

pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
“Jaunupmaļi”
Alojas pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Jaunupmaļi", Alojas pagasts, Limbažu novads, novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 22.decembrī.

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 zemesgrāmatas dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepaziniesies.

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 (6627 002 0607) 3,68 ha kopplatībā.
Īpašuma kadastra numurs:	6627 002 0608
Novērtējamā objekta platības: zemes vienība 6627 002 0607 - 3,68 ha platībā, tajā skaitā:	
- Meliorēta (www.melioracija.lv) lauksaimniecībā izmantojamā zeme 3,44 ha ar augšnes auglību 43 balles; - ūdeņi – 0,02 ha - krūmāji – 0,18 ha - purvi – 0,04 ha	
pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecības zeme.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
infrastruktūra:	Vāji attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana juridiski nav nodrošināta. Fiziska piekļūšana laba – pa asfalta un grants seguma laukumu caur citu īpašumu, kurā VZD Kadastra reģistrā servitūts nav reģistrēts.
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes, graudu kalte, ciemats Ungurpils.
komunikācijas:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Īpašums reģistrēts Alojas pagasta zemesgrāmatu nodaļā Nr.1000 0094 7862, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.
Nomas līgumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdrukā;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- Zemes plāni;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.melioracija.lv, www.geolattija.lv; www.lad.gov.lv; www.limbazuinovads.lv

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.

Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
--------------------	---------------------------

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	-	0.1148	-	ha
- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	-	2.9810	-	ha
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	-	0.1148	-	ha
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	-	3.6761	-	ha

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

Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā.
--------------------------------------	--

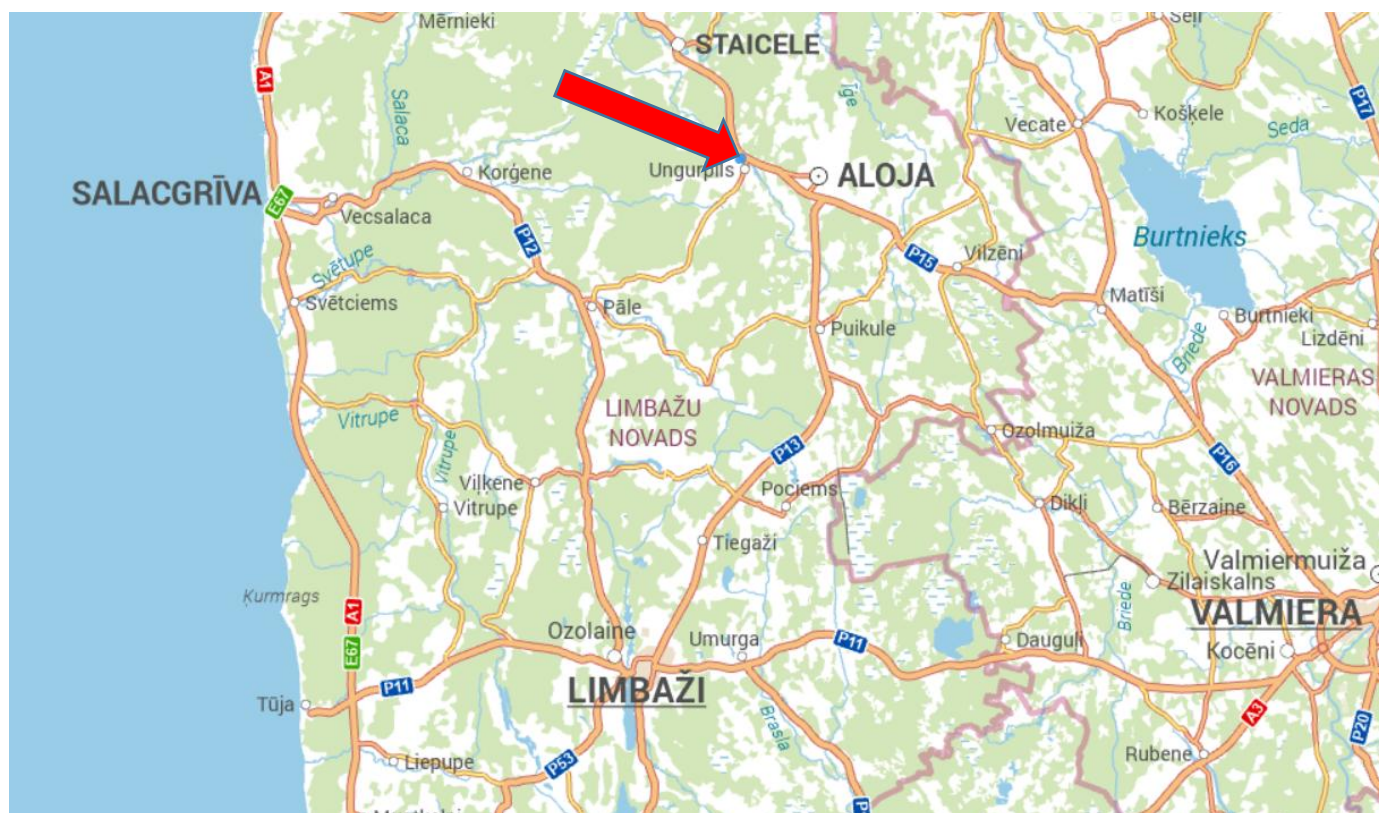
	Vērtēšanas mērķis – ģeogrāfiskā novērtējuma novērtējuma pasūtītāja vajadzībām . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 22.decembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 22.decembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “**Jaunupmaļi**”, **Alojas pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 16 200 (sešpadsmit tūkstoši 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





