Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu

“Dzelmītes”, Vidrižu pagasts, Limbažu novads

novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar nosaukumu:

"Dzelmītes", Vidrižu pagasts, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 3.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 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

Adrese:	Nav
Nosaukums:	"Dzelmītes"
Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6684 001 0226) 0,94 ha platībā.
Kadastra numurs:	6684 001 0548
Platības:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6684 001 0226) – 0,94 ha, tajā skaitā: - Lauksaimniecībā izmantojamā zeme - 0,92 ha; - zeme zem ūdeņiem – 0,02 ha
Pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecība.
Labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecība.
Infrastruktūra:	Maz attīstīta, lauku teritorija.
Komunikācijas:	Nav.
Piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība izvietota pašvaldības autoceļa malā.
Apkārtne:	Lauksaimniecības zemes.
Nomas līgumi:	2025. gada 1. novembrī ir noslēgts zemes nomas līgums Nr. 4.10.16/25/264 ar ZS Kaibas, reģ. Nr. 44101025273 uz 6 gadiem. *Saskaņā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 30.[2] pantu, šā likuma 28.[1] panta pirmajā daļā minētajai personai, kas ir lauksaimniecības zemes nomnieks, ir pirmpirkuma tiesības uz atsavināmo zemi.*
Galvenie pieņēmumi:	Tirgus vērtība tiek noteikta kā brīvam no apgrūtinājuma - zemes nomas līguma.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0095 3779 ierakstu, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,12012 ha;
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1212 ha

Apgrūtinājumi tirgu vērtību neietekmē.

Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu: nav

Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, **izsoles sākuma cenas noteikšanai**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām.

Izmantotā dokumentācija un informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka (www.zemesgramata.lv);
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.limbaznovads.lv, www.melioracija.lv*

**Pamatojoties uz oficiālo paziņojumu vietnē www.melioracija.lv, Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas funkcionalitāte tehnisku iemeslu dēļ nav pieejama. Tā kā sistēmas uzturētāji nav norādījuši precīzu darbības atjaunošanas laiku, pastāv objektīvi, no vērtētāja neatkarīgi šķēršļi informācijas iegūšanai par meliorācijas esamību/neesamību. Meliorācijas esamība/neesamība noteikta pēc VZD Kadastra reģistra datiem.*

Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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:	2026.gada 3.jūlijs
Vērtēšanas datums:	2026.gada 3.jūlijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

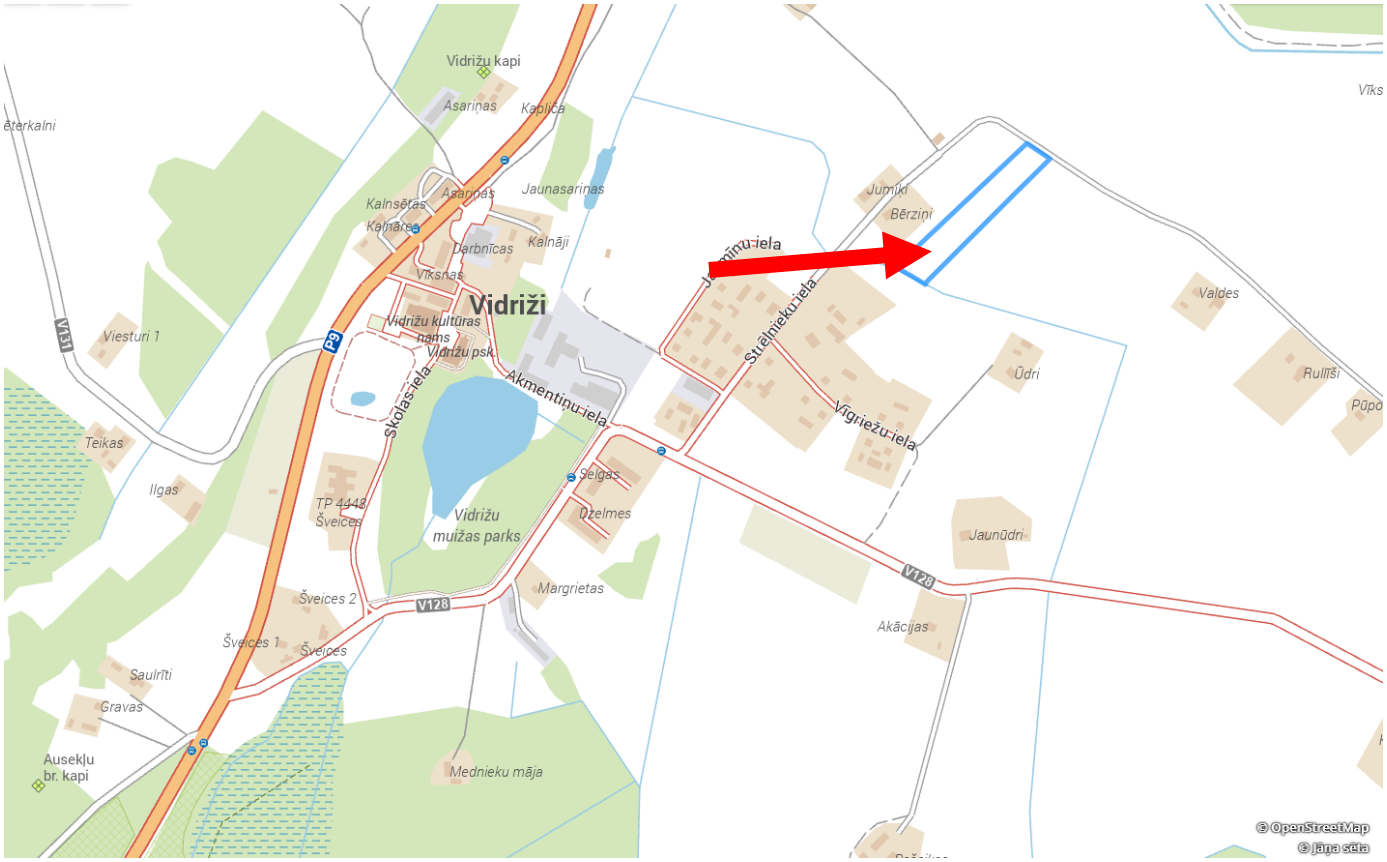
Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar nosaukumu **"Dzelmītes", Vidrižu pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, noteikta izsoles sākuma cenai, novērtēšanas dienā ir:

