

ATSKAITE

par nekustamā īpašuma
“Ikriņi”, Mandegas, Skultes pagastā, Limbažu novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 28.augusts

2026.gada 3.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Ikriņi”, Mandegās, Skultes pagastā, Limbažu novadā
piespiedu pārdošanas vērtību.

Vidzemes apgabaltiesas 93.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam

Vinetai Risevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6676 015 0234, kas atrodas **„Ikriņi”, Mandegās, Skultes pagastā, Limbažu novadā**, ir reģistrēts Skultes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1652, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 un kopējo platību 5820 m², tirdzniecības centra (zivju pārstrādes ceha) ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 001 un kopējo platību 634,6 m², caurlaides ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 002 un kopējo platību 24 m², noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 un kopējo platību 147,7 m² (nav reģistrēta zemesgrāmatā), saldētavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 un kopējo platību 47,8 m² (nav reģistrēta zemesgrāmatā) (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 93.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Vinetai Risevai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darū Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **„Ikriņi”, Mandegās, Skultes pagastā, Limbažu novadā**, 2026.gada 28.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

130 000 (Viens simts trīsdesmit tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Tirdzniecības centra (zivju pārstrādes ceha) ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 001 apraksts vērtēšanas datumā
 - 4.4 Caurlaides ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 002 apraksts vērtēšanas datumā
 - 4.5 Noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 apraksts vērtēšanas datumā
 - 4.6 Saldētavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 apraksts vērtēšanas datumā
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas „Ikriņi”, Mandegās, Skultes pagastā, Limbažu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93 zvērināta tiesu izpildītāja Vineta Riseva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 28.augusts
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	SIA „Baltijas zivis - 97”, nodokļu maksātāja kods 44103013194.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 un kopējo platību 5820 m ² . Tirdzniecības centra (zivju pārstrādes ceha) ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 001 un kopējo platību 634,6 m ² . Caurlaides ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 002 un kopējo platību 24 m ² . Noliktava ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 un kopējo platību 147,7 m ² (nav reģistrēta zemesgrāmatā). Saldētava ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 un kopējo platību 47,8 m ² (nav reģistrēta zemesgrāmatā).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības ražošanas (zivju pārstrādes) ēka ar palīgēkām un zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un noliktavu apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības pārtikas ražošanas ēka ar palīgēkām un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1652 datorizdruka. Informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 26.augusta Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93 zvērinātas tiesu izpildītājas Vinetas Risevas Pieprasījums Nr.06939/093/2026-NOS.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0286 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0295 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0007ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecies kanalizācijas vadu – 0,0755ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0692.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Noliktavas ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 un saldētavas ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1652 II.daļas 2.iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: - Noteikts aizliegums bez UAB SME CAPITAL 3, reģistrācijas numurs 305228886 Lietuvā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2024.gada 13.novembra hipotēkas līgums Nr.PSCAP3 24-1751/P1; - Vērsta 1709.14 EUR piedziņa. Piedzinējs: DACE KĪKULE, personas kods 040565-12004. 15.2. Pamats: Vidzemes reģionālās Valsts darba inspekcijas inspektora 2026.gada 14.jūlija izpildrīkojums par administratīvā akta piespiedu izpildi Nr.24-VDI-902-2026-194, zvērinātas tiesu izpildītājas V.Risevas 2026.gada 3.augusta nostiprinājuma lūgums; - Vērsta 110314.76 EUR un likumisko 6% piedziņa. Piedzinējs: UAB

