

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu

“Zemes gabals pie Dzegužu ielas 3”, Limbaži, Limbažu novads
novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu, turpmāk "novērtējamais objekts", ar nosaukumu:

"Zemes gabals pie Dzegužu ielas 3", Limbaži, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 31. jūlijā.

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 iepaziniesies.

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:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 012 0088)
kadastra numurs:	6601 012 0088
platības:	Zemes vienība (6601 012 0088) – 0,1564 ha
pašreizējā izmantošana:	No apbūves brīvs zemes gabals
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals ražošanas apbūvei
infrastruktūra:	Attīstīta.
labierīcības:	Piekļūšana no pašvaldībai piederošas grants seguma ielas (Dzegužu iela). Komunikācijas nav.
apkārtnē:	Ražošanas objektu teritorija, kapi.
galvenie pieņēmumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0094 5119 īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0189 ha;
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 01564 ha

Tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu:	Nav reģistrētas.
Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums vērtējuma pasūtītāja vajadzībām . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs, iesniegšanai tiesā vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Izmantotie dokumenti, informācijas avoti:

www.kadastrs.lv, www.baticmap.eu, www.zemesgramata.lv, www.limbazunovads.lv.

Zemes robežu plāns (iesniedza pasūtītājs).

Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 31.jūlijs
Vērtēšanas datums:	2025.gada 31.jūlijs

Atskaites sastādīšanas datums: | Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar nosaukumu “**Zemes gabals pie Dzegužu ielas 3**”, Limbaži, **Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā 2025.gada 31.jūlijā, noapaļojot, ir:

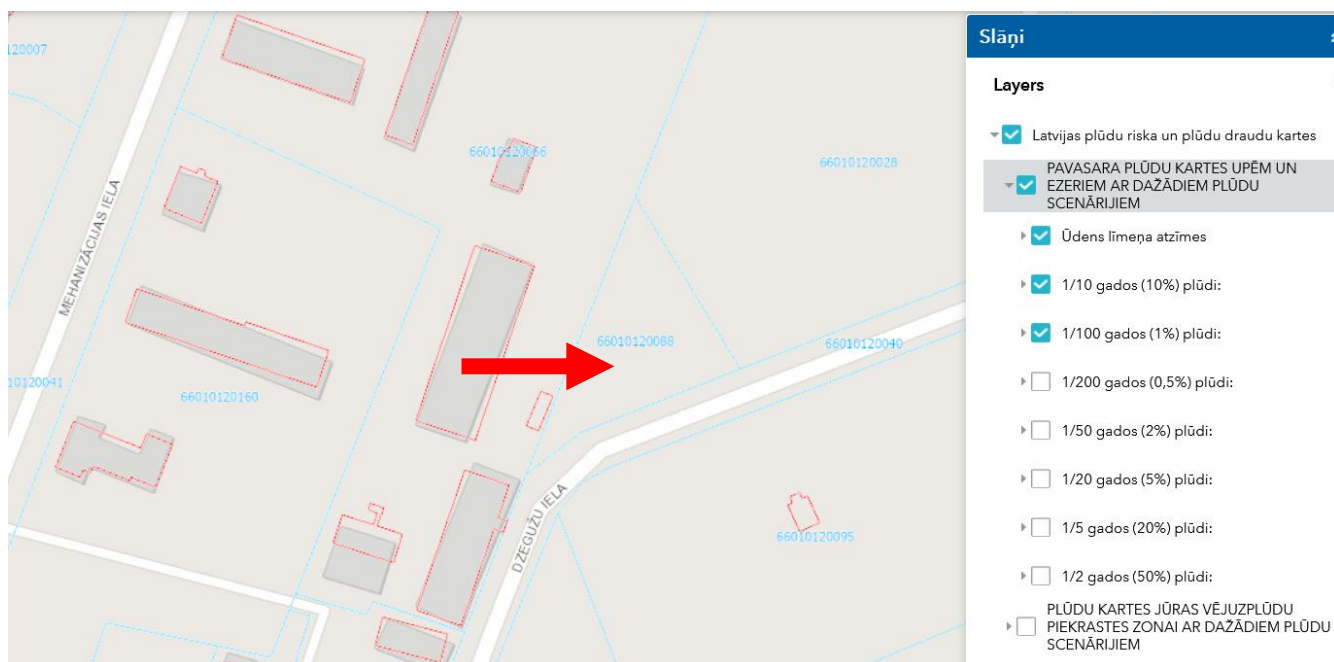
EUR 4 200 (četri tūkstoši divi simti eiro)

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.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma



Plūdu riska un plūdu draudu karte



Saskaņā ar Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska informācijas sistēmas datiem: applūšanas iespējas: plūdi reizi 10 gados - NAV applūšanas iespējas: plūdi reizi 100 gados - NAV.

