

Saīsināta nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
„Jaunvīksnas”
Brīvēmnieku pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Jaunvīksnas", Brīvzemnieku pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 4.februārī.

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 VZD KR 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

Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība ar apzīmējumu 6648 001 0354.
Īpašuma kadastra numurs:	6648 001 0356
novērtējamā objekta platība:	Zemes vienība 6648 001 0354 – 0,36 ha, tajā skaitā: - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,48 ha - pārējā zeme* – 0,69 ha. <i>*saskaņā ar 28.02.2025. paziņojumu par zemes lietošanas veida izmaiņām (dokuments pielikumā) meža zeme ieskaitīta pārējās zemēs.</i>
pašreizējā izmantošana:	Meža zeme.
labākais izmantošanas veids:	Meža zeme.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība izvietota pašvaldības autoceļa malā (bijusī dzelzceļa līnija)
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes, lauku viensētas.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 1,17 ha

Minētais apgrūtinājums šajā vērtējumā netiek uzskatīts par tirgus vērtību pazeminošu faktoru, jo būtiski neierobežo zemes izmantošanas iespējas.

Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu: nav reģistrētas

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.melioracija.lv; www.limbazunovads.lv; www.lad.gov.lv;
- pasūtītāja iesniegti zemes plāni, nomas līgums;

