

Saīsināta nekustamā īpašuma  
novērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu  
**“Lādes Atpūtas stacija”,**  
**Limbažu pagasts, Limbažu novads**  
novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

**Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “Lādes Atpūtas stacija”, Limbažu pagasts, Limbažu novads novērtēšanu.**

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 16.decembrī.

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**

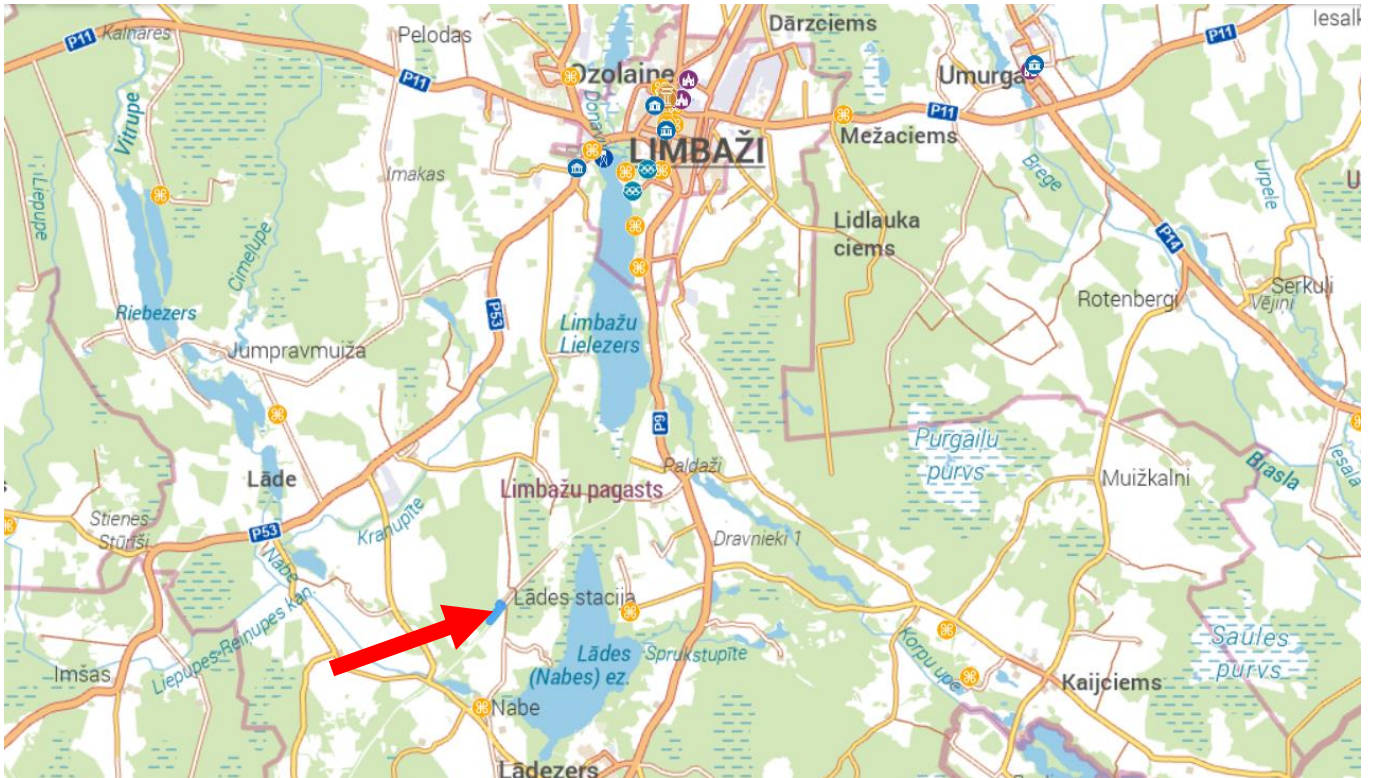
<b>Novērtējamais objekts vērtēšanas dienā sastāv no:</b>	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (apzīmējums kadastrā 6664 009 0191)
<b>Īpašuma kadastra numurs:</b>	6664 009 0193
<b>Novērtējamā objekta platības:</b>	Zemes vienība (6664 009 0191) – 1,3 ha
<b>pašreizējā izmantošana:</b>	Meža zeme ar mežaudzi.
<b>labākais izmantošanas veids:</b>	Meža zeme ar mežaudzi.
<b>infrastruktūra:</b>	Maz attīstīta, lauku teritorija.
<b>labierīcības:</b>	Zemes vienība izvietota pašvaldības autoceļa malā.
<b>apkārtnē:</b>	Lauksaimniecības, meža zemes, atsevišķas lauku viensētas.
<b>ar nekustamo īpašumu nesaraujami saistīti uzlabojumi:</b>	Nav.
<b>Īpašuma tiesības:</b>	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma ierakstu Nr. 1000 0084 8816 īpašnieks LIMBAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas numurs 90009114631.
<b>Nomas līgumi:</b>	Vērtētajam netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
<b>VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:</b>	- biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 1,3 ha <i>Minētais apgrūtinājums tirgus vērtību būtiski neietekmē.</i>
<b>Pasūtītājs:</b>	Limbažu novada pašvaldība
<b>Vērtējuma mērķis un uzdevums:</b>	Vērtēšanas uzdevums - novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana vērtējuma pasūtītāja vajadzībām. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, <b>izsoles sākuma cenas noteikšanai</b> . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai iesniegšanai tiesā bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
<b>Objekta apsekošanas datums:</b>	2024.gada 16.decembris
<b>Vērtēšanas datums:</b>	2024.gada 16.decembris
<b>Atskaites sastādīšanas datums:</b>	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu “Lādes Atpūtas stacija”, Limbažu pagasts, Limbažu novads tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2024.gada 16.decembrī ir:

