

Saīsināta nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
„Jaunzariņi”
Braslavas pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “Jaunzariņi”, Braslavas pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 12.martā.

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 6644 003 0156.
Īpašuma kadastra numurs:	6644 003 0158
novērtējamā objekta platība:	Zemes vienība 6644 003 0156 – 0,36 ha, tajā skaitā: - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,25 ha ar augsnes auglību 35 balles; - krūmāji – 0,1 ha - ūdeņi – 0,01 ha
pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecības zeme.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība izvietota valsts autoceļa malā.
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes, lauku viensētas.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0077 ha
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0,3579 ha

Minētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā netiek uzskatīti par tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, jo būtiski neierobežo lauksaimniecības zemes izmantošanas iespējas.

Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu: nav reģistrētas.

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma 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, nomas līgumi;

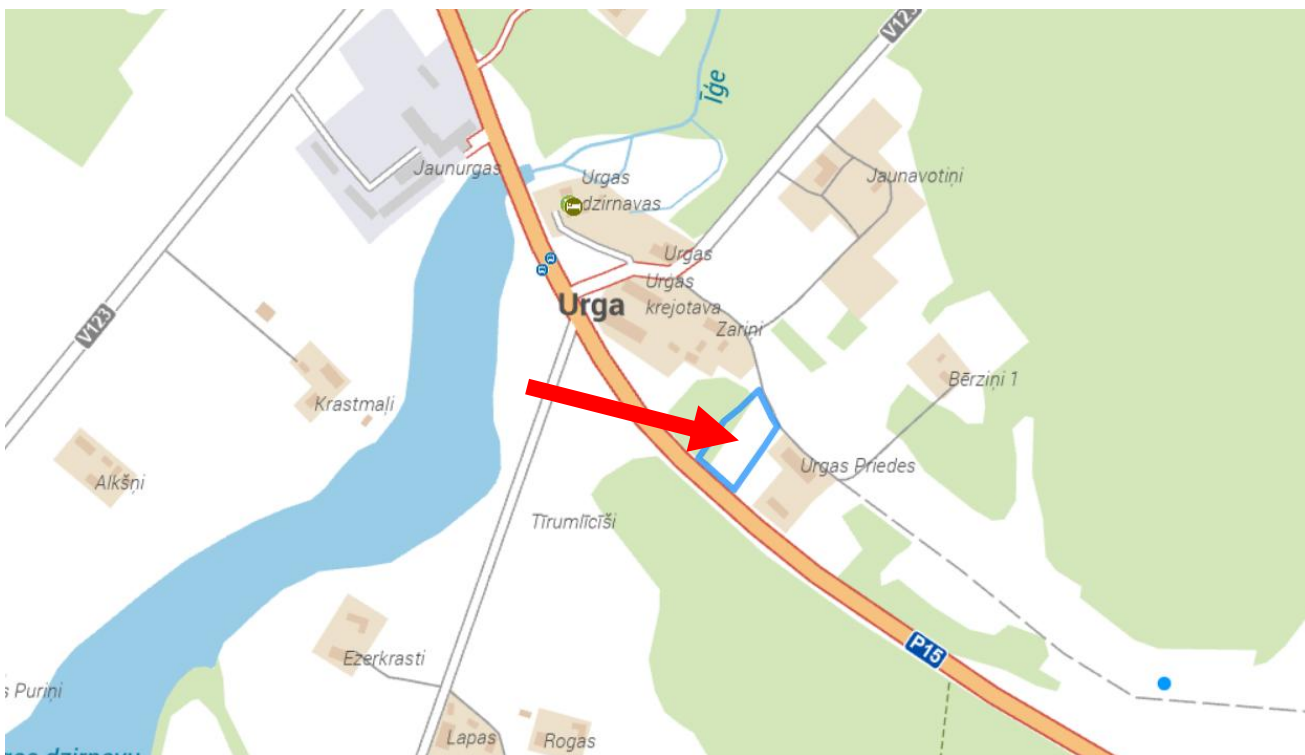
Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai 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 Braslavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr.1000 0094 1727 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 . 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 12.marts
Vērtēšanas datums:	2025.gada 12.marts
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “**Jaunzariņi**”, **Braslavas pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā 2025.gada 12.martā ir:

