Saīsināta nekustamā īpašuma vērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – ZTI VINETA RISEVA

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu

“Kalntērces”
Katvaru pagasts, Limbažu novads

novērtējums



ZTI VINETAI RISEVAI

Par novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Kalntērces", Katvaru pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 17.septembrī.
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 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 0,29 ha kopplatībā.
īpašuma kadastra numurs:	6652 009 0022

Novērtējamā objekta platības:

- ✓ Zemes vienība 6652 009 0022 – 0,29 ha, tajā skaitā:
- *lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,29 ha ar augsnes auglību 50 balles*

pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecības zeme.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
piekļūšanas iespējas:	Nav piebraucamā ceļa.
apkārtne:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, lauku viensētas.
komunikācijas:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Īpašums reģistrēts Katvaru pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.1000 0021 6551, īpašnieks XXX.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.kadastrs.lv, www.melioracija.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:	ZTI VINETA RISEVA

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0028 - ha
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.2900 - ha

Minētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā netiek uzskatīti par tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem.
Atzīmes un aizliegumi: NETIEK PUBLICĒTI
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu: nav reģistrētas.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums **novērtējuma pasūtītāja vajadzībām**, pamatojoties uz ZTI Vinetas Risevas 16.09.2026. pieprasījumu Nr.07574/093/2026-NOS izpildu lietā Nr.02531/093/2026. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026.gada 17.septembris
Vērtēšanas datums:	2026.gada 17.septembris

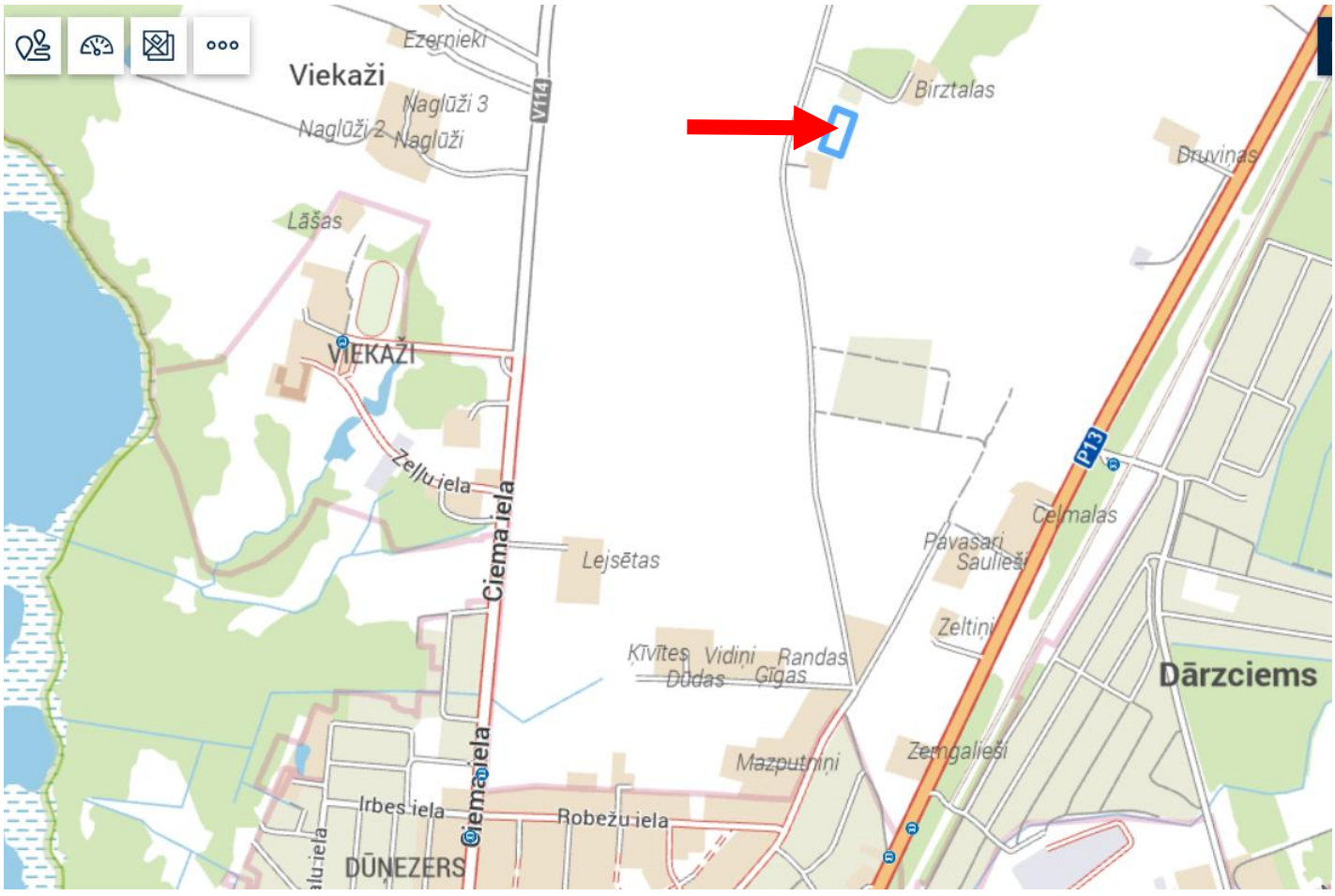
Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar nosaukumu **"Kalntērces", Katvaru pagasts, Limbažu novads** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā 2026.gada 17.septembrī ir:

