

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

RAIŅA IELA 40, 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 15. jūnijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Līgai Kavītei

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Raiņa ielā 40, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 006 0412)

un sastāv no

zemes gabala (kadastra apz. 9401 006 0412) ar kopējo platību 1 320 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9401 006 0412 001) ar platību 231,2 m² un šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 004) ar platību 75,0 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 15. jūnijā.

Šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 003) ar platību 16,0 m² dabā nepastāv.

Vērtējumā veikts labojums (27.07.2026.), izlabojot iepriekš konstatētu pārrakstīšanās kļūdu, kas saistīts ar palīgēku kadastra apzīmējuma numuriem. Precizējums neietekmē vērtēšanas rezultātu, tajā skaitā noteikto nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, un nemaina dokumentā izdarītos secinājumus.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesu izpildītājas 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 apgrūtinājumiem, 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.

Noteiktās tirgus vērtības 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 mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 19 400 (Deviņpadsmit tūkstoši četri simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa 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 nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cieņā,

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
KLIMATS UN VIDE	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
DZĪVOJAMĀS MĀJAS ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE	10
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	16
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZEMES ROBEŽU PLĀNS.....	18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Raiņa iela 40, Valka, Valkas novads
Kadastra apzīmējumi	9401 006 0412
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 9401 006 0412) ar kopējo platību 1 320 m² un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9401 006 0412 001) ar platību 231,2 m² un šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 004) ar platību 75,0 m². <i>Šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 003) ar platību 16,0 m² dabā nepastāv. Vērtējumā veikts labojums (27.07.2026.), izlabojot iepriekš konstatētu pārrakstīšanās kļūdu, kas saistīts ar palīgēku kadastra apzīmējuma numuriem. Precizējums neietekmē vērtēšanas rezultātu, tajā skaitā noteikto nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, un nemaina dokumentā izdarītos secinājumus.</i>
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000000550, 2001. gada 20. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Raiņa ielā 40, Valkā, Valkas novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 9401 006 0412) ar platību 1320 m² un trīs būves (kadastra apz. 9401 006 0412 001; 9401 006 0412 003; 9401 006 0412 004), ir nostiprinātas fiziskai personai (mirusi 2023. gadā) <i>Saskaņā ar zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Kavītes norādīto informāciju pieprasījumā par nekustamā īpašuma vērtēšanu, minēto nekustamo īpašumu ir mantojusi fiziska persona. Mantotājas īpašumtiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.</i>
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, ka apgrūtinā vērtējamo objektu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: • vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,1320 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu-0,0050 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0030 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0023 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju-0,0065 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0065 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija -0,0023 ha; • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija -0,1320 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0015 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0023 ha.

	Minētie apgrūtinājumi būtiski <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 15. jūnijā. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate un fotofiksācija. Ārējās pazīmes liecina, ka dzīvojamā māja ir neapdzīvota. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētajiem datiem un tie ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta īpašuma iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs (remontējams).
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 38 800 (Trīsdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro) EUR 19 400 (Deviņpadsmit tūkstoši četri simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 15. jūnijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- objekta apskate dabā;
- zemesgrāmatu nodaļējuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra sistēmas reģistra dati;
- kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- dati no LR oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" – Mantojuma ziņas.

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.