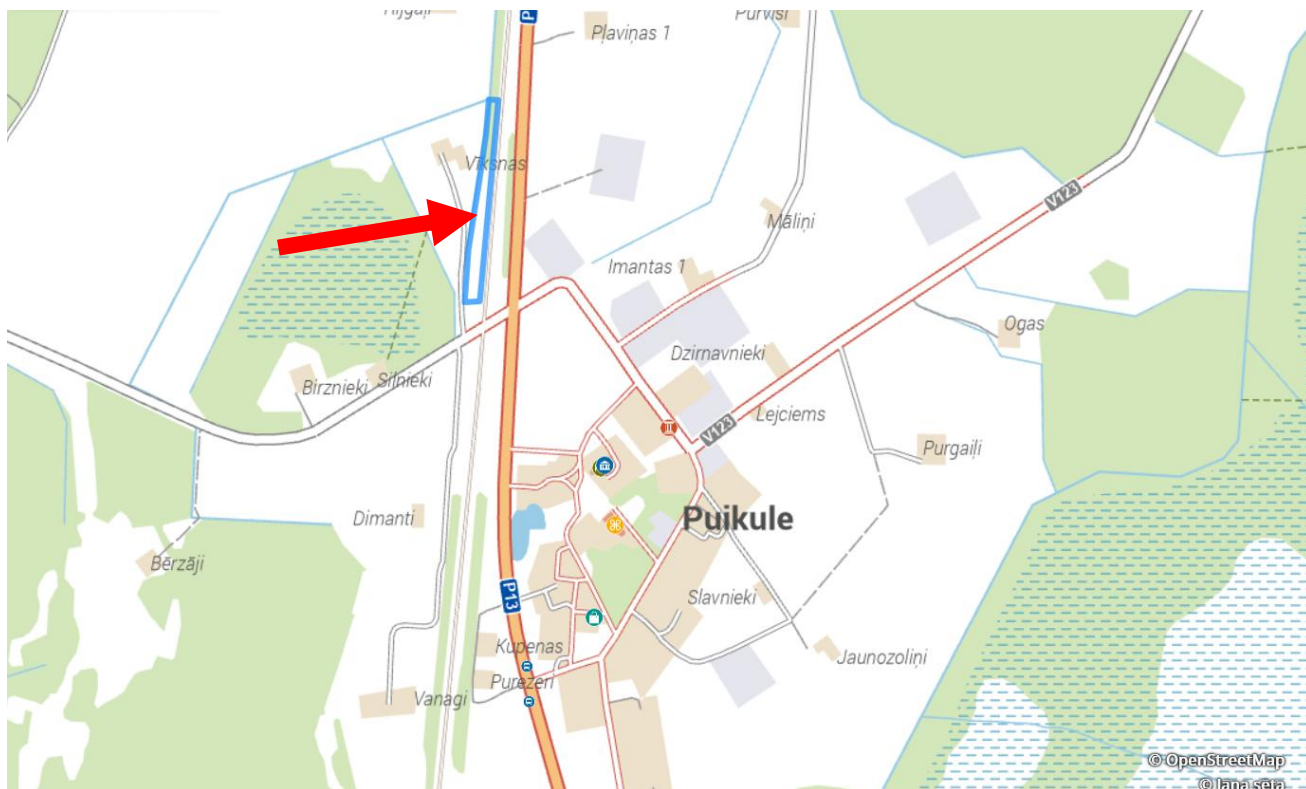
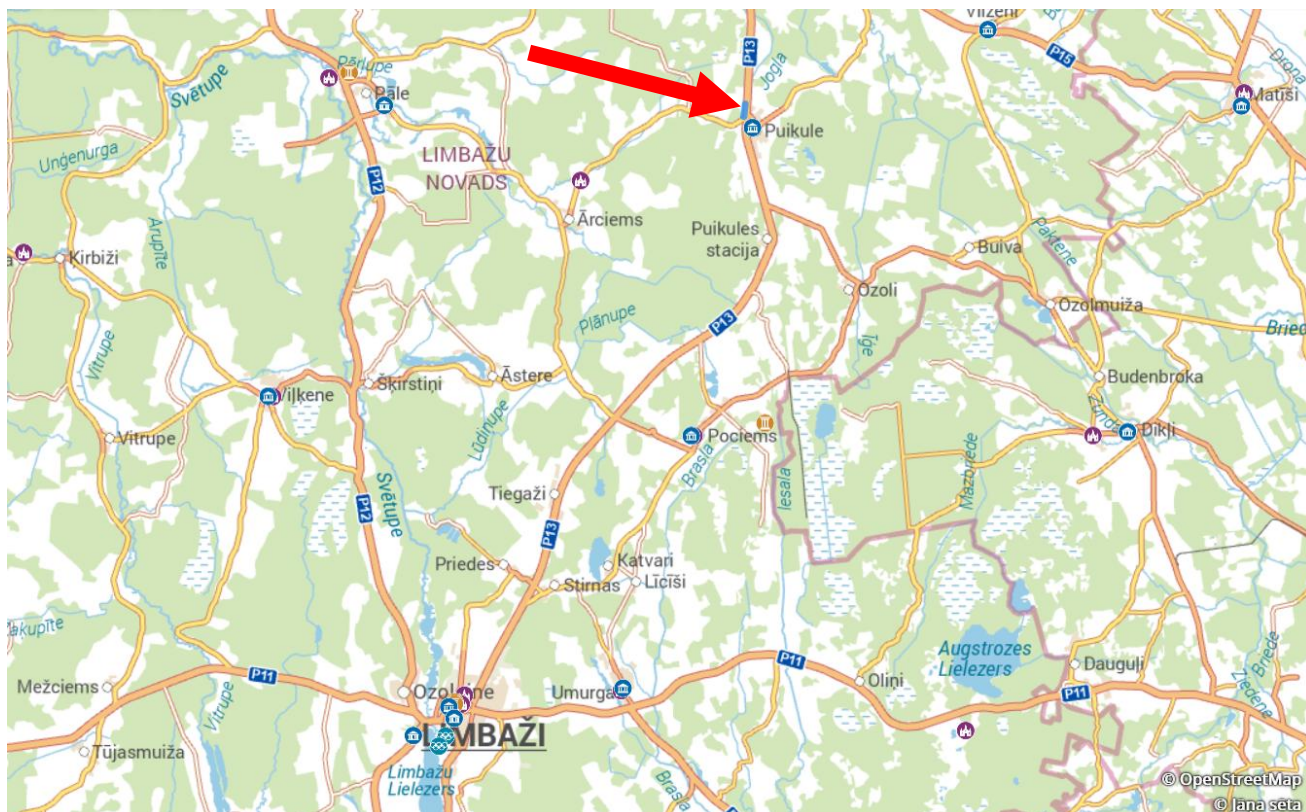
Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Nomas līgumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Brīvzemnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0094 0869 īpašnieks – Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Piezīmes:	Nav.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts novērtējuma pasūtītāja vajadzībām izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, iesniegšanai tiesā, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 4.februāris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 4.februāris
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu **“Jaunvīksnas”**, **Brīvēznieku pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā 2025.gada 4.februārī ir:

EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro)

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli 2025.gada 4.februārī



Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts izvietots Brīvzemnieku pagastā – vienā no Limbažu novada administratīvajām teritorijām. Īpašums atrodas apdzīvotā vietā Puikule un izvietotas ~ 70 m no valsts autoceļa Aloja – Limbaži tā labajā pusē un robežojas ar grants seguma valsts autoceļu Urga - Ārciems. Apkārtnē – lauksaimniecības zemes, lauku saimniecības. Zemes gabals robežojas ar pašvaldības autoceļu, kas ir bijusī dzelzceļa līnija. Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Puikulē. Sabiedriskais transports kursē pa valsts autoceļu P13, pietura ~ 0,8 km attālumā.

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	66480010354	1.17	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.69	nav	nav	laba	līdzens	laba
	Kopā	1.17	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.69					



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.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. nekopts, krūmiem aizaudzis zemes gabals.

