Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi

“Priedes 6”, dz. 2, Priedes, Katvaru pagasts, Limbažu novads

novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

"Priedes 6", dz. 2, Priedes, Katvaru pagasts, Limbažu novads

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 13.augustā.
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 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 īpašums Nr. 2 un 359/1073 kopīpašuma domājamā daļa no zemes (6652 005 0116) un daudzdzīvokļu mājas (6652 005 0116 001).
kadastra numurs:	6652 900 0154
platība:	35,9 m^2
stāvoklis:	Slikts
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas
Plānojums:	Atbilst inventarizācijas lietā uzrādītajam, pārbūve nav veikta.
Infrastruktūra:	Maz attīstīta, lauku teritorija.
Labierīcības:	Elektrība atslēgta, koplietošanas "sausā" tualete, krāsns apkure, aka pagalmā.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties Katvaru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 331 - 2 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:	2026.gada 13.augusts
Vērtēšanas datums:	2026.gada 13.augusts
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

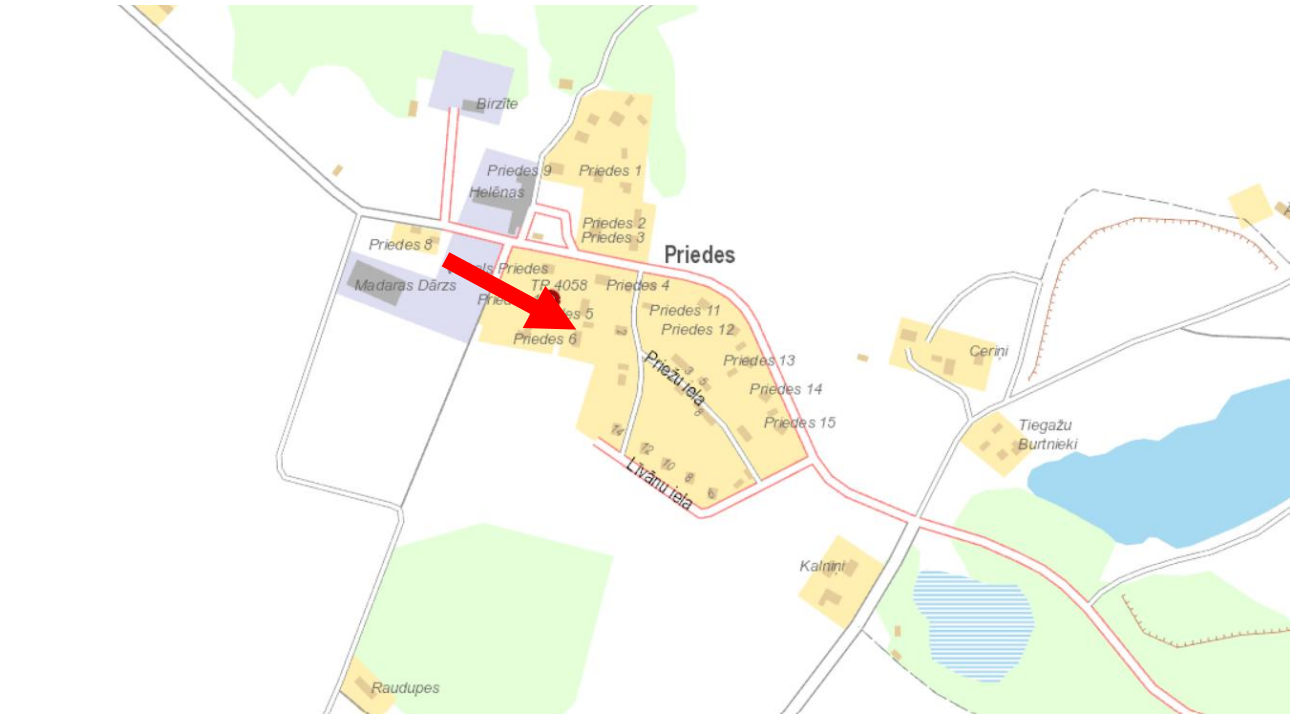
Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **"Priedes 6", dz. 2, Priedes, Katvaru pagasts, Limbažu novads,** tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 1 200 (viens tūkstotis 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.





