

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu

“Lāčauzas”

Liepupes pagasts, Limbažu novads

novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Lāčauzas", Liepupes pagasts, Limbažu novads, novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 14.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 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

Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6660 009 0651) 8,5499 ha kopplatībā.
Īpašuma kadastra numurs:	6660 009 0351
Novērtējamā objekta platības: zemes vienība 6660 009 0651 8,5499 ha platībā, tajā skaitā:	
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme 5,4870 ha; - ūdeņi – 0,1798 ha - krūmāji – 2,8831 ha.	
pašreizējā izmantošana:	Nekopta lauksaimniecības zeme.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība izvietota valsts autoceļa malā.
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes, meži, ražošanas apbūves teritorija.
komunikācijas:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Īpašums reģistrēts Liepupes pagasta zemesgrāmatu nodaļā Nr.1000 0094 6082, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.
Nomas līgumi:	Nav.

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.limbazunovads.lv

Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 8,5499 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku – 0,0019ha

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

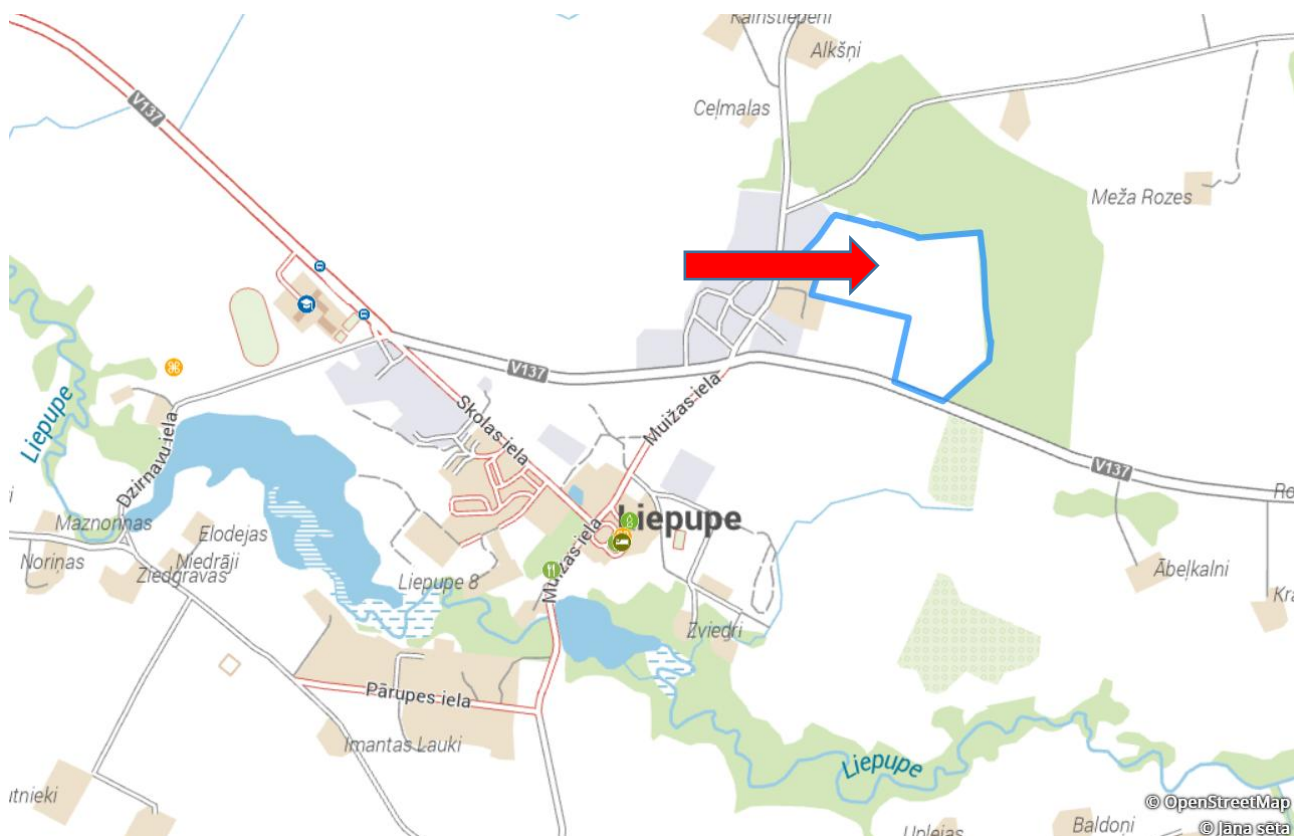
Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – Īpašuma vērtējums novērtējuma pasūtītāja vajadzībām . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 14.decembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 14.decembris
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

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

EUR 32 900 (trīsdesmit divi tūkstoši deviņi 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 Liepupes pagastā valsts autoceļa V 137 Stūrīši - Jelgavkrasti - Lembuži malā ~ 0,8 km no Liepupes centra. Zemes vienība izvietota lauku teritorijā. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, meži, atsevišķas lauku viensētas un ražošanas teritorija. Infrastruktūra vidēji attīstīta. Netālu pieejama skola, veikals, pašvaldības iestādes..

