

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
„Jaungāršas”
Brīvēmnieku pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Jaungāršas", Brīvēznieku pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 26.septembrī.

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 vērtētāja ir iepazinusies.

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 ar apzīmējumu 6648 003 0156.
īpašuma kadastra numurs:	6648 003 0158
novērtējamā objekta platība:	Zemes vienība 6648 003 0156 – 0,8920 ha, tajā skaitā: - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,4569 ha - krūmāji – 0,4083 ha - ūdeņi – 0,0268 ha.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecība.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība izvietota pašvaldības autoceļa malā
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes, dzīvojamās mājas.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0,8920 ha

Minētais apgrūtinājums šajā vērtējumā netiek uzskatīts par tirgus vērtību pazeminošu faktoru, jo būtiski neierobežo zemes izmantošanas iespējas.

Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu: nav reģistrētas

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdrukā;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.melioracija.lv; www.limbazunovads.lv; www.lad.gov.lv;
- pasūtītāja iesniegti zemes plāni;

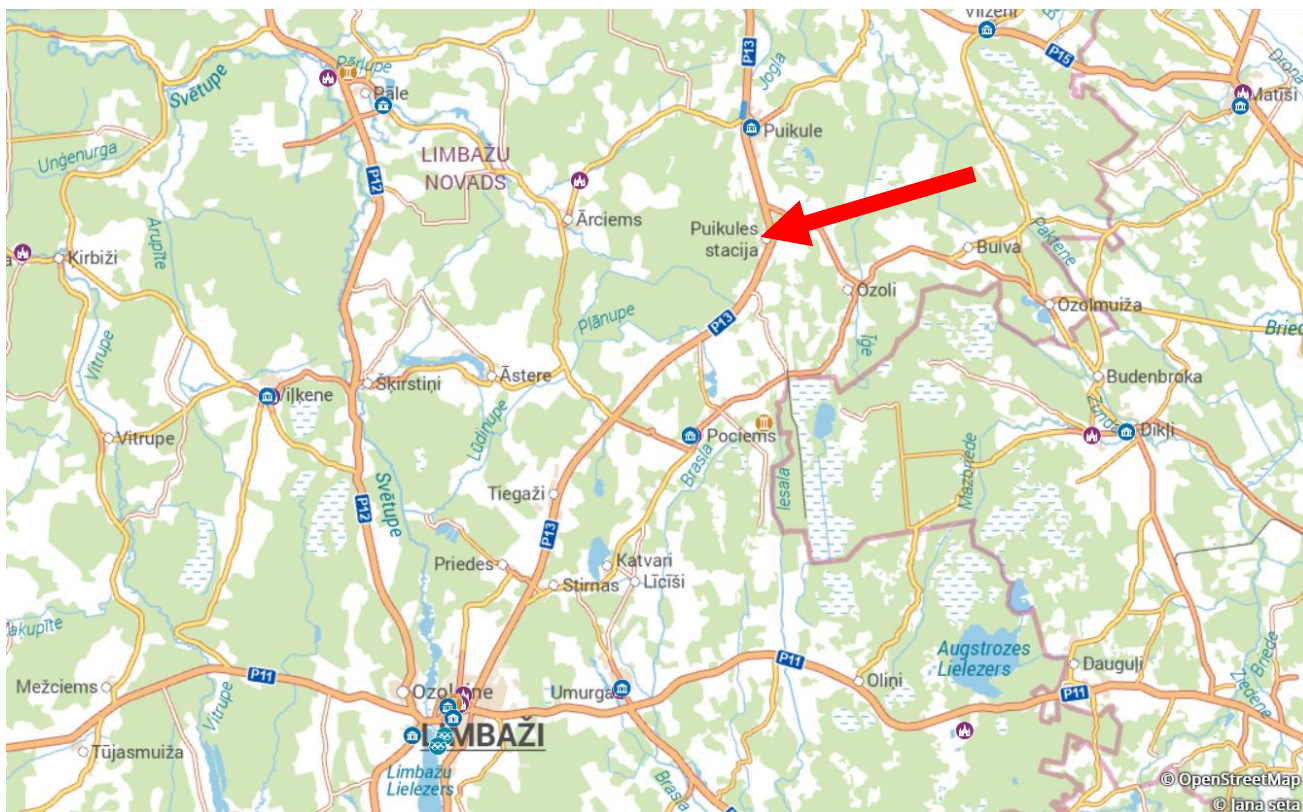
Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai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

Nomas līgumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Brīvēznieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma ierakstu Nr. 1000 0094 7329 īpašnieks – Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Piezīmes:	Nav.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts novērtējuma pasūtītāja vajadzībām izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, iesniegšanai tiesā, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 26.septembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 26.septembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