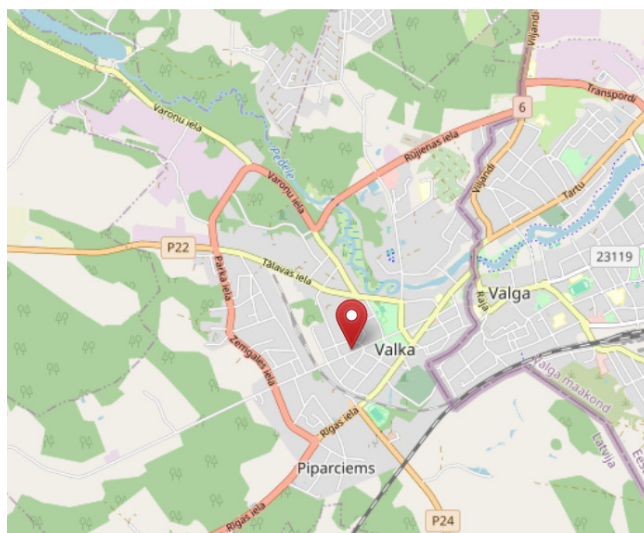
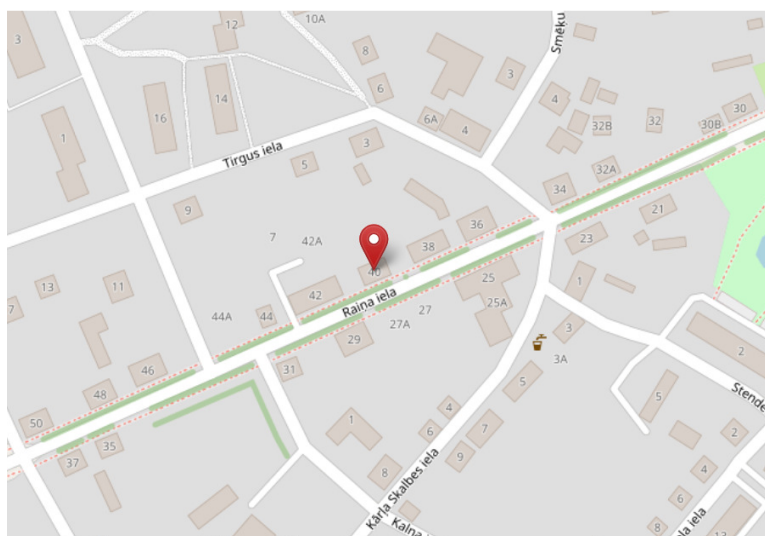
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valkas pilsētā, kura atrodas Ziemeļvidzemē un ir Valkas novada administratīvais centrs. Valka atrodas ģeogrāfiski labā vietā, jo pilsēta robežojas ar Igaunijas robežu un savu dvīņu pilsētu Valgu.

Vērtējamais objekts atrodas pilsētas centra tuvumā - Domes bulvāra, Tirgus un Raiņa ielu apbūves apkaimē. Pie dzīvojamās ēkas tieša un laba piebraukšana no Raiņa ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Gar dzīvojamās mājas fasādi, kas ir novietota paralēli Raiņa ielai, ir izbūvēta bruģakmens seguma gājēju ietve.

Atrašanās vietas plāns:¹



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas individuālo māju apbūve, pilsētas centrs ~700 m attālumā, ~1 km Igaunijas robeža. Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido līdzvērtīga 1960. – 1980. gados celtas daudzstāvu sērijveida, atsevišķas sabiedriskas un komercnozīmes ēkas. Latvijas – Igaunijas robeža sadala pilsētu divās daļās: Valka (Latvija) un Valga (Igaunija). Iedzīvotāji

¹ kartes dati no @OpenStreetMap contributors

izmanto šādu ģeogrāfisko novietojumu, lai dotos uz kaimiņvalsts pilsētu ne tikai iepirkties un atpūsties, bet arī izmantot medicīniska rakstura iestādes pakalpojumus. Tuvākās *izglītības iestādes* atrodas: ~1,5 m J. Cimzes ģimnāzija, ~150 m Valkas speciālā pirmsskolas izglītības iestāde, ~600 m Valkas Jāņa Cimzes Mūzikas skola, ~350 m Valkas Mākslas skola. *Veikali*: ~750 m veikals "Maxima", ~650 m veikals "Top", ~2 km tirdzniecības centrs "Walk" ar veikaliem "Mego", "Drogas" un "Pepco". *Citi objekti*: ~750 m aptieka "Apotheka".

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

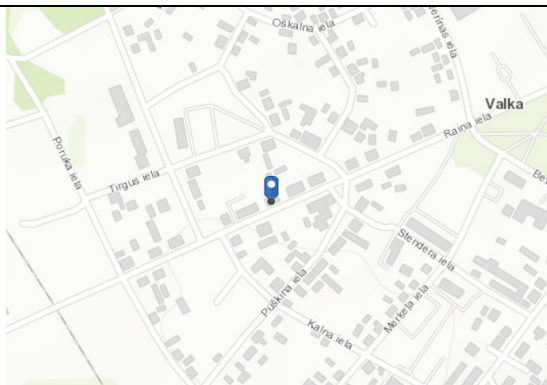
Zemes gabals ar kadastra Nr. 9401 006 0412 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 1 320 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra četrstūra forma, reljefs pamatā lēzens ar mērenu slīpumu ziemeļu virzienā. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Raina ielu. Zemes gabals ir daļēji iežogots ar vienkāršu metāla sieta žogu. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (kadastra apz. 9401 006 0412 001) un šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 004). Zemes gabals vērtēšanas dienā ir aizaudzis ar zāli un krūmājiem.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
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
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://videscents.lv/mc.lv/iebuves/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
Zeme/augšne:	
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
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves 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
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
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 informācija
Citi vides faktori:	
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

