

*Saīsināta nekustamā īpašuma  
novērtējuma atskaite paredzēta tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem*

Novērtējuma pasūtītājs – ZTI Vineta Riseva

Nekustamā īpašuma ar adresi  
***Limbažu novads, Skultes pagasts,  
“Lauki”***  
novērtējums



SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328  
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences  
sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.

ZTI Vinetai Risevai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

**Limbažu novads, Skultes pagasts, "Lauki".**

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2021. gada 1.oktobrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazīsies.

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</b>	<b>sastāv no:</b>	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6676 016 0057) un ražošanas ēka (6676 016 0057 001). <i>Uz zemes gabala atrodas VZD Kadastra reģistrā un zemesgrāmatā neregistrēta ēka bez pamatiem. Minētā ēka netiek iekļauta novērtējamā objekta sastāvā.</i>
	<b>kadastra numurs:</b>	6676 016 0161
	<b>novērtējamā objekta platības:</b>	Zeme (6676 016 0057) – 5100 m <sup>2</sup> Ražošanas ēka (6676 016 0057 001) – 417,8 m <sup>2</sup> (VZD Kadastra reģistra informācija)
	<b>stāvoklis:</b>	Labs (pēc vizuālās apsekošanas).
<b>pašreizējā izmantošana:</b>	Ražošanas ēka	
<b>labākais izmantošanas veids:</b>	Ražošanas ēka	
<b>infrastruktūra:</b>	Maz attīstīta, lauku teritorija.	
<b>piekļūšanas iespējas:</b>	Zemes vienība ar adresi "Lauki" izvietota valsts autoceļa malā	
<b>labiercības:</b>	Elektrības pieslēguma vieta (nav informācijas par elektrības pieslēguma esamību). Vietējā ūdensapgāde un vietējā kanalizācija, vietējā centrālā apkure (VZD Kadastra reģistra informācija). Asfalta seguma piebraucamais ceļš (valsts autoceļš).	
<b>apkārtnē:</b>	Lauksaimniecības zemes un dzīvojamās ēkas.	
<b>teritorijas labiekārtojums:</b>	Teritorija bez īpaša labiekārtojuma.	
<b>galvenie pieņēmumi :</b>	Netika nodrošināta iekštelpu apskate. Šajā vērtējumā pieņemts, ka novērtējamā objekta iekštelpas ir apmierinošā stāvoklī un visas VZD Kadastra reģistrētās komunikācijas ir funkcionējošas. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un gadījumā, ja kāds no vērtējumā pieņemtajiem pieņēmumiem neatbilstu realitātei un objektīvi neatspoguļotu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.	
<b>nomas līgumi:</b>	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.	
<b>īpašuma tiesības:</b>	Saskaņā ar Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0052 9010 ierakstu, īpašnieks - "Baltic Unique Solutions", sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103257565.	

<b>Pasūtītājs:</b> ZTI Vineta Riseva	
<b>Atzīmes un aizliegumi īpašumam:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noteikts aizliegums bez Attīstības finanšu institūcija Altum, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 50103744891, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</li> <li>- Atzīme - noteikts aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2019.gada 6.augusta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr. 30.2- 23.33.3/28857 par saimnieciskās darbības apturēšanu.</li> <li>- Noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. Pamats: 2020.gada 1.decembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4- 17.19.5/NNVP/64455 par izpildes nodrošinājuma līdzekļu piemērošanu.</li> <li>- Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361.<sup>1</sup> pantu. Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Saulkrastu iecirkņa Kriminālpolicijas nodaļas 2021.gada 22.aprīļa lēmums par aresta uzlikšanu mantai kriminālprocesā Nr.11354027217, kuru 2021.gada 5.maijā apstiprinājusi Rīgas rajona tiesas izmeklēšanas tiesnese.</li> <li>- Atzīme - vērsta 25956.66 EUR un 8% gadā piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 5010374489. Pamats: 2021.gada 30.jūlija zvērinātas tiesu izpildītājas V.Risevas palīdzes L.Pavlovas nostiprinājuma lūgums, 2019.gada 23.septembra Rīgas rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.3-12/01576-19/19.</li> <li>- Noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 7.septembra lēmums Nr. 30.4- 17.19.5/17.19.5/90074 par izpildes nodrošinājuma līdzekļu piemērošanu.</li> </ul>	
<i>Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.</i>	
<b>VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0000 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.2000</li> </ul>	
<i>Apgrūtinājumi piespiedu pārdošanas vērtību negatīvi neietekmē.</i>	
<b>Vērtējuma uzdevums un mērķis:</b>	Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana pamatojoties uz ZTI Vinetas Risevas 2021.gada 17. septembra pieprasījumu Nr. Nr.04677/093/2021-NOS. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
<b>Objekta apsekošanas datums:</b>	2021. gada 1.oktobris
<b>Vērtēšanas datums:</b>	2021. gada 1.oktobris
<b>Atskaites sastādīšanas datums:</b>	2021. gada 4.oktobris

