

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv
vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
**“Meža muzejs”, Ķirbiži,
Viļķenes pagasts, Limbažu novads**
novērtējums



**Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.**

Limbažu novada pašvaldībai

Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi "Meža muzejs", Ķirbiži, Viļķenes pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 25.novembrī.

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 iepazīsinies.

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 vērtēšanas dienā sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6688 001 0062) un nedzīvojamā ēka - klēts (6688 001 0062 001).
Īpašuma kadastra numurs:	6688 001 0062
Novērtējamā objekta platības:	Zemes vienība 6688 001 0062 – 0,2903 ha Nedzīvojamā ēka - klēts (6688 001 0062 001) – 641,7 m ²
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Nedzīvojamā ēka.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
labierīcības:	Elektrība, aukstā ūdens apgāde, kamīns vienā telpā.
apkārtnē:	Dzīvojamās mājas, Ķirbižu muiža, netālu Vitrupe.
ar nekustamo īpašumu nesaraujami saistīti uzlabojumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma ierakstu Nr. 1000 0014 1354 īpašnieks LIMBAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas numurs 90009114631.
Īpašie pieņēmumi:	Nav.
VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.2059 ha - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0147 ha - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0047 ha - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.2903 ha
<i>Minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.</i>	
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 25.novembris
Vērtēšanas datums:	2024.gada 25.novembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi "**Meža muzejs**", **Ķirbiži, Viļķenes pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2024.gada 25.novembrī ir:

EUR 21 000 (divdesmit viens tūkstotis 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.

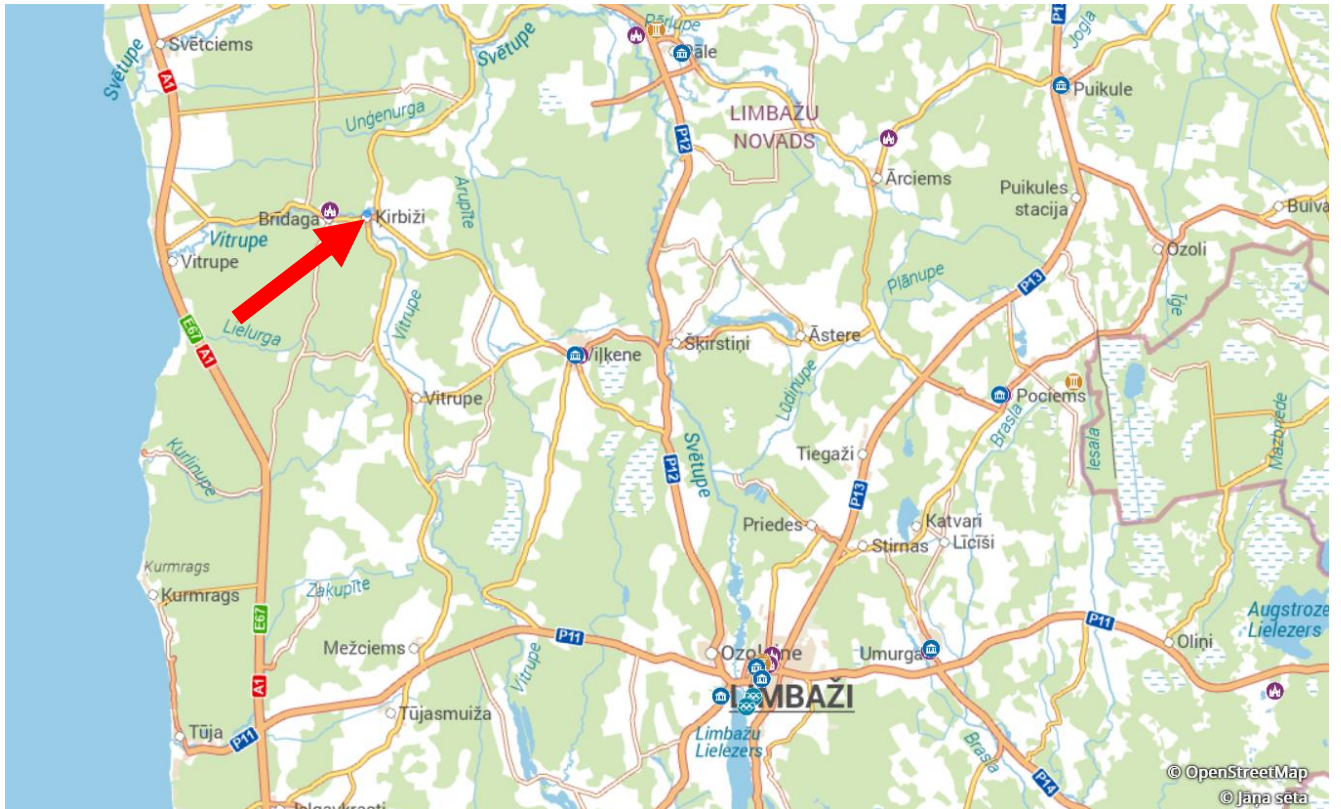
Pateicos par sadarbību!

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja **Ilze Apeine**,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Saturs.

