

Par novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi “Pūpoli 25”, Umurgas pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024. gada 29.maijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazinusies.

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

Adrese:	“Pūpoli 25”, Umurgas pagasts, Limbažu novads.
Nosaukums:	“Pūpoli 25”, (VZD Kadastra reģistrā reģistrētais nosaukums)
Kadastra Nr:	6680 001 1432
Vērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:	Viena zemes gabala (apzīmējums kadastrā 6680 001 1432) 631 m ² platībā. <i>Uz zemes gabala atrodas nedzīvojama ēka (6680 001 1432 002)</i> Apbūve nav novērtējamā objekta sastāvā.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
apkārtnē:	Mazdārziņu teritorija.
pašreizējais izmantošanas veids:	Zemes gabals vasarnīcu apbūvei.
labākais izmantošanas veids:	Vasarnīcu apbūve.
labierīcības:	Grants seguma piebraucamais ceļš (pašvaldības).
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu: nav reģistrētas.	
VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:	
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.0631 ha	
<i>Apgrūtinājumi tirgus vērtību negatīvi neietekmē.</i>	
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Umurgas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma ierakstu Nr. 1000 0084 2536, Īpašnieks – Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.
Nomas līgumi:	Netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai. Šis vērtējums nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādē vai iesniegšanai tiesā bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Novērtējamā objekta apskates un tirgus vērtības noteikšanas datums:	2024.gada 29.maijs
Atskaides sastādīšanas un parakstīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar adresi “Pūpoli 25”, Umurgas pagasts, Limbažu novads, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 4 000 (četri tūkstoši eiro)

Saturs

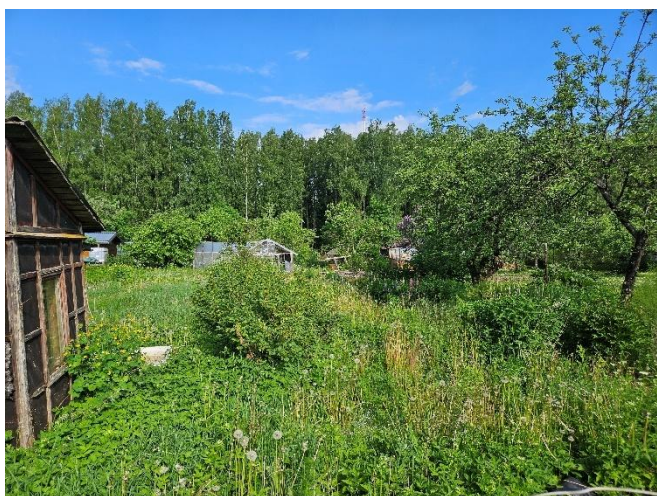
1. Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.
Fotogrāfijas.
2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.
 1. Atrašanās vietas raksturojums.
 2. Zemes gabala un apbūves raksturojums.
3. Novērtējamā objekta vērtējums.
 1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.
 2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.
 3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.
 4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.
 5. Novērtējamā objekta vērtības noteikšana
4. Slēdziens.
5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.
6. Neatkarības apliecinājums.

Pielikumi

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma



Fotogrāfijas



2. Vērtējamā objekta novērtēšanas dienā vispārējs raksturojums.

1. atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas uz Z no Limbažiem, braucot pa asfalta seguma valsts autoceļi Limbaži – Aloja, ceļa labajā pusē nogriežoties uz Dārziem. Zemes gabals novietots ~ 4500 m no valsts autoceļa Limbaži - Aloja (braucot pa pašvaldībai piederošu ceļu), izvietots ceļa malā un robežojas ar līdztīgiem zemes gabaliem. Satiksmi ar pilsētu nodrošina autobuss, kura pietura atrodas ~ 500 m attālumā. Limbažu pilsēta, kurā atrodas visu infrastruktūras objekti, atrodas ~ 3,6 km attālumā.

2. zemes gabala raksturojums.

Kadastra apzīmējums	6680 001 1432	
Zemes gabala platība, ha	0,0631	
Forma, izvietojums	Zemes gabalam ir taisnstūra forma ar novietojumu A malā pie pašvaldībai piederošas ielas	
Reljefs	Līdzens.	
Labiekārtojums	Drāšu pinuma žogs	
Apbūve	VZD Kadastra reģistrā reģistrēta nedzīvojamā ēka (6680 001 1432 002), kuras īpašuma tiesības nav reģistrētas	
Apgrūtinājumi	- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0631 ha
Komunikācijas	Nav	
Zemes gabala shēma		