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 2025.gada 31.jūlijā



2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

2.1. Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Limbažu pilsētā, attālināti no pilsētas centra, rūpniecības objektu rajonā ~ 120 m no maģistrālās Cēsu ielas. Piebraukšana pa grants seguma Dzegužu ielu. Tuvākajā apkārtnē ražošanas un nedzīvojamās ēkas, ielas pretējā pusē kapi. Infrastruktūras objekti pieejami pilsētas centrā ~ 1,0 km attālumā.

2.2. Zemes gabala raksturojums



Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	6601 012 0088		
Zemes gabala platība, ha	0,1564	Zem ēkām, pagalma – 0,1564 ha	
t.sk. ielu sarkanās līnijās	nav		
t.sk. apgrūtinājumu platības	0,1564		
Piebraukšana	laba	no grants seguma pašvaldībai piederošas ielas	
Nožogojums	nav		
Vārti	nav		
Reljefs	līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m	nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni		
Konfigurācija	daudzstūris		
Labiekārtojums	bez speciāla labiekārtojuma		
celiņi	nav		
zālājs	ir	kopts	
koku krūmu apaugums	nav		
laukumi	nav		
Pašreizējā izmantošana	No apbūves brīvs zemes gabals		
Atļautais izmantošanas veids	Ražošanas apbūves teritorija		
Atrāšanās aizsargājamās dabas teritorijās	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,1564 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0189 ha		
Apbūves esamība	Nav		
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)	Klimats un vide		
	Informācijas avoti	letekme uz TV	Veiktie pasākumi

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāžu izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vides piesārņojumu	nav datu	nav	
Bīstamu objektu tuvums	nav datu	nav	
Dabas resursu karjeru tuvums	nav datu	nav	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	nav datu	nav	
Informācija par trokšņu piesārņojumu	nav datu	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	
Citi novērojami	nav	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	

3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. 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, kas saskaņā spēkā esošu ar Limbažu novada teritorijas plānojumu – ražošanas un noliktavu apbūves teritorija (<https://www.limbazunovads.lv>)



Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas (RR)

- 1) zemes gabala patreizējo izmantošanu (no apbūves brīvs zemes gabals)
 - 2) atrašanās vietu (ražošanas objektu apbūve),
 - 3) komunikācijas (nav),
 - 4) zemes gabala platību,
 - 5) tirgus situāciju,
- secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals ražošanas objektu apbūvei.

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 31.07.2025 10:37:51

VIDZEMES RAJONA TIESA

Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000945119

Kadastra numurs: 6601 012 0088

Nosaukums: Zemes gabals pie Dzegužu ielas 3

Adrese: Limbaži, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66010120088). <i>Žurn. Nr. 300008327216, lēmums 28.05.2025, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		1564 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Limbažu novada pašvaldības 2025.gada 20.maija uzziņa Nr.4.8.3/25/1284N. <i>Žurn. Nr. 300008327216, lēmums 28.05.2025, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6601 012 0088