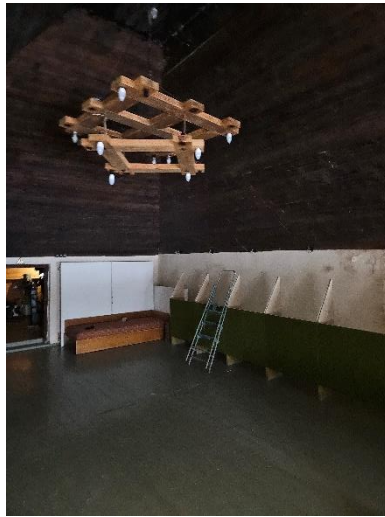
1. Vēstule pasūtītājam.
Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.
Foto fiksācija.
2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.
3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.
4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.
5. Objekta vērtējums.
 - 5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
 - 5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.
 - 5.3. Objekta vērtības noteikšana.
6. Slēdziens.
7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.
8. Neatkarības apliecinājums.

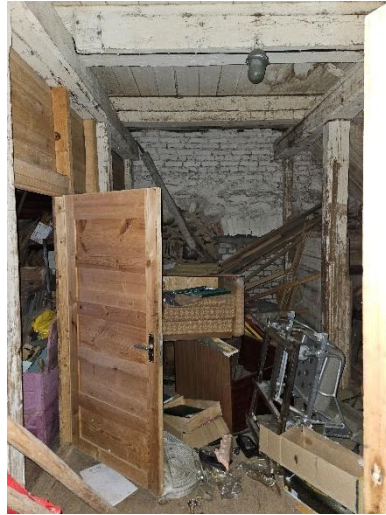
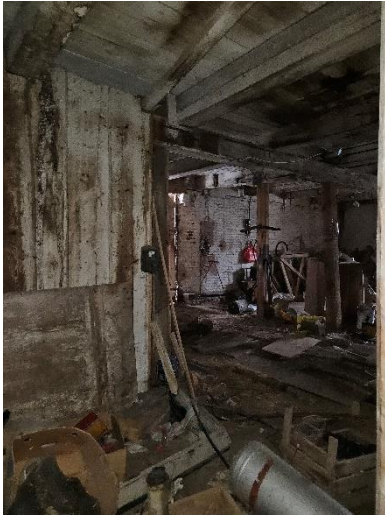
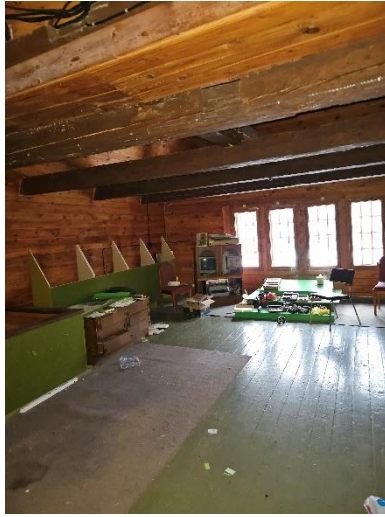
Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli





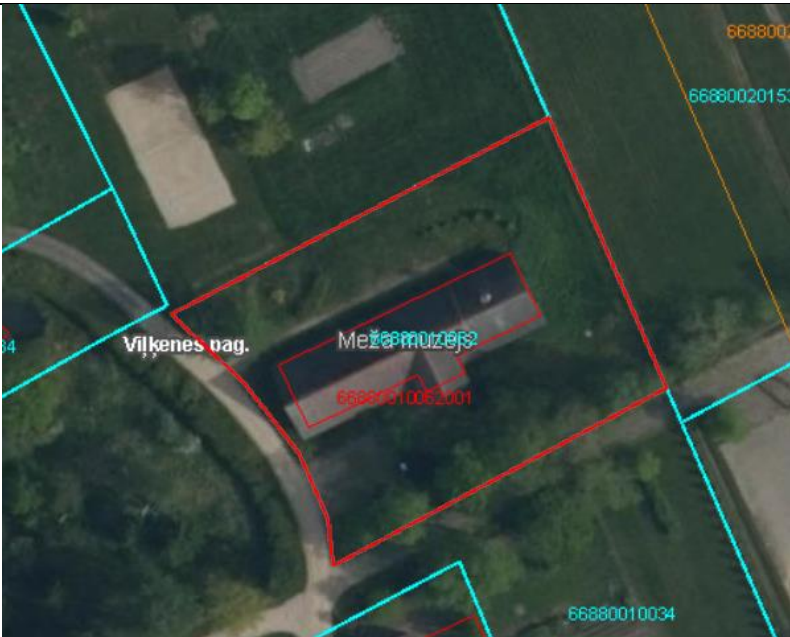


3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums

3.1. Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas Viļķenes pagasta apdzīvotā vietā Ķirbiži. Ķirbiži ir ciems Limbažu novada Viļķenes pagastā. Izvietojušies 9,1 km no pagasta centra Viļķenes un 24 km no novada centra Limbažiem. Īpašums izvietots netālu no valsts autoceļa V138 Lāņi-Ķirbiži-Jelgavkrasti un ~ 7 km no valsts autoceļa A1 Rīga-Tallina. Tuvākajā apkārtnē dzīvojamās mājas, Ķirbižu muiža, upe Vitrupe. Netālu autobusa pietura. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Viļķenē ~ 9 km attālumā. Apkārtnes infrastruktūra maz attīstīta.