EUR 1 300 (viens tūkstotis trīs simti eiro)

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli 2025.gada 12.martā

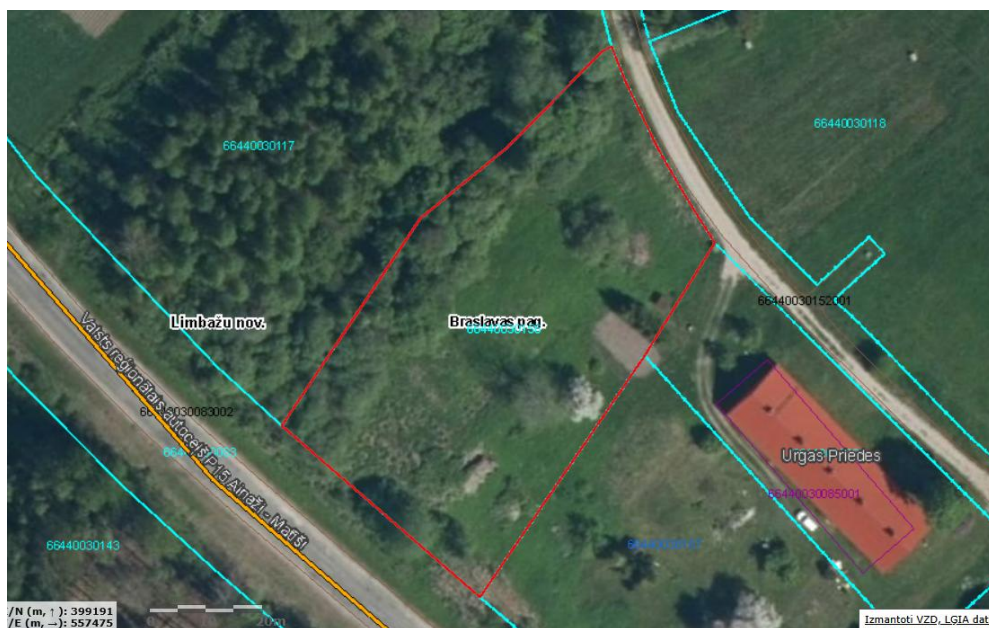


Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējams objekts izvietots Braslavas pagastā – vienā no Limbažu novada administratīvajām teritorijām apdzīvotā vietā Urga. Īpašums izvietots valsts autoceļa P15 malā ~ 3,3 km uz ZR no pagasta centra Vilzēniem. Apkārtne – lauksaimniecības zeme, dzīvojamās mājas un nedzīvojamās ēkas. Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Vilzēnos vai Alojā. Sabiedriskais transports kursē pa valsts autoceļu P15, pietura netālu.

Zemes gabala raksturojums



Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	66440030156		
Zemes gabala platība, ha	0.36		
t.sk. LIZ	0.2500		nekopts
t.sk. apgrūtinājumu platības	0.3579		biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0077		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju
Piebraukšana	laba		asfalta seguma valsts autoceļš
Nožogojums	nav		
Vārti			
Reljefs	līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m			nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni
Konfigurācija			neregulārs daudzstūris
Labiekārtojums			
celiņi	nav		
zālājs	ir		nekopts
koku krūmu apaugums	nav		
laukumi	nav		
Pašreizējā izmantošana			
Atļautais izmantošanas veids	lauksaimniecība		
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās	nav		
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	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/v/zemes-dzilu-informācijas-sistema	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	

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. labas piekļūšanas iespējas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. zeme nav meliorēta.
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 – lauksaimniecība (saskaņā ar spēkā esošu Alojas novada teritorijas plānojumu)



Lauku zemes (L)

- 2) zemes gabala platību (neliela lauksaimnieciskai ražošanai),
- 3) teritorijas stāvokli (nekopta lauksaimniecības zeme),
- 4) atrašanās vietu (lauku teritorija),
- 5) patreizējo izmantošanu (lauksaimniecības zeme),
- 6) tirgus situāciju, kas 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 25.02.2025 13:10:34

VIDZEMES RAJONA TIESA

Braslavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000941727

Kadastra numurs: 6644 003 0158

Nosaukums: Jaunzariņi

Adrese: Braslavas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66440030156). <i>Žurn. Nr. 300008256830, lēmums 10.02.2025, tiesnese Baiba Caunīte</i>		0.36 ha
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 30.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.4.8.3/25/212N. <i>Žurn. Nr. 300008256830, lēmums 10.02.2025, tiesnese Baiba Caunīte</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: 6644 003 0156

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 13.februārī.