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328  
 Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Limbažu novads, Skultes pagasts, "Lauki"**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā ir:

**EUR 30 400 (trīsdesmit tūkstoši četri 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.

## 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



Skats uz ģi pašumu



Piebraucamais ceļš



Skats uz ģi pašumu



Ēka nav novērtējamā objekta sastāvā



Skats uz ģi pašumu



Skats uz ģīpašumu



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



## 2. Nekustamā ģīpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā nekustamā ģīpašuma tirgū vērojama neliela izaugsme. ģīpašumu cenas pārsvarā nedaudz pieaug. Straujas izmaiņas nevienā tirgus segmentā nav novērotas. Iedzīvotāju reālo pirktspēju uzlabo pastāvīgs algas līmeņa kāpums un bezdarba samazināšanās. Tirgu joprojām var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena (galvenā) grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie ģīpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā manāmi atšķiras.

Prognozējams, ka arī turpmāk izmaiņas visos nekustamā ģīpašuma tirgus segmentos būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredīšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem ģīpašumiem, bet arī ar to, cik lielā mērā saglabāsies spriedze starp ES valstīm un Krieviju, kā arī ar citiem globāliem faktoriem. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto ģīpašumu pakāpeniska realizācija. Joprojām zināma loma būs ārvalstu pilsoņu interesei par uzturēšanās atļauju iegūšanu, iegādājoties ģīpašumu, kā arī investēšanas iespējas nekustamajā ģīpašumā Latvijā.

Rūpnieciskās ražošanas ēku un industriāls nozīmes apbūves tirgus segments Vidzemes reģionā ir salīdzinoši pasīvs, darījumi notiek maz, ar jaunām ēkām, celtām pēc 2010. gada, – praktiski nemaz. Tam par iemeslu ir ģīpašnieku saistības, piesaistot atbalsta fondu finansējumu, kas paredz nosacījumus uzcelto ēku realizācijas noteikumos, kā arī šāda apbūve tiek celta (ir gadījumi, kad kapitāli renovēta) ģīpašnieku vajadzībām, ražošanas procesu nodrošināšanai, pārsvarā kokapstrādes un lopkopības nozarēs.

Pārsvarā veiktie darījumi notikuši ar apbūves kompleksiem, kas sastāv no vienas vai vairākām ražošanas ēkām un to funkcionāli nepieciešamo palīgēku apbūves. Darījumu cenas Vidzemes reģionā ir ļoti dinamiskas, sākot no 5,00 €/kv.m. par kapitāli remontējamām ēkām – bijušie fermu kompleksi, ilgstoši neizmantotas ražošanas ēkas, līdz pat 250,00 €/kv.m. par labā un ļoti labā stāvoklī esošu apbūvi, kas piemērota gan ražošanas, gan tirdzniecības/pakalpojumu telpām lielākajās un ekonomiski aktīvākajās Vidzemes reģiona pilsētās – Valmierā, Cēsīs, Madonā, Smiltēnē.

Nomas tirgus līdzīgas apbūves un tehniskā stāvokļa ziņā esošām telpām Limbažu novadā ir mazaktīvs, vairāk tiek iznomātas telpas pilsētās un mazākas platības, sliktāka tehniskā stāvokļa apbūves kompleksos kā telpu daļas ar nomniekam atsevišķi nodrošinātu piekļuvi telpām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu (ražošanas-kompresoru mājas, autoservisi, mazas ražotnes, noliktavas).

Nomas maksa, tāpat kā pārdošanas cena, ir dinamiska – no 0,01 €/kv.m. par sliktā vai apmierinošā stāvoklī esošām, aukstā tipa noliktavas telpām bijušo rūpnieciskās ražošanas apbūves kompleksos, līdz pat 2,0 €/kv.m. par labā vai ļoti labā stāvoklī siltā tipa ražošanas telpām. Iznomātās platības gan parasti nepārsniedz 1000,00 kv.m. un nomas maksa visbiežāk tiek noteikta atkarībā tieši no telpu stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām, teritorijas labiekārtojuma un citiem būtiskiem faktoriem.