3.2. Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	6688 001 0062
Zemes gabala platība, m²	2903 - zem ēkām 2903
Forma, izvietojums	Zemes gabalam ir daudzstūra forma, kura malas robežojas ar līdzīgiem zemes gabaliem
Reljefs	Līdzens.
Labiekārtojums	Bez speciāla labiekārtojuma, zālājs, celiņi
Apbūve	Nedzīvojamā ēka
Pieklūšanas iespējas	Caur fiziskām personām un valstij piederošiem nekustamiem īpašumiem, kuros VZD Kadastra reģistrā servitūts nav reģistrēts
Apgrūtinājumi	<ul style="list-style-type: none">- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.2059 ha- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0147 ha- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0047 ha- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.2903 ha
Komunikācijas	Elektrība
Zemes gabala shēma	

3.3. Apbūves raksturojums

Nedzīvojamā ēka - klēts (kadastra apzīmējums 6688 001 0062 001)



Ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1900.
Stāvu skaits – 2.
Ēkas platība – 641,7 m².
Apbūves laukums – 479,4 m².
Būvtilpums – 2819 m³.
Pamati – akmens mūris.
Ēkas ār sienas – laukakmens
Nesošās starpsienas – mūra
Pārsegumi – kokmateriāli.
Jumts – azbestcements.
Komunikācijas – elektrība, kamīns
Ailu aizpildījumi: stikls koka rāmī, koka durvis. Samērā sliktā stāvoklī.
Iekšējai apdares kvalitāte apmierinoša/slikta
Ēkas tehniskais stāvoklis nosacīti apmierinošs.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. elektrības pieslēgums.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. maz attīstīta infrastruktūra.
2. apbūves tehniskais stāvoklis.
3. maz aktīvs šādu īpašumu tirgus.

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 atļautu izmantošanu šajā vietā – publisko iestāžu apbūves teritorija (saskaņā ar spēkā esošu Limbažu novada teritorijas plānojumu)

<https://www.limbazunovads.lv>



 Publisko iestāžu apbūves teritorijas (P)

Publisko iestāžu apbūves teritorijas 317. Publisko iestāžu apbūves teritorijas (P) izmantojamas publiskām vajadzībām, nodrošina pārvaldes, izglītības, kultūras funkcijas, sociālās aprūpes funkcijas. 318. Galvenais zemes izmantošanas veids: publisko ēku un objektu apbūve, kas paredzēta publiskiem nolūkiem, ietver arī valsts, pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, veselības aprūpes, sociālās aprūpes vai citas iestādes. 319. Atļautā izmantošana: 319.1. valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve. 319.2. reliģisko iestāžu ēku apbūve; 319.3. izglītības un kultūras iestāžu apbūve; 319.4. masu izklaides un atpūtas pasākumu objekti; 319.5. sporta būves; 319.6. ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve; 319.7. valsts aizsardzības nozīmes

objektu, drošības policijas, ugunsdrošības un soda izciešanas iestāžu apbūve; 319.8. zemesgabalos pie valsts autoceļiem - degvielas uzpildes stacija (situācijas detalizēšanai jāizstrādā detālplānojums); 319.9. mazumtirdzniecības un apkalpes objekti; 319.10. automašīnu novietnes; 319.11. dzīvoklis kā palīgizmantošana; 319.12. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti; 319.13. objekti, kas nepieciešami publiskās apbūves teritorijas funkcionēšanai

- 2) zemes gabala platību (optimāla apbūves uzturēšanai),
- 3) teritorijas stāvokli (kopta teritorija),
- 4) patreizējo izmantošanu (ēka, kura netiek izmantota),
- 5) atrašanās vietu (lauku teritorija),
- 6) komunikācijas (elektrība),
- 7) apbūves tehnisko stāvokli (nosacīti apmierinošs),
- 8) tirgus situāciju, secināms, ka novērtējamais objekts nākotnē izmantojams kā nedzīvojamā ēka, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

a) Īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),

c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustāmā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktoros, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atbildību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās. Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezdiska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto laukdzīvojamā māja ar adresi "Meža muzejs", Ķirbiži, kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,

- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamo aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbildīs konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas Kalna Jukānēs apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, kas skaidrojams ar apbūves nolietojumu noteikšanas grūtībām (īpaši ārējo apstākļu radītā nolietojuma /ekonomiskā vērtību zuduma).

Ņemot vērā tendences Vidzemes nekustamo īpašumu tirgū, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

5.3. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamo objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē. Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamo īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamo īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Salīdzināmie objekti

1.salīdzināmais objekts

Niedru iela 6, Vecsalaca, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.