Zemes gabala raksturojums

Zemes gabalu eksplikācija														
	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Zem apbūves	Pārējā zeme	Melliorācija	Balles	Forma	Reljefs	Piebraukšana
1	66600090651	8.5499	5.49	0.00	2.88	0.18	0.000	0.000	0.00	nav	50	regulāra	līdzens	valsts autoceļš
Kopā		8.5499	5.49	0.00	2.88	0.18	0.000	0.000	0.00					
Kopta LIZ, ha			0.00											
Koptā daļa % no LIZ kopplatības			0											



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. Labas piekļūšanas iespējas.
2. Laba augsnes auglība.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Zemes gabals nav kopts, aizaudzis ar krūmiem,
2. Zeme nav meliorēta.

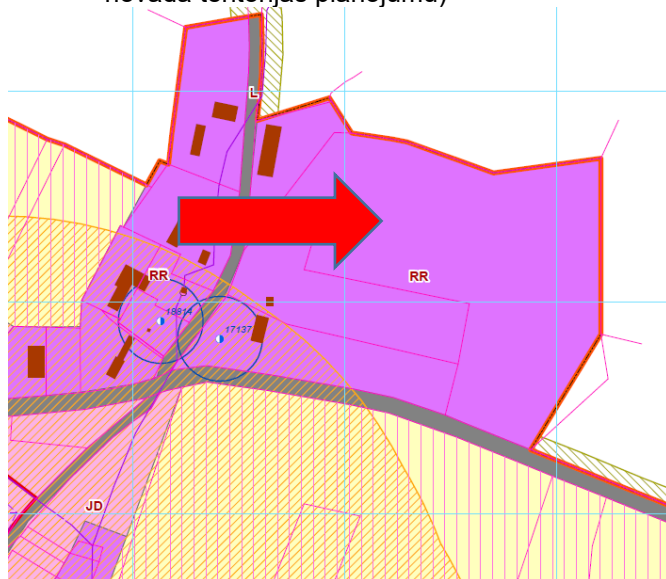
5. Objekta vērtējums.

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 – ražošanas un noliktavu apbūve (saskaņā ar spēkā esošu Salacgrīvas novada teritorijas plānojumu)



 Ražošanas un noliktavu apbūve RR

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

6) tirgus situāciju, kas pieprasa lauksaimniecības zemes, bet nepieprasa lielas platības ražošanas apbūves zemes lauku teritorijās,
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**Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946082****Kadastra numurs: 6660 009 0351****Nosaukums: Lāčauzas****Adrese: Liepupes pag., Limbažu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66600090651). Žurn. Nr. 300008348013, lēmums 27.06.2025, tiesnese Baiba Lielpētere		8.5499 ha
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 18.jūnija uzziņa Nr.4.8.3/25/1488N. Žurn. Nr. 300008348013, lēmums 27.06.2025, tiesnese Baiba Lielpētere		
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			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