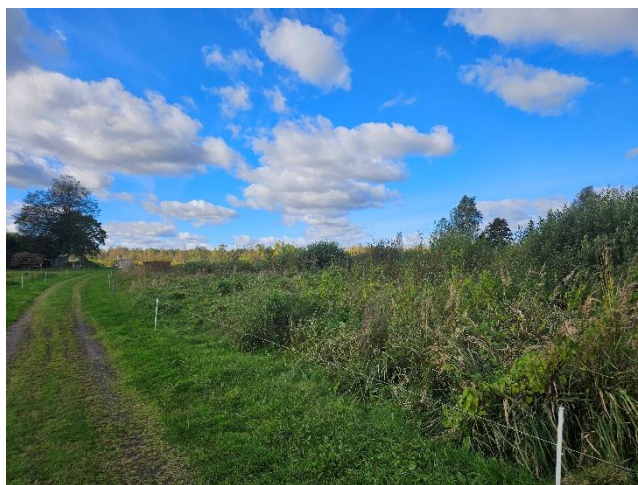
Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “**Jaungāršas**”, Brīvēmnieku pagasts, Limbažu novads tirgus vērtība novērtēšanas dienā 2025.gada 26.septembrī ir:

EUR 2 300 (divi tūkstoši trīs simti eiro)

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli 2025.gada 26.septembrī



3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts izvietots Brīvzemnieku pagastā – vienā no Limbažu novada administratīvajām teritorijām. Īpašums atrodas apdzīvotā vietā Puikules stacija un izvietots ~ 400 m no valsts autoceļa Aloja – Limbaži tā labajā pusē un robežojas ar grants seguma pašvaldības autoceļu. Apkārtnē – lauksaimniecības zemes, vairāku dzīvokļu ēkas. Zemes gabals robežojas ar pašvaldības autoceļu. Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Puikulē. Sabiedriskais transports kursē pa valsts autoceļu P13, pietura ~ 0,4 km attālumā.

Zemes gabala raksturojums

Zemes gabalu eksplikācija														
	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Zem apbūves	Pārējā zeme	Meliorācija	Balles	Forma	Reljefs	Piebraukšana
1	66480030156	0.8920	0.4569	0.00	0.4083	0.0268	0.00	0.00	0.00	ir	nav	daudzstūris	līdzens	laba
Kopā		0.8920	0.4569	0.00	0.4083	0.0268	0.00	0.00	0.00					
Kopta LIZ, ha			0.00											
Koptā daļa % no LIZ kopplatības			0											



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. labas piekļūšanas iespējas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. nekopts, krūmiem aizaudzis zemes gabals.
2. neliela platība lauksaimnieciskai ražošanai.

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 – savrupmāju apbūves teritorija (saskaņā ar spēkā esošu Alojās novada teritorijas plānojumu)



Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

- 2) zemes gabala platību (neliela),
 - 3) teritorijas stāvokli (nekopts, krūmiem aizaudzis zemes gabals),
 - 4) atrašanās vietu (lauku teritorija),
 - 5) patreizējo izmantošanu (lauksaimniecības zeme),
 - 6) tirgus situāciju, kas nepieprasa savrupmāju apbūves zemes, bet pieprasa lauksaimniecības zemes,
- secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk šobrīd un nākotnē izmantojams kā lauksaimniecības zeme, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

Informāciju pieprasīja Gunita Melķe-Kažoka 22.09.2025 08:50:44

VIDZEMES RAJONA TIESA

Brīvzemnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000947329

Kadastra numurs: 6648 003 0158

Nosaukums: Jaungāršas

Adrese: Brīvzemnieku pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66480030156). <i>Žurn. Nr. 300008375499, lēmums 07.08.2025, tiesnese Aija Grāve</i>		8920 m²
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 31.jūlija uzziņa Nr. 4.8.3/25/1727N par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300008375499, lēmums 07.08.2025, tiesnese Aija Grāve</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>			