Vērtējamā objekta fotoattēli



Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Atrodas Limbažu novada Alojas pagasta apdzīvotā vietā Ungurpils. Zemes vienība izvietota ciemata teritorijā ~ 120 m no valsts autoceļa V116 (Pāle – Ungurpils) bez tieša piebraucamā ceļa. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, blakus graudu kalte, netālu dzīvojamās mājas. Infrastruktūra vāji attīstīta. Tuvākā apdzīvotā vietā, kurā pieejami infrastruktūras objekti ir Aloja.

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	66270020607	3.68	3.44	0.00	0.18	0.02	0.00	0.00	0.04	ir	43	regulāra	līdzens	nav juridiski nodrošināta
Kopā		3.68	3.44	0.00	0.18	0.02	0.00	0.00	0.04					
Kopta LIZ, ha			3.44											
Koptā daļa % no LIZ kopplatības			100											



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. Laba atrašanās vieta.
2. Laba augsnes auglība.
3. Zeme ir meliorēta.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Juridiski nav nodrošinātas piekļūšanas iespējas.

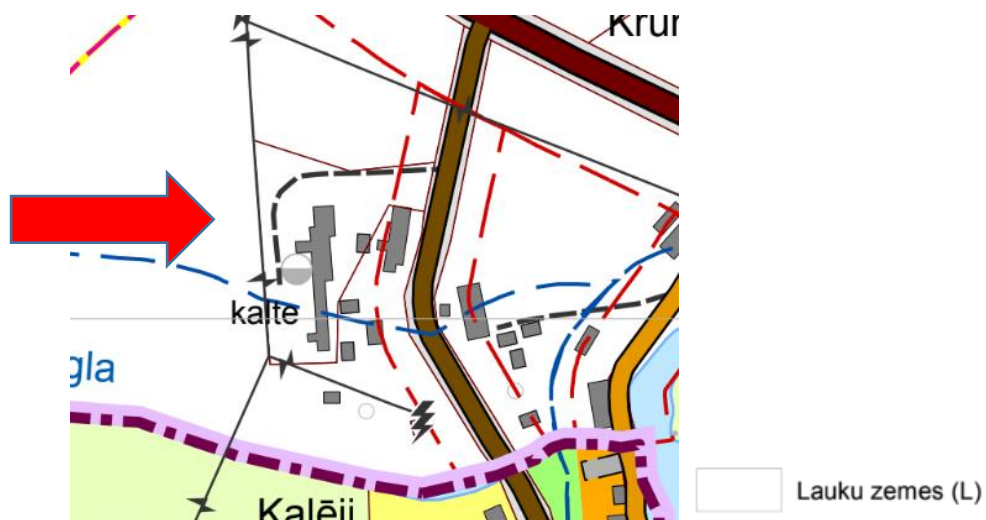
5. Objekta vērtējums.

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 – lauksaimniecības zeme (saskaņā ar spēkā esošu Alojas novada teritorijas plānojumu)



- 2) zemes gabala platību,
- 3) teritorijas stāvokli (kopta lauksaimniecības zeme),
- 4) atrašanās vietu (ciemata teritorija),
- 5) patreizējo izmantošanu (lauksaimniecība),
- 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.

