

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - APBŪVES  
VIENĪBAS GATVE 4, VALKA, VALKAS NOVADS**



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

**VĒRTĒŠANAS DATUMS:**

2026. gada 6. maijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Kavītei

*Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā*

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par **1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves**, kas atrodas **Vienības gatvē 4, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 502 0201)** un sastāv no **apbūves: ražošanas ēka (kadastra apz. 9401 002 0211 005) ar kopējo platību 446,0 m<sup>2</sup>, attīrīšanas iekārta (kadastra apz. 9401 002 0211 006) ar kopējo platību 8,3 m<sup>2</sup> un artēziskais urbums ar būvi (kadastra apz. 9401 002 0211 007)**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 6. maijā.

**Zemes vienība (kadastra apz. 9401 002 0013) ar platību 3063 m<sup>2</sup> un zemes vienība (kadastra apz. 9401 002 0113) ar platību 28100 m<sup>2</sup> nav šī vērtējuma sastāvdaļa.**

*Vērtētājam nav iesniegta informācija par īpašuma iespējamo reālo lietošanas sadali, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.*

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā **fiziskās personas 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 400 (Četri simti eiro)**

Vērtētāja 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.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nesaņems uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

## SATURS

	Lpp.
<b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>6</b>
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	7
KLIMATS UN VIDE .....	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOFĒKŒTĪVĪTĀTE .....	9
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	10
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....	13
<b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>	<b>14</b>
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI .....	16
TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJĒŠIE FAKTORI.....	17
<b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>	<b>18</b>

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Vienības gatve 4, Valka, Valkas novads
Kadastra Nr.	9401 502 0201
Vērtējamā objekta sastāvs	<p><b>Apbūve:</b> ražošanas ēka (kadastra apz. 9401 002 0211 005) ar kopējo platību 446,0 m<sup>2</sup>, attīrīšanas iekārta (kadastra apz. 9401 002 0211 006) ar kopējo platību 8,3 m<sup>2</sup> un artēziskais urbums ar būvi (kadastra apz. 9401 002 0211 007).</p> <p><i>Vērtētājam nav iesniegta informācija par īpašuma iespējamo reālo lietošanas sadali, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i></p>
Tehniskais stāvoklis	Slikts – grausts.
Pašreizējā izmantošana	Neizmantota ražošanas/darbnīcu/noliktavu ēku apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Ražošanas/darbnīcu/noliktavu ēku apbūve.
Funkcionālais zonējums	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	<p>Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 19 A, 2026. gada 30. janvāra un 2026. gada 28. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Vienības gatvē 4, Valkā, Valkas novadā un sastāv no rūpnieciskās ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) un divām palīgēkām (kadastra apz. 9401 002 0211 006; 9401 002 0211 007), ir nostiprinātas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/2 domājamās daļas fiziskai personai;</li> <li>• 1/2 domājamās daļas juridiskai personai.</li> </ul> <p><i>Zemes gabala (kadastra apz. 9401 002 0013) īpašnieks ir juridiska persona.</i></p> <p><i>Zemes gabala (kadastra apz. 9466 002 0113) īpašnieks ir pašvaldība.</i></p>
Apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Īpašnieks apgrūtināts 1996. gada 27. marta pirkuma līguma 3.9.1.; 3.10.-3.13.; 4.1.; 4.2.; 4.5. punktos minētajiem nosacījumiem.</li> </ul> <p>Tiek pieņemts, minētais apgrūtinājums <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi.</p> <p>Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.</p> <p>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.</p>
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	<p>Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.</p> <p>Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.</p>
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 6. maijā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.
Noteiktās 1/2 domājamās daļas vērtības:	

Tirgus vērtība	EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro)
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 400 (Četri simti eiro)</b>
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 40% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 6. maijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

#### IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

##### Informācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārliūka dati;
- Tirgus datu bāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- Sludinājumu bāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- <https://www.openstreetmap.org> @OpenStreetMap contributors;
- Valkas pilsētas attīstības dokumenti;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvevs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

##### Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

##### Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

##### Zemes zonējums:

Spēkā esošais Valkas novada, Valkas pilsētas teritorijas plānojums (no 2017. gada) ar grozījumiem.