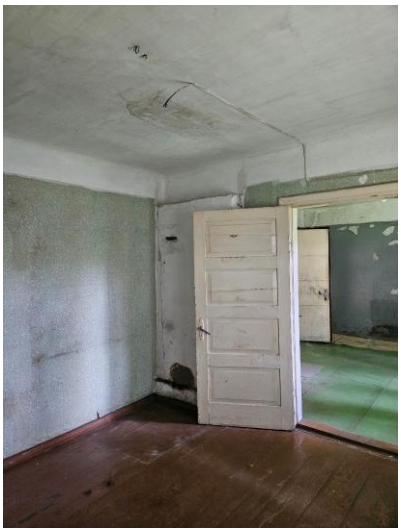
Avots: www.balticmaps.eu

Novērtējamā objekta fotoattēli

2026.gada 13.augustā










2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Katvaru pagastā reģistrēti pieci darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Reģistrētās darījumu cenas ir no EUR 20 - 194/m^2. Lielākā aktivitāte ir pagasta centrā Pociemā, kur arī reģistrēti dārgākie darījumi. Ārpus apdzīvotām vietām dzīvokļu cenas ir zemas un pārsvarā tiek pārdoti dzīvokļi sliktā stāvoklī.

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	Koka ēka būvēta 1957.gadā. Ēkā ir 3 dzīvokļi. Ēka nav renovēta. Tās stāvoklis apmierinošs. Sienās novērojamas plaisas, jumts sliktā stāvoklī.
Stāvu skaits ēkai	1
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas galā
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas



Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	35,9 m^2
- tajā skaitā ārtelpas	Nav
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums, m	2,55

Telpu raksturojums

Telpas numurs	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1.	istaba	11,7	Krāsoti dēļi	Tapetes	Krāsoti	Stikls dubultā koka rāmī	koks	Slikts
2.	istaba	11,9	Krāsoti dēļi	Tapetes	Krāsoti	Stikls dubultā koka rāmī	koks	Slikts
3.	virtuve	12,3	Preskartons	Krāsotas	Krāsoti	Stikls dubultā koka rāmī	koks	Slikts

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

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Katvaru pagastā apdzīvotā vietā Priedes, netālu (~ 1 km) no valsts autoceļa Limbaži – Aloja, ciemata teritorijā. Priedes ir ciemats Katvaru pagastā, kurā ir dažas daudzdzīvokļu ēkas un individuālās dzīvojamā mājas. Infrastruktūra maz attīstīta, piebraucamie ceļi asfalta seguma. Tuvākajā apkārtnē individuālās dzīvojamās mājas. Tuvākie infrastruktūras objekti (skola, bērnudārzs, veikals) atrodas Limbažos ~ 7 km attālumā. Ciematā nav nekādu sabiedrisko pakalpojumu iestāžu.

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) Laba piebraukšana,
2) Zeme ir īpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējoši faktori:
1) Dzīvoklī nav vannas vai dušas;
2) Slikts telpu apdares stāvoklis;
3) Slikts ēkas tehniskais stāvoklis.

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

Informāciju pieprasīja Taiga Vanka 25.06.2026 10:46:43

VIDZEMES RAJONA TIESA
Katvaru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 331 2
Kadastra numurs: 6652 900 0154
Nosaukums: "Priedes 6" - 2
Adrese: "Priedes 6" - 2, Priedes, Katvaru pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Dzīvoklis Nr. 2.		35.9 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520050116001).	359/1073	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66520050116).	359/1073	
	Žurn. Nr. 300008267885, lēmums 25.02.2025, tiesnese Sandra Vītola		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu 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: 2025.gada 19.februāra Limbažu novada pašvaldības izziņa Nr.4.6.8/25/81.		
	Žurn. Nr. 300008267885, lēmums 25.02.2025, tiesnese Sandra Vītola		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku 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 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:….....66520050116001002
Nosaukums:….....Dzīvoklis
Adrese:…......"Priedes 6" - 2, Priedes, Katvaru pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:….....23.03.1999

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:….....66520050116001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....66529000154

