Limbažu novada pašvaldībai

Par novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma zemes gabala ar nosaukumu "Priedājs", Staicele, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 2.septembrī.

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

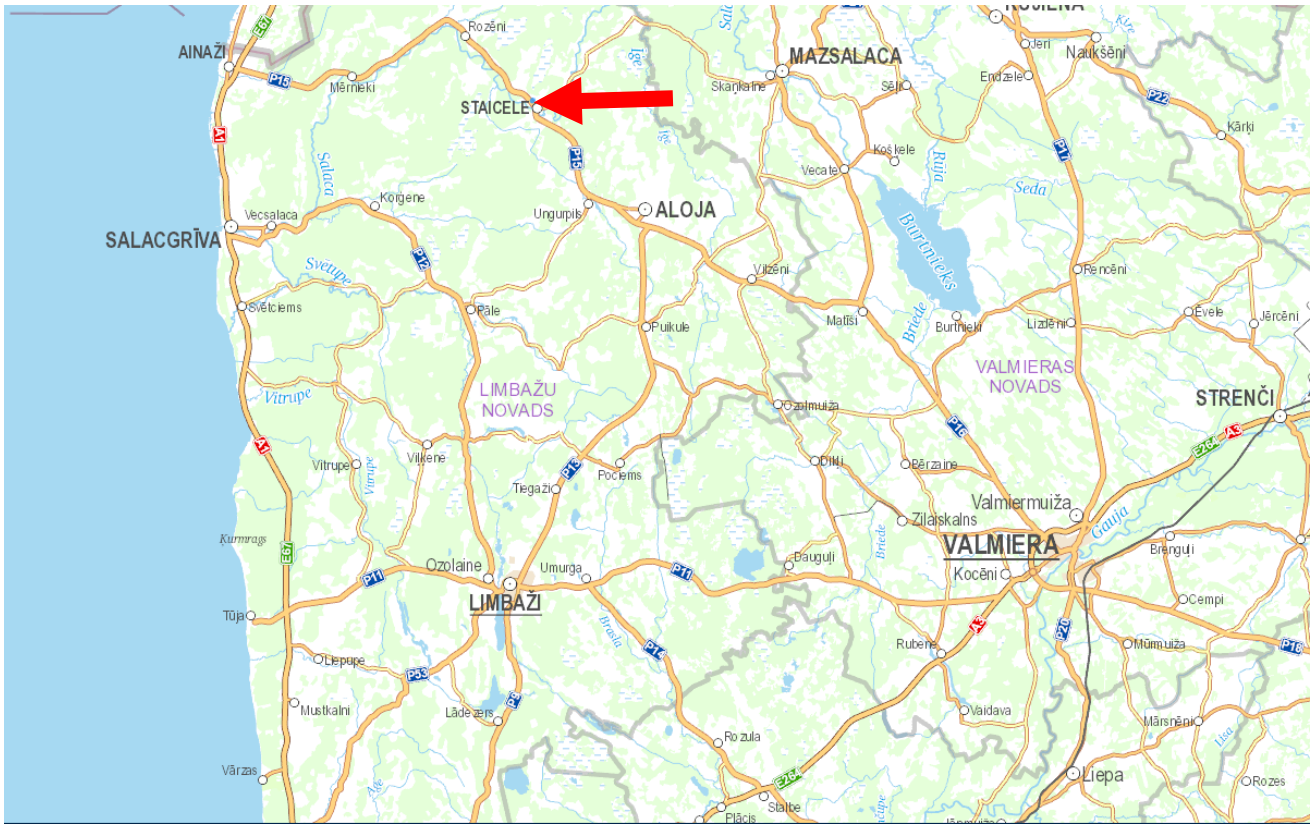
Adrese:	Nav
Kadastra Nr:	6617 001 0296
Novērtēšanas dienā sastāv no:	Viena zemes gabala (apzīmējums kadastrā 6617 001 0294) 0,2565 ha kopplatībā.
infrastruktūra: apkārtne: pašreizējais izmantošanas veids: labākais izmantošanas veids:	Attīstīta, pilsētas teritorija. Dzīvojamās mājas, no apbūves brīvi zemes gabali. Lauksaimniecība. Lauksaimniecība.
piekļūšanas iespējas:	Nav piebraucamā ceļa.
komunikācijas:	Nav
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: nav reģistrētas **VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:** - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,2565 ha	
Īpašuma tiesības uz zemi:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Staiceles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0095 8524 īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000911463.
Nomas līgumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.
Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums **novērtējuma pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Novērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums:	2026.gada 2.septembris
Atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

