

Saīsināta nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
“Mazupītes”,
Alojas pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Mazupītes", Alojas pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 31.oktobrī.

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 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 vērtēšanas dienā sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (apzīmējums kadastrā 6627 004 0094)
Īpašuma kadastra numurs:	6627 004 0094
Novērtējamā objekta platības:	Zemes vienība (6627 004 0094) – 5,56 ha, tajā skaitā LIZ 4,59 ha ar augsnes auglību 35 balles.
pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecība.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecība.
infrastruktūra:	Maz attīstīta, lauku teritorija.
labierīcības:	Zemes vienība izvietota valsts un pašvaldības autoceļa malā.
apkārtnē:	Lauksaimniecības zemes.
ar nekustamo īpašumu nesaraujami saistīti uzlabojumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Alojas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0090 8676 īpašnieks LIMBAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas numurs 90009114631.
Nomas līgumi:	Vērtējamam netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 5.5600 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.7300 ha
- ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3700 ha
- ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3100 ha
- līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.5900 ha
- tauvas joslas teritorija gar upi 0.2900 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0.2300 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0100 ha

Minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis un uzdevums:	Vērtēšanas uzdevums - novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana vērtējuma pasūtītāja vajadzībām. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai iesniegšanai tiesā bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2024.gada 31.oktobris
Vērtēšanas datums:	2024.gada 31.oktobris
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu **“Mazupītes”, Alojas pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2024.gada 31.oktobrī ir:

EUR 18 200 (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro)



Vērtējamā objekta fotoattēli

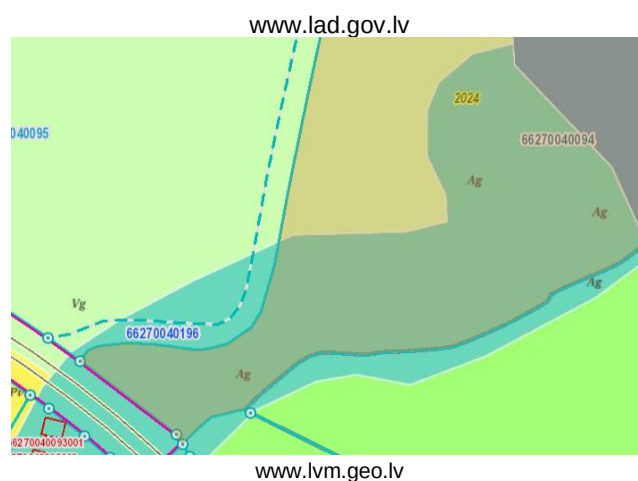
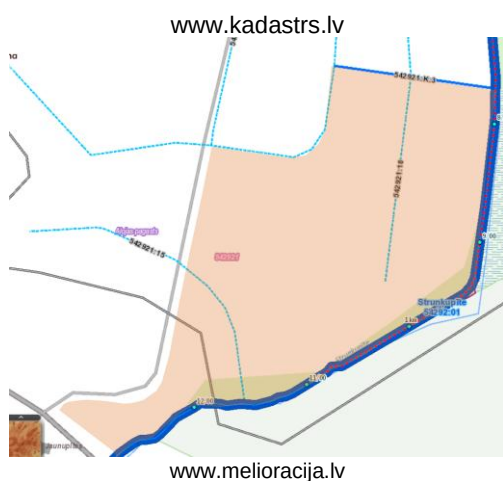


3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

3.1. Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Alojas pagastā izteiktā lauku teritorijā valsts autoceļa Ainaži – Valmiera kreisajā pusē ~ 6 km no Alojas pilsētas centra. Zemes gabals robežojas ar Struņķupīti. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, apkārtnes infrastruktūra maz attīstīta.