	SME CAPITAL 3, reģistrācijas Nr.305228886 Lietuvā. Pamats: Vidzemes rajona tiesas tiesneša 2026.gada 10.augusta lēmums lietā Nr.3-12/31193-26/33, zvērinātas tiesu izpildītājas V.Risevas 2026.gada 12.augusta nostiprinājuma lūgums. Skultes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1652 IV.daļas 1.,2.iedaļā reģistrēts apgrūtinājums: - Nostiprināta hipotēka. Kreditors: UAB SME CAPITAL 3, reģistrācijas numurs 305228886 Lietuvā. Pamats: 2024.gada 13.novembra aizdevuma līgums Nr.PSCAP3 24-1751, 2024.gada 13.novembra hipotēkas līgums Nr.PSCAP3 24-1751/P1
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - nav šķēršļu noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 un saldētavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 reģistrēšanai zemesgrāmatā. Izmaksas ēku reģistrēšanai zemesgrāmatā ir iekļautas tirgus vērtības aprēķinā. Novērtējamā Objektā atrodas malkas šķūnis, kas nav reģistrēts ne VZD kadastra informācijas teksta datos, ne zemesgrāmatā, tāpēc tas netiek vērtēts un detalizēti aprakstīts. Tiek pieņemts, ka tas nepieder trešajām personām. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta telpu apskate, tiek pieņemts, ka apbūves tehniskais stāvoklis kopš pēdējās apsekošanas reizes 2024.gada 14.augustā nav būtiski mainījies.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(<https://balticmaps.eu/>)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) TERITORIJAS IZMANTOŠANA

DZĪVOJAMĀS TERITORIJAS:

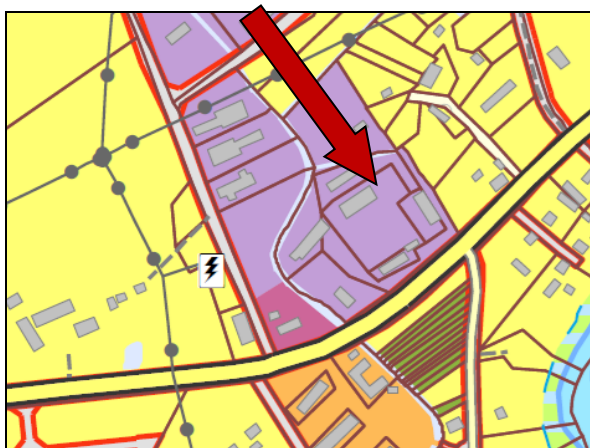
- Centru apbūves teritorijas (DZC)
- Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūves teritorijas (DZD)
- Savrupmāju apbūves teritorijas (DZS)
- Savrupmāju apbūves teritorijas (DZS1)
- Vasarnīcu apbūves teritorijas (DZV)
- Lauku tipa apbūves teritorijas (DZL)

PUBLISKĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJAS:

- Darījuma iestāžu apbūves teritorijas (D)
- Publisko iestāžu apbūves teritorijas (P)

RAŽOŠANAS TERITORIJAS:

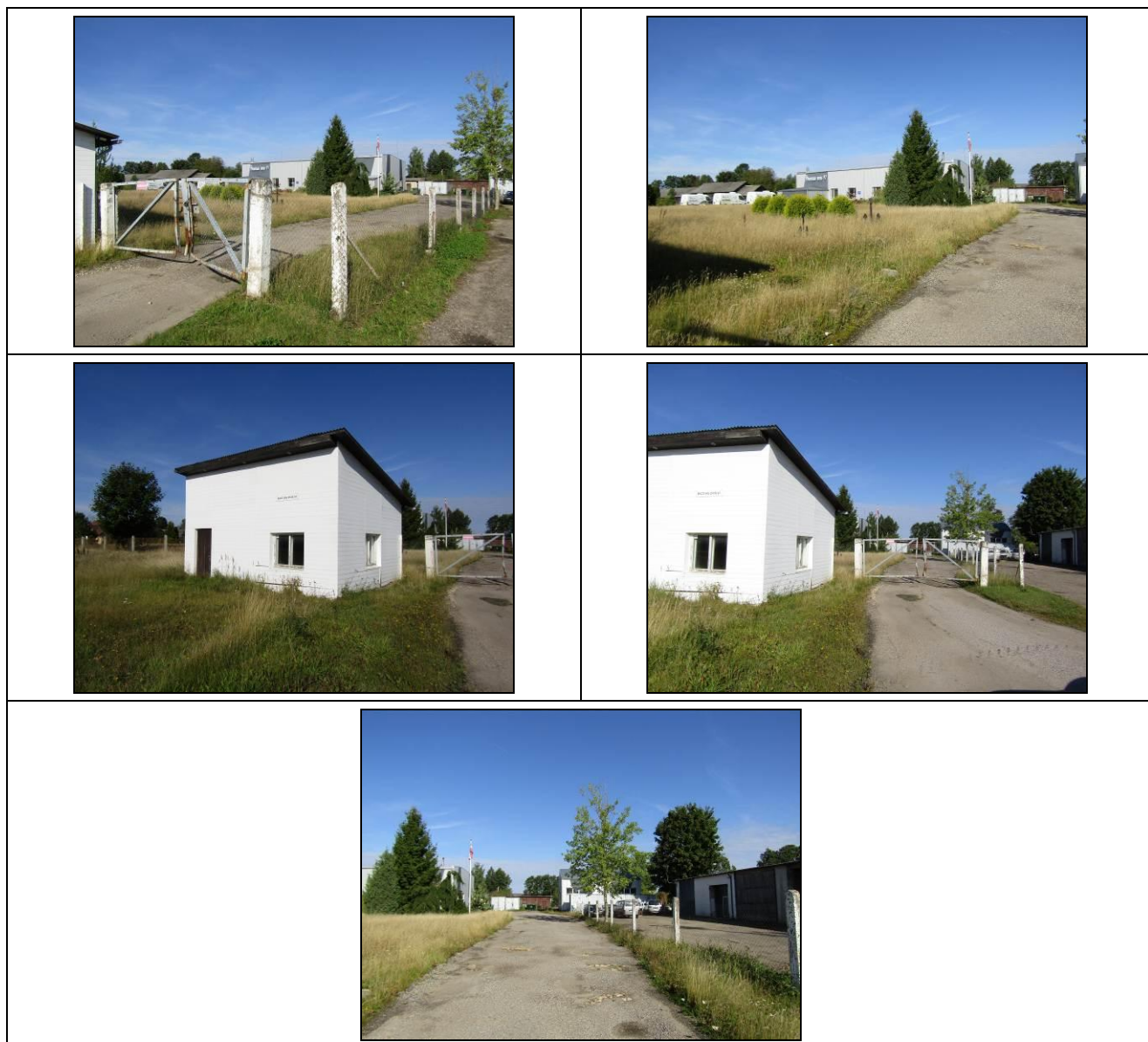
- Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas (RD)
- Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas (RR)
- Lauksaimnieciskās ražošanas apbūves teritorijas (RL);



Informācijas avots: <https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums>

3.FOTOATTĒLI

Skats uz īpašumu 2026.gada 28.augustā



Skats uz īpašumu 2024.gada 14.augustā



Skats uz zivju pārstrādes ceha ēku



Skats uz zivju pārstrādes ceha ēku



Skats uz ieejas durvīm

Skats uz vestibilu

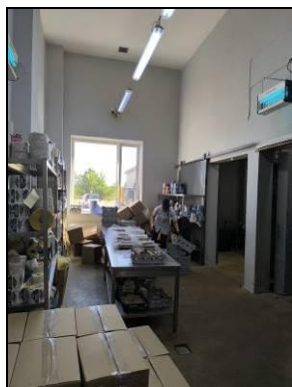
Skats uz sadzīves telpu

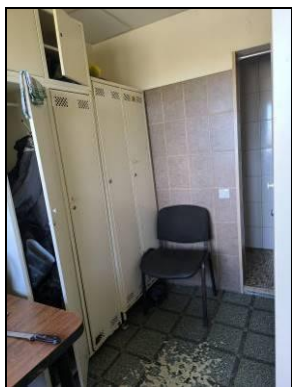


Skats uz gaiteni

Skats uz kabinetu

Skats uz ražošanas telpu

			
Skats uz ražošanas telpām			
			
Skats uz ražošanas telpām			
			
Skats uz ražošanas telpām		Skats uz noliktavu	Skats uz noliktavu
			
Skats uz tualeti	Skats uz kabinetu	Skats uz kāpnēm, kāpņu telpu	Skats uz kabinetu