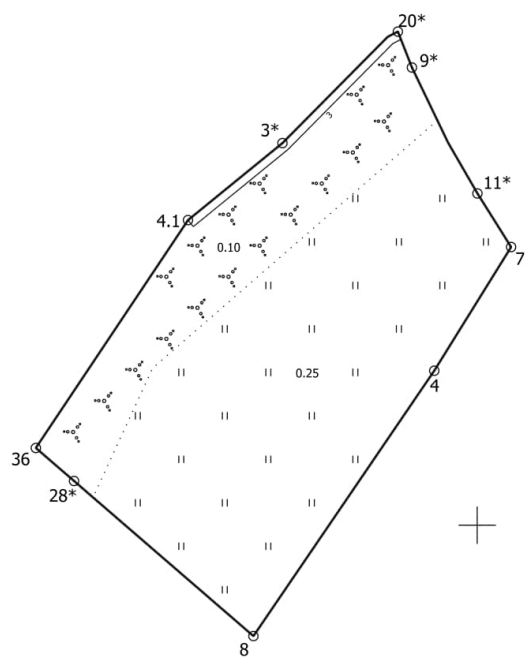
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.36 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantotaj. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem				
0.36	0.25	-	-	0.25	-	-	0.10	-	0.01	0.01	-	-	-	-	



X=399300
Y=557500



Situācijas plāns

6644 003 0156

Plāna mērogs 1:1000

2.lapa no 2

Mērnies Raimonds Kokins
sertifikāta Nr. AB0028

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: 6644 003 0156

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Alojās novada domes 2009.gada 25.novembra lēmumu Nr.269, protokols Nr.10 19 # ar grozījumiem Nr.100 (protokols Nr.3 43#) "Par pašvaldību zemju piekritību un piederību", Limbažu novada administrācijas Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļas 2023.gada 4.septembra lēmumu Nr.8.16/23/170 "Par zemes vienības "Zariņi", Braslavas pagastā, Limbažu novadā sadalīšanu, nosaukuma piešķiršanu un lietošanas mērķu noteikšanu", Limbažu novada administrācijas Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļas 2023.gada 27.novembra lēmumu Nr.8.16/23/237 "Par zemes vienības "Priedaine", Braslavas pagastā, Limbažu novadā sadalīšanu un lietošanas mērķu noteikšanu".

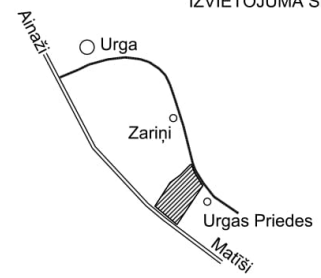
Robežas noteiktas 2024.gada 13.februārī.

Plāna mērogs 1:1000

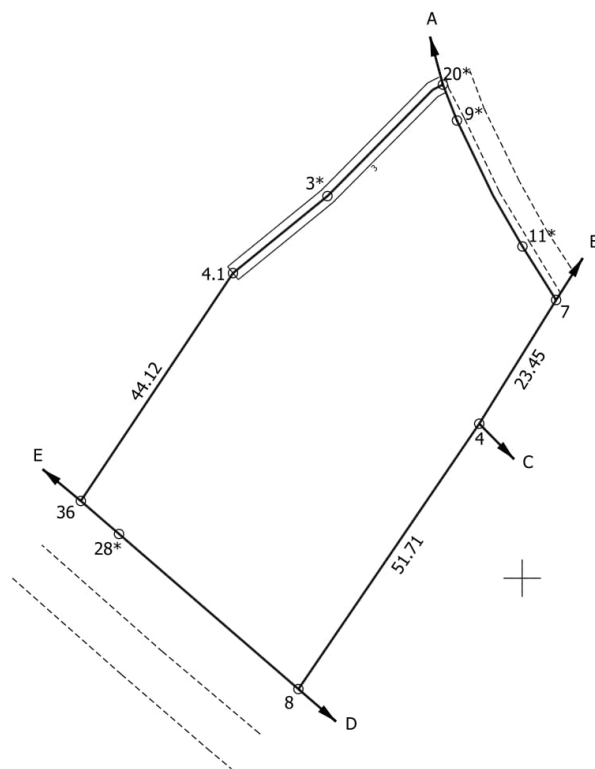
Zemes vienības platība 0.36 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999640