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 9401 006 0412 001
<i>Apraksts pēc pienēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva koka konstrukcijas ēka un pagrabs
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1927.
Apbūves laukums	148,2 m ²
Kopējā platība	231,2 m ²
Griestu augstums	Nav informācija
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Nav informācija
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Profilētās tērauda loksnes – vizuāli izskatās samērā jauns
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums – fiziski nolietojies, ir redzamas atsevišķas plaisas, vietumis nobiris apmetums, atsedzot nodrupušu ķieģeļu mūri

Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Vieglmetāla konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra sistēmas datiem</i>	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem (pieņēmums), vietējā - aka
Kanalizācija	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā – krāsns (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistrā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam. Dzīvojamās mājas fasāde sakrīt ar ielas sarkano līniju, robežojoties tieši ar gājēju ietvi bez priekšdārza joslas.

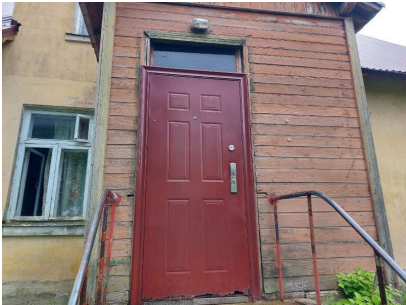
Telpu eksplikācija: Kadastra datos nav reģistrēts.

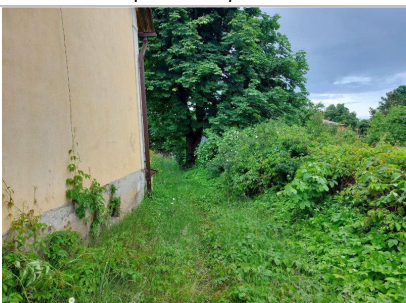
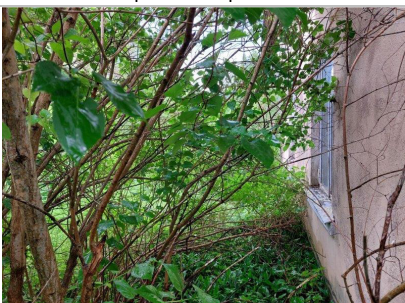
DZĪVOJAMĀS MĀJAS ILGTSPĒJA UN ENERGEOFEKTIVITĀTE

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Malkas apkure (pieņēmums)
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav)	Nav
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m ² gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav
Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošana	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	~750 m attālumā uzlādes stacija Enefit Volt (Rīgas iela 15, Valka)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~1 km Valkas autoosta; ~3 km dzelzceļa stacija "Lugaži".
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

Uz zemes gabala atrodas koka/metāla konstrukcijas šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 004) ar kopējo platību 75,0 m², celts 1960. gadā. Palīgēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9401 006 0412 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9401 006 0412 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9401 006 0412 001) fasādes skati		
		
Šķūņa (kadastra apz. 9401 006 0412 004) fasādes skats	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati-aka	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Skats uz īpašumu no ielas puses
		
Raiņa ielas kopskats		Raiņa ielas kopskats

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Raiņa ielā 40, Valkā, Valkas novadā** **labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **individuālās dzīvojamās mājas 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, vērtējamajam 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 izmaksas. (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 apsvēruma, 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 būvizmaksas neraksturo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

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, centra tuvumā;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums (pieņemums);
- ir tieša un laba piebraukšana;
- Raiņa iela ir ar asfalta segumu;
- zemes gabala kopplatība (1320 m²).
- dzīvojamās mājas kopplatība (231,2 m²);
- zemes gabala konfigurācija un reljefs.

Negatīvie:

- vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja celta 1927. gadā;
- dzīvojamās mājas fasāde sakrīt ar ielas sarkano līniju, robežojoties tieši ar gājēju ietvi bez priekšdārza joslas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Raiņa ielā 40, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 006 0412)** un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 9401 006 0412) ar kopējo platību 1 320 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9401 006 0412 001) ar platību 231,2 m² un šķūnis (kadastra apz. 9401 006 0412 004) ar platību 75,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 15. jūnijā varētu būt:

EUR 19 400 (Deviņpadsmit tūkstoši četri simti eiro)