			
Skats uz tualeti		Skats uz ģērbtuvi	Skats uz dušas telpu
			
Skats uz sadzīves telpām			Skats uz kabinetu
			
Skats uz kabinetu	Skats uz katlu telpu, apkures katlu		
			
Skats uz caurlaides ēku			



Skats uz noliktavas ēku



Skats uz noliktavas ēku



Skats uz saldētavas ēku



Skats uz malkas šķūni (netiek vērtēts)



Skats uz teritoriju, asfaltēto laukumu



Skats uz piebraucamo ceļu

Skats uz zemes Z daļu



Skats uz teritoriju, inženierkomunikācijām

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Limbažu novadā, Skultes pagasta DR daļā, apdzīvotā vietā Mandegas, autoceļa Straupe–Lēdurga–Vidriži–Skulte (V128) tuvumā. Līdz pagasta centram (Mandegas) ir aptuveni 0,3km, līdz Skulte ir 3km, līdz novada centram (Limbaži) aptuveni 30 km, līdz Zvejniekiem aptuveni 5 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētām un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Straupe–Lēdurga–Vidriži–Skulte (V128) pie vērtējamā nekustamā īpašuma.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Skultes pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 5820 m² un kadastra apzīmējumu 6676 015 0234.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Straupe–Lēdurga–Vidriži–Skulte (V128), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa pašvaldībai piederošu ielu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība autoceļā Straupe–Lēdurga–Vidriži–Skulte (V128) ir vidēji intensīva. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir regulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas vai noliktavu ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības Z daļā atrodas apūve, DA daļā ir caurlaides ēka, A daļā ir asfaltēts, apmierinošas kvalitātes iebraucamais ceļš, DR daļā ir zaļš, dekoratīvie stādījumi, pie apbūves ir asfaltēts laukums. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar betona stabos stiprinātu metāla stieple pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir samērā labs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	sakaru kabelis	-

4.3 Tirdzniecības centra (zivju pārstrādes ceha) ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 001 apraksts

Ēka celta 1990.gadā ar sākotnējo ieceri - tirdzniecības centrs, bet tikusi izmantota pārtikas ražotnes vajadzībām. Pirms vairākiem gadiem veikta daļēja ēkas atjaunošana, atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas pirmajā stāvā ir izvietotas zivju pārstrādes ceha telpas ar palīgtelpām, bet otrajā stāvā atrodas biroju telpas un sadzīves telpas. Ēkas tehniskais stāvoklis ir samērā labs. Ēkai ir piebūvēta saldētavas ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008, un neliela noliktavu telpa, kas nav reģistrēta VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos, tāpēc tā nav iekļauta ēkas novērtējamā platībā.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	571,7
Tilpums, m ³	4116
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati)	V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis dabā, %	30
Kopējā telpu platība, m ²	634,6
1.stāvs, m ²	475,8
2.stāvs, m ²	158,8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Ražošanas un noliktavu telpas, m ²	403,0
Biroju telpas, m ²	71,8
Palīgtelpas, m ²	159,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona lentveida	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona/Dzelzsbetona	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Metāla lokšņu apšuvums	Labs
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	PVC, metāla	Labs
Iekšējās durvis	Koka pildīnu /PVC	Apmierinošs
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Tā kā vērtētajai netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betona/linolejs/flīzes	Apmierinošs
Sienas	Bez apdares/flīzes/krāsotas	Apmierinošs
Griesti	Bez apdares/krāsoti/iekārtie	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Tā kā vērtētajai netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas telpa	-	X	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Centrālās apkures sistēma ar cieto kurināmo, metāla sildelementiem, cehā - siltā gaisa kaloriferis.
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

4.4 Caurlaides ēkas ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 002 apraksts

Ēka celta 1980.gadā. Ēka ilgāku laiku netiek izmantota. Ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	35
Tilpums, m ³	102
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati)	V2 – Ēka labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis dabā, %	35
Kopējā telpu platība, m ²	24
1.stāvs, m ²	24