Informāciju pieprasīja Gunita Melķe-Kažoka 31.01.2025 08:26:05

VIDZEMES RAJONA TIESA

Brīvzemnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000940869

Kadastra numurs: 6648 001 0356

Nosaukums: Jaunvīksnas

Adrese: Brīvzemnieku pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālcnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66480010354). Žurn. Nr. 300008236543, lēmums 13.01.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		1.17 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālcnastu 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 2024.gada 17.decembra uzziņa Nr.4.8.3/24/4075N. Žurn. Nr. 300008236543, lēmums 13.01.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantiniēku 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 I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6648 001 0354

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Limbažu rajona Brīvēznieku pagasta padomes 2009.gada 20.janvāra sēdes protokolu Nr.1, 12.§.-11 "Iesniegumu izskatīšana", Limbažu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļas 2024.gada 16.aprīļa lēmumu Nr.8.16/24/81 "Par nekustamā īpašuma "Dzelzceļš", Brīvēznieku pagastā, Limbažu novadā sadalīšanu, nosaukumu piešķiršanu, lietošanas mērķu noteikšanu".

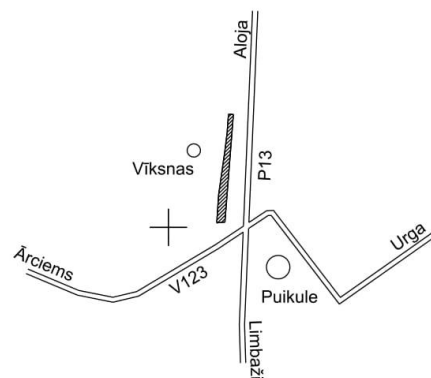
Robežas noteiktas 2024.gada 29.augustā.

Plāna mērogs 1:5000

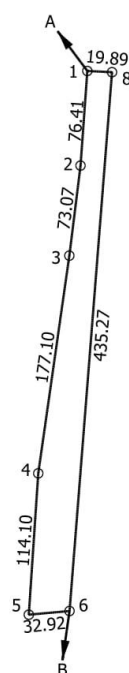
Zemes vienības platība 1.17 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999634

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



X=395000
Y=552000



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz. : 66480010355 - "Dzelzceļš"
no B līdz A z.v.kad.apz. : 66480010018 - "Vīksnas", Brīvēznieku pagasts, Limbažu novads

Zemes vienības platība 1.17 ha

Zemes robežu plāns	6648 001 0354	Plāna mērogs 1:5000	2.lapa no 2
Mērnieks Raimonds Kokins sertifikāta Nr. AB0028	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6648 001 0354

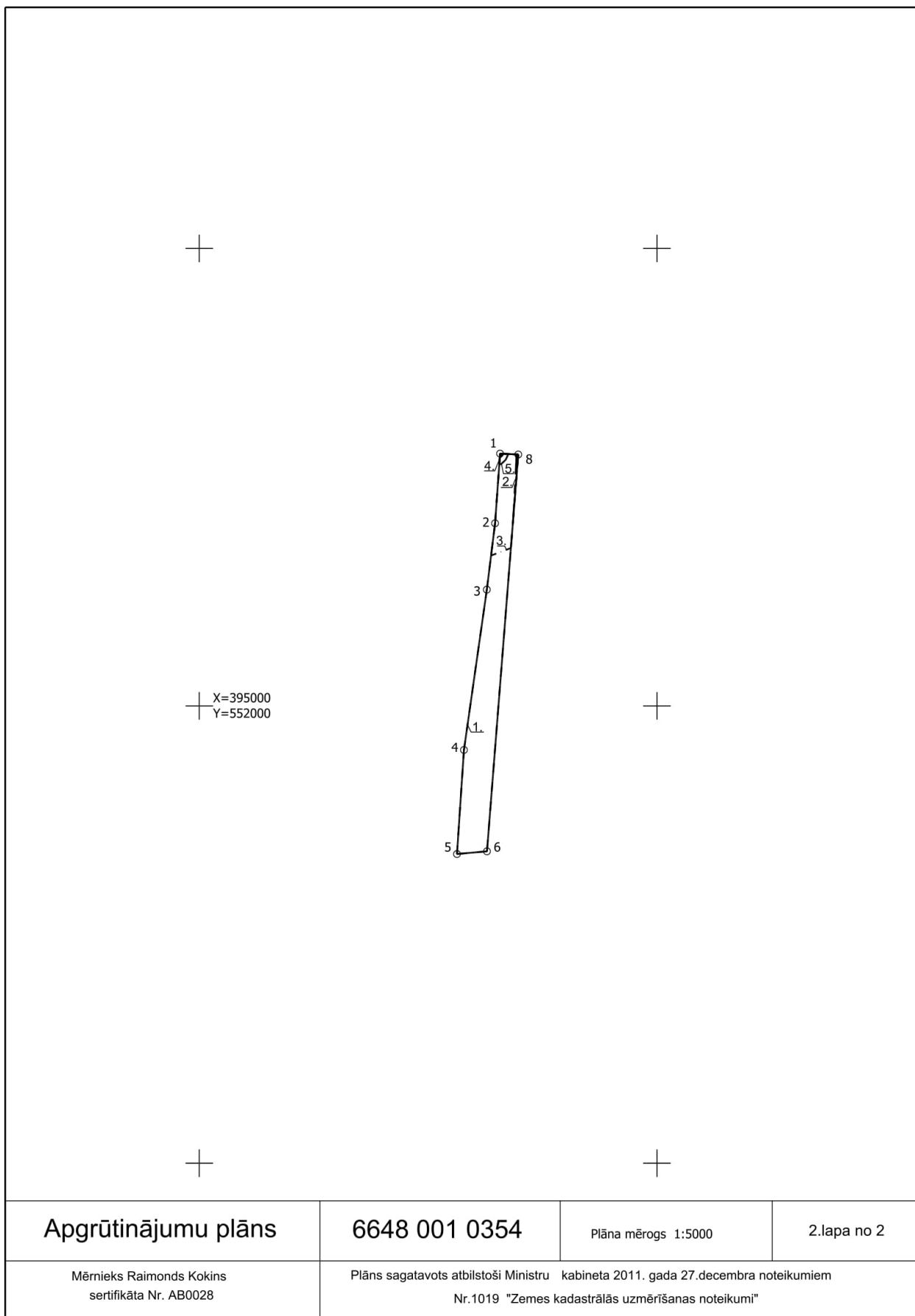
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 1.17 ha
2.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.01 ha
3.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.21 ha
4.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.00 ha (0.0007 ha)
5.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.01 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 29.augustā.