Zeme Būve | Lauksaimniecībai | Būvākmeņi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājāmās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
17/10/2024	1975209	66720040402	540.1	5 099	29 000	54	6	1/1	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Apbūve nav

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tipums	Stāvi	Fiziskais nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārlienu materiāls	Adrese
294.9 m ²	374.0 m ²	2 tīri m ²	1	34%	1997	66720040261007	Lauksaimniecības nedzīvjamās ēkas (1271)	1/1	211 - Akmens mūris 2,5 kļieģeļu biežumā vai biežāks, 212 - Kļieģeļu mūris 2,5 kļieģeļu biežumā vai biežāks	Niedru iela 6, Vecsalaca, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.
245.2 m ²	273.9 m ²	943 m ²	2	45%	1983	66720040261003	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas (1230)	1/1	211 - Akmens mūris 2,5 kļieģeļu biežumā vai biežāks, 224 - Kļieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 kļieģeļu biežumā	Niedru iela 6, Vecsalaca, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.
26.8 m ²	44.3 m ²	114 m ²	1	27%	2000	66720040261005	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	211 - Akmens mūris 2,5 kļieģeļu biežumā vai biežāks, 212 - Kļieģeļu mūris 2,5 kļieģeļu biežumā vai biežāks	Niedru iela 6, Vecsalaca, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.

2.salīdzināmais objekts

Drabešu kalte, Drabeši, Drabešu pag., Cēsu nov.

Zeme Būve | Lauksaimniecībai | Būvākmeņi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājāmās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
11/08/2023	1672798	42460050245	694.9	9 688	20 000	29	2	1/1	1/1

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 2 | Attēli 51 | Komentāri | Karte

Pieskavas šosejai. Līdz zemes gabalam asfaltēts ceļš, piebraukšana pa dižozolu aleju. Ipašums sastāv no laukakmeņu MŪRA (sienu biežums 104cm)

ĒKAS (kopējā PLATĪBA - 750 m²),
Zemes platība - 9000 m². Ir pilsētas ūdens vads, trifāžu elektrības pieslēgums (jaudas paredzētas arī ražotnei). Daļā no īpašuma jau ir uzsākti pārbūves darbi. Saskaņots projekts un būvatļauja ēkas pārbūvei.

Šī ir lieliska vieta, kur Jūs varat īstenot savas biznesa idejas kā piemēram: ražošanas telpas, izveidot interešu klubu, pasākumu telpas apvienotas ar nakšņošanu u. c. Vieta piemērota arī tūrismam, jo blakus atrodas Drabešu muiža, Vējdzirnavas, Āraļišu ezerpils, Vidustaku pilsdrupas, Kārļu kalns, netālu Amatciems un citi tūrisma objekti.

3.salīdzināmais objekts

Avotu iela 1, Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov.

Zeme Būve | Lauksaimniecībai | Būvākmeņi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājāmās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
29/05/2024	1911461	96440050304	588.2	7 480	34 000	58	5	1/1	1/1

Informācija | Darījumi 1 | Attēli 5 | Komentāri 1 | Karte

Attēli no komentāriem

15/08/2024
ID: 26458055

15/08/2024
ID: 26458056

15/08/2024
ID: 26458057

15/08/2024
ID: 26458058

Tirgus vērtības noteikšana

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Niedru iela 6, Vecsalaca, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.		Drabešu kalte, Drabeši, Drabešu pag., Cēsu nov.		Avotu iela 1, Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov.	
Darījuma laiks		10.2024.		08.2023.		05.2024.	
Kadastra numurs		66720040402		42460050245		96440050304	
Darījuma cena, EUR		29000		20000		34000	
Zemes gabala platība, kv.m.	2903	5099		9688		7480	
Palīgēkas	nav	nav		nav		nav	
Dabas faktors	nav	nav		nav		nav	
Energoefektivitātes klase	nav zināms	nav zināms		nav zināms		nav zināms	
Konstruktīvie materiāli	laukākmenis	laukākmenis		laukākmenis		laukākmenis	
Ēkas celšanas gads	1900	nav zināms		1900		nav zināms	
Tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		samērā labs, renovēta	
Inženierkomunikācijas	Elektrība	nav		elektrība, ūdensapgāde		Elektrība, ūdensapgāde un kanalizācija.	
Īpašuma tiesības	pilnas	pilnas		pilnas		pilnas	
Plānojuma atbilstība, legalizācijas nepieciešamība	nav	nav		nav		nav	
Ēkas kopējā platība, kv.m.	641.7	540.1		694.9		588.2	
t.sk.pagrabstāva platība, kv.m.	0.0	0.0		0.0		0.0	
t.sk.ārtelpu platība, kv.m.	0.0	0		0.0		0.0	
Iekštelpu virszemes platība (aprēķinu), kv.m.	641.7	540.1		694.9		588.2	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			29000		20000		34000
Īpašuma tiesības		0%	29000	0%	20000	0%	34000
Finansējuma apstākļi		0%	29000	0%	20000	0%	34000
Darījuma apstākļi		0%	29000	0%	20000	0%	34000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	29000	0%	20000	0%	34000
Darījuma veikšanas laiks		0%	29000	0%	20000	0%	34000
Koriģētā darījuma cena, EUR			29000		20000		34000
Vienības cena, EUR/kv.m.			53.69		28.78		57.80
Objekta atrašanās vietas faktors		-10%	-5.37	0%	0.00	-10%	-5.78
<i>Novietojums, infrastruktūra</i>		-10%		0%		-10%	
<i>Novietojums kvartālā</i>		0%		0%		0%	
<i>Apkārtnes ietekme</i>		0%		0%		0%	
<i>Dabas faktors (ūdenskrātuve īpašumā)</i>		0%		0%		0%	
Zemes gabala platības faktors		-3%	-1.61	-5%	-1.44	-4%	-2.31
Piebraucamo ceļu faktors		-2%	-1.07	-2%	-0.58	-2%	-1.16
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-5%	-2.68	-5%	-1.44	-20%	-11.56
<i>Apbūves statuss (dvīņu, rindu ēka)</i>		0%		0%		0%	
<i>Arhitektūra un plānojums</i>		-10%		0%		0%	
<i>Ēkas tehniskais stāvoklis</i>		0%		0%		-10%	
<i>Iekštelpu apdare, santehnika</i>		0%		0%		-5%	
<i>Inženierkomunikācijas</i>		5%		-5%		-5%	
<i>Energoefektivitātes klase</i>		0%		0%		0%	
Ēkas platība (iekštelpu aprēķina platība)		-10%	-5.37	5%	1.44	-5%	-2.89
Pagrabstāva platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Palīgelpu (garāža) īpatsvars		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Palīgēku faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Aprūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Konstruktīvie materiāli		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-30%	-16.11	-7%	-2.01	-41%	-23.70
Koriģētā vienības (iekštelpu) vērtība, EUR		32.82	37.59	26.77		34.10	
Objekta tirgus vērtība, EUR			21060				