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	24
---	----

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betona lentveida	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu apšuvums, krāsojums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Samērā labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Samērā labs
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	X
Ūdensapgāde	-	
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

4.5 Nolikta ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 007 apraksts

Ēka celta 2015.gadā, nav reģistrēta zemesgrāmatā. Ēkā ir viena noliktavu telpa, tā ir labā tehniskā stāvoklī.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	158,8
Tilpums, m ³	840
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati)	V1 – Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis dabā, %	10
Kopējā telpu platība, m ²	147,7
1.stāvs, m ²	147,7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Noliktava, m ²	147,7
---------------------------	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (plātne, lentveida)	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Metāla karkasa konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Metāla karkasa konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Metāla lokšņu apšuvums	Labs
Jumta konstrukcija	Metāla sijas	Labs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	PVC, rullveida	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

4.6 Saldētavas ēka ar kadastra apzīmējumu 6676 015 0234 008 apraksts

Ēka celta 2015.gadā, bloķēta ar tirdzniecības centra (zivju pārstrādes ceha) ēku. Nav reģistrēta zemesgrāmatā. ēka ir samērā labā tehniskā stāvoklī. Ieeja saldētavā no zivju pārstrādes ceha ēkas.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	58,3
Tilpums, m ³	163
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati)	V1 – Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis dabā, %	25
Kopējā telpu platība, m ²	47,8
1.stāvs, m ²	47,8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Saldētava, m ²	47,8
---------------------------	------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (plātne, lentveida)	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Metāla karkasa konstrukcija (sendviču tipa)	Labs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Metāla sijas ar metāla plātņu aizpildījumu	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Metāla lokšņu apšuvums	Labs
Jumta konstrukcija	Metāla konstrukcija	Labs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Labs
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	PVC	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tikai salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus ārpus republikas lielajām pilsētām neiegādājas ienākumu gūšanai, bet īpašnieku lietošanas vajadzībām.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;

- vērtēšanas objekts nav apkīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dažas lauksaimniecības ražošanas ēkas, lauksaimniecības zemes, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām atbilstoša ražošanas ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša ražošanas ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu jaunākajām prognozēm Latvijas ekonomikas izaugsme 2026. gadā būs mērena. Pēc 2,1% iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma 2025. gadā Swedbank prognozē Latvijas IKP izaugsmi 1,9% apmērā 2026. gadā, savukārt 2027. gadā ekonomikas izaugsme varētu paātrināties līdz 2,3%. Izaugsmes prognozes samazinājumu, galvenokārt, ietekmē vājāks ārējais pieprasījums un eksporta dinamika, kā arī ģeopolitiskās situācijas saasināšanās un ar to saistītais energoresursu cenu pieauguma risks. 2026.gada pirmajā pusgadā Latvijas ekonomikā saglabājās atsevišķas pozitīvas tendences. Turpinājās kreditēšanas aktivitātes pieaugums, uzlabojās atsevišķu ekonomikas dalībnieku noskaņojums, kā arī pieauga mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozaru aktivitāte. Pozitīvāka izaugsmes dinamika bija vērojama pakalpojumu eksportā. Vienlaikus preču eksporta atkopšanās saglabājās vāja, bet apstrādes rūpniecības aktivitāti turpināja ietekmēt ārējā pieprasījuma un konkurētspējas faktori.

Inflācijas dinamiku 2026. gadā būtiski ietekmē energoresursu cenu svārstības un ģeopolitiskā situācija. Latvijas mājāsaimniecību izdevumu struktūra padara tās salīdzinoši jutīgas pret enerģijas cenu izmaiņām, jo būtiska izdevumu daļa tiek novirzīta apkurei, elektroenerģijai un transporta degvielai. Vienlaikus Latvijas atkarība no dabasgāzes importa ir būtiski samazinājusies, salīdzinājumā ar 2021. gadu, kas ierobežo enerģētisko šoku potenciālo ietekmi uz tautsaimniecību.

