

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/8 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

**TĀLAVAS IELA 64A, 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 12. februāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 13. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

**Tālavas ielā 64A, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 007 0106)**

un sastāv no

**zemes gabala (kadastra apz. 9401 007 0106) ar platību 17 770 m<sup>2</sup>,**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 12. februārī.

*Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/8 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma vērtību pa piederošām daļām.*

*Apbūve – svaru māja (kadastra apz. 9401 007 0106 001) un slēgtā transformatoru apakšstacijas ēka (kadastra apz. 9401 007 0106 004), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.*

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 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 sāukumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **fiziskās personas 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

**EUR 600 (Seši 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.

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>  |
| ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....                           | 6         |
| APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....                                   | 6         |
| ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                               | 7         |
| ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS .....                     | 7         |
| KLIMATS UN VIDE .....                                         | 9         |
| FOTOATTĒLI.....                                               | 10        |
| LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....                                | 12        |
| <b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>                               | <b>13</b> |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....         | 13        |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....                                       | 15        |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI ..... | 15        |
| TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....                      | 16        |
| <b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>           | <b>17</b> |
| <b>PIELIKUMI .....</b>                                        | <b>18</b> |
| ZEMES GABALA PLĀNS .....                                      | 18        |

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                           | Tālavas iela 64A, Valka, Valkas novads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kadastra Nr.                     | 9401 007 0106                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vērtējamā objekta sastāvs        | Zemes gabals (kadastra apz. 9401 007 0106) ar platību 17 770 m <sup>2</sup> .<br><i>Apbūve – svaru māja (kadastra apz. 9401 007 0106 001) un slēgtā transformatoru apakšstacijas ēka (kadastra apz. 9401 007 0106 004), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pašreizējā izmantošana           | Neizmantots zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Labākais izmantošanas veids      | Saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojumu (no 2017. gada), ar 2021. gada grozījumiem, grafisko daļu, 4. redakciju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Funkcionālais zonējums           | Saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojumu (no 2017. gada), ar 2021. gada grozījumiem, grafisko daļu, 4. redakciju, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves (R2) un meža teritorijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nelikumīgas celtniecības pazīmes | Uz zemes gabala atrodas LR VZD Kadastra reģistrā un zemesgrāmatā neregistrēta palīgēka-pagrabs. Vērtētājam nav informācija par ēkas tehniskajiem parametriem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Īpašumtiesības                   | Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 247, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Tālavas ielā 64A, Valkā, Valkas novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 17 770 m <sup>2</sup> , ir nostiprinātas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/2 domājamās daļas fiziskai personai;</li> <li>• 1/4 domājamās daļas fiziskai personai;</li> <li>• <b>1/8 domājamās daļas fiziskai personai;</b></li> <li>• 1/8 domājamās daļas fiziskai personai.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Apgrūtinājumi                    | Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam ir reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atzīme-uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas un būves</li> </ul> Minētais apgrūtinājums <i>negatīvi ietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atzīme-elektrisko tīklu 20kV gaisvadu līnijas aizsargjosla.</li> </ul> Minētais apgrūtinājums <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dabiskas ūdenstilpnes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos-0,0751 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju-0,0227 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0368 ha;</li> <li>• sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu-0,5325 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0460 ha;</li> <li>• biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-1,7770 ha;</li> <li>• dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,5325 ha.</li> </ul> Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. <p>Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.</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.                                              |
| Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis                   | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.<br>Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas. |
| Pasūtītājs                                               | Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.                                                                                                                                                                                           |
| Objekta apskate                                          | Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 12. februārī.                                                                                                                                                                                 |
| Īpašie pieņēmumi                                         | Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.                                                                                                                                |
| Noteiktās <b>1/8 domājamās daļas</b> vērtības            |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tirgus vērtība                                           | EUR 1 200 (Viens tūkstotis divi simti eiro)                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>                      | <b>EUR 600 (Seši simti eiro)</b>                                                                                                                                                                                                     |
| Piespiedu pārdošanas termiņš                             | Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.<br>Izsoles sākumcena                                                                                                                                            |
| Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums          | 2026. gada 12. februāris.                                                                                                                                                                                                            |
| Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums | 2026. gada 13. februāris.                                                                                                                                                                                                            |

#### IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

##### Informācijas avoti:

- zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- tirgus datu bāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- sludinājumu bāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM.

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 teritorijas plānojums (no 2017. gada), ar 2021. gada grozījumiem, grafiskā daļa, 4. redakcija.

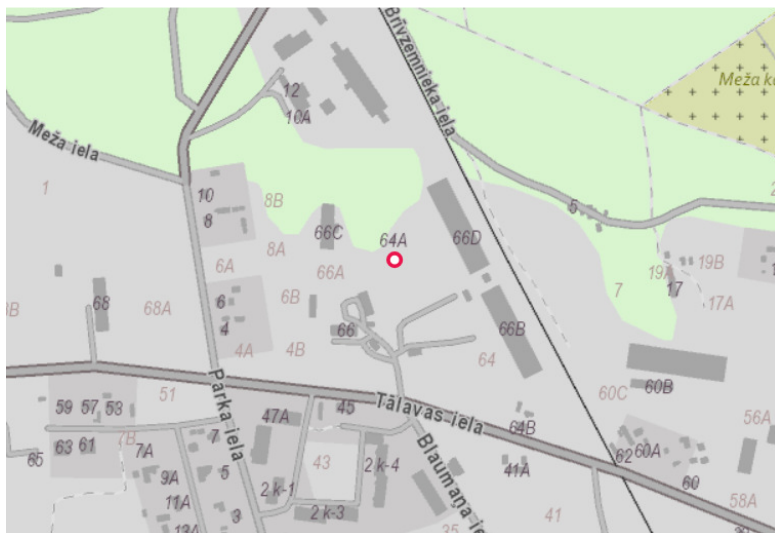
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 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 Tālavas, Parka un Varoņu ielu apbūves rajonā. Zemes gabals tieši robežojās ar Tālavas ielu, bez izbūvētas iebrauktuves no ielas puses. Pie zemes gabala fiziski ir nodrošināta piebraukšana no Tālavas ielas puses, šķērsojot blakus esošo zemes gabalu (~40 m garumā), kas pieder fiziskai personai. Tālavas iela ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido rūpnieciskas nozīmes objekti, neapbūvēti zemes gabali, individuālo māju apbūve. Latvijas – Igaunijas robeža sadala pilsētu divās daļās: Valka (Latvija) un Valga (Igaunija). Iedzīvotāji izmanto šādu ģeogrāfisko novietojumu, lai dotos uz

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

kaimiņvalsts pilsētu ne tikai iepirkties un atpūsties, bet arī izmantot medicīniska rakstura iestādes pakalpojumus.

Tuvumā ir nepieciešamie infrastruktūras objekti. *Izglītības iestādes*: Jāņa Cimzes ģimnāzija ~2 km attālumā, ~1,5 km Valkas Mākslas skola, ~1,5 km Valkas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde. *Veikali*: ~2,5 km tirdzniecības centrs "Walk", kurā ir izvietoti vairāki citi veikali – "Pepco", "Mego". *Citi objekti*: Valkas slimnīca ~2,5 km attālumā, degvielas uzpildes stacija "Virši" ~3,5 km. Pilsētas centra daļa atrodas ~2 km attālumā.

#### ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