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi "**Meža muzejs**", **Ķirbiži, Viļķenes pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir 2024.gada 25.novembrī, sastāda:

EUR 21 000 (divdesmit viens tūkstotis eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 17 lapām un parakstīta ar elektronisko parakstu. Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- 1) Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110.
- 2) Nodalījuma noraksts;
- 3) Zemes robežu plāns;
- 4) Inventarizācijas lietas izkopējumi;
- 5) Izdruka no VZD Kadastra reģistra.

8. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

I.Apeine

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 11.11.2024 11:02:33

VIDZEMES RAJONA TIESA

Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000141354

Kadastra numurs: 6688 001 0062

Nosaukums: Meža muzejs

Adrese: "Meža muzejs", Ķirbiži, Viļķenes pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6688 001 0062.		0.2903 ha
1.2.	Nedzīvojamā ēka- klēts (kadastra apzīmējums 6688 001 0062 001). <i>Žurn. Nr. 300000796269, lēmums 01.07.2004, tiesnese Sandra Vītola</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu 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: Latvijas Valsts, LR Zemkopības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000057795, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2004. gada 28. aprīļa uzziņa Nr. 8-4/1748 par nekustamu īpašumu, 1990. gada 15. oktobra pavēle Nr. 1/152, akts par materiālo vērtību pieņemšanu - nodošanu Vitrupes mežizstrādes iecirknī. <i>Žurn. Nr. 300000796269, lēmums 01.07.2004, tiesnese Sandra Vītola</i>		
2.1.	Īpašnieks: Viļķenes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059688. Aizstāts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1. iedaļa 3.1 (300007784142)	1	
2.2.	Persona: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2009.gada 6. maija LR Ministru kabineta rīkojums Nr.287, 2009.gada 10. jūnija akts. <i>Žurn. Nr. 300002696086, lēmums 29.06.2009, tiesnese Sandra Vītola</i>		
3.1.	Grozīt ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300002696086, 26.06.2009) un izteikt šādā redakcijā:		
3.2.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
3.3.	Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300007784142, lēmums 14.10.2024, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - pagasta pašvaldības ceļa aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300007784142)	0.2059 ha	
1.2.	Atzīme - 0.4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300007784142)	0.0147 ha	
1.3.	Pamats: 2004. gada 28. aprīļa uzziņa Nr. 8-4/1748 par nekustamu īpašumu. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300007784142) <i>Žurn. Nr. 300000796269, lēmums 01.07.2004, tiesnese Sandra Vītola</i>		

III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300000796269, 21.06.2004). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300007784142, lēmums 14.10.2024, tiesnese Baiba Caunīte</i>	

IZSNEGTA
ZEMESGRĀMATU APLIENOŠANA



LATVIJAS REPUBLIKA

Limbažu rajona Viļķenes pagasta

Nekustamā īpašuma **Meža muzejs**

Kadastra Nr.6688 001 0062

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas dabā atbilstoši Viļķenes pagasta TDP 1992.gada 8.aprīļa 20.sasaukuma 18.sesijas lēmumam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2003. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000 .

Zemes kopplatība ir 0.2903 ha (2903 kv.m)



VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

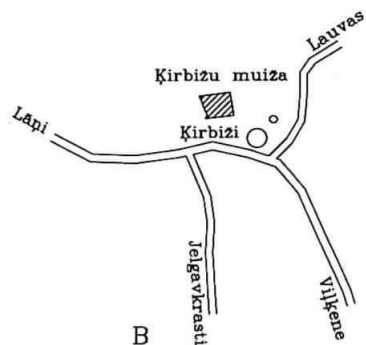
KADASTRA
PĀRVALDES
Limbažu biroja vadītāja