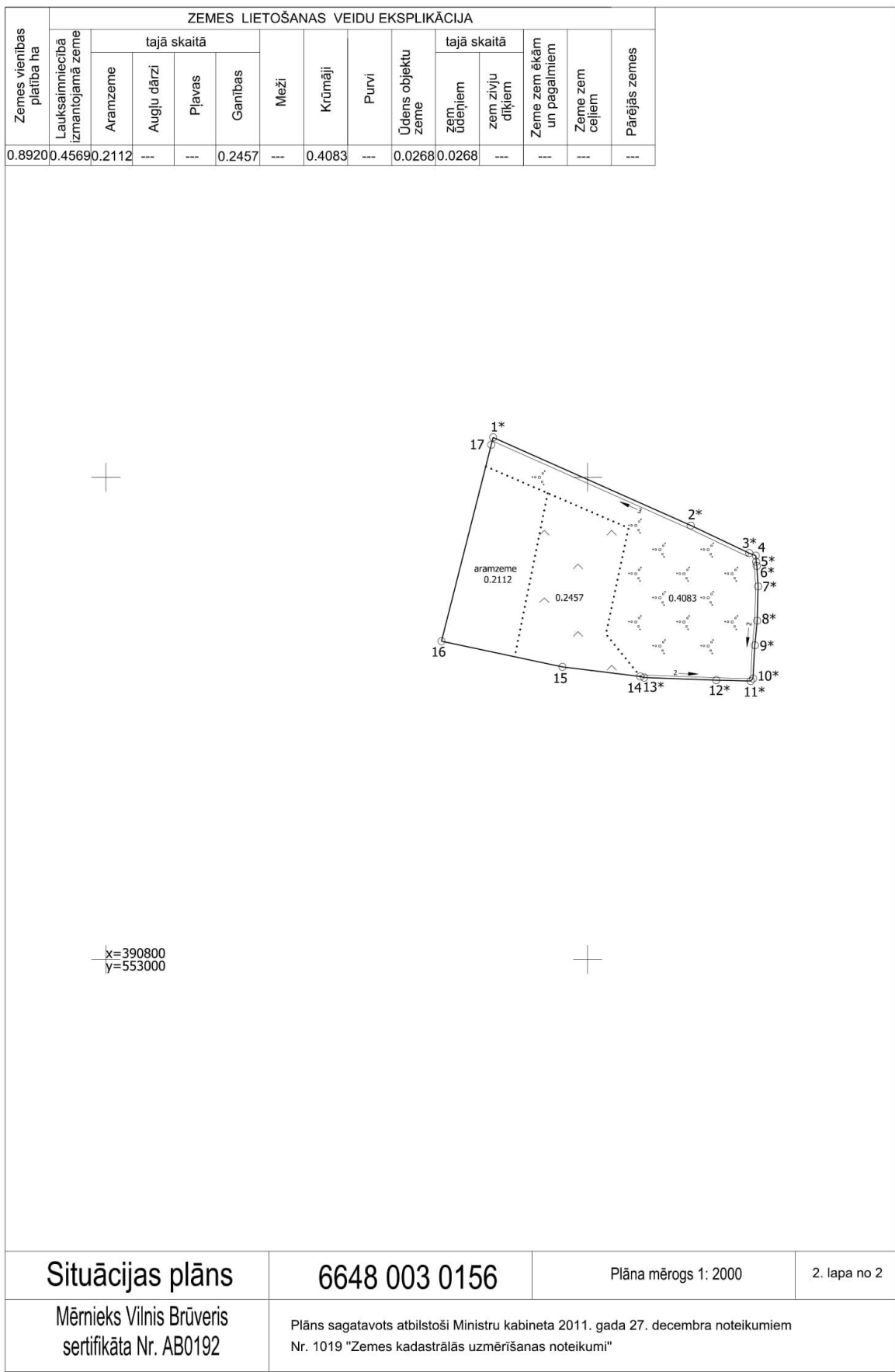
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6648 003 0156

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 27. jūnijā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība: 0.8920 ha

1. lapa no 2





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66480030158	Jaungāršas	0.892 ha	100000947329	-	Brīvēznieku pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1117	06.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1777	24.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1117	06.03.2025	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	1777	24.07.2025	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
66480030156	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.8920
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1117	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1777	24.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.8920
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4569

t.sk. Aramzemes platība:	0.2112
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.2457
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.4083
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0268
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0268
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	0.8920	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	28.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.8920	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vilnis Brūveris	27.06.2025

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114631	Limbažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	66480030158	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Brīvēznieku pagasta zemesgrāmata	07.08.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes robežu plāns	21.07.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.07.2025	-	Limbažu novada pašvaldība
Situācijas plāns	16.07.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Robežas noteikšanas akts	27.06.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Robežas apsekošanas akts	27.06.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.02.2025	4274681	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Meļķe-Kažoka Gunita

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.02.2025	8.2./25/185	Limbažu novada pašvaldības centrālā pārvalde
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	17.02.2025	8.16/25/46	Limbažu novada pašvaldības centrālā pārvalde
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	25.11.2009	10_19 (269)	ALOJAS NOVADA DOME

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