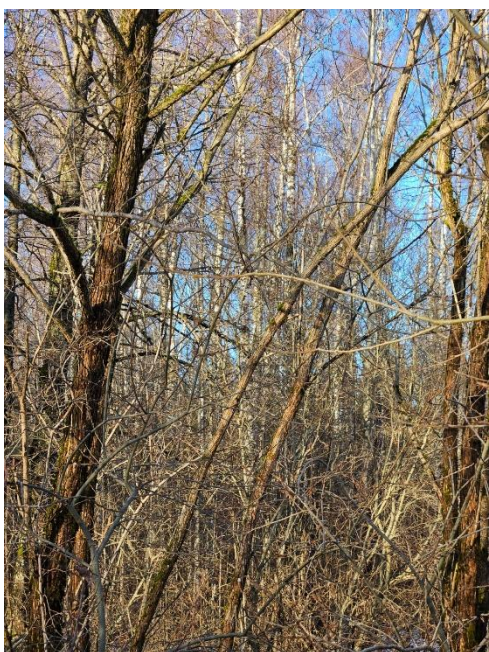
**EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro),**  
t.sk. mežaudzes vērtība ir 900 EUR (deviņi simti eiro)

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

**Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.**



Vērtējamā objekta fotoattēli



### 3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

#### 3.1. Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Limbažu pagastā izteiktā lauku teritorijā uz D no Limbažu pilsētas bijušās dzelzceļa līnijas Rīga – Aloja malā ~ 14 km no Limbažiem. Tuvākajā apkārtnē meži, lauksaimniecības zemes, apkārtnes infrastruktūra maz attīstīta. Pieklūšana pa bijušo dzelzceļa līniju ~ 1,7 km no valsts autoceļa V 129 pa kuru kursē arī sabiedriskais transports. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Lādezerā ~ 4,5 km attālumā.