Būtiskas izmaiņas turpmāko divu gadu laikā tirgū netiek prognozētas, ja vien ekonomiskā aktivitāte saglabāsies esošajā līmenī. Pēdējo divu gadu laikā vērojamas zināmas stabilizācijas pazīmes, kad tirgus dati neuzrāda izteiktu pieaugumu vai kritumu, kā tas bija pirms krīzes un pēc krīzes periodā (2007 – 2012).

### 3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

#### 3.1. atrašanās vietas raksturojums

Skultes pagasts atrodas Limbažu novada dienvidu daļā, bet tā teritorija 5,8 km garumā piekļaujas jūrai. Attālums no pagasta centra līdz Rīgai ir 56 km, līdz rajona centram Limbažiem-40 km. Pagasta teritoriju šķērso autoceļš VIA Baltica. 2007. gada rudenī tika nodots moderns, Eiropas standartiem atbilstošs, jauns autoceļš satiksmes mezgls ar diviem ceļa pārvadiem un vienu dzelzceļa pārvadu, rekonstruēti esošie pagasta ceļi Skulte -Vidriži, ceļš uz Skultes dzelzceļa staciju un ceļš Dūči-Limbaži.

Novērtējamais objekts izvietots izteiktā lauku apvidū vienā zemes gabalā. Atrodas asfaltēta seguma autoceļa V128 Vidriži-Skulte malā (robežojas ar ceļu ~ 100 m garumā), ceļa labajā pusē. Robežojas ar lauksaimniecības zemes gabaliem un ceļu. Valsts autoceļš A1 Rīga-Tallina ~ 3,6 km. Tuvākā apdzīvotā vieta ir Mandegas ~ 1,5 km (veikals, bērnu dārzs, sabiedriski objekti), Mandegas ~ 5 km (pieejams bērnu dārzs, veikals, pasts, pašvaldības iestādes), Saulkrasti ~ 12 km, Rīga ~ 58 km.

#### 3.2. zemes gabala raksturojums

6676 016 0057		
<b>Zemes gabala platība, m<sup>2</sup></b>		5100
<b>Tajā skaitā</b>	<b>Zem apbūves</b>	5100
	<b>LIZ</b>	Nav
	<b>Meži</b>	Nav
<b>Meliorācija</b>		Nav
<b>Forma, izvietojums</b>	Taisnstūris, kura mala pieslēdzas valsts autoceļam, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemi.	
<b>Reljefs, teritorija</b>	Līdzens. Kopta teritorija.	
<b>Apbūve</b>	Nedzīvojamā ēka.	
<b>Nožogojums</b>	Nav	
<b>Komunikācijas</b>	Elektrība, vietējā ūdensapgāde un kanalizācija (VZD Kadastra reģistra informācija)	
<b>Piekļūšanas iespējas</b>	Piebraukšana īpašumam no valsts autoceļa.	





### 3.3. Apbūves raksturojums

(pēc apsekojuma dabā un VZD Kadastra reģistra informācijas)

Ražošanas ēka (66760160057001)	Celšanas gads	2014..	Pamati	Monolīts dzelzsbetons	Labs
	Platība, m <sup>2</sup>	417,8	Ārsienas	Metāla karkasa konstrukcija, profilēta tērauda lokšnes	Labs
	Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	499,0	Pārsegums	Koks	Nav zināms
	Būvtilpums, m <sup>3</sup>	2015,0	Jumts	Profilēta tērauda lokšnes	Labs
	Elektrība	Ir pieslēguma vieta, nav informācija par pieslēguma esamību	Grīdas	Nav informācijas	Nav informācijas
	Kanalizācija	Vietējā	Sienas	Nav informācijas	Nav informācijas
	Ūdensapgāde	Vietējā	Logi	Nav	-
	Apkure	Vietējā centrālā	Durvis	Metāls	Labs
Telpu apdare	Nav informācijas.				

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

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) ēka ir labā tehniskā un konstruktīvā stāvoklī,
- 2) laba atrašanās vieta,
- 3) nav apgrūtināta autotransporta novietošana un piebraukšana novērtējamam objektam,
- 4) visas komunikācijas,

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) maz aktīvs šādu nekustamo 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 atļauto izmantošanu šajā vietā – saskaņā spēkā esošu ar Limbažu novada teritorijas plānojumu – lauku tipa apbūves teritorija

<https://www.limbazi.lv/lv/teritorijas-planojums>



Lauku tipa apbūves teritorijas (DZL)

- 2) atrašanās vietu (laba),
  - 3) esošo ēkas tehnisko stāvokli (labs),
  - 4) komunikācijas pieejamību (visas),
  - 5) ēku juridisko statusu (reģistrēta zemesgrāmatā),
  - 7) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato pastāvošās apbūves lietderību un atbilstību esošai situācijai,
- secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – ražošanas ēka.