I.Krūmiņa

10 -01- 2004

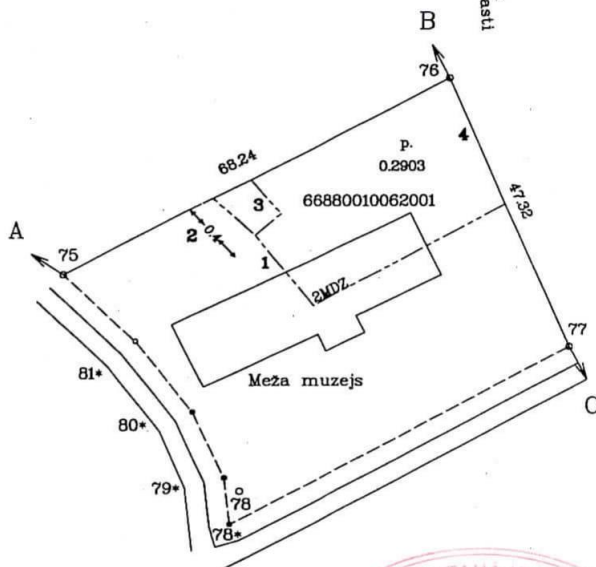
EKSPLIKĀCIJA													
zemes lietošanas veidi													
Zemes nogabalu Nr.	Kopplatība ha	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā					Zem ūdeņiem	t.sk. Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorēta lauksaimniecībā izmant. zeme
			Arazzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gambas	Meži						
02903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Zemes izvietojuma shēma



Koordinātes (LKS - 92 TM) m-0.999610		
Nr.	X	Y
75.	389972.44	529290.31
76.	390004.02	529350.78
77.	389960.63	529369.61
78.*	389932.10	529316.21
78.	389937.41	529317.72
79.*	389939.56	529315.41
80.*	389950.19	529310.77
81.*	389961.65	529301.77

* - dabā nenostiprināti robežpunkti



NEKUSTAMĀ IPĀSUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 1.020305 - aizsargjosla gar pagasta pašvaldības ceļu - 0.2059 ha
- 2.020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālu spriegumu 0.4 kV - 0.0147 ha
- 3.020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālu spriegumu 0.4 kV - 0.00467 ha
- 4.030303 - atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālajā zonā - 0.2903 ha

ROBEŽU APRAKSTS

- No A līdz B valsts mežs
- No B līdz C zemes īpašums Ķirbīzu sporta laukums
- No C līdz A Viļķenes pagasta pašvaldība

Ortofotokarte Nr. 4334-41:4334-31
Kontūru fotokartes Nr. 510



M 1:1000

VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes
Mērniecības un topogrāfijas daļa

Pieņēma	19.12.2003	<i>[Signature]</i>	A.Vītola
Robežas uzmēr.	06.10.2003.	<i>[Signature]</i>	K.Dzenis
Plānu zīmēja	27.11.2003.	<i>[Signature]</i>	I.Kokina

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTĀ
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻĀ

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

_____ rajons

_____ pilsēta

_____ iela

Vilkenes _____ pagasts
(pilsētas lauku teritorija)

Meža muzejs _____
(īpašuma nosaukums)

KADASTRA NUMURS

6	6	8	8	0	0	1	0	0	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Arhīva lietas Nr. 7055

SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Dokumenta nosaukums	Lapu Nr.
1.	BTIL kopševilkums	1
2.	Situācijas plāns	1
3.	TIL-001	1÷5
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Ārsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (tub.m.)	Aphaves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgās būvmiecības pazīmes
Adrese: Limbažu raj., Viļķenes pag., Meža muzejs							
66880010062001	Meža muzejs	Laukakmeņu mūris	2	2819	479.4	60	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Inga Bērziņa

Izpildes datums 29.11.2003

I. Bērziņa
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

*Kadastra pārvaldes
Limbažu biroja
vadītāja I. Krūmiņa*
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)



Datums: 2003 . gada "03." "decembrī"

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻĀ

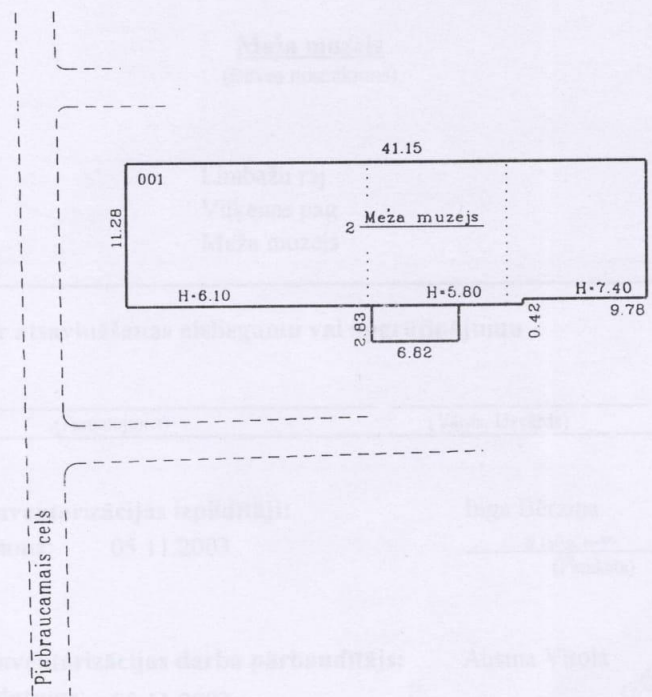
BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Namums: 66880010062001-01

Lapa Nr.: 1

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

66880010062001



Liters	Būves kadastra apzīmējums
2	6688 001 0062 001

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 66880010062001-01

Lapu skaits: -5-

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

66880010062001

Meža muzejs
(Būves nosaukums)