#### 3.2. Zemes gabala raksturojums



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

Zemes gabala kadastra apzīmējums	<b>6664 009 0191</b>	
Zemes gabala platība, ha	1,3	
t.sk. LIZ	0,06 ha nekopta LIZ, kur izveidojusies mežaudze	nekopta
	0,44 ha meža zeme 0,56 ha krūmāji 0,03 ha ūdeņi (grāvji) 0,21 ha pārējā zeme	
t.sk. apgrūtinājumu platības	- biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 1,3 ha	
Piebraukšana	no pašvaldības autoceļa	
Nožogojums	nav	
Vārti	nav	
Reljefs	līdzens	
Meliorācija	nav	www.melioracija.lv
Konfigurācija	apmierinoša	daudzstūris
koku krūmu apaugums	nav	
<b>Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)</b>		<b>Informācijas avoti</b>
<b>Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem</b>	nav	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte
<b>Informācija par krasta erozijas riskiem</b>	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
<b>Informācija par karstuma viļņu riskiem</b>	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
<b>Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem</b>	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
<b>Informācija par vētras riskiem</b>	teritorijā nav veikti speciāli risinājumi	nav datu
<b>Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegš) riskiem</b>	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu

Informācija par vides piesārņojumu	nav	nav datu
Pašreizējā izmantošana	meža zeme	
Atļautais izmantošanas veids	satiksmes infrastruktūras teritorija	www.limbazunovads.lv

#### 4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. Labas piekļūšanas iespējas.
2. Uz zemes ir mežaudze.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Nekopta LIZ.

#### 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 – satiksmes infrastruktūras teritorija (saskaņā ar spēkā esošu Limbažu novada teritorijas plānojumu)

www.limbazunovads.lv



Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TS)

- 2) zemes gabala platību (neliela),
- 3) teritorijas stāvokli (meža zeme),
- 4) patreizējo izmantošanu (meža zeme),
- 5) atrašanās vietu (lauku teritorija),
- 6) komunikācijas (nav),
- 7) tirgus situāciju, secināms, ka novērtējamais objekts izmantojams kā meža zeme 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 katreizējam 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 nekustamā 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 nekustamā 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 faktorus, 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 analizē, 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 lauktelefonu centrāle-administratīvā ēkakultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. 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, labiekārtotības, 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. Vērtētajam 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 analizē,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analizē,
- 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 vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajām 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 Jukānies 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).

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000848816**

**Kadastra numurs: 6664 009 0193**

**Nosaukums: Lādes Atpūtas stacija**

**Adrese: Limbažu pag., Limbažu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66640090191). <i>Žurn. Nr. 300006847139, lēmums 22.05.2024, tiesnese Inese Kірšteine</i>		1.3 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: Limbažu novada pašvaldības 2024.gada 14.maija uzziņa Nr. 4.8.3/24/927N. <i>Žurn. Nr. 300006847139, lēmums 22.05.2024, tiesnese Inese Kірšteine</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		

## Pielikums nr. 1

## TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Limbažu pag.

Kadastrs: 66640090191

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.17 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	72	Baltalksnis	40	17	17	15	120	20	55	661
I	28	Liepa	80	28	24	4	46	8	14	65
						<b>19</b>	<b>166</b>	<b>28</b>	<b>68</b>	<b>726</b>

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.27 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	91	Āpse	16	12	16	23	182	49	87	2 034
I	9	Baltalksnis	16	10	12	3	18	5	14	382
						<b>26</b>	<b>201</b>	<b>54</b>	<b>101</b>	<b>2 416</b>

Platība, ha **0.44**Kopējā krāja, m3: **82.41**

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<b>2024-2028</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.2	25	1 260	744
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	22	1 119	846
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.62 €/m3		47	2 379	1 618
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 20.64 €/m3				Tīrie ienākumi: 761 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 12.41 €/m3				
<b>2029-2033</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	27
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	53
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -53 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2034-2038</b>				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	17	926	681
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 54.47 €/m3		17	926	711
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 215 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 14.41 €/m3				
<b>2039-2043</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	30
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -30 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2044-2048</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	30
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -30 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2049-2053</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	103	5 491	3 084
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 53.31 €/m3		103	5 491	3 114
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.37 €/m3				Tīrie ienākumi: 2 377 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2054-2058</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.2	11	534	335
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	43
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.55 €/m3</i>		<b>11</b>	<b>534</b>	<b>406</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 18.09 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 128 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2059-2063</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -26 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2064-2068</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	27
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2069-2073</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -26 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2074-2078</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -26 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2079-2083</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -30 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2084-2088</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -30 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2089-2093</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	97	5 077	2 902
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	6