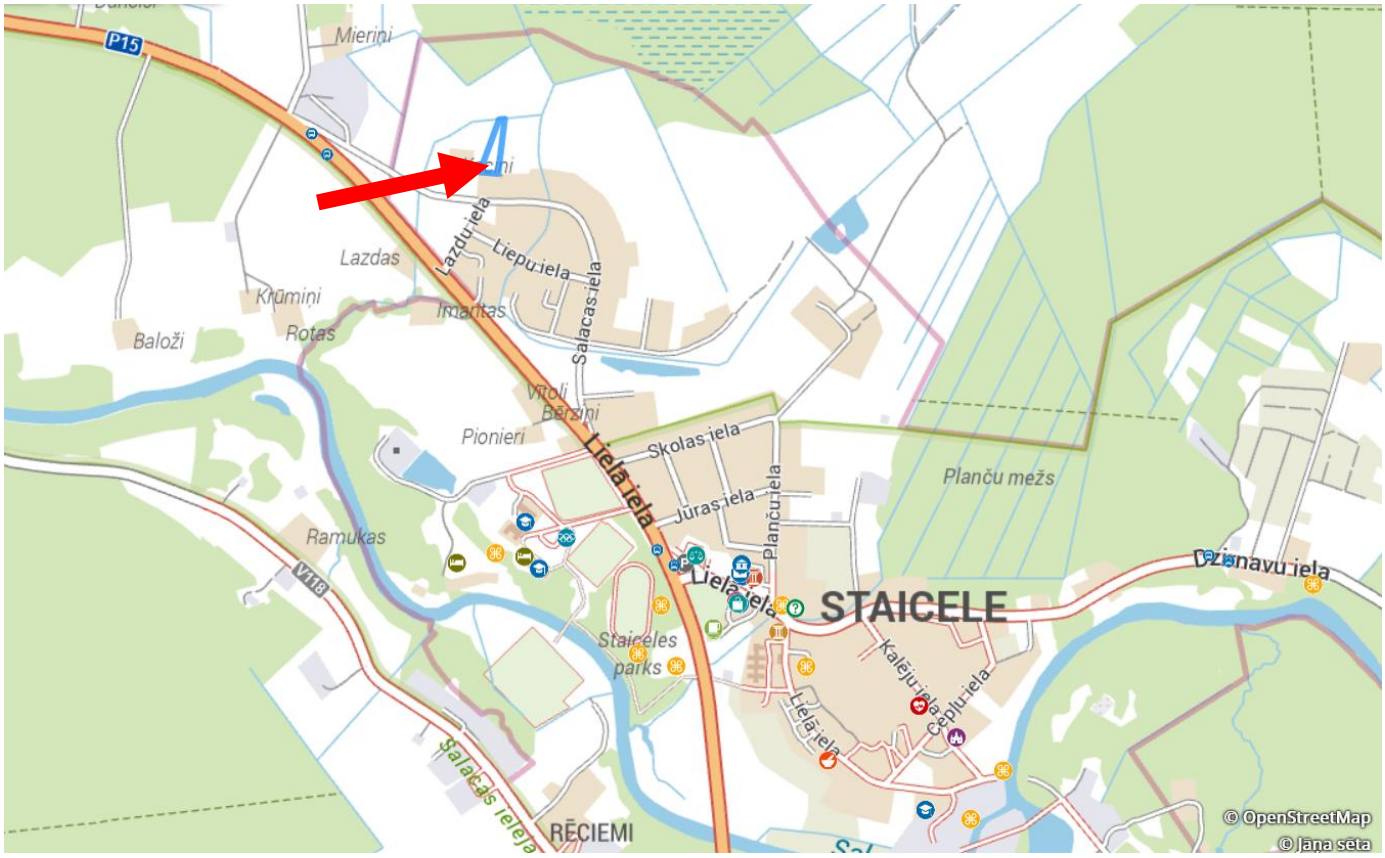
Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma zemes gabala ar nosaukumu "Priedājs"**, Staicele, Limbažu novads,** tirgus vērtība, novērtēšanas dienā ir:

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.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma





Fotogrāfijas





2. Vērtējamā objekta novērtēšanas dienā vispārējs raksturojums.

1.atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas Staiceles pilsētā. Staicele ir pilsēta Vidzemes ziemeļos, Limbažu novadā. Izvietojusies Salacas upes krastos pie autoceļa P15 13 km no novada centra Alojas un 140 km no Rīgas.
Novērtējamais objekts izvietots pilsētas DR daļā dzīvojamo māju rajonā attālināti no pilsētas centra ~ 60 m no Salacas ielas bez tieša piebraucamā ceļa.