EUR 1 100 (viens tūkstotis 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.





Vērtējamā objekta fotoattēli




Atrašanās vietas raksturojums

Atrodas Limbažu novada Katvaru pagastā ~ 3,8 km uz Z no Limbažu pilsētas. Zemes vienība izvietota izteiktā lauku apvidū. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, lauku viensētas. Pie zemes vienības nav piebraucamā ceļa. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Limbažos. Sabiedriskais transports tuvumā nekursē.

Zemes gabala raksturojums

Zemes gabalu ekspliķācija														
	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Zem apbūves	Pārējā zeme	Meliorācija	Balles	Forma	Reljefs	Piebraukšana
1	66520090022	0.29	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	ir	50	regulāra	līdzens	nav ceļa
Kopā		**0.29**	**0.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**					
Kopta LIZ, ha			*0.29*	aramzeme										
Koptā daļa % no LIZ kopplatības			100											

6652 009 0022



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. zeme ir meliorēta;
2. laba augsnes auglība.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. nav piebraucamā ceļa;
2. neliela platība lauksaimnieciskai ražošanai.

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 – lauksaimniecība (saskaņā ar spēkā esošu Limbažu novada teritorijas plānojumu)
https://www.limbazunovads.lv/lv/media/8740/download?attachment



2) zemes gabala platību (neliela),
3) teritorijas stāvokli (kopta lauksaimniecības zeme),
4) atrašanās vietu (lauku teritoriju),
5) komunikācijas (nav),
6) piekļūšanas iespējas (nav ceļa),
7) patreizējo izmantošanu (kopta lauksaimniecības zeme),
8) tirgus situāciju, kas pieprasa lauksaimniecības zemes,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams kā lauksaimniecības zeme, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66520090022	Kalntērces	0.29 ha	100000216551	-	Katvaru pagasts, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	209	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	882	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	209	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	209	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	882	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	209	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66520090022	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	209	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	882	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	209	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2900
t.sk. Aramzemes platība:	0.2900
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:	0.2900
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
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0028	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.2900	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, neiesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Staņislavs Salmanis	26.10.1995

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
		1/1	fiziska persona	66520090022	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Katvaru pagasta zemesgrāmata	23.10.2007	-
Katvaru pagasta zemesgrāmata	09.05.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	24.10.2007	-	Limbažu zemesgrāmatu nodaļa

Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	10.05.2006	-	Limbažu zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	12.02.1996	279	Bodnieks-Neimanis
Lēmums par zemes lietošanas tiesību pāreju	30.01.1996	8.6	Katvaru pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	28.12.1995	-	VZD Limbažu rajona nodaļa Mērniecības birojs

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