Nekustamā īpašuma ar adresi

Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu novads

novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

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

Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 12.augustā.

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 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:	Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu novads, LV 4001
Nosaukums:	Dūņezera masīvs ar Nr.62
Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 003 0269) 601 m^2 platībā.
kadastra numurs:	6601 003 0269
platības:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6601 003 0269) – 601 m^2
pašreizējā izmantošana:	No apbūves brīvs zemes gabals.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals dzīvojamās mājas apbūvei.
infrastruktūra:	Vidēji attīstīta.
komunikācijas:	Nav.
piekļūšanas iespējas:	Grants seguma pašvaldībai piederoša iela.
apkārtne:	Dārza un dzīvojamās mājas.
Nomas līgumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0057 3103 ierakstu, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.601 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0007 ha

Apgrūtinājumi tirgu vērtību neietekmē.

Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu:

- Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0601 ha
- Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.0601 ha.

Pamats: 2017.gada 21.novembra uzziņa par nekustamu īpašumu reģ. Nr. 4-13.2/17/563.

Apgrūtinājumi 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 nodalījuma izdruka (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 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.

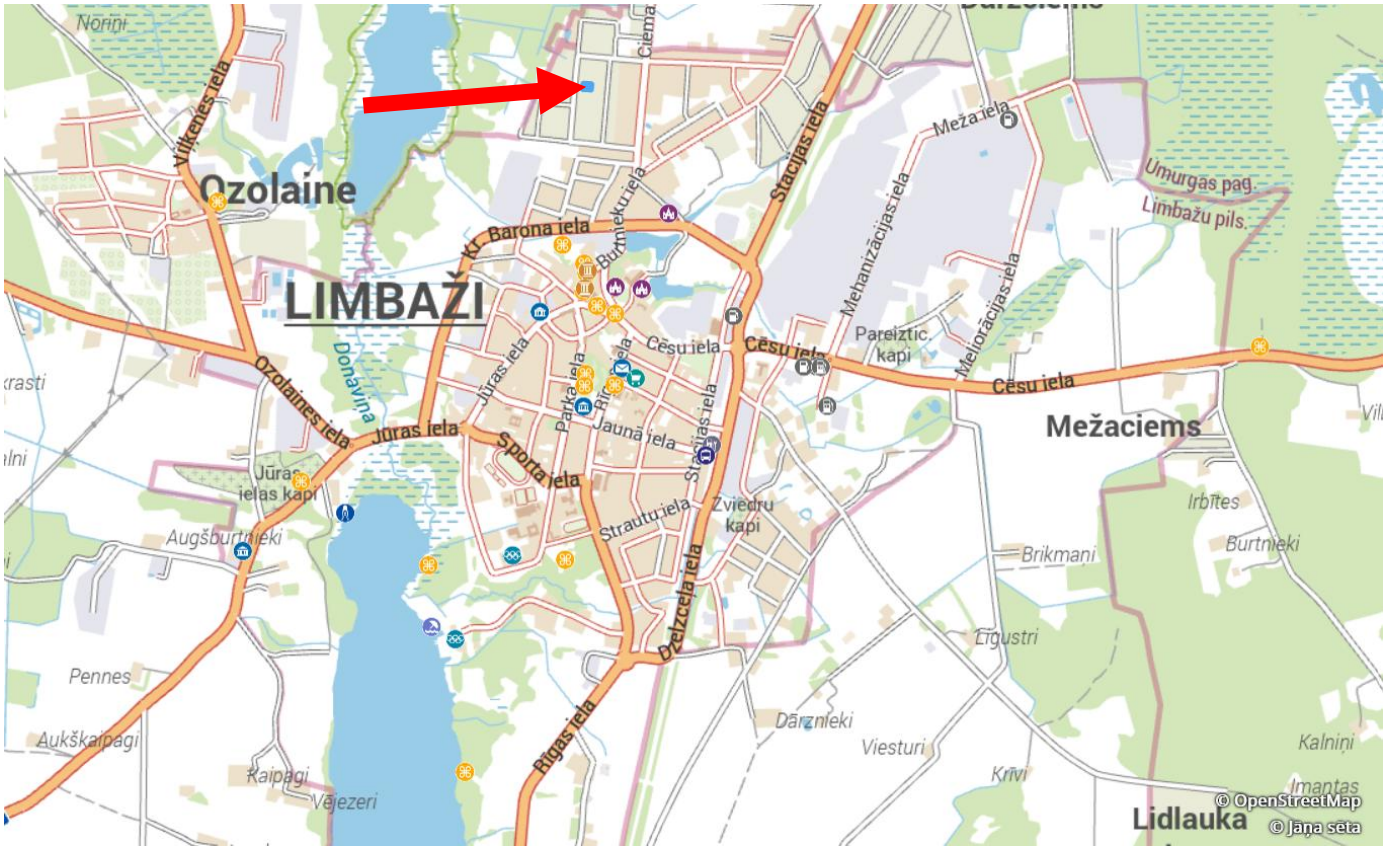
Objekta apsekošanas datums:	2026.gada 12.augusts
Vērtēšanas datums:	2026.gada 12.augusts
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