EUR 4 400 (četri tūkstoši četri 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





Novērtējamā objekta fotogrāfijas





2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas Vidrižu pagastā ~ 1 km no uz ZA no Vidrižiem pašvaldības autoceļa malā . Piekļuve ar auto transportu nav apgrūtināta, zemes vienība izvietota grants seguma autoceļa malā. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, netālu ciemats Vidriži.

2.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabalu ekspliķācija														
	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Zem apbūves	Pārējā zeme	Meliorācija	Balles	Forma	Reljefs	Piebraukšana
1	66840010226	0.94	0.92	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	nav	44	regulāra	līdzens	pašvaldības ceļš
Kopā		**0.94**	**0.92**	**0.00**	**0.00**	**0.02**	**0.00**	**0.00**	**0.00**					
Kopta (LAD deklarēta 2026.gadā) LIZ, ha			*0.92*											
Koptā daļa % no LIZ kopplatības			100											



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Klimats un vide	
	Informācijas avoti	Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi lai mazinātu riskus
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāžu izraisītiem plūdiem	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	0	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	https://pris.lvgmc.lv/	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	0	
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	0	
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdenspagādi	nav datu	0	
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	0	
Informācija par vides piesārņojumu risku	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/	0	
Bīstamu objektu tuvums	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/	0	
Ieguves resursu,dabas resursu karjeru tuvums	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas	0	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas/GeoRīga	0	
Troksnu piesārņojums (ielas, lielceļi, dzelzceļš)	https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	0	
Troksnu piesārņojums (industriālais troksnis)	GeoRīga	0	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas atbilstība	atbilst	0	
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās, izmantošanas ierobežojumi	https://ozols.gov.lv/pub	0	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	0	

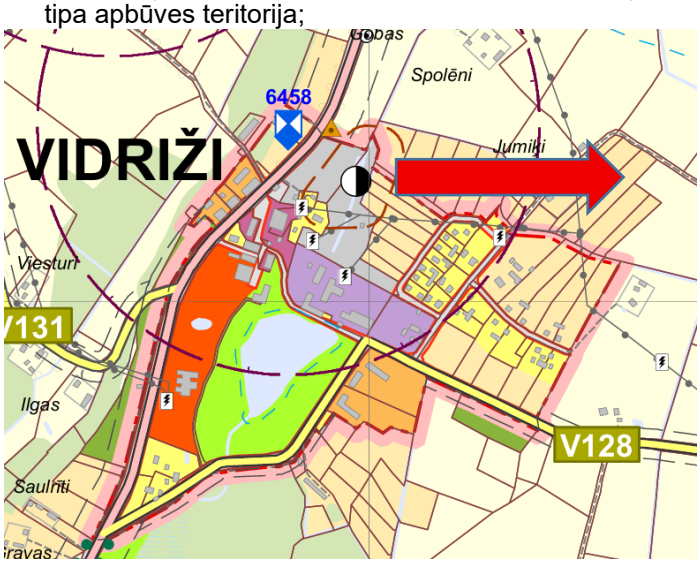
Vērtību ietekmējošā faktora lielums 0-nav ietekmes 1-maznozīmīga 2-nozīmīga 3 - ir būtiska ietekme

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- lauku tipa apbūves teritorija;



Lauku tipa apbūves teritorijas (DZL)

2) atrašanās vietu – ciemata teritorijā,
3) apkārtējo apbūvi – lauku viensētas,
4) piebraukšanas iespējas – labas;
5) Patreizējo izmantošanu – lauksaimniecība;
6) komunikācijas - nav;
7) nekustamo īpašumu tirgus situāciju, kas nepieprasa apbūves zemes Vidrižos, bet pieprasa lauksaimniecības zemes, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir patreizējā, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – **lauksaimniecība.**

3.2. Novērtējamā objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. Labas piekļūšanas iespējas.
2. Laba atrašanās vieta.
3. Laba augsnes auglība.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Neliela platība lauksaimnieciskai ražošanai.