2. zemes gabala raksturojums.



6617 001 0294

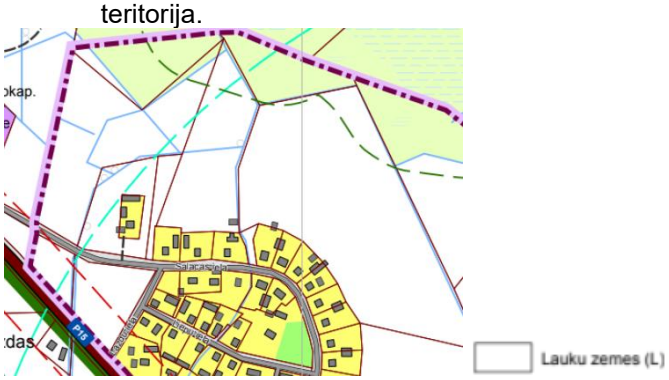
Zemes gabala platība, m^2		2565
Tajā skaitā	**Zem apbūves**	2565
	LIZ	Nav
	Meži	Nav
Meliorācija		Nav
Forma, izvietojums		Četrstūris, kura malas robežojas ar līdzīgiem neapbūvētiem zemes gabaliem. Zemes gabala D daļa robežojas ar apbūvētu zemes gabalu.
Reljefs, teritorija		Līdzens. Teritorijā kopts zālājs
Apbūve		Nav
Nožogojums		Nav
Komunikācijas		Nav
Piekļūšanas iespējas		Nav piebraucamā ceļa
Apgrūtinājumi		biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.2565 ha

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 Alojas novada teritorijas plānojumu – lauksaimniecības teritorija.



2) zemes gabala pašreizējo izmantošanu (lauksaimniecība),
3) zemes gabala platību,
4) teritorijas stāvokli (kopts zemes gabals),
5) komunikācijas (nav),
6) piekļūšanas iespējas (nav ceļa),

secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir patreizējā, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – **lauksaimniecība.**

Vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:
1) kopts zemes gabals

Negatīvi ietekmējoši faktori:
1) maz aktīvs nekustamo īpašumu tirgus pilsētā,
2) nav piebraucamā ceļa,
3) neliela platība lauksaimniecībai.

Informāciju pieprasīja Gunita Meļķe-Kažoka 19.08.2026 13:39:51

VIDZEMES RAJONA TIESA
Staiceles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000958524
Kadastra numurs: 6617 001 0296
Nosaukums: Priedājs
Adrese: Staicele, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66170010294). *Žurn. Nr. 300008645228, lēmums 18.08.2026, tiesnese Antra Bušmane*		2565 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 3.augusta uzziņa Nr.4.8.3/26/1771N. *Žurn. Nr. 300008645228, lēmums 18.08.2026, tiesnese Antra Bušmane*		
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

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66170010294

Plāns izgatavots pamatojoties uz Staiceles pilsētas domes 2008.gada 17.septembra lēmumu Nr.164 (protokols Nr.9, 20§) '' Par pašvaldībā lietojumā esošās zemes piekritību un zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai'', Staiceles pilsētas domes 2008. gada 19.novembra lēmumu Nr.196 (protokols Nr.13,5§) '' Par grozījumiem Staiceles pilsētas domes 2008. gada 17.septembra lēmumā Nr.164 '' Par pašvaldībai lietojumā esošas zemes piekritību un zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanā'' un Limbažu novada pašvaldības centrālās pārvaldes nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļas 2025.gada 12.decembra lēmumu Nr. 8.16/25/222 ''Par nekustamā īpašuma ''Priežu zeme'', Staicelē, Limbažu novadā sadalīšanu, nosaukumu piešķiršanu, lietošanas mērķu noteikšanu ''