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:….....66520050116001

10.1.1. Adrese:…."Priedes 6", Priedes, Katvaru 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):….....111.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):….....146.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:….....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:….....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:….....4

10.1.9. Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):….....Nav

10.1.10. Ekspluatācijas uzsākšanas gads:….....1957

10.1.11. Nolietojums (%):….....45

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:….....23.03.1999

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:….....66520050116

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:….....66520050116001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66520050116001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav	1957	35
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Vieglbetona bloki	Nav	1957	50
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1957	40
Jumta segums	Nav	Azbestcementa loksnes	Nav	1957	65

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66520050116001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	146.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	111.8 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	410 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu….....66520050116001002

14.1.1. Kopējā platība (m²)….....35.9

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)….35.9
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)….23.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)….12.3
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:….66520050116001002
16.1.1. Adrese:…."Priedes 6" - 2, Priedes, Katvaru 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):….35.9
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:….23.03.1999
16.1.8. Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):….Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:….66529000154
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:….66520050116001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:….66520050116

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:….66520050116001002

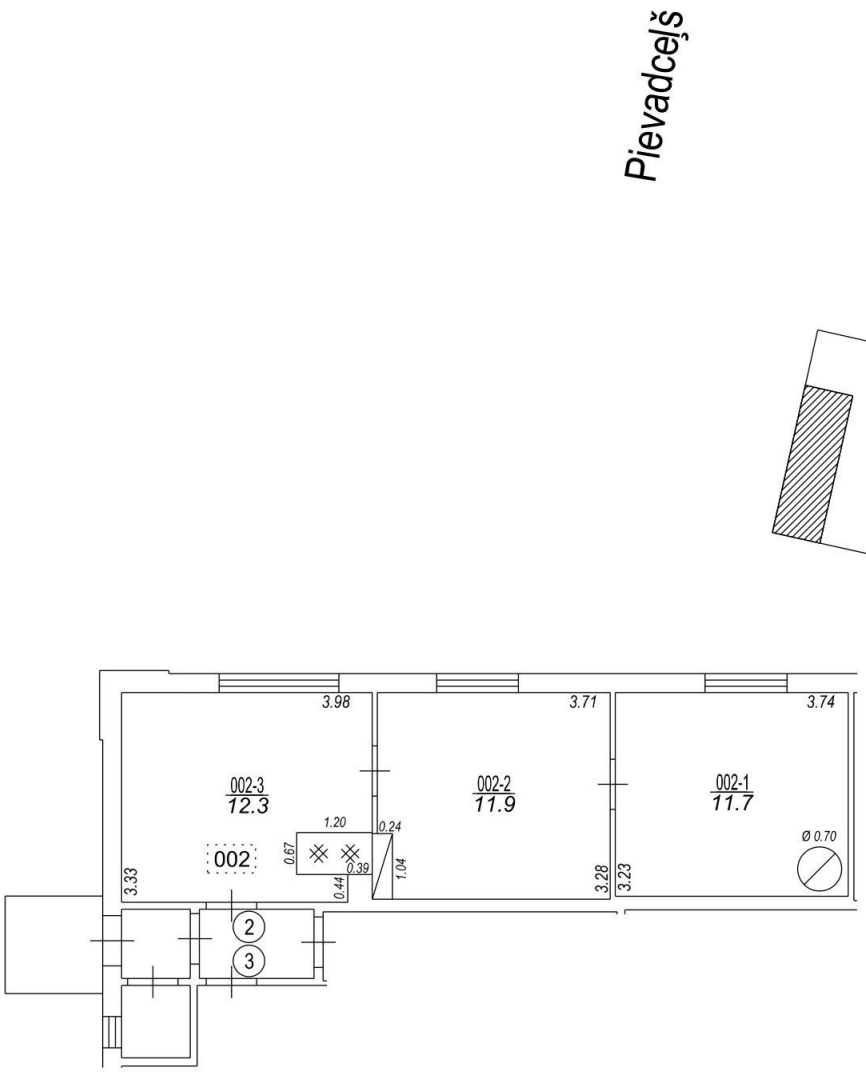
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	11.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	11.9	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	12.3	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums….66520050116001002

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums: ….Nav



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66520050116001002	1 : 100	4