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.34 €/m3		97	5 077	2 934
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 22.42 €/m3				Tīrie ienākumi: 2 143 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2094-2098</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2099-2103</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	70
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	96
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -96 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2104-2108</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2109-2113</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2114-2118</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2119-2123</b>				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturās izmaksas	0.4	0	0	13
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.39 €/m3				
Tīrie ienākumi: 5 094 €		<b>Kopā:</b>	<b>275</b>	<b>14 407</b>
				<b>9 313</b>

66640090191

## Sortimentu periodu plāns

24.12.2024

## Limbažu pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība								
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā	
66640090191		1-1-0		0.17															
2089-2093		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.00	0.30	1.41	0.00	10.74	12.45	1.38	0.00	16.87	77.86	0.00	500.95	595.67	
2054-2058		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.00	0.24	1.19	0.00	9.75	11.18	1.49	0.00	13.11	65.99	0.00	454.56	533.66	
2024-2028		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.05	2.00	3.69	0.00	12.13	17.87	1.48	2.55	110.69	204.02	0.00	565.98	883.24	
2024-2028		Kailcirte - pēc vecuma			Liepa	1.08	3.22	1.90	0.00	0.73	6.93	0.84	59.96	178.19	105.04	0.00	34.03	377.21	
66640090191		1-2-0		0.27															
2024-2028		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Apse	0.19	1.97	4.30	9.88	1.57	17.90	2.09	10.35	108.66	237.58	510.57	73.01	940.16	
2024-2028		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Baltalksnis	0.00	0.02	0.19	0.00	3.59	3.80	0.65	0.00	0.95	10.44	0.00	167.44	178.84	
2089-2093		Kailcirte - pēc vecuma			Apse	4.71	23.18	23.24	21.51	11.61	84.26	5.93	260.75	1 282.19	1 285.28	1 111.60	541.35	4 481.17	
2034-2038		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Apse	0.56	3.35	5.67	5.62	2.25	17.47	1.26	31.20	185.24	313.70	290.56	105.20	925.91	
2049-2053		Kailcirte - pēc vecuma			Apse	12.06	35.33	21.75	19.39	14.27	102.81	6.32	667.05	1 953.77	1 202.85	1 002.12	665.57	5 491.37	



## Pielikums nr. 3


**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66640090193	Lādes Atpūtas stacija	910	100000848816	Limbažu pagasts, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	910
Kopplatība:	1.3000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	910 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	910 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2600 (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
66640090191	1/1	910	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	910
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	26.03.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	910 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	1.3000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0600

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0600
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4400
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.5600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2100

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.02.2024	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	1.3000	ha