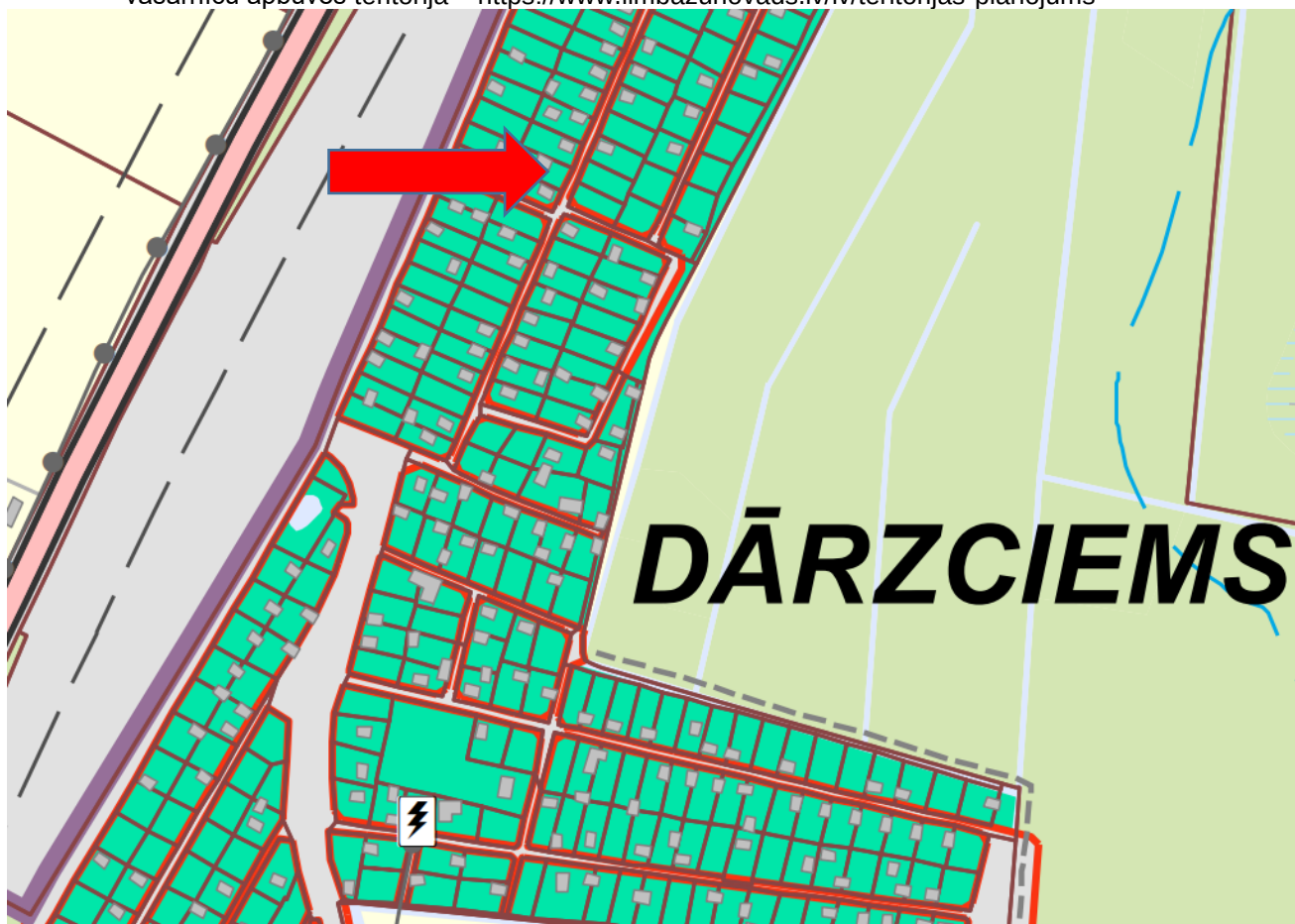
3. Novērtējamā objekta vērtējums.

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.” (LVS-401-0.p.6.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu – vasarnīcu apbūves teritorija – <https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums>



Vasarnīcu apbūves teritorijas (DZV)

- 2) zemes gabala pašreizējo izmantošanu (zemes gabals vasarnīcu apbūvei),
- 3) zemes gabala platību,
- 4) teritorijas stāvokli (nekopts zemes gabals),
- 5) komunikācijas (nav),

secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals vasarnīcu apbūvei līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – zemes gabals vasarnīcu apbūvei.