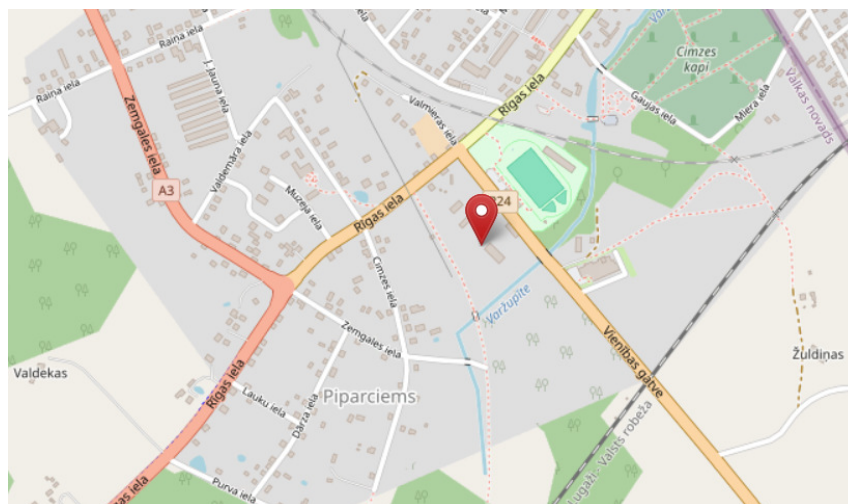
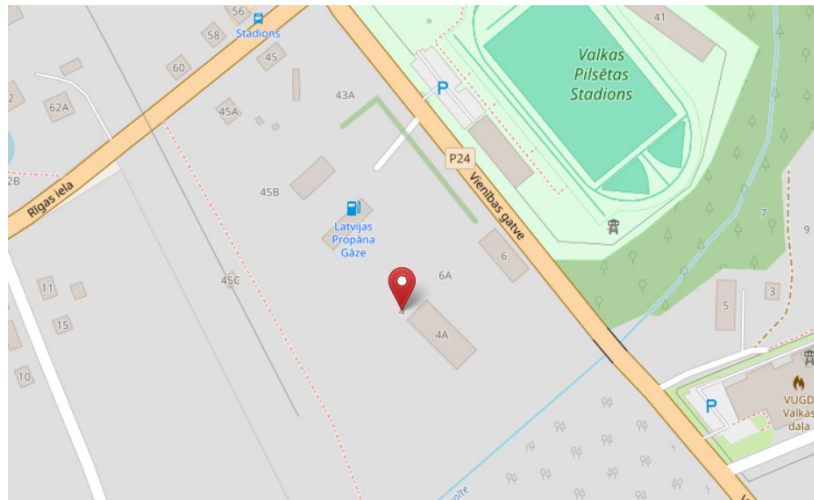
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

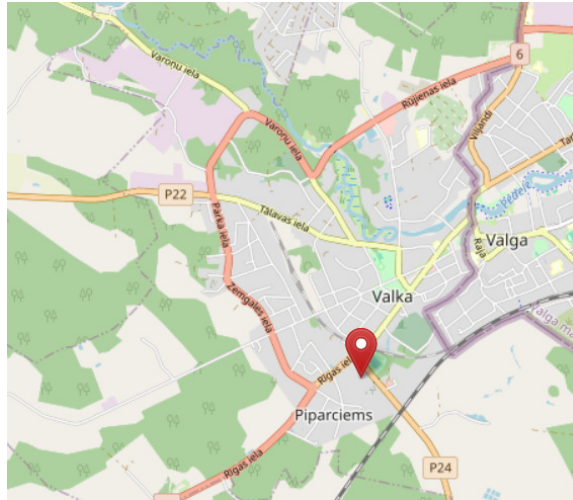
Nekustamais īpašums atrodas Valkā, kas ir pilsēta Ziemeļvidzemē, Valkas novada administratīvais centrs. Ziemeļos Valka robežojas ar Igaunijas Republiku un savu dvīņu pilsētu Valgu.

Vērtējamais objekts atrodas Valkas pilsētas Piparciema apkaimē – Vienības gatves un Rīgas ielas apbūves rajonā. Pie apbūves ir tieša un laba piebraukšana pa iebraukātu servitūta ceļu, kas ir ar zemes segumu un labā stāvoklī. Līdz Vienības gatvei ir ~70 m un tā ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM



### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido sabiedriskas un rūpnieciskas nozīmes objekti kā arī atsevišķi neapbūvēti zemes gabali. Valkas pilsētas ģeogrāfiskais novietojums pie Latvijas–Igaunijas robežas nodrošina labu potenciālu pārrobežu sadarbībai un loģistikas plūsmām.

Tuvumā ir nepieciešamie infrastruktūras objekti. *Izglītības iestādes:* Jāņa Cimzes ģimnāzija ~1 km attālumā, ~950 m Valkas Mākslas skola, ~750 m Valkas speciālā pirmsskolas izglītības iestāde. *Veikali:* ~600 m veikals “Liepa”, ~1 km veikals “Top”, ~1 km veikals “Maxima X”. *Citi objekti:* ~2 km degvielas uzpildes stacija “Virši”. Pilsētas centra daļa atrodas ~1 km attālumā.

### ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

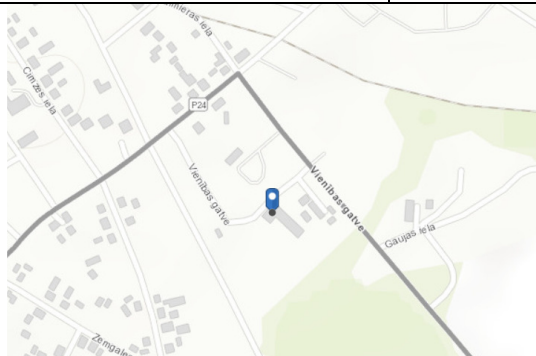
Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 9401 002 0013 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3063 m<sup>2</sup> (nav šī vērtējuma sastāvdaļa). Zemes gabalam plānā ir regulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir lēzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Zemes gabals nav iežogots, zemes gabals šajā daļā ir niekopts – saudzis ar zāli un krūmājiem.

## KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
<b>Ūdens:</b>	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
<b>Plūdu riska scenāriji:</b>	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
<b>Zeme/augsne:</b>	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag
<b>Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:</b>	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
<b>Trokšņa piesārņojums:</b>	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
<b>Vējš un temperatūra:</b>	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav atbilstoša
<b>Citi vides faktori:</b>	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

### APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala (kadastra apz. 9401 002 0013, īpašnieks juridiska persona) atrodas dzelzsbetona/ķieģeļu konstrukcijas ražošanas ēka (kadastra apz. 9401 002 0211 005) ar platību 446,0 m<sup>2</sup>, būvēta 1979. gadā. Ēka ir divi virszemes stāvi. Ēka ir pamesta un netiek lietota, vidi degradējoša ēka. Ēka ir bloķēta ar blakus esošo, līdzvērtīgi pamestu, citai personai piederošu ēku. Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā *slikts*.

Uz zemes gabala (kadastra apz. 9401 002 0013, īpašnieks juridiska persona) atrodas ķieģeļu konstrukcijas attīrīšanas iekārta (kadastra apz. 9401 002 0211 006) ar platību 8,3 m<sup>2</sup>, būvēta 1979. gadā. Ēka ir pamesta un netiek lietota, vidi degradējoša ēka. Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā *slikts*.

Uz zemes gabala (kadastra apz. 9401 002 0113, īpašnieks pašvaldība) atrodas ķieģeļu konstrukcijas artēziskais urbums ar būvi (kadastra apz. 9401 002 0211 007), būvēta 1979. gadā. Ēka ir pamesta un netiek lietota, vidi degradējoša ēka. Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā *slikts*.

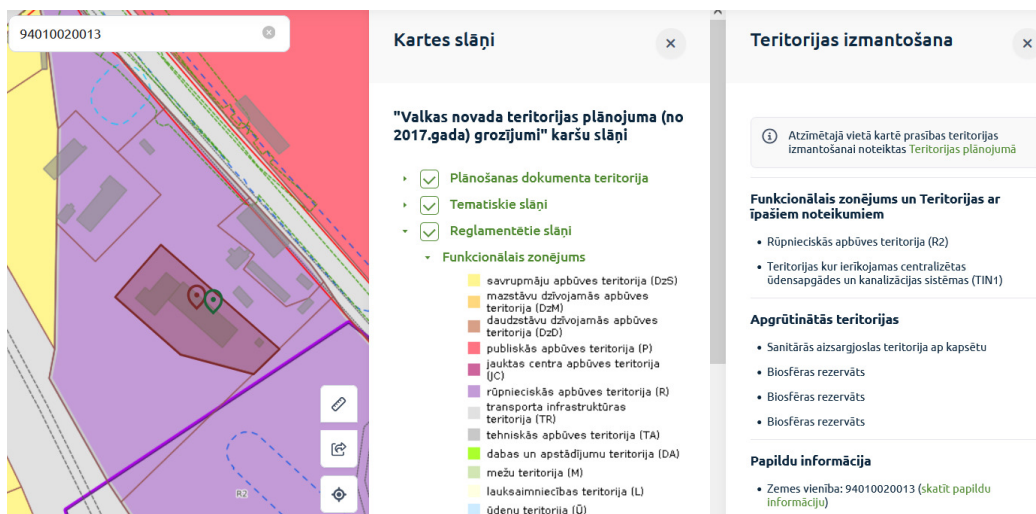
### BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

<b>Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu</b>	
Apkures veids	Nav
Apsildāmā platība	Nav
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts Būvniecības informācijas sistēmā (BIS)
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m <sup>2</sup> gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav
<b>Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi</b>	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
<b>Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija</b>	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
<b>Ērtības, labiekārtojums un pieklūšanas iespējas</b>	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	~2,5 km attālumā pie tirdzniecības centra "Walk"
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~280 m attālumā pie Rīgas ielas.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

## ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Valkas novada, Valkas pilsētas teritorijas plānojumu (no 2017. gada) ar grozījumiem, funkcionālo zonējumu, zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R2)*.