3.2. Zemes gabala raksturojums



Zemes gabala kadastra apzīmējums	6627 004 0094	
Zemes gabala platība, ha	5,56	
t.sk. LIZ	4,59 no tās kopta platība 2,48 ha	kopta, ar auglību 35 balles
Ūdeņi	0,25	
Krūmāji	0,72	
t.sk. apgrūtinājumu platības	- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 5.5600 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.7300 ha - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3700 ha - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3100 ha - līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.5900 ha - tauvas joslas teritorija gar upi 0.2900 ha	

	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0.2300 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0100 ha -	
Piebraukšana	no valsts autoceļa Valmiera – Ainaži	
Nožogojums	nav	
Vārti	nav	
Reljefs	līdzens	
Meliorācija	Nav	www.melioracija.lv
Konfigurācija	Apmierinoša	daudzstūris
koku krūmu apaugums	nav	
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Informācijas avoti
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem	nav	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte
Informācija par krasta erozijas riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par karstuma viļņu riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par vētras riskiem	teritorijā nav veikti speciāli risinājumi	nav datu
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par vides piesārņojumu	nav	nav datu
Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecība zeme	
Atļautais izmantošanas veids	Lauksaimniecības teritorija	www.limbazunovads.lv

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. Labas piekļūšanas iespējas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Zeme nav meliorēta.
2. daļa zemes gabala nekopta.

VIDZEMES RAJONA TIESA

Alojas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000908676

Kadastra numurs: 6627 004 0094

Nosaukums: Mazupītes

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66270040094). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300007595312, lēmums 19.09.2024, tiesnese Antra Bušmane</i>		5.56 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 novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: Limbažu novada pašvaldības 2024.gada 10.septembra uzziņa Nr.4.8.3/24/2280N par zemes īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300007595312, lēmums 19.09.2024, tiesnese Antra Bušmane</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
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.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	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66270040094	Mazupītes	2986	100000908676	Alojas pagasts, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2986
Kopplatība:	5.5600
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2986 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10128 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11398 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2986 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	10128 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	11398 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66270040094	1/1	2986	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2986
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.5600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2986 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10128 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11398 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.5600
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.5900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	3.9800
t.sk. Ganību platība:	0.6100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.7200
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.2500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2500
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	5.5600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.07.2008	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	5.5600	ha
2	17.07.2008	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7300	ha
3	17.07.2008	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.3700	ha
4	17.07.2008	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.3100	ha
5	17.07.2008	7311020104	līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5900	ha
6	17.07.2008	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.2900	ha
7	17.07.2008	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0400	ha
8	17.07.2008	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0400	ha
9	17.07.2008	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.2300	ha
10	17.07.2008	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0100	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Igors Rudzītis	17.07.2008

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114631	Limbažu novada	1/1	pašvaldība	66270040094	Rīgas iela 16,

	pašvaldība				Limbaži, Limbažu nov., LV-4001
Zemesgrāmata					
Nosaukums		Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums	
Alojas pagasta zemesgrāmata		19.09.2024		-	
Dokumenti					
Dokumenta veids		Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde	
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju		03.09.2024	-	Limbažu novada pašvaldība	
Cits pašvaldības lēmums		29.08.2024	-	Limbažu novada dome	
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju		16.07.2024	8.2/24/838	Limbažu novada pašvaldība	
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā		28.06.2024	501	Limbažu novada dome	
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu		24.10.2012	428/17 32	Alojas novada dome	
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai		24.10.2012	428/17 32	Alojas novada dome	
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu		19.11.2008	11-01V4/416	LR VZD Limbažu rajona nodaļa	
Personas iesniegums		20.10.2008	-	Fiziska persona	
Cita veida dokuments		17.09.2008	188 protokols Nr.8 13#	Alojas pilsētas dome	
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000		12.08.2008	-	SIA Kroks R	
Apgrūtinājumu plāns		12.08.2008	-	SIA Kroks R	
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju		15.04.2008	-	Fiziska persona	
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā		15.11.2000	207; protokols Nr.12 10§	Alojas pilsētas dome	

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