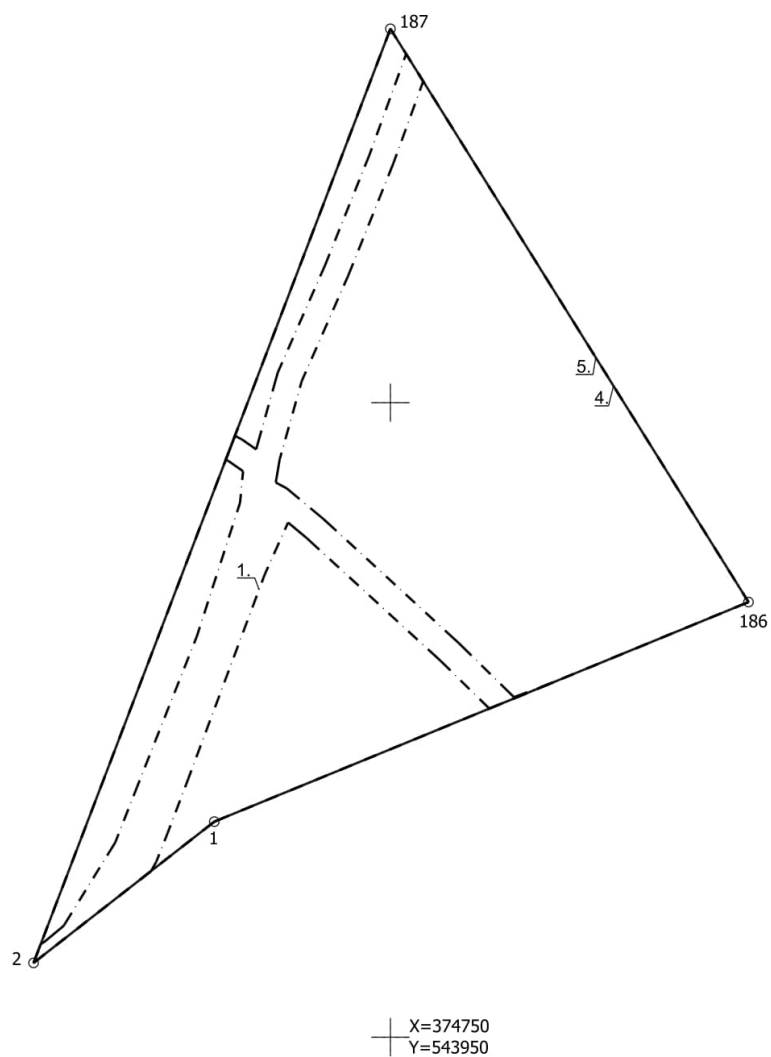
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0251 ha
2.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0009 ha
3.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0267 ha
4.	7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.1564 ha
5.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1564 ha

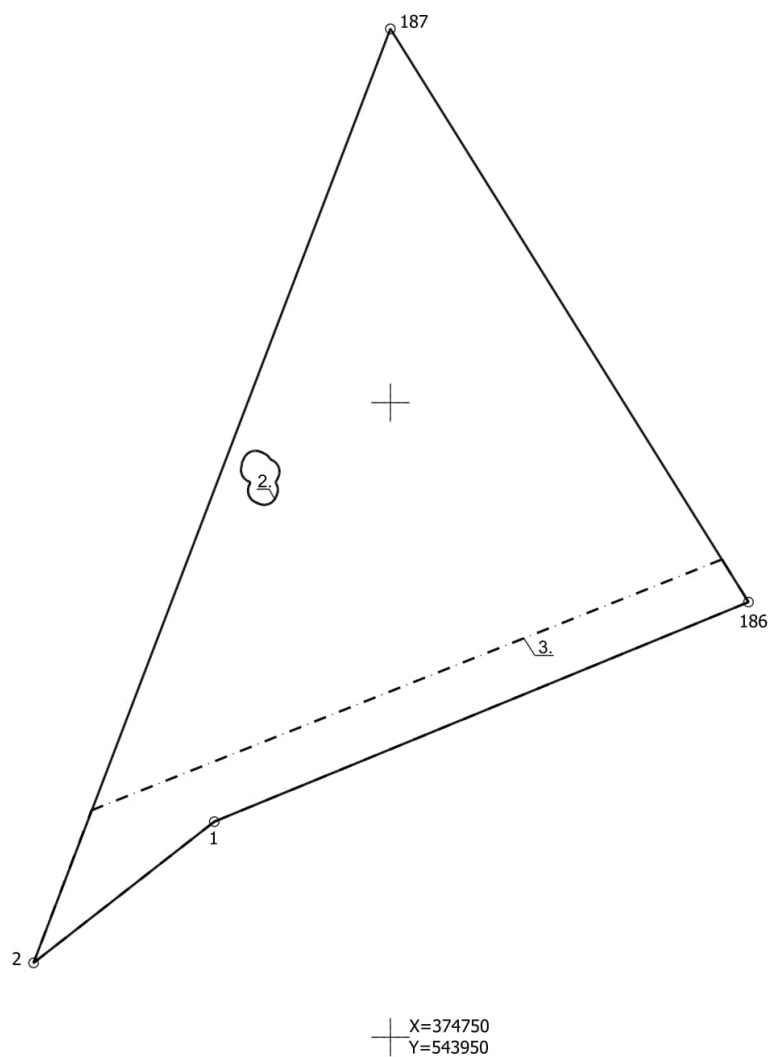
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 3.februārī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1564 ha