ADRESE: Limbažu raj.
Viļķenes pag.
Meža muzejs

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

_____	_____	_____
(Pamatojums)	(Vārds, Uzvārds)	(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 05.11.2003

Inga Bērziņa

Inga Bērziņa

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 05.11.2003

Ausma Vītola

Ausma Vītola

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

*Kadastra pārvaldes
Limbažu biroja
vadītāja I. Krāmiņa*

(Vārds, Uzvārds)



Datums: 2003 . gada "03." decembrī

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



Būves kadastra apzīmējums: 66880010062001

Izdrukas datums: 29.11.2003

Lapa Nr. 1 no 3

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: LIMBAŽU VIRSMEŽNIECĪBA
 Iesniegtie dokumenti:

Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 59206 07.10.2003 Limbažu virsmežniecība

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1262 Muzeji un bibliotēkas
Kapitalitātes grupa	III
Apbūves laukums	479.4 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	2819 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	2
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	10.10.2003
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Laukakmeņu mūris
Ārsienas	Laukakmeņu mūris
Pārsegumi	Koks
Jumts	Azbestcementa loksnes
Fiziskais nolietojums (%):	60

Būves labiekārtojums:

Vietējā krāsns apkure		Elektroapgāde
Tualetes telpa	1	Aukstā ūdens apgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	641.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	641.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	641.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	627.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	14.2

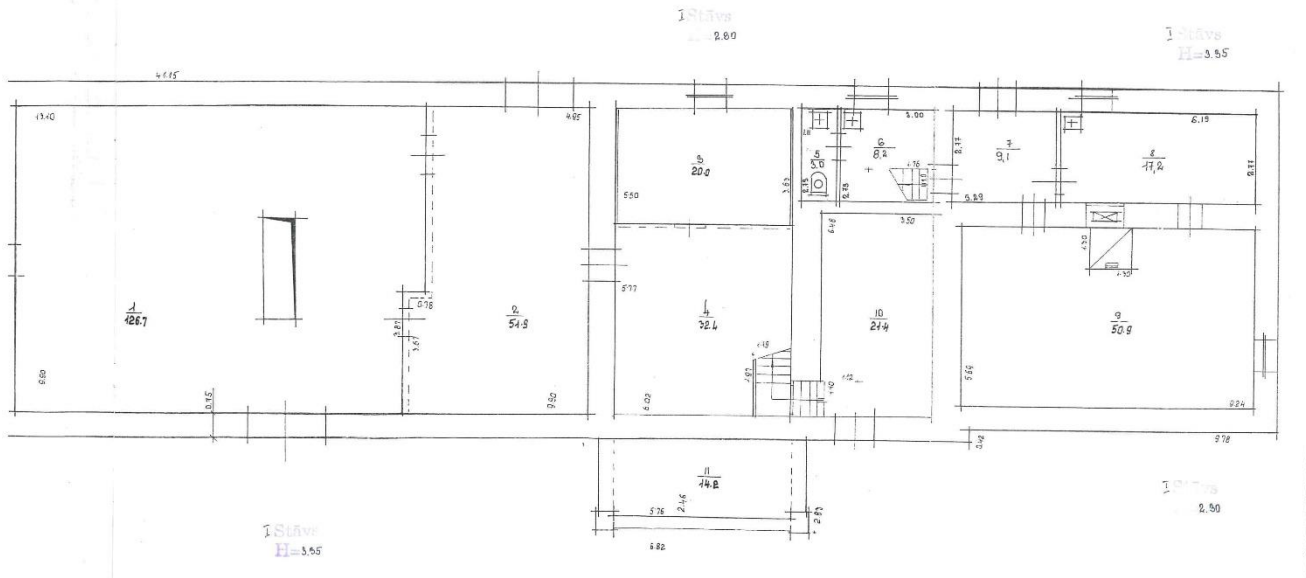
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Būves kadastra apzīmējums: 66880010062001 Izdrukas datums: 29.11.2003 Lapa Nr. 2 no 3