**Zemesgrāmata**

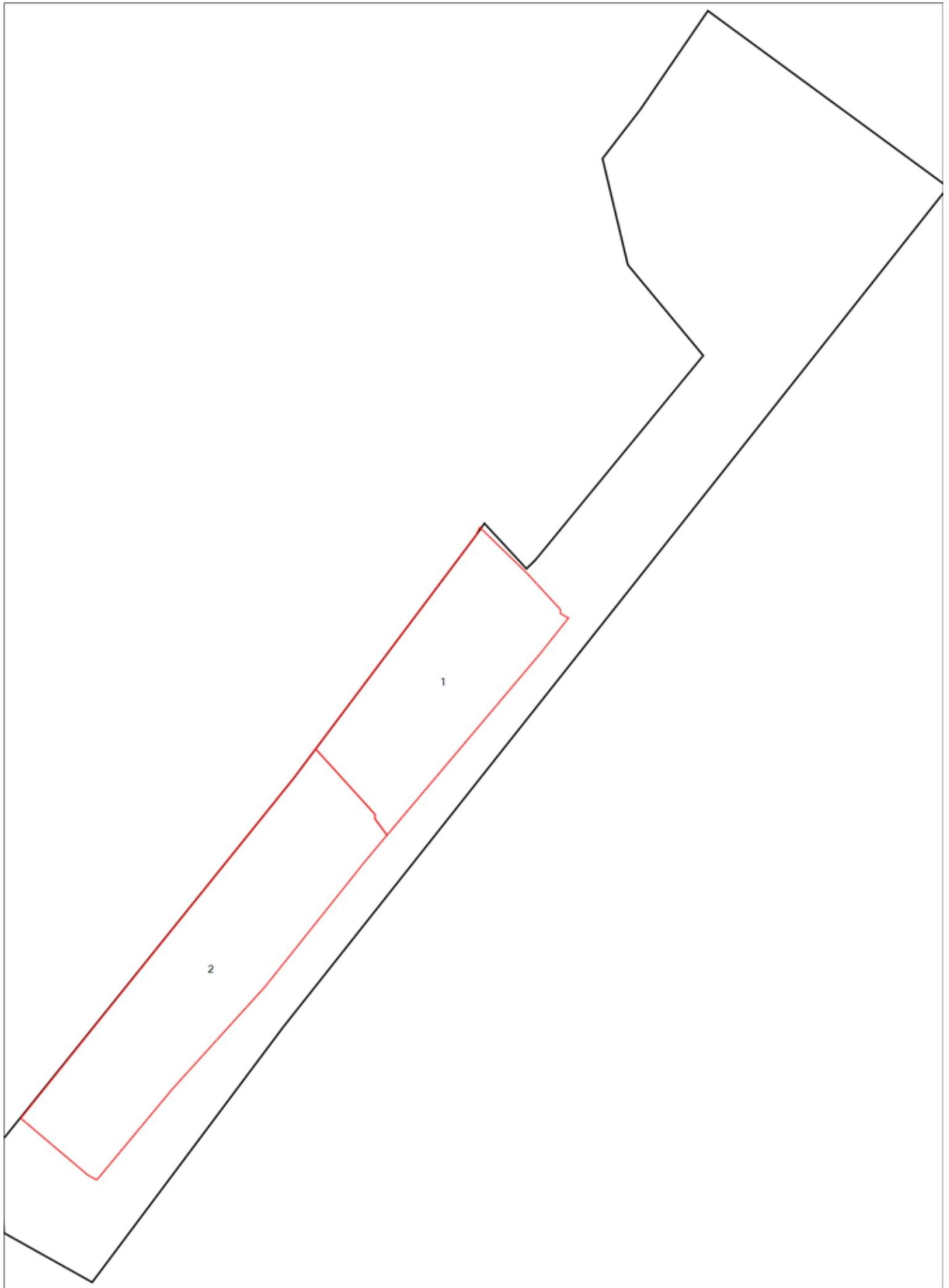
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pagasta zemesgrāmata	22.05.2024	-

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

## Pielikums nr. 4      **Nogabalu raksturojošie rādītāji**

Zemes vienības apzīmējums- 66640090191

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelsšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m <sup>2</sup> /ha	kokus. gab/ha	krāja m <sup>3</sup> /ha
<b>Zemes vienība 66640090191</b>		<b>inv. veikta 2024. gadā</b>			<b>Īpašums - 66640090193 - Lādes Atpūtas stacija</b>								
		<b>Limbažu pagasts</b>			<b>Saimniecība: Lādes Atpūtas stacija</b>								
<b>1. kvartāls</b>													
1	0.19	Mežaudze	Vr	7Ba40 3L80	D	II	17	17	40	7	19		168
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.19 ha, Aizs.paz.- 1107001200003 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.19									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
2	0.28	Mežaudze	Vr	9A1Ba16	D	Ia	16	12	16	10	26		211
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.28 ha, Aizs.paz.- 1107001200003 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.28									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.27 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.01 ha									
<b>Kopā platība kvartālā (ha):</b>			<b>0.47</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.44 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha</b>									
<b>Kopā platība kadastrā (ha):</b>			<b>0.47</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.44 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha</b>									
<b>Pavisam kopā (ha):</b>			<b>0.47</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.44 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha</b>									



Zemes vienība: 66640090191 Mērogs: 1:1059

66640090191

14.12.2024

lpp 2 no 2