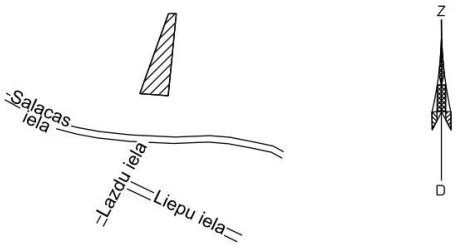
Robežas noteiktas: 2026.gada 17.jūnijā

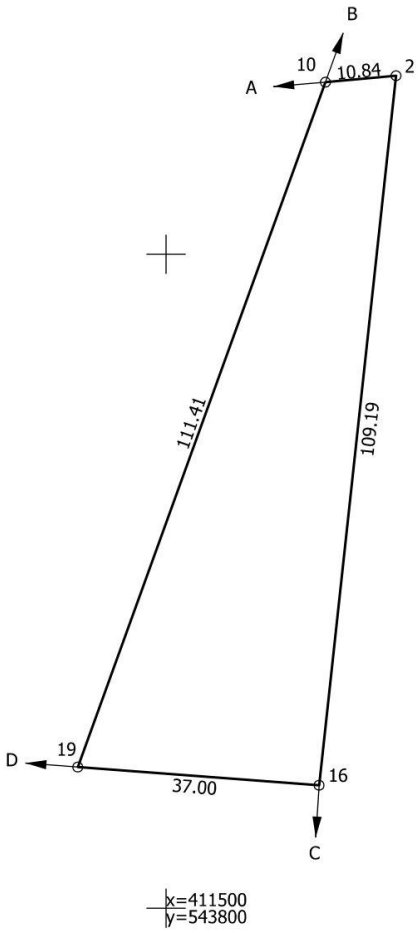
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2565 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999624

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





x=411500
y=543800

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 66170010054
no B līdz C: 66170010295
no C līdz D: 66170010221 - Salacas iela 32
no D līdz A: 66170010249

Zemes vienības platība: 0.2565 ha

Zemes robežu plāns	66170010294	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

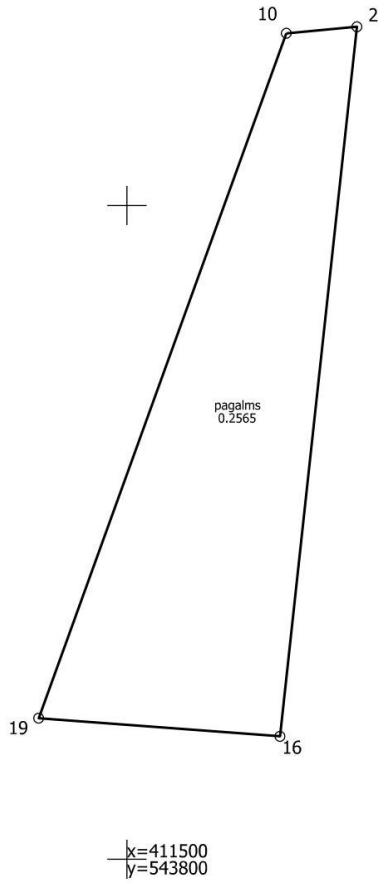
SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66170010294

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026.gada 17.jūnijā
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.2565 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		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2565	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2565	-	-



Situācijas plāns	66170010294	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012	Plāns izgatavots 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
66170010296	Priedājs	0.2565 ha	100000958524	-	Staicele, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	180	16.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	616	16.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	161	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	180	16.07.2026	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	616	16.07.2026	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	161	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
66170010294	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2565
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2565
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:	0.2565
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	0.2565	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	29.12.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.2565	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ineta Malceniece	17.06.2026

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	66170010296	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Staiceles pilsētas zemesgrāmata	18.08.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Zemes robežu plāns	07.07.2026	-	Ineta Malceniece CB0012
Situācijas plāns	07.07.2026	-	Ineta Malceniece CB0012
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.07.2026	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Gunita Meļķe Kažoka
Robežas noteikšanas akts	17.06.2026	-	Ineta Malceniece CB0012
Robežas apsekošanas akts	17.06.2026	-	Ineta Malceniece CB0012
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.12.2025	4425869	Limbažu novada pašvaldība;p.p.Gunita Meļķe-Kažoka
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.12.2025	8.2./25/1342	Limbažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļa

Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	12.12.2025	8.16/25/222	Limbažu novada pašvaldības Centrālā pārvaldes Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļa
Cits lēmums	19.11.2008	13,5_196	STAICELES PILSĒTAS DOME
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	17.09.2008	9_20_164	Staiceles pilsētas dome

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