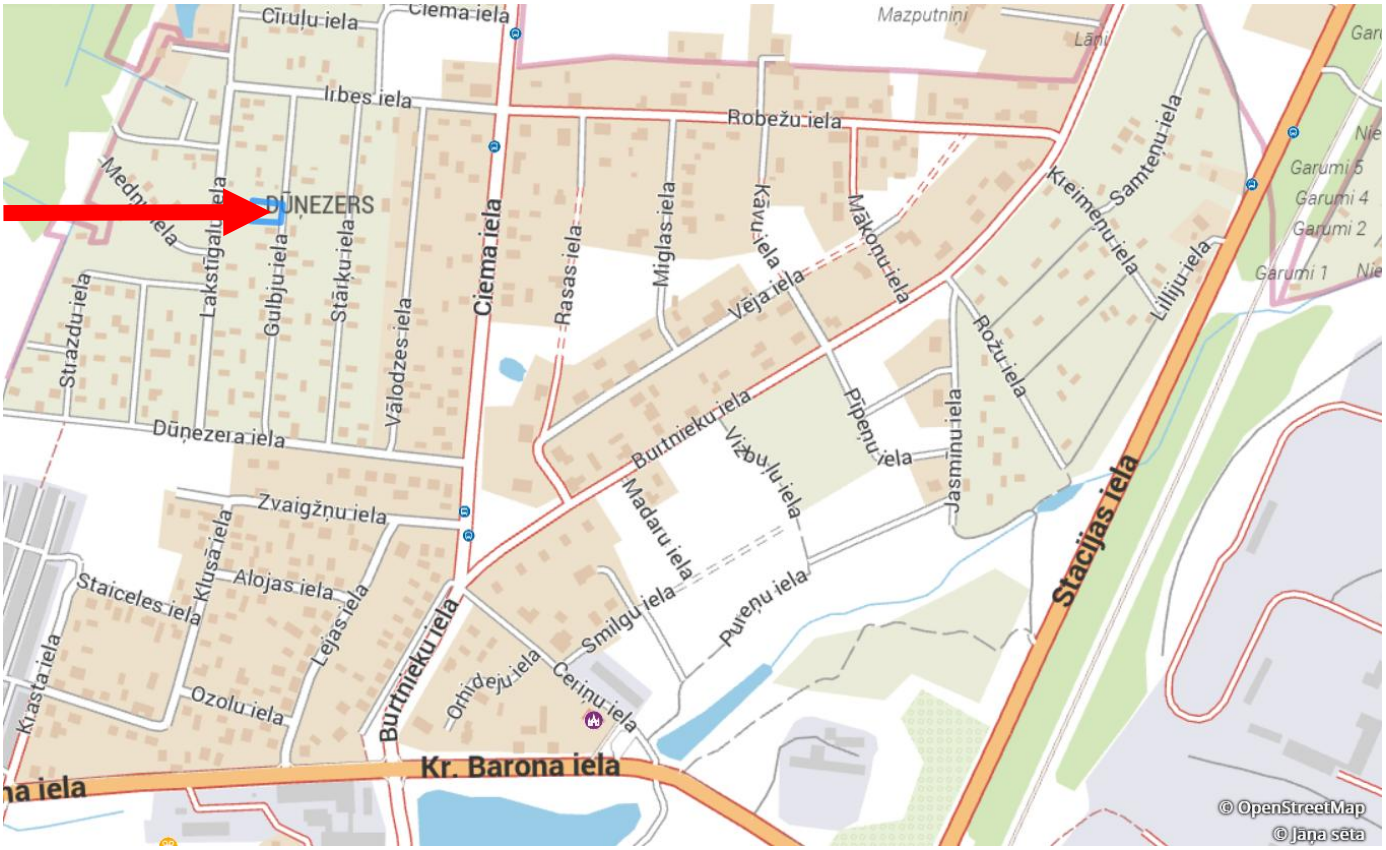
Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu novads**, tirgus vērtība, noteikta izsoles sākuma cenai, novērtēšanas dienā ir:

EUR 3 200 (trīs 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





Novērtējamā objekta fotogrāfijas











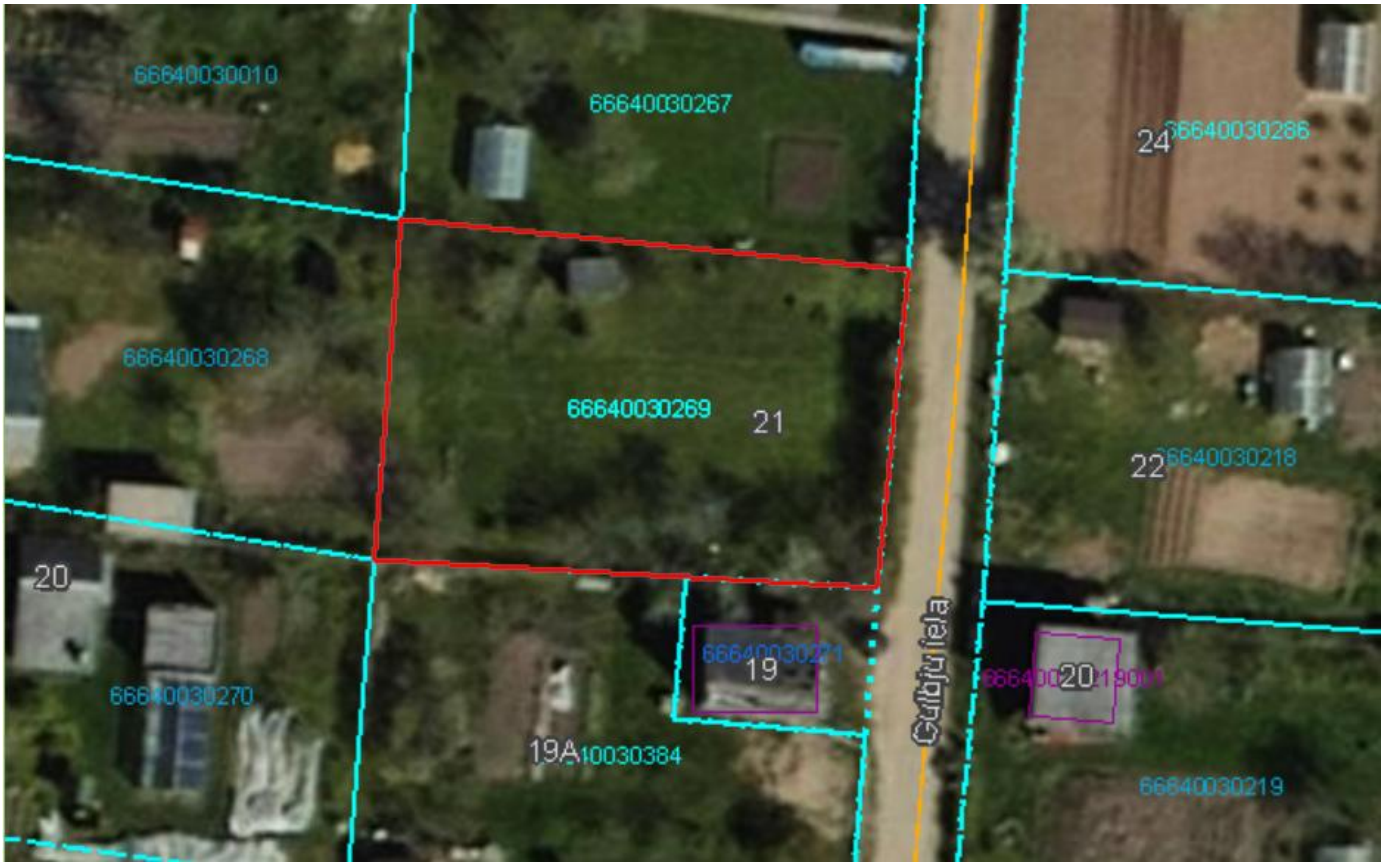


2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas Limbažu pilsētā, pilsētas Z daļā ~ 1,3 km no pilsētas centra mazdārziņu teritorijā "Dūņezera masīvs". Tuvākajā apkārtnē dārza un individuālo dzīvojamo māju apbūve un no apbūves brīvi zemes gabali. Skolas un bērnudārzi sasniedzamā attālumā. Sabiedriskais transports objekta tuvumā nekursē. Gulbju iela, kur atrodas novērtējamais objekts, šaura grants seguma nosacīti apmierinošā stāvokli ar nelielu satiksmes plūsmu (izmanto apkārtējo māju iedzīvotāji),Piekļuve ar smago auto transportu ir apgrūtināta. Tuvākā apkārtne un blakus zemes gabali kopti.

