

Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 21.novembrī.

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 atskaides 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 atskaides tekstā.

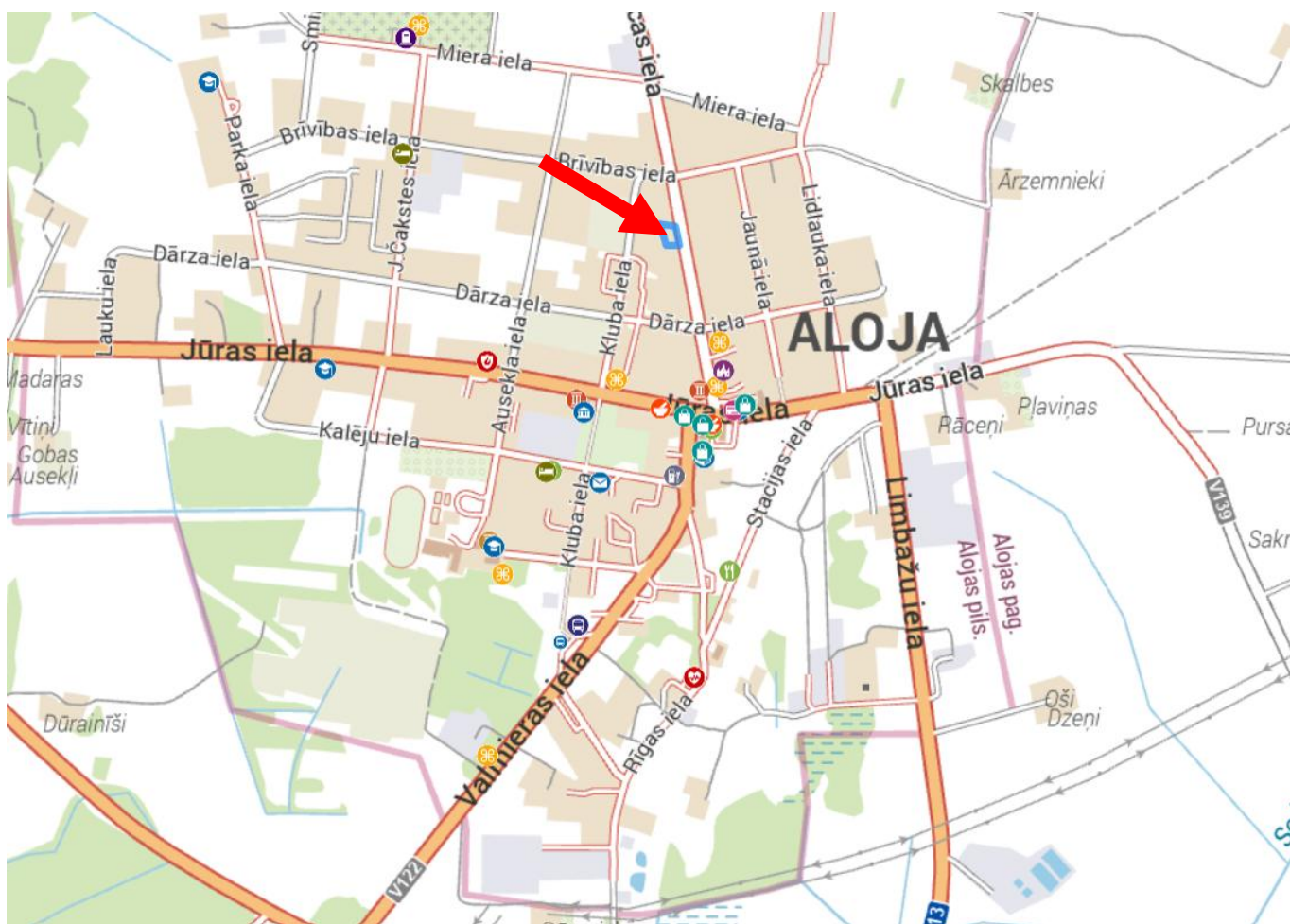
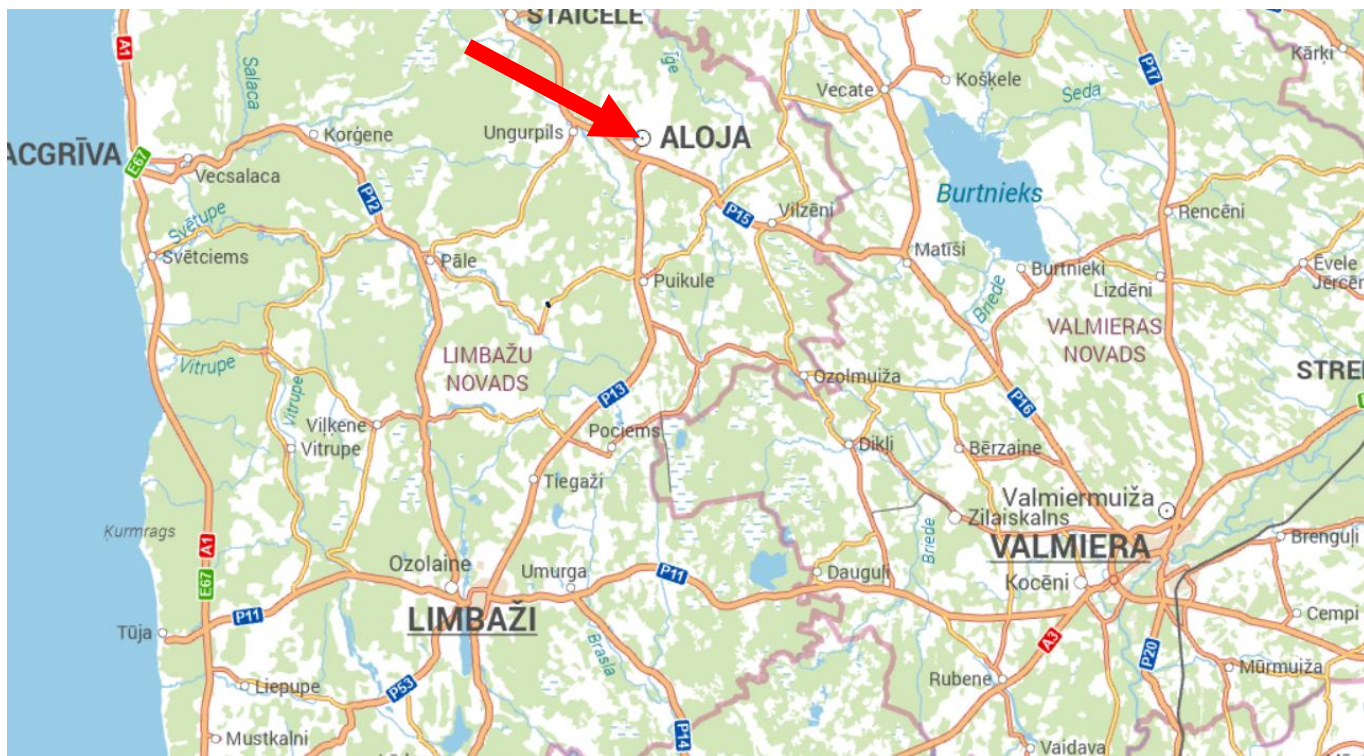
Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Adrese:	Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu novads.
Nosaukums:	Baznīcas iela 11
Kadastra Nr:	6607 001 0118
Novērtēšanas dienā sastāv no:	Zemes vienība (apzīmējums kadastrā 6607 001 0118) 921 m ²
apkārtnē:	Dzīvojamās mājas.
pašreizējais izmantošanas veids:	No apbūves brīvs zemes gabals, dārzs.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals mazdārziņu vajadzībām.
labierīcības:	Pašvaldībai piederoša asfalta seguma iela.
infrastruktūra:	Attīstīta.
VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:	
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0046 ha - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.0921 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0174 ha	
<i>Apgrūtinājumi tirgus vērtību neietekmē.</i>	
Lietu tiesības kas apgrūtinā nekustamo īpašumu: nav reģistrētas.	
Īpašuma tiesības uz zemi:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Alojās pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0095 0161 Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Nomas līgumi:	Vērtētājam netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
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 tirgus vērtības noteikšanas datums:	2025.gada 21.novembris
Atskaides sastādīšanas un parakstīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **nekustamā īpašuma** ar adresi **Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā ir:

