

pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu novads
novērtējums



Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu zemes gabalu ar adresi:

Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 16.decembrī.

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 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

Adrese:	Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu novads, LV 4001
Nosaukums:	Kastaņu iela 4
Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 014 0071) 3457 m ² platībā.
kadastra numurs:	6601 014 0071
platības:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6601 014 0071) – 3457 m ²
pašreizējā izmantošana:	Nekopts, no apbūves brīvs zemes gabals.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals dzīvojamās mājas apbūvei.
infrastruktūra:	Vidēji attīstīta.
komunikācijas:	Nav.
piekļūšanas iespējas:	Apgrūtinātas, iela līdz zemes vienībai nav izbūvēta.
apkārtnē:	No apbūves brīvi, nekopti zemes gabali, netālu individualās dzīvojamās mājas.
Nomas līgumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1000 0045 1487 ierakstu, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija

0.3457 ha

Apgrūtinājums tirgu vērtību neietekmē.

Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu:

- Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.3457 ha

Apgrūtinājums tirgu vērtību neietekmē.

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 nodaļuma izdrukā (www.zemesgramata.lv);
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.limbaznovads.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 vērtētajam bijusi sniegta nepatiesā informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 16.decembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 16.decembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

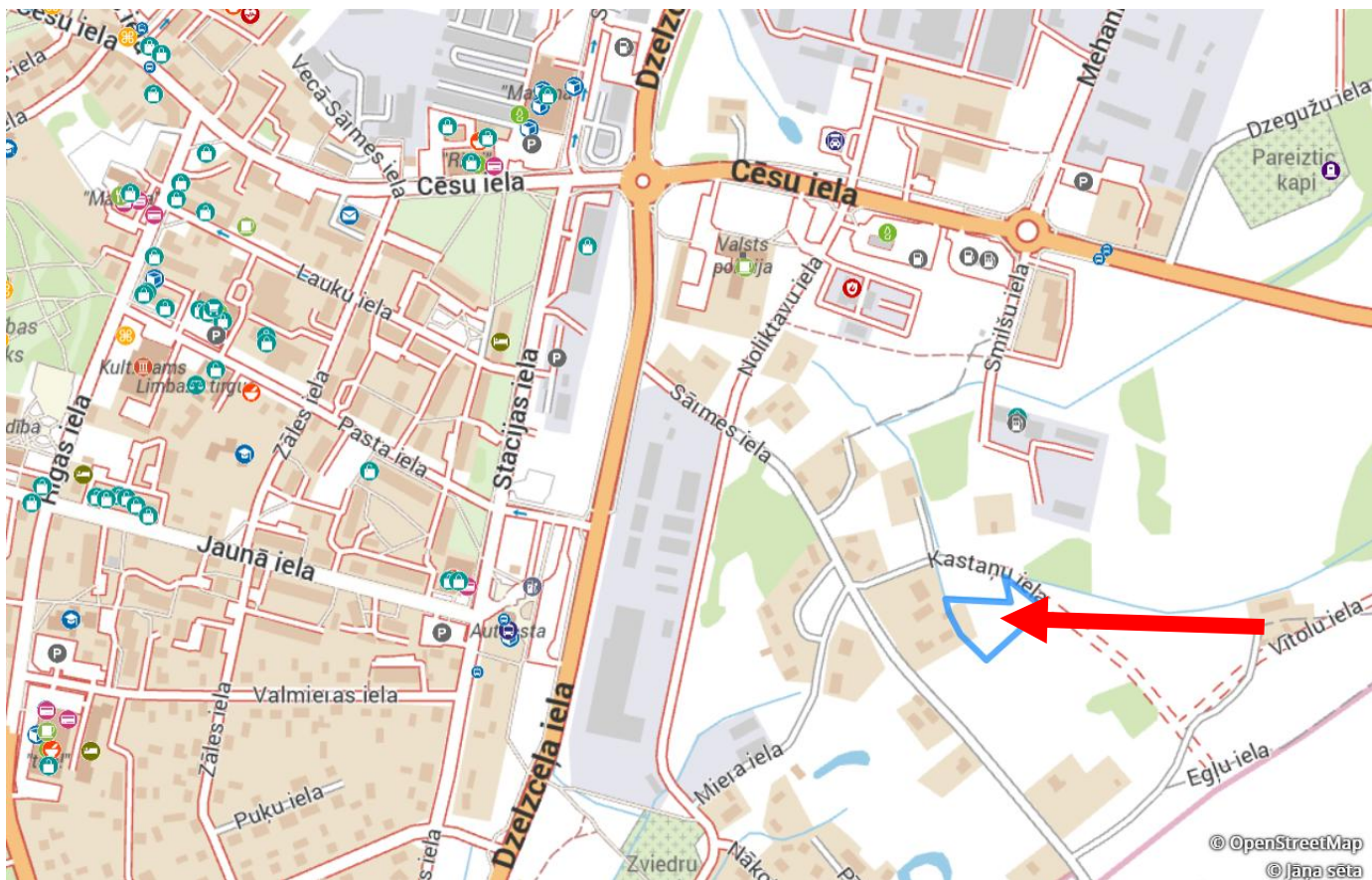
Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu novads**, tirgus vērtība, noteikta izsoles sākuma cenai, novērtēšanas dienā ir:

EUR 6 100 (seši tūkstoši viens simts 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 Limbažu pilsētā, pilsētas D daļā ~ 1,3 km no pilsētas centra. Tuvākajā apkārtnē individuālo dzīvojamo māju apbūve un no apbūves brīvi zemes gabali. Skolas un bērnudārzi sasniedzamā attālumā. Sabiedriskais transports objekta tuvumā nekursē. Kastaņu iela, kur atrodas novērtējamais objekts, sākotnēji ir grants seguma labā stāvokli ar nelielu satiksmes plūsmu (izmanto apkārtējo māju iedzīvotāji), bet līdz novērtējamam objektam iela (~ 80 m) nav izbūvēta. Piekļuve ar auto transportu ir apgrūtināta. Tuvākā apkārtnē un blakus zemes gabali nekopti, aizauguši ar krūmiem.