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 23.05.2024 12:56:15

VIDZEMES RAJONA TIESA
Umurgas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000842536
Kadastra numurs: 6680 001 1432
Nosaukums: Pūpoli 25
Adrese: "Pūpoli 25", Umurgas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālcnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66800011432). Žurn. Nr. 300006814892, lēmums 09.05.2024, tiesnese Sandra Vītola		631 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālcnastu 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: 2024.gada 30.aprīļa Limbažu novada domes uzziņa Nr.4.8.3/24/827N. Žurn. Nr. 300006814892, lēmums 09.05.2024, tiesnese Sandra Vītola		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantīnieku iecelšanu un mantojuma liģumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtiņa nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66800011432

Adrese: "Pūpoli 25", Umurgas pag., Limbažu nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Limbažu rajona Umurgas pagasta padomes 2008.gada 20.augusta sēdes protokola izrakstu Nr.8, 3.§ "Par izpirkšanai nepieprasītajām zemes vienībām".

Robežas noteiktas: 2024.gada 25.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0631 ha

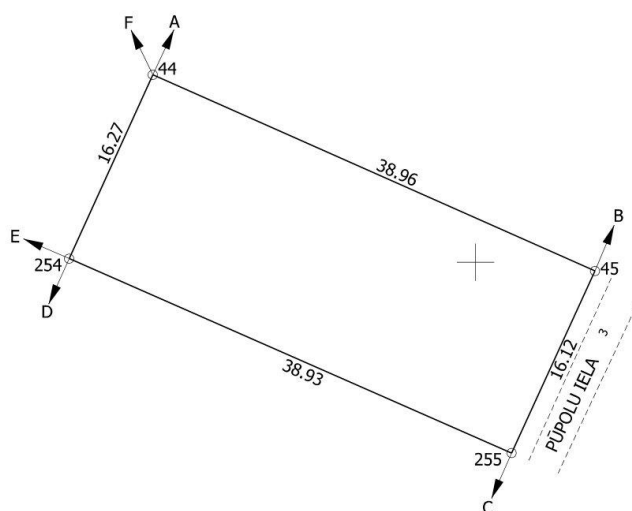
1.lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999624

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=376700
y=544350



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 66800011433 - Pūpoli 27;
no B līdz C: 66800010512 - Pūpolu iela;
no C līdz D: 66800011431 - Pūpoli23;
no D līdz E: 66800011365 - Garumi 47;
no E līdz F: 66800011451 - Garumi 48;
no F līdz A: 66800011301 - Garumi 49.

Zemes vienības platība: 0.0631 ha

Zemes robežu plāns

66800011432

Plāna mērogs 1: 500

2.lapa no 2

Mērnieks Aigars Zutis
sertifikāta Nr. AB0116

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66800011432

Adrese: "Pūpoli 25", Umurgas pag., Limbažu nov.

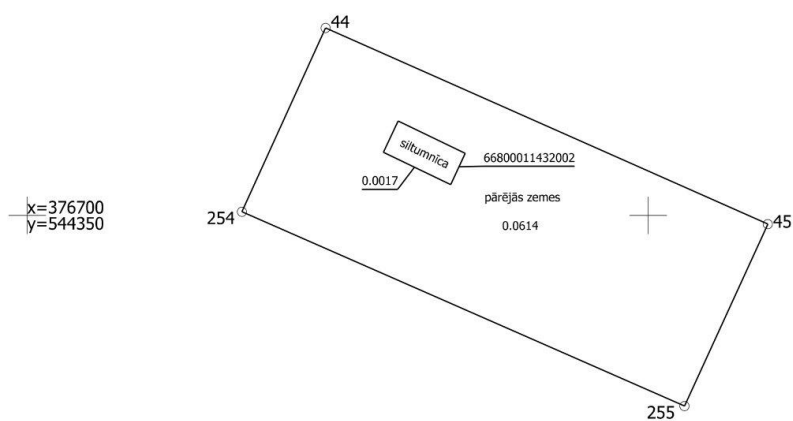
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 25.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0631 ha

1.lapa no 2

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA										
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā	
		Aranzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem
0.0631	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
										0.0017	-
											0.0614



Situācijas plāns	66800011432	Plāna mērogs 1: 500	2.lapa no 2
Mērnieks Aigars Zutis sertifikāta Nr. AB0116	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66800011432

Adrese: "Pūpoli 25", Umurgas pag., Limbažu nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