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Valkas novada teritorija plānojuma (2017. gada) grozījumiem, redakcijas 4.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



*Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)* ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

*Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:*

- Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- Noliktavu apbūve (14004).
- Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

*Teritorijas papildizmantošanas veidi:*

- Biroju ēku apbūve (12001).
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

*Apbūves parametri:*

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
548.		600 m <sup>2</sup>	60		līdz 12 <sup>22</sup>	1 - 3 <sup>22</sup>	20

22. Ieskaitot bēniņus, ja tos izmanto kādai atļautai izmantošanai, izņemot palīgizmantošanu, un ja detālplānojumā nav noteikts savādāk.

23. Ja detālplānojumā nav noteikts savādāk.

*Citi noteikumi:*

Būvlaidi nosaka detālplānojumā vai lokālplānojumā.

Prasības autostāvvietām nosaka detālplānojumā vai lokālplānojumā.

Rūpniecības teritorijās ceļu un ielu tīklu plāno tā, lai pēc iespējas mazinātu transporta negatīvo ietekmi uz dzīvojamām teritorijām.

Pirms ražošanas notekūdeņu novadīšanas kopējā sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmā jāveic to pirmreizējā attīrīšana.

Ja rūpniecības teritorija robežojas ar citas atļautās izmantošanas teritorijām, izņemot tehniskās apbūves teritorijām (TA), rūpniecības objekta īpašnieks savā zemes vienībā ierīko buferzonu, kuras platumu nosaka būvprojektā atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida ietekmes uz apkārtējo teritoriju, vides un iedzīvotāju dzīves kvalitāti.

Objektiem, kuru darbība rada rūpniecisko risku, jāveic tās novērtējums. Novērtējuma rezultāti jāiesniedz atbildīgajai institūcijai pamatota lēmuma pieņemšanai par objekta izvietojuma nosacījumiem, nepieciešamajiem darbības ierobežojumiem un riska samazināšanas programmas izstrādāšanu.

Ja paredzams būvēt ražošanas objektu, kurš rada piesārņojumu (gaisa piesārņojumu, troksni u.c.), pašvaldība ir tiesīga rīkot plānotās ieceres sabiedrisko apspriešanu, pēc kuras attiecīgi lemj atļaut vai neatļaut tālākas darbības.<sup>2</sup>

**FOTOATTĒLI**

<sup>2</sup> file:///C:/Users/User/Downloads/TIAN\_20211208\_0800-1.pdf Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017. gada) grozījumi, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

		
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) fasādes skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) fasādes skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati
		
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati
		
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati
		
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 9401 002 0211 005) iekštelpu skati	Attīrīšanas iekārtas (kadastra apz. 9401 002 0211 006) fasādes skats
		
Attīrīšanas iekārtas (kadastra apz. 9401 002)	Artēziskais urbums ar būvi (kadastra apz. 9401 002 0211 007) fasādes skats un iekštelpa	

0211 006) fasādes skats		
		
Piebraucamais servitūta ceļš	Vienīgas gatve ar pagriezienu uz īpašumu	Vienīgas gatves kopskats

#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

**Pašreizējā izmantošana:** neizmantota ražošanas/darbnīcu/noliktavu ēku apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Vienības gatvē 4, Valkā, Valkas novadā, labākais izmantošanas veids** – ražošanas/darbnīcu/noliktavu ēku apbūve.

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

## VĒRTĒJUMA ATSKAITE

### VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

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. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

### **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS**

#### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērums, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

#### Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

#### Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo vērtējamais īpašums tiek vērtēta kā zemes gabals.

### **VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI**

#### Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

#### Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

#### Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

#### **TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI**

Pozitīvie:

- atrodas Valkas pilsētā, Latvijas-Igaunijas pierobežā;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- Vienības gatve ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- zemes gabals nav īpašuma sastāvā;
- dalītas īpašumtiesības;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- ražošanas ēkas tehniskais stāvoklis (grausts);
- ražošanas ēka ir bloķēta ar blakus esošo, līdzvērtīgi pamestu, citai personai piederošu ēku.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves**, kas atrodas **Vienības gatvē 4, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 502 0201)** un sastāv no **apbūves: ražošanas ēka (kadastra apz. 9401 002 0211 005)** ar kopējo platību **446,0 m<sup>2</sup>**, **attīrīšanas iekārta (kadastra apz. 9401 002 0211 006)** ar kopējo platību **8,3 m<sup>2</sup>** un **artēziskais urbums ar būvi (kadastra apz. 9401 002 0211 007)**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 400 (Četri simti eiro)**