EUR 1 000 (viens tūkstotis eiro)

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma



Fotogrāfijas



2. Vērtējamā objekta novērtēšanas dienā vispārējs raksturojums.

1. atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Alojā pilsētā. **Aloja** ir pilsēta Latvijā, Limbažu novadā. Atrodas 120 km no Rīgas, 44 km no Valmieras. Teritoriju no visām pusēm ieskauj Alojā pagasts. Alojā atrodas pilsētas un pagasta pārvalde, vidusskola, sporta halle, kultūras nams, bibliotēka, muzejs, pareizticīgo un luterāņu baznīca. Novērtējamais objekts izvietots Baznīcas, Dārza, Brīvības un Kluba ielu kvartālā Tuvākajā apkārtnē dzīvojamā apbūve. Apkārtnes infrastruktūra attīstīta. Piekļūšana pa asfalta seguma ielu.

2. zemes gabala raksturojums



6607 001 0118		
Zemes gabala platība, m ²		921 m ²
Tajā skaitā	Zem apbūves	Nav
	LIZ	Nav
	Pārējā zeme	921
Meliorācija		Nav
Forma, izvietojums		Četrstūris, kura malas robežojas ar apbūvētiem zemes gabaliem un A daļā ar Baznīcas ielu
Reljefs, teritorija		Līdzens.
Apbūve		Nav
Nožogojums		Nav
Komunikācijas		Nav
Piekļūšanas iespējas		Labas, zemes gabals izvietots pašvaldības ielas malā
Apgrūtinājumi		ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0046 ha biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.0921 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0174 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.)

Vērtējums uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Alojas novada teritorijas plānojumu – zaļumu teritorija.

www.limbazunovads.lv



 Zaļumvietas (Z)

304. Zaļumvietas jeb zaļumu teritorijas ietver dabiskas vai pusdabiskas (to veidošanās saistīta ar cilvēka darbību dažādos laikos), kā arī speciāli iekārtotas vietas. Tās ir zaļumvietas, kurām ir kultūrvēsturiska vai estētiska nozīme, kā arī ekoloģiska (vides kvalitātes) nozīme. Atkarībā no zaļumu veida un novietojuma, pašreizējās vai perspektīvās funkcijas, izdalāmi šādi zaļumvietu tipi: skvēri, ielu stādījumi, koku rindas, atsevišķi koki vai to grupas, dārzi, mazdārziņi, rotaļu laukumi, atklātie sporta laukumi, zaļumvietas pie publiskajām ēkām, publiskās atpūtas vietas u.tml., kā arī teritorijas, kuru pašreizējā izmantošana ir atmatu zālāji, krūmāji un mežu puduri, kādreizējo sakņu dārzu platības, bet perspektīvā – kā pilsētvidei nepieciešamās zaļumvietas. Zaļumvietu teritorijās ietilpst arī parki un citi īpašas nozīmes zaļumvietas – stādījumi ar īpašu kultūrvēsturisku nozīmi un specifiskām funkcijām, kā arī ar lielu ekoloģisko, estētisko un rekreācijas nozīmi, kas kalpo arī reprezentācijai kā apdzīvotās vietas seja. Tās ietver arī neapbūvētās Salacas krastu nogāžu un palienes teritorijas, tostarp ir apbūvei nelabvēlīgas palienes teritorijas zemāk par 35 m horizontāli.

305. Atļautā izmantošana izriet no zaļumvietu apbūves teritorijās funkcijām: vides veidošana un aizsardzība, vides estētika, ikdienas atpūta pilsētvidē, reprezentācija, biotopu saglabāšana: 305.1. Ielejas īpatnējās telpas ainavas saglabāšana un virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas neapbūvēšana tādā veidā, lai tā no nozīmīgākajām skatu vietām būtu labi pārskatāma; 305.2. Apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami īpaši aizsargājamu biotopu saglabāšanai; 305.3. Parku, skvēru, ielu stādījumu, atsevišķu koku grupu un citu zaļumvietu ierīkošana, atjaunošana un regulāra kopšana; 305.4. Sezonālā rakstura ar rekreāciju, tūrismu un sportu saistītas būves un objekti (t.sk. brīvdabas estrāde, telšu vietas), kas nodrošina teritorijas funkcionēšanu; 305.5. Tūrisma, rekreācijas un sporta infrastruktūras objekti (bērnu rotaļu laukumi, atklāti sporta spēļu laukumi, slidotavas, slēpošanas trases u.tml.); 305.6. Labiekārtotas atpūtas vietas; 305.7. Labiekārtojuma objekti un infrastruktūra (soliņi, galdi, atkritumu urnas, apgaismes ķermeņi, norādes, gājēju un veloceliņi, laipas, tiltiņi u.tml.); 305.8. Dabas takas; 305.9. Laivu piestātnes; 305.10. Skatu vietas, torņi un laukumi; 305.11. Laukumi, ielas, ceļi; 305.12. Īslaicīgas lietošanas būves – kioski, publiskās tualetes u.tml., kā arī mazēkas, ja tās nerada paaugstinātu slodzi uz stādījumiem, kā arī nav pretrunā ar tās izmantošanas mērķiem; 305.13. Aizsargstādījumi (vēja, sanitārie) un maskējošie stādījumi; 305.14. Autostāvvietas, kas nepieciešamas teritorijas funkcionēšanai; 305.15. Kapsētas un ar to funkciju saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve Teritorijas plānojuma grafiskajā daļā norādītajās vietās. 305.16. Ūdensobjekti; 305.17. Peldvietas; 305.18. Mazdārziņi