2.2. Zemes gabala raksturojums



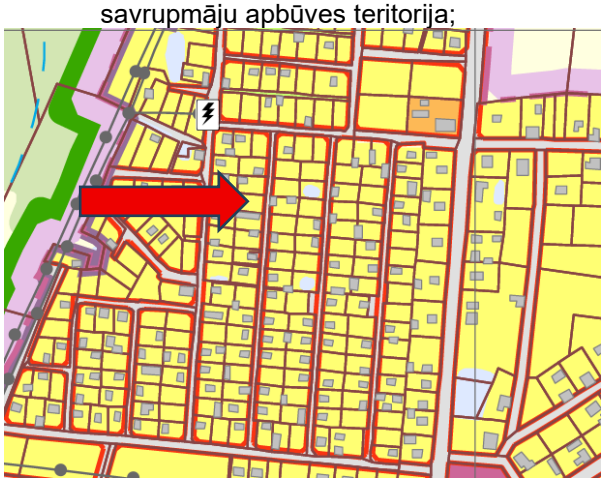
Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	6601 003 0269		
Zemes gabala platība, m^2	601		
t.sk.	LIZ – 601		
t.sk. apgrūtinājumu platības	601 m^2		
Piebraukšana	Nosacīti apmierinoša	No pašvaldībai piederošām ielām	
Nožogojums	Ir	Drāšu pinuma metāla stabos samērā sliktā stāvoklī	
Vārti	Metāla	Ar roku verami kājnieku vārtiņi	
Reljefs	Līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m	Nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni		
Konfigurācija	Regulārs četrstūris		
Labiekārtojums			
celiņi	Nav		
zālājs	Ir	Kopts	
koku krūmu apaugums	Augļu koki un krūmi		
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 ūdenspagādi	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.lvgmc.lv/iebuvets/zemes-dzilu-informacijas-sistema	nav	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	nav datu	nav	
Informācija par troksnu piesārņojumu	nav datu	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	
Citi novērojami	nav	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	

3. 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.
2. Kopts zemes gabals.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Nav komunikāciju.
2. Grants seguma iela.
3. Maz attīstīta infrastruktūra.

Informāciju pieprasīja Taiga Vanka 16.06.2026 10:42:18

VIDZEMES RAJONA TIESA
Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000573103
Kadastra numurs: 6664 003 0269
Adrese: Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66640030269). *Žurn. Nr. 300004481781, lēmums 04.12.2017, tiesnese Sandra Vītola*		601 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 kods 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: 2017.gada 21.novembra uzziņa par nekustamu īpašumu reģ.Nr. 4-13.2/17/563. *Žurn. Nr. 300004481781, lēmums 04.12.2017, tiesnese Sandra Vītola*		
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**
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.0601 ha
1.2.	Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija.		0.0601 ha
1.3.	Pamats: 2017.gada 21.novembra uzziņa par nekustamu īpašumu reģ.Nr. 4-13.2/17/563. *Žurn. Nr. 300004481781, lēmums 04.12.2017, tiesnese Sandra Vītola*		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

1.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66640030269	Dūņezera masīvs ar Nr.62	0.0601 ha	100000573103	-	Limbaži, Limbažu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66640030269	1/1	Gulbju iela 21, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0601
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0601
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0601
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0601
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 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
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0601	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0601	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ainārs Virkstenis	26.05.2006

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	66640030269	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	04.12.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	26.07.2012	12	Limbažu novada pašvaldība Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļa
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	26.07.2012	12	Limbažu novada pašvaldība Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	03.04.2008	11-01V4/103	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Personas iesniegums	20.03.2008	-	Fiziska persona
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	27.02.2008	-	SIA Latvijas valsts mērnieks
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.02.2008	-	Fiziska persona
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.05.2006	-	Fiziska persona
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	15.04.1994	-	Latvijas Valsts zemes ierīcības firma Zemesprojekts
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	13.03.1992	9/16	Limbažu pagasta TDP
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	11.03.1992	558-6	Limbažu pagasta Zemes komisija
Personas iesniegums	13.06.1991	-	Fiziska persona

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