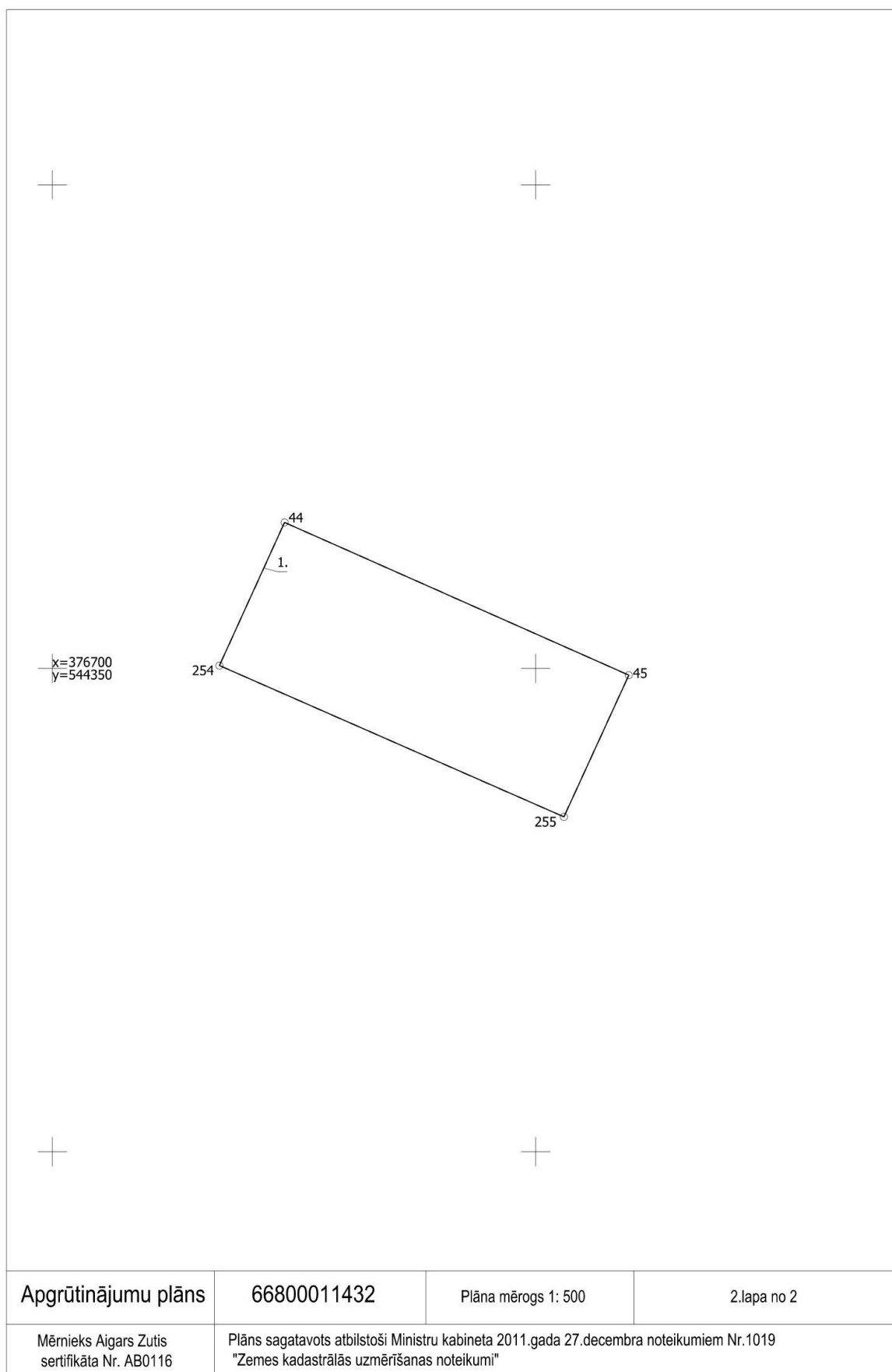
1. 7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.0631 ha
--

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 30.janvārī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0631 ha

1.lapa no 2





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66800011432	Pūpoli 25	536	100000842536	Umurgas pagasts, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	536
Kopplatība:	0.0631
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	900 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	900 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66800011432	1/1	536	"Pūpoli 25", Umurgas pag., Limbažu nov., LV-4004

Kadastrālā vērtība (EUR):	536
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	21.02.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0631
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	900 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66800011432002	1/1	-	-	nedzīvojama

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0631
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0017
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0614

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0631	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.01.2024	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0631	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aigars Zutis	10.01.2024

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114631	Limbažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	66800011432	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Umurgas pagasta zemesgrāmata	09.05.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	15.02.2024	-	Zutis Aigars AB0116
Situācijas plāns	13.02.2024	-	Zutis Aigars AB0116
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.02.2024	-	Limbažu novada pašvaldība
Apgrūtinājumu plāns	08.02.2024	-	Zutis Aigars AB0116
Robežas apsekošanas akts	25.01.2024	-	Zutis Aigars AB0116
Robežas noteikšanas akts	25.01.2024	-	Zutis Aigars AB0116
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	13.06.2023	8.16/23/124	Limbažu novada administrācija

Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	06.12.2012	9-19/264	Limbažu novada pašvaldība Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļa
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	20.08.2008	8 3.1.12.	Umurgas pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	20.08.2008	8 3. 1.12.	Umurgas pagasta padome
Nomas līgums	31.10.2007	110	Umurgas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	18.08.1992	20.sas.-20.ses.	Umurgas pagasta TDP

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.