Plāna mērogs 1:5000

Zemes vienības platība 1.17 ha



Apgrūtinājumu plāns

6648 001 0354

Plāna mērogs 1:5000

2.lapa no 2

Mērnieks Raimonds Kokins
sertifikāta Nr. AB0028

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6648 001 0354

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 29.augustā.

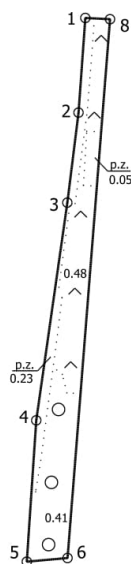
Plāna mērogs 1:5000

Zemes vienības platība 1.17 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantoj. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņbas					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
1.17	0.48	-	-	-	0.48	0.41	-	-	-	-	-	-	-	0.28



X=395000
Y=552000



Apzīmējumi:
p.z. - pārējā zeme



Situācijas plāns

6648 001 0354

Plāna mērogs 1:5000

2.lapa no 2

Mērnieks Raimonds Kokins
sertifikāta Nr. AB0028

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
66480010356	Jaunvīksnas	1.17 ha	100000940869	-	Brīvzemnieku pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	819	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2340	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	819	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	2340	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
66480010354	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.1700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4800
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.4800
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4100
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:	0.2800

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	1.1700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.1700	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Raimonds Kokins	29.08.2024

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	66480010356	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Brīvēznieku pagasta zemesgrāmata	13.01.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes robežu plāns	09.09.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Situācijas plāns	09.09.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Apgrūtinājumu plāns	09.09.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Robežas apsekošanas akts	29.08.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Robežas noteikšanas akts	29.08.2024	-	Kokins Raimonds AB0028
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.08.2024	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Paegle Sandra
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	16.04.2024	8.16/24/81	Limbažu novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.04.2024	-	Limbažu novada pašvaldība; p.p. Meļķe-Kažoka Gunita
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.04.2024	8.2./24/536	Limbažu novada pašvaldība

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

Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām

Ipašuma vai tiesiskā valdījuma nosaukums: Jauņvīksnas
Ipašuma vai tiesiskā valdījuma kadastra numurs: 66480010356

Zemes vienības kadastra apzīmējums	2	Zemes lietošanas veids ar izmaiņām, ha(+/-)										
		Truši un aramzeme	Augļu dārzi	Pļava	Ganības	Mežs	Krūmājs	Purvs	Zeme zem ūdeņiem	Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
66480010354	Dati pirms izmaiņām				0,48	0,41						0,28
	Zemes lietošanas veida izmaiņas (+/-) ha					-0,41						+0,41
	Dati pēc izmaiņām				=0,48	=0,00						=0,69

Zemes lietošanas veida izmaiņu pamatojums: **mēža inventarizācija**

Izmaiņas konstatēja: **28.02.2025.**
(datums)

(paraksts)

(vārds, uzvārds)