- 2) zemes gabala pašreizējo izmantošanu (dārzs),
- 3) zemes gabala platību,
- 4) teritorijas stāvokli (neapbūvēts zemes gabals),
- 5) komunikācijas (nav),

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

3.4. Vērtību ietekmējoši faktori.

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

Pozitīvi novērtējamā objekta patieso vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Laba atrašanās vieta
- 2) Laba un juridiski nodrošināta piekļuve

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Maz aktīvs nekustamo īpašumu tirgus.

Informāciju pieprasīja Gunita Melķe-Kažoka 05.11.2025 15:38:15

VIDZEMES RAJONA TIESA

Alojas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000950161

Kadastra numurs: 6607 001 0118

Nosaukums: Baznīcas iela 11

Adrese: Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66070010118). Žurn. Nr. 300008439880, lēmums 05.11.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		921 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 2025.gada 21.oktobra uzziņa Nr.4.8.3/25/2276N. Žurn. Nr. 300008439880, lēmums 05.11.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		
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			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6607 001 0118

Adrese: Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz LR Alojā novada domes 2009.gada 25.novembra Lēmumu Nr.269, prorkols Nr.10 19# ar groījumiem Nr.100 (protokols Nr.3 43#) "Par pašvaldību zemju piekritību un piederību".

Robežas noteiktas: 2025. gada 28. augustā

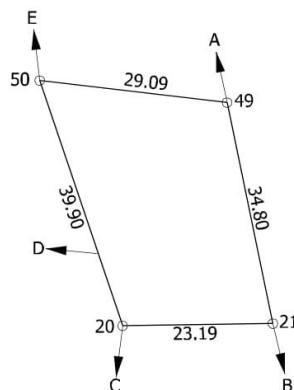
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.0921 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999634

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=403400
y=552400

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- No A līdz B: 66070010251
- No B līdz C: 66070010116 - Baznīcas iela 9, Aloja
- No C līdz D: 66070010117 - Baznīcas iela 9A, Aloja
- No D līdz E: 66070010119 - Baznīcas iela 13A, Aloja
- No E līdz A: 66070010081 - Baznīcas iela 13, Aloja

Zemes vienības platība: 0.0921 ha

Zemes robežu plāns	6607 001 0118	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Vilnis Brūveris sertifikāta Nr. AB0192	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6607 001 0118

Adrese: Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 28. augustā

Plāna mērogs 1: 1000

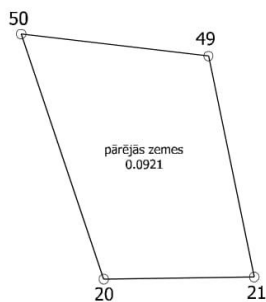
Zemes vienības platība: 0.0921 ha

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
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0921	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.0921



x=403400
y=552400



Situācijas plāns

6607 001 0118

Plāna mērogs 1: 1000

2. lapa no 2

Mērnieks Vilnis Brūveris
sertifikāta Nr. AB0192

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 nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66070010118	Baznīcas iela 11	0.0921 ha	100000950161	-	Aloja, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	64	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	184	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	64	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	184	01.01.2025	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
66070010118	1/1	Baznīcas iela 11, Aloja, Limbažu nov., LV-4064
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0921
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	64	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	184	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0921
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0921

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	0502	0.0921	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0046	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0921	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0174	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vilnis Brūveris	28.08.2025

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	66070010118	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Alojas pilsētas zemesgrāmata	05.11.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	08.10.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Situācijas plāns	08.10.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.09.2025	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Gunita Melķe Kažoka

Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	28.08.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Robežas noteikšanas akts	28.08.2025	-	Vilnis Brūveris AB0192
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	08.01.2014	11-09-V1/10	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa Cēsu birojs
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	27.12.2013	568	Alojas novada dome
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	23.05.2012	217	Alojas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	25.11.2009	269	Alojas novada dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.02.2004	1.2	Alojas pilsētas Zemes komisija

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