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



X=399300
Y=557500



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz. : 66440030152 - "Urga- Priedes"
no B līdz C z.v.kad.apz. : 66440030085 - "Urgas Priedes", Braslavas pagasts, Limbažu novads
no C līdz D z.v.kad.apz. : 66440030157 - "Priedaine"
no D līdz E z.v.kad.apz. : 66440030083 - "Autoceļš P15"
no E līdz A z.v.kad.apz. : 66440030117 - "Zariņi"

Zemes vienības platība 0.36 ha

Zemes robežu plāns	6644 003 0156	Plāna mērogs 1:1000	2.lapa no 2
Mērnieks Raimonds Kokins sertifikāta Nr. AB0028	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6644 003 0156

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.12 ha
2.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.22 ha
3.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.01 ha
4.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.01 ha
5.	7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.36 ha

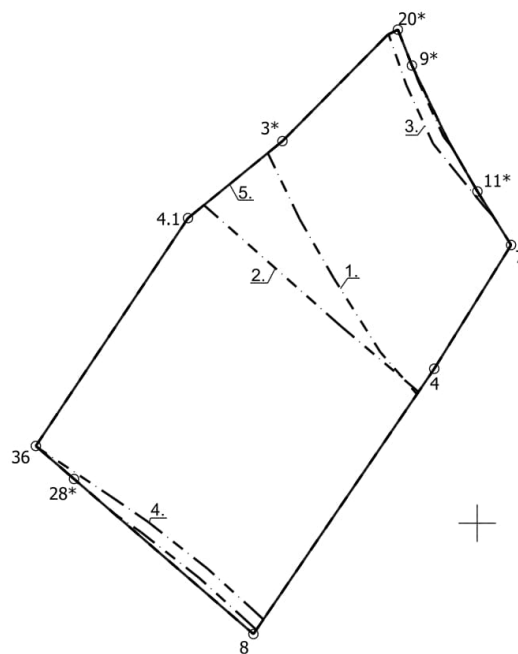
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 13.februārī.

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.36 ha



X=399300
Y=557500



Apgrūtinājumu plāns	6644 003 0156	Plāna mērogs 1:1000	2.lapa no 2
Mērnieks Raimonds Kokins sertifikāta Nr. AB0028	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
66440030158	Jaunzariņi	0.36 ha	100000941727	-	Braslavas pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	277	15.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1296	15.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	277	15.01.2025	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	1296	15.01.2025	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
66440030156	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.2500
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:	0.1000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
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
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	0.3600	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.3579	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0077	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Raimonds Kokins	13.02.2024

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	66440030158	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Braslavas pagasta zemesgrāmata	10.02.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.10.2024	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Meļķe Kažoka Gunita
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2024	8.2./24/1180	Limbažu novada pašvaldība
Cits pašvaldības lēmums	26.09.2024	18_64_713	Limbažu novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2024	-	Limbažu novada pašvaldība;p.p.Meļķe-Kažoka Gunita
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.06.2024	8.2./24/684	Limbažu novada pašvaldības centrālā pārvalde
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	23.05.2024	376_9_49.	Limbažu novada dome
Zemes robežu plāns	16.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Situācijas plāns	16.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Aprūtinājumu plāns	16.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Robežas noteikšanas akts	13.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Robežas apsekošanas akts	13.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Robežas atjaunošanas akts	13.02.2024	-	Kokins Raimonds AB0028

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.02.2024	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Meļķe Kažoka Gunita
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.11.2023	8.2/23/1473	Limbažu novada administrācija
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	27.11.2023	8.16/23/237	Limbažu novada administrācija

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