2.2. Zemes gabala raksturojums



Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	6601 014 0071		
Zemes gabala platība, m²	3457		
t.sk.	LIZ – 0,2680 ha krūmāji – 0,0276 ha ūdeņi – 0,0092 ha zem ēkām – 0,0409 ha		
t.sk. apgrūtinājumu platības	3457 m²		
Piebraukšana	Apgrūtināta	No pašvaldībai piederošām ielām, līdz zemes gabalam iela nav izbūvēta	
Nožogojums	Nav		
Vārti	Nav		
Reljefs	Līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m	Ir vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni		
Konfigurācija	Regulārs daudzstūris		
Labiekārtojums			
ceļi	Nav		

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Kastaņu iela 4, Limbaži vērtējuma atskaite

zālājs	Ir	Nekopts	
koku krūmu apaugums	Ir		
laukumi	Nav		
Pašreizējā izmantošana	No apbūves brīvs zemes gabals		
Atļautais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve		
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās	Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija		
Apbūves esamība	Nav		-
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Klimats un vide	
	Informācijas avoti	Ietekme 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/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	

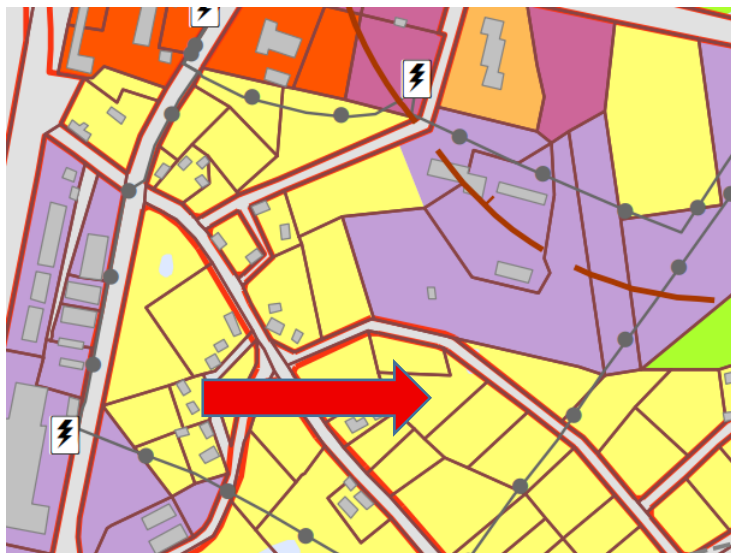
Novērtējamā objekta vērtējums

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-savrupmāju apbūves teritorija;



 Savrupmāju apbūves teritorijas (DZS)

- 2) atrašanās vietu – dzīvojamo māju teritorijā,
- 3) apkārtējo apbūvi – individuālās dzīvojamās mājas,
- 4) piebraukšanas iespējas – apgrūtinātas;
- 5) komunikācijas - nav;
- 5) nekustamo īpašumu tirgus situāciju, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir patreizējā, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – **individuālo dzīvojamo māju apbūve.**

Novērtējamā objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. Laba atrašanās vieta dzīvojamās mājas apbūvei.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Nav komunikāciju.
2. Apgrūtinātas piekļūšanas iespējas.
3. Nekopts zemes gabals.
4. Zemes gabalā vērojams paaugstināts mitruma līmenis

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 05.12.2025 10:18:35

VIDZEMES RAJONA TIESA

Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000451487

Kadastra numurs: 6601 014 0071

Adrese: Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6601 014 0071. <i>Žurn. Nr. 300002606330, lēmums 07.01.2009, tiesnese Sandra Vītola</i>		0.3457 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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 pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059917.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 22. decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.4-8/92. <i>Žurn. Nr. 300002606330, lēmums 07.01.2009, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, 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
1.1.	Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. Pamats: 2008.gada 22. decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.4-8/92. <i>Žurn. Nr. 300002606330, lēmums 07.01.2009, tiesnese Sandra Vītola</i>		0.3457 ha
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66010140071	Kastaņu iela 4	0.3457 ha	100000451487	-	Limbaži, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	242	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	830	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	242	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	830	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 domājāmās daļas	Adrese
66010140071	1/1	Kastaņu iela 4, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3457
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	242	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	830	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:	0.3457
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2680

t.sk. Aramzemes platība:	0.0653
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.2027
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:	0.0276
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0092
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0092
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0409
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	0.3457	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.3457	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Kaspars Dzenis	12.11.2008

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	66010140071	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	07.01.2009	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	08.01.2009	-	Limbažu zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	25.11.2008	-	SIA Limbažu mērniecības birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.10.2008	-	Limbažu pilsētas dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	06.10.2008	7-1/2076	Limbažu pilsētas dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	24.09.2008	12 32.§	Limbažu pilsētas dome
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	13.05.2008	5.15.§	Limbažu pilsētas domes zemes komisija

Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	13.05.2008	5 14.§	Limbažu pilsētas dome
Cita veida dokuments	13.02.2006	1045	Limbažu pilsētas domes pilnvara

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