Swedbank prognozē, ka patēriņa cenu inflācija Latvijā 2026. gadā vidēji būs aptuveni 4,2%, bet 2027. gadā samazināsies līdz aptuveni 3,0%. Lai gan cenu pieaugums turpina ietekmēt mājāsaimniecību pirkspēju, sagaidāms, ka darba samaksas pieaugums, kopumā, saglabāsies augstāks par inflācijas līmeni. Tas nodrošina priekšnoteikumus privātā patēriņa turpmākai izaugsmei, lai gan tā tempi varētu būt mērenāki nekā iepriekš prognozēts.

Darba tirgus saglabājas noturīgs, kas ir būtisks faktors mājāsaimniecību maksātspējas un patēriņa stabilitātei. Vienlaikus augstāka inflācija un ekonomiskās attīstības nenoteiktība var ietekmēt patērētāju noskaņojumu un lēmumus par lielākiem ilgtermiņa ieguldījumiem, tostarp mājokļa iegādi.

Investīciju aktivitāti turpina atbalstīt publiskā sektora projekti un Eiropas Savienības finansējuma pieejamība. Privāto investīciju aktivitāti savukārt var ierobežot ģeopolitiskā nenoteiktība, energoresursu cenu svārstības un

finansējuma izmaksas. Vienlaikus kreditēšanas aktivitātes atjaunošanās un salīdzinoši noturīgais darba tirgus veido priekšnoteikumus privāto investīciju, tai skaitā ieguldījumu nekustamajā īpašumā, saglabāšanai.

No nekustamā īpašuma tirgus perspektīvas būtiska nozīme ir mājsaimniecību faktiskās pirkjspējas, nodarbinātības un kreditēšanas pieejamības izmaiņām. Lai gan ekonomikas izaugsmes tempi 2026. gadā ir mēreni un saglabājas paaugstināta ārējās vides nenoteiktība, stabils darba tirgus, algu pieaugums un kreditēšanas aktivitātes atjaunošanās, kopumā, veido atbalstošu vidi nekustamā īpašuma pieprasījumam. Vienlaikus augstāka inflācija, būvniecības un uzturēšanas izmaksu pieaugums, kā arī iespējamās energoresursu cenu svārstības var ietekmēt nekustamā īpašuma īpašnieku un potenciālo pircēju lēmumus. Šo faktoru ietekme uz atsevišķiem nekustamā īpašuma segmentiem var būt atšķirīga, un tirgus aktivitāti būtiski ietekmē arī konkrētā īpašuma atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte, izmantošanas veids un finansēšanas iespējas.

Ražošanas un noliktavas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā vislielākais pieprasījums ir pēc telpu nomas platībās no 500 līdz 1000 kvadrātmetriem. Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ārpus lielajām pilsētām pēdējos gados nav mainījušās. Noliktavu telpām ir svarīga transporta piebraukšanas rampas esamība un atbilstoši transporta vārti ērtai preču iekraušanai un izkraušanai. Svarīgs faktors ir atrašanās vietas tuvums stratēģiskiem ceļiem preču pārvadāšanai, atbilstošs griestu augstums un grīdas seguma izturība, kā arī ugunsdrošība. Ražošanas telpām svarīgāk ir visu nepieciešamo komunikāciju esamība, palielinātas jaudas elektrības pieslēguma iespējas, kā arī faktori saistīti ar darbinieku ērtībām, piemēram, – stāvvietas autotransporta novietošanai.

Pēdējā gada laikā Limbažu novadā ir reģistrēti aptuveni seši darījumi ar ražošanas un noliktavu vajadzībām izmantotiem ēku īpašumiem. Līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas Vidzemē svārstās no 180 EUR/m² līdz 400 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Limbažu novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Skultes pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums	X		
5. Zemes vienības konfigurācija	X		
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums	X		
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis	X		
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam, palīgēkas	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Limbažu novadā un Skultes pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Par aprēķinu pamavienību novērtējamam objektam tiek izmantota tirdzniecības centra, saldētavas un noliktavas telpu platība, bet salīdzināmiem objektiem – ēku iekštelpu platība.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.