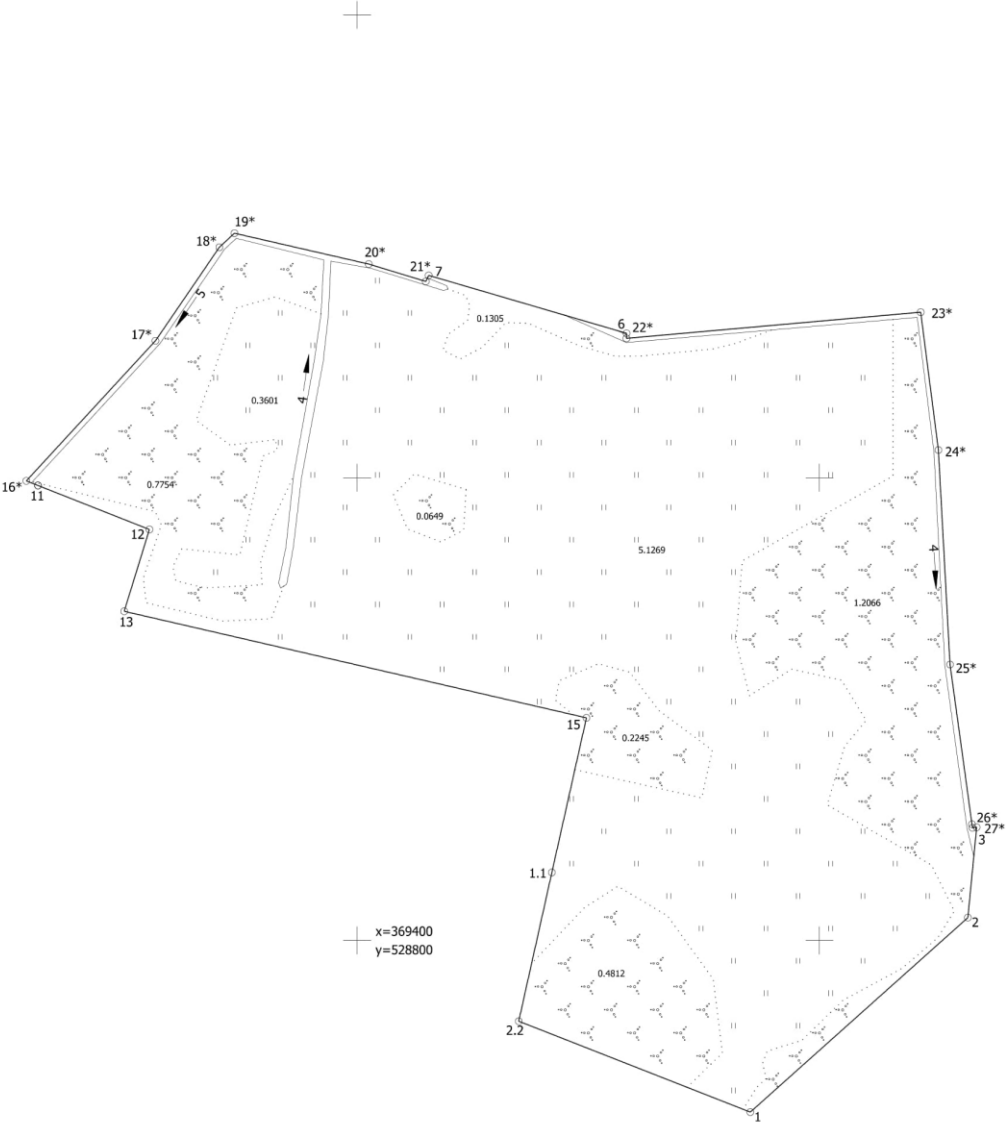
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6660 009 0651

Plānā attēlota informācija par situāciju apvidū 2025.gada 17.martā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 8.5499 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme										Īpašas objektu zeme	tajā skaitā	
	Ar augsni					Meži	Krumājumi	Purvi	Zemes zem ūdeņiem un pagātniem				
	Ar augsni	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišas	Zemes zem ceļiem								
									Ar augsni	Augļu dārzi		Pļavas	Gaišas
8.5499	5.4870	-	-	5.4870	-	2.8831	-	0.1798			0.1798		



Situācijas plāns	6660 009 0651	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: 6660 009 0651

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Limbažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļas 2024.gada 30.oktobra lēmumu Nr.8.16/24/217 "Par pašvaldībai piekritīgo nekustamo īpašumu "Lāčauzas", "Lāčauzas 1", "Lāčauzas 2" un "Lāčauzas 3" Liepupes pagastā, Limbažu novadā sastāvā esošo zemes vienību apvienošanu".