Apgrūtinājumu plāns	6601 012 0088	Plāna mērogs 1:500	2.lapa no 3
Mērnīeks Jānis Kokins sertifikāta Nr. AB0115	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Apgrūtinājumu plāns	6601 012 0088	Plāna mērogs 1:500	3.lapa no 3
Mērnīeks Jānis Kokins sertifikāta Nr. AB0115	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

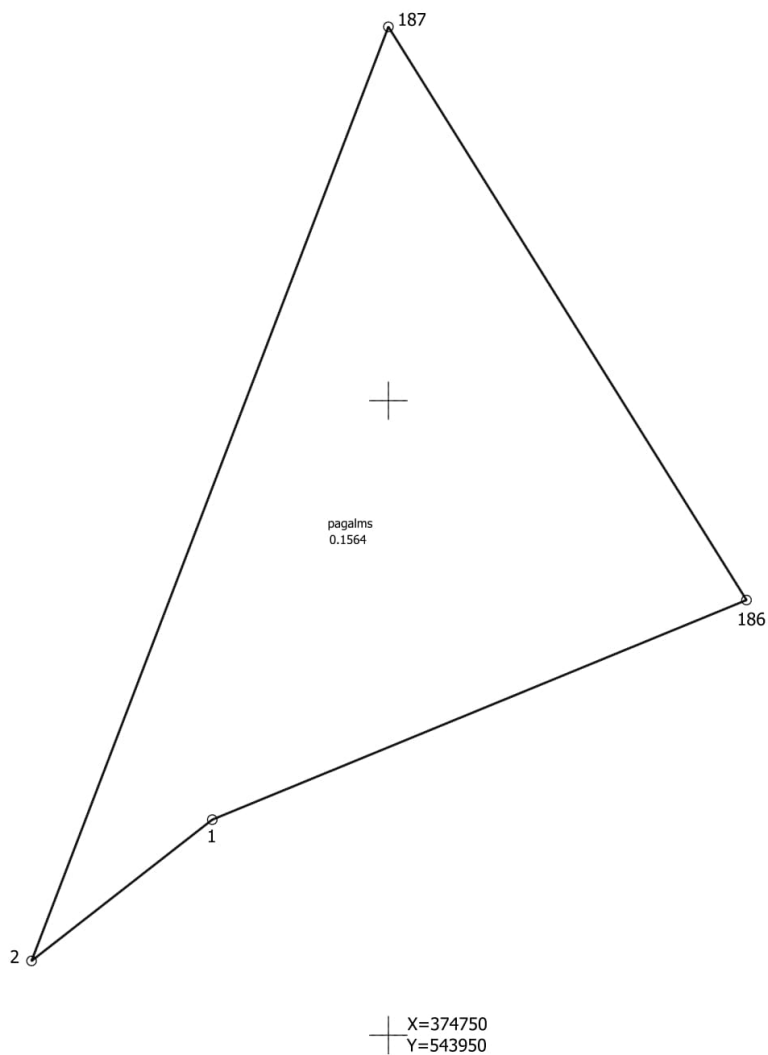
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6601 012 0088

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 3.februārī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1564 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantoj. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.1564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1564	-	-



Situācijas plāns	6601 012 0088	Plāna mērogs 1:500	2.lapa no 2
Mērnieks Jānis Kokins sertifikāta Nr. AB0115	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6601 012 0088

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Limbažu novada pašvaldības 2012.gada 28.jūnija domes sēdes protokola pielikumu Nr.10, 20.§ "Par Limbažu pilsētas zemju piekritību".