Informāciju pieprasīja Taiga Vanka 03.07.2026 13:08:42

VIDZEMES RAJONA TIESA
Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000953779
Kadastra numurs: 6684 001 0548
Nosaukums: Dzelmītes
Adrese: Vidrižu pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66840010226). *Žurn. Nr. 300008520411, lēmums 02.03.2026, tiesnese Inese Kiršteine*		9400 m²
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: Limbažu novada pašvaldības 2026.gada 19.februāra uzziņa Nr.4.8.3/26/332N. *Žurn. Nr. 300008520411, lēmums 02.03.2026, tiesnese Inese Kiršteine*		
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.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

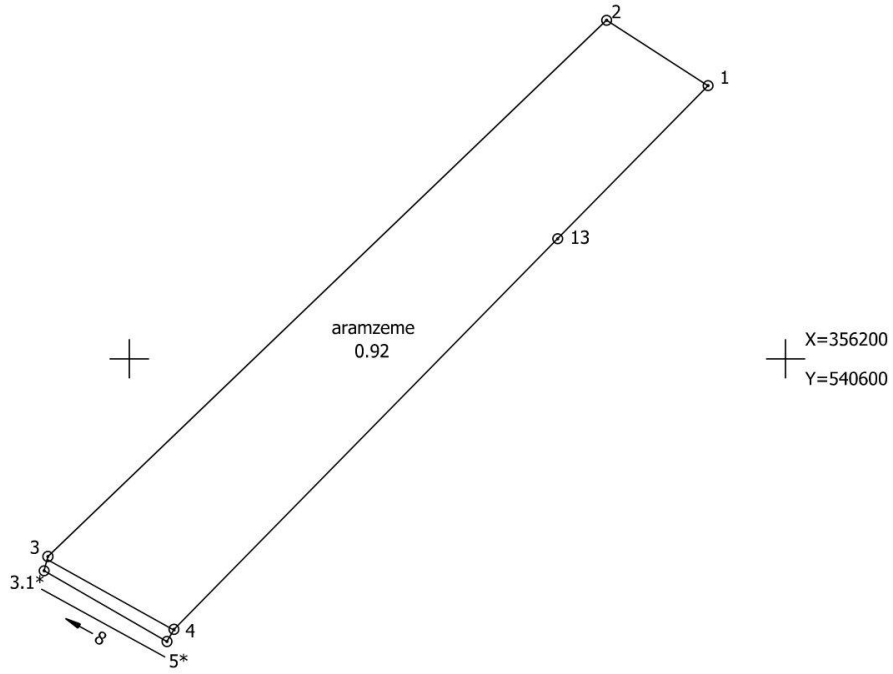
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6684 001 0226

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai 2026.gada 23.janvārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 0.94 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. 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			
0.94	0.92	0.92	-	-	-	-	-	-	0.02	0.02	-	-	-	-



Situācijas plāns	6684 001 0226	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mērnieks Ivars Ikaunieks (sert. Nr.CB0067)	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66840010548	Dzelmītes	0.94 ha	100000953779	-	Vidrižu pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	990	17.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2632	17.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	990	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	990	17.02.2026	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	2632	17.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	990	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66840010226	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	44

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	990	17.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2632	17.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Prognozētā kadastrālā vērtība	990	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9200
t.sk. Aramzemes platība:	0.9200
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:	0.0200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0200
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
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1212	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1212	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Ikaunieks	23.01.2026

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	66840010548	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vidrižu pagasta zemesgrāmata	02.03.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Situācijas plāns	29.01.2026	-	Ivars Ikaunieks CB0067
Zemes robežu plāns	29.01.2026	-	Ivars Ikaunieks CB0067
Robežas apsekošanas akts	23.01.2026	-	Ivars Ikaunieks CB0067
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.01.2026	-	Limbažu novada pašvaldība
Robežas noteikšanas akts	23.01.2026	-	Ivars Ikaunieks CB0067
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.03.2025	8.2/25/308	Limbažu novada pašvaldības centrāla pārvalde
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	27.02.2025	2_39_110	Limbažu novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.02.2025	4271003	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Martinsone Ina
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.02.2025	8.2/25/162	Limbažu novada pašvaldība
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	30.01.2025	1_48_47	Limbažu novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.01.2025	-	Limbažu novada pašvaldība;p.p.Martinsone Ina
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.01.2025	8.2/25/72	Limbažu novada pašvaldība
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	12.12.2024	8.16/24/248	Limbažu novada pašvaldības centrālā pārvalde

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