Robežas noteiktas: 2025.gada 17.martā

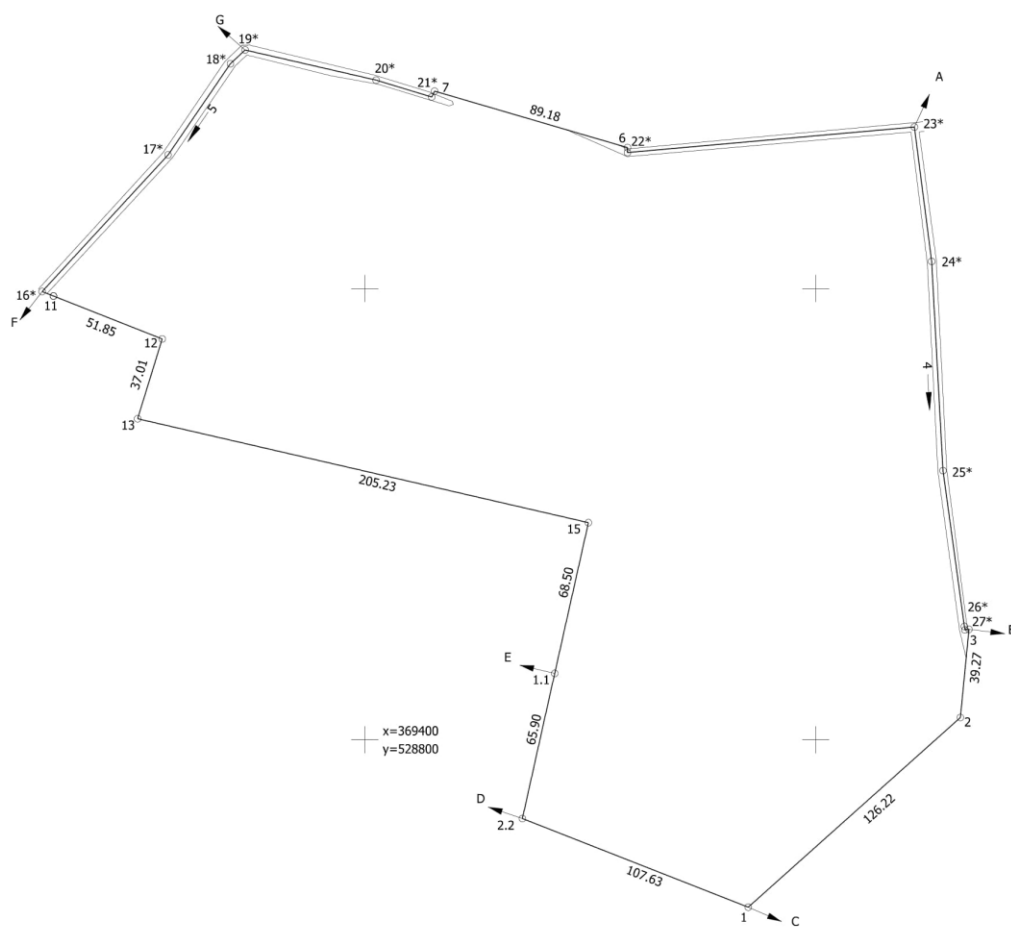
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 8.5499 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999610

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

"Lāčauzas"
z.v.kad.apz.
6660 009 0651



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 6660 009 0122

no B līdz C: 6660 009 0123

no C līdz D: 6660 009 0360

no D līdz E: 6660 009 0028 - "Jaunbirzes tornis"

no E līdz F: 6660 009 0030 - "Bērslapas"

no F līdz G: 6660 009 0109

no G līdz A: 6660 009 0054

Zemes vienības platība: 8.5499 ha

Zemes robežu plāns

6660 009 0651

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 uzmēršanas 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
66600090351	Lāčauzas	8.5499 ha	100000946082	-	Liepupes pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9299	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21204	28.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9299	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	21204	28.05.2025	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
66600090651	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	8.5499
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	9299	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21204	28.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	8.5499
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	5.4870
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	5.4870
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:	2.8831
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1798
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1798
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	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
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	8.5499	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.8869	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	8.5499	ha
-	28.05.2025	7312011000	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku	0.0019	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Domburs	17.03.2025

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	66600090351	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepupes pagasta zemesgrāmata	27.06.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	21.05.2025	-	Domburs Jānis AB0103
Situācijas plāns	19.05.2025	-	Domburs Jānis AB0103
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.03.2025	-	Limbažu novada pašvaldība
Robežas apsekošanas akts	17.03.2025	-	Domburs Jānis AB0103
Atzinums par robežas neatbilstību	17.03.2025	-	Domburs Jānis AB0103

Robežas noteikšanas akts	17.03.2025	-	Domburs Jānis AB0103
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	12.11.2024	11-10-Z/6112	VZD ZRP Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.10.2024	-	Limbažu novada pašvaldība;p.p.BŪMANE DIGNA
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	30.10.2024	8.16/24/217	Limbažu novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	30.10.2024	Nr.8.16/24/217	Limbažu novada pašvaldība
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	21.03.2013	10-02/227249-2/1	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	20.02.2013	69.2;32.	Salacgrīvas novada dome
Lēmums par zemes gabala sadali	20.02.2013	69.2;32.	Salacgrīvas novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	20.02.2013	69.2; 32.	Salacgrīvas novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	16.03.2011	158. 3;23.	Salacgrīvas novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.09.2010	493.13;10.	Salacgrīvas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	24.09.2008	13 48.	Liepupes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.04.1992	20.sas.-16.ses.	Liepupes pagasta TDP

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