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Meža muzejs	641.7

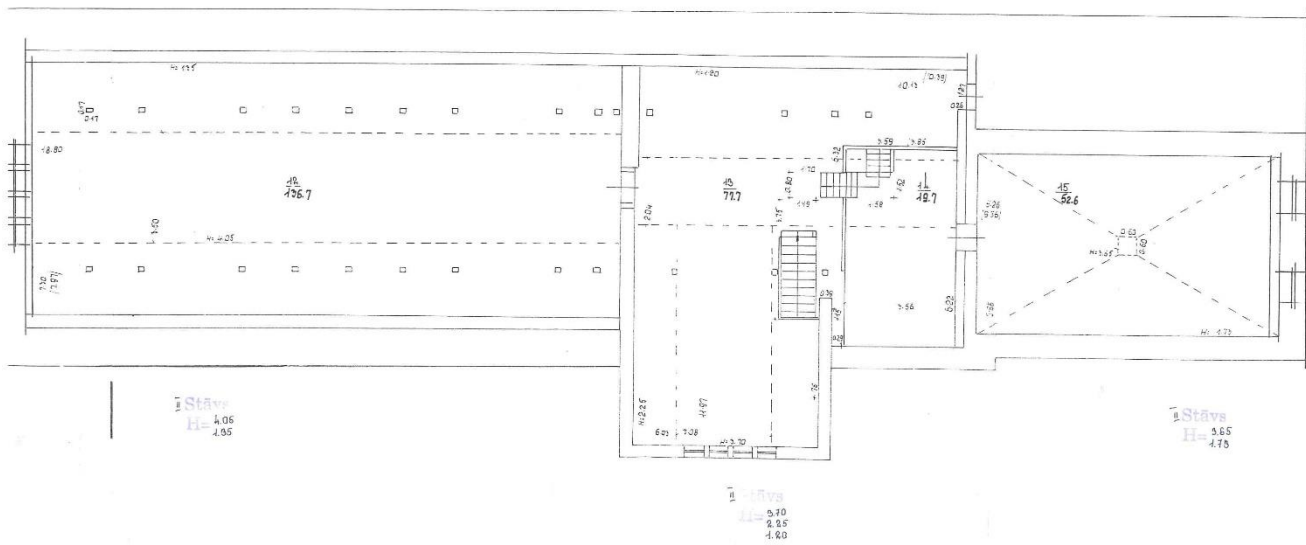
Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001		1262 Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	126.7		3.35	
1	2	Palīgtelpa	51.9		3.35	
1	3	Palīgtelpa	20.0		2.80	
1	4	Palīgtelpa	32.4		2.80	
1	5	Tualete	3.0		3.35	
1	6	Gaitenis	8.2		3.35	
1	7	Priekštelpa	9.1		3.35	
1	8	Virtuve	17.2		3.35	
1	9	Atpūtas telpa	50.9		2.30	
1	10	Muzeja telpa	21.4		2.10	
1	11	Nojume		14.2	2.80	
2	12	Muzeja telpa	136.7		2.70	
2	13	Muzeja telpa	77.7		2.70	
2	14	Muzeja telpa	19.7		2.70	
2	15	Muzeja telpa	52.6		2.70	
Kopā			627.5	14.2		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				641.7		



Būves kadastra apzīmējums: 66880010062001

Izdrukas datums: 29/11/2003 Lapa Nr. 4



Būves kadastra apzīmējums: 66880010062001

Izdrukas datums: 29/11/2003 Lapa Nr. 5



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66880010062	Meža muzejs	4574	100000141354	Vilķenes pagasts, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4574
Kopplatība:	0.2903
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4574 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4914 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4574 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4914 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5360 (pēc kadastra datu stāvokļa 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
66880010062	1/1	528	"Meža muzejs", Kirbiži, Vilķenes pag., Limbažu nov., LV-4050

Kadastrālā vērtība (EUR):	528
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2903
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	528 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	871 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1114 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66880010062001	1/1	4046	"Meža muzejs", Kirbiži, Vilķenes pag., Limbažu nov., LV-4050	Meža muzejs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2903
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	0.0000

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:	0.2903
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.2903	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.2059	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0147	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0047	ha
4	-	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.2903	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Kaspars Dzenis	06.10.2003

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66880010062001	1/1	4046	"Meža muzejs", Ķirbiži, Viļķenes pag., Limbažu nov., LV-4050	Meža muzejs

Kadastrālā vērtība (EUR):	4046
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4046 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4043 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4246 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	641.7
Galvenais lietošanas veids:	1262 - Muzeji un bibliotēkas
Būves tips:	12620101 - Muzeji, mākslas galerijas, bibliotēkas un arhīvu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.10.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	641.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	641.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	641.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	627.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	14.2
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66880010062001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	4046
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4046 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4043 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4246 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Meža muzejs
Lietošanas veids:	1262 - Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.10.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	641.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	641.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	627.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	14.2
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	126.7	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	51.9	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	20.0	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	32.4	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	3.0	-

6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	8.2	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	9.1	-
8	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	17.2	-
9	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	50.9	-
10	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	21.4	-
11	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.8	-	-	14.2	-
12	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	136.7	-
13	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	77.7	-
14	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	19.7	-
15	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	52.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	479.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2819.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1900	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1900	-	60
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	60
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1900	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		

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	66880010062	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vilķenes pagasta zemesgrāmata	14.10.2024	-
Vilķenes pagasta zemesgrāmata	29.06.2009	-
Vilķenes pagasta zemesgrāmata	01.07.2004	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	03.07.2004	-	Limbažu zemesgrāmatu nodaļa

Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	28.04.2004	8-4/1748	LR Zemkopības ministrija
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	29.03.2004	251	Viļķenes pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	19.12.2003	-	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvakldes Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	28.10.2003	30	Viļķenes pagasta padome (ēkām)
Pasūtījuma pieteikums	19.09.2003	58278	Limbažu virsmežniecība
Cita veida dokuments	17.09.2003	321	LR ZM Ziemeļvidzemes reģionālās Lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas izziņa
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	11.09.2003	251	Viļķenes pagasta padome
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	22.11.1996	2-JP-37054/15	Latvijas Valsts Vēstures arhīvs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	08.04.1992	20.sas.-18.ses.	Viļķenes pagasta padome
Nodošanas un pieņemšanas akts	20.12.1990	1	Limbažu mežrūpniecības saimniecība-Limbažu virsmežniecība(ēkas)

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