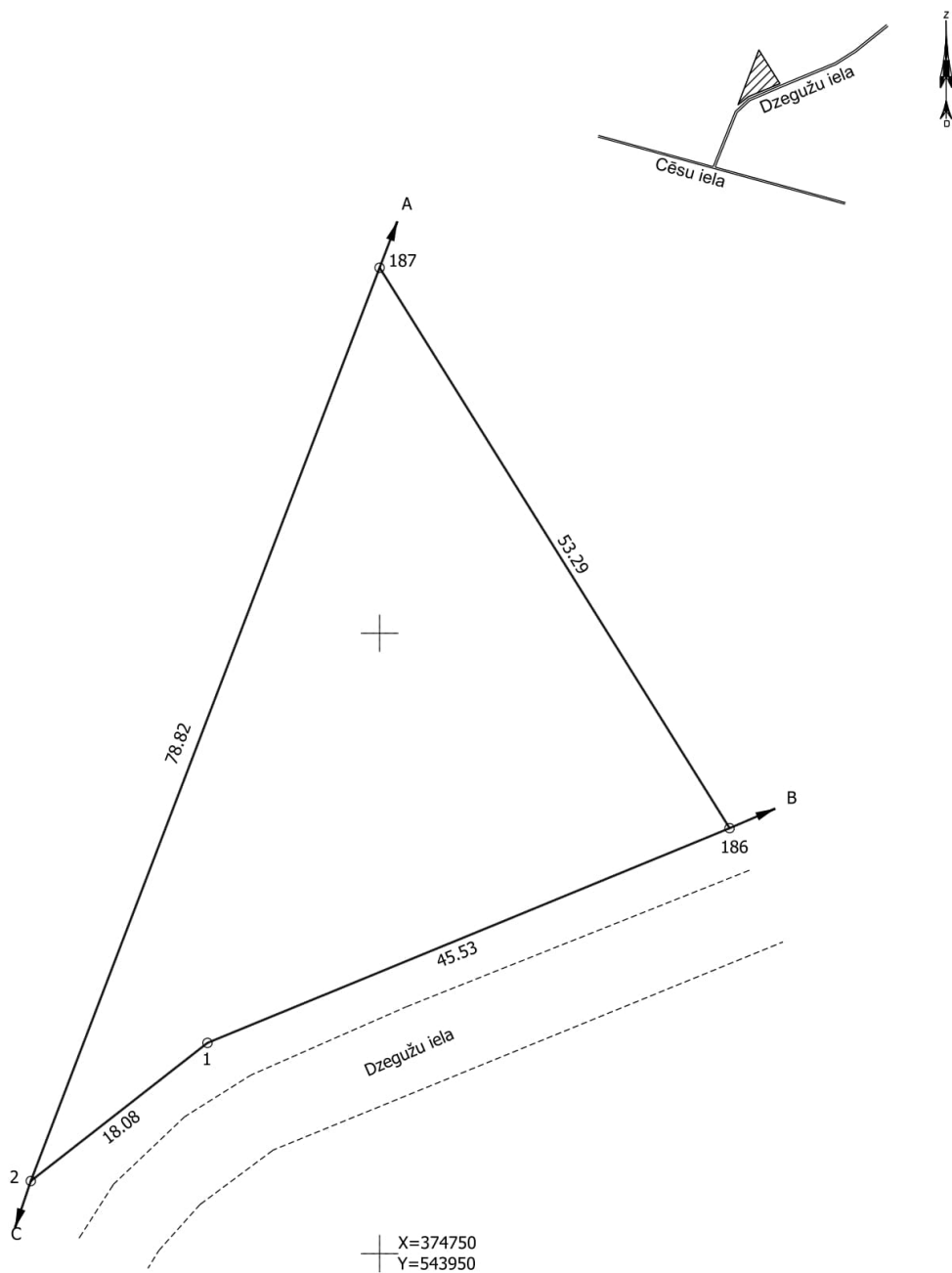
Robežas noteiktas 2023.gada 3.februārī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1564 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999624

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz. : 66010120028 - Dzegužu iela 1A, Limbaži, Limbažu novads
no B līdz C z.v.kad.apz. : 66010120040 - "Dzegužu iela"
no C līdz A z.v.kad.apz. : 66010120066 - "Mehanizācijas iela 2"

Zemes vienības platība 0.1564 ha

Zemes robežu plāns	6601 012 0088	Plāna mērogs 1:500	2.lapa no 2
Mērnieks Jānis Kokins sertifikāta Nr. AB0115	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66010120088	Zemes gabals pie Dzegužu ielas 3	0.1564 ha	100000945119	-	Limbaži, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2878	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2878	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66010120088	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1564
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1564
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:	0.1564
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1564	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0189	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.1564	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Kokins	03.02.2023

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	66010120088	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	28.05.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	13.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Situācijas plāns	13.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Apgrūtinājumu plāns	13.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.02.2023	-	Limbažu novada pašvaldība
Robežas noteikšanas akts	03.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Robežas apsekošanas akts	03.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Atzinums par robežas neatbilstību	03.02.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Akts par zemes vienības robežu neatbilstību	18.01.2023	-	Kokins Jānis AB0115
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	28.06.2012	10.20.§	Limbažu novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	23.09.2010	15-22-V1/77	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	26.11.2009	14 32.§	Limbažu novada dome

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