VIDZEMES RAJONA TIESA

Alojas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000947862

Kadastra numurs: 6627 002 0608

Nosaukums: Jaunupmaļi

Adrese: Alojas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66270020607). <i>Žurn. Nr. 300008388245, lēmums 26.08.2025, tiesnese Inese Kiršteine</i>		3.68 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 31.jūlija uzziņa Nr.4.8.3/25/1724N. <i>Žurn. Nr. 300008388245, lēmums 26.08.2025, tiesnese Inese Kiršteine</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 apgrūtinā 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

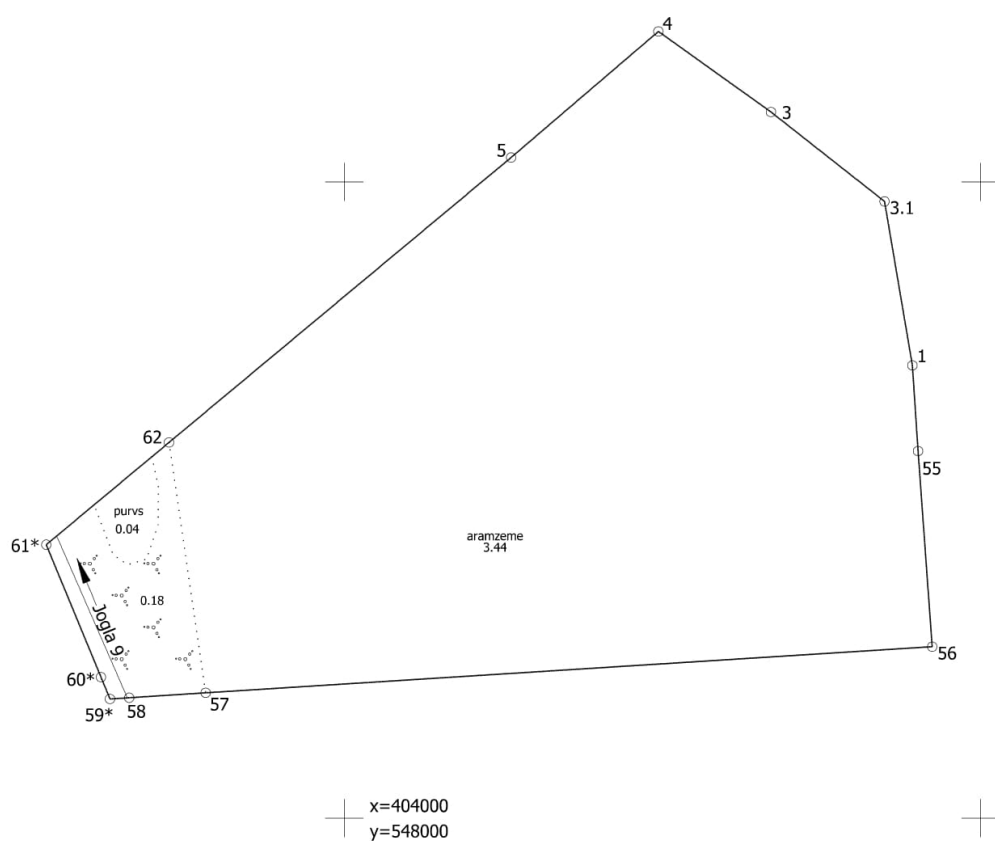
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6627 002 0607

Plānā attēlota informācija par situāciju apvidū 2025.gada 9.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.68 ha

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	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
3.68	3.44	3.44	-	-	-	-	0.18	0.04	0.02	0.02	-	-	-	-



Situācijas plāns	6627 002 0607	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	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: 6627 002 0607

Plāns izgatavots pamatojoties uz Alojas pilsētas domes 2008. gada 17. septembra lēmumu Nr.197, protokols Nr.8, 18# "Par zemes piekritību pašvaldībai iedzīvotāju palīgsaimniecību vajadzībām", Limbažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļas 2025.gada 17.marta lēmumu Nr. 8.16/25/79 "Par nekustamā īpašuma "Upmaļu lauki", Alojas pagastā, Limbažu novadā sadalīšanu, nosaukumu piešķiršanu, lietošanas mērķu noteikšanu".

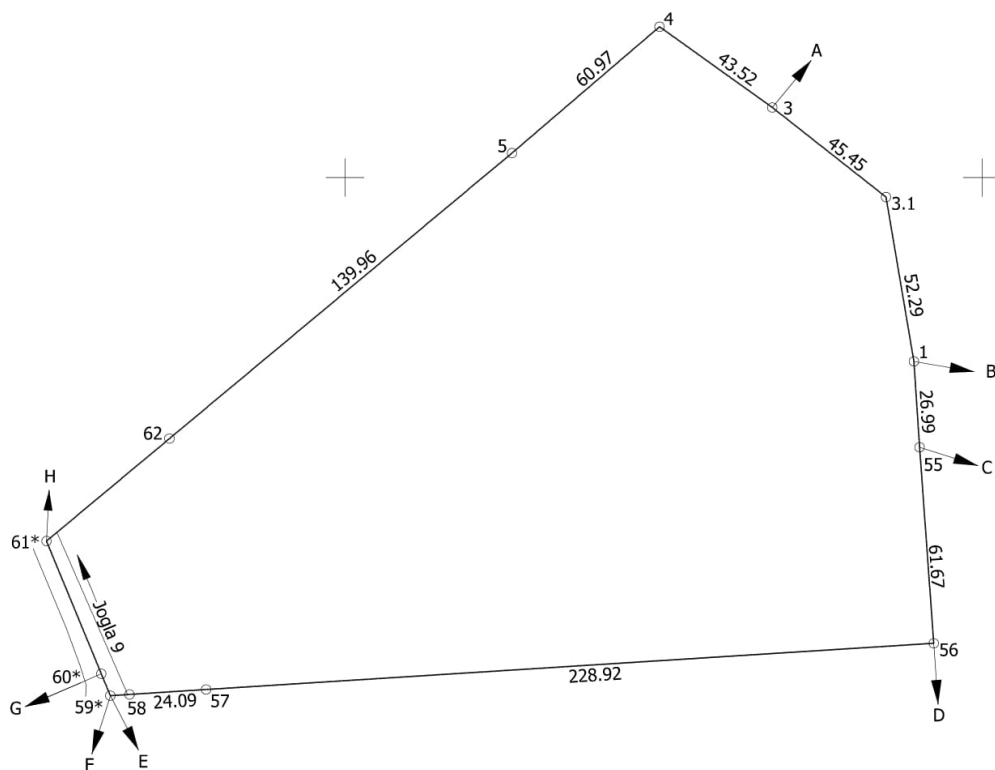
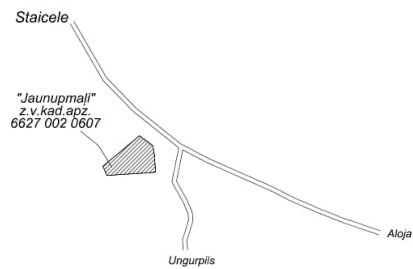
Robežas noteiktas: 2025.gada 9.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.68 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients:0.999628

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B : 6627 002 0577
no B līdz C : 6627 002 0542
no C līdz D : 6627 002 0469 - "Upmalis"
no D līdz E : 6627 002 0606
no E līdz F : 6627 002 0359 - "Mazjoglas"
no F līdz G : 6627 002 0357
no G līdz F : 6627 002 0183
no F līdz A : 6627 002 0184 - "Vīksnas"

Zemes vienības platība: 3.68 ha

Zemes robežu plāns

6627 002 0607

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Domburs
sertifikāta Nr. AB0103

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
66270020608	Jaunupmaļi	3.68 ha	100000947862	-	Alojas pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2496	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9295	04.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2496	23.12.2025	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	9295	04.06.2025	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
66270020607	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	43

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2496	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9295	29.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.4400
t.sk. Aramzemes platība:	3.4400

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:	0.1800
Purvu platība:	0.0400
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	3.6800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	24.03.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1148	ha
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	2.9810	ha
-	24.03.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1148	ha
-	24.03.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	3.6761	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Domburs	09.05.2025

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	66270020608	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Alojas pagasta zemesgrāmata	26.08.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Situācijas plāns	22.05.2025	-	Domburs Jānis AB0103
Zemes robežu plāns	22.05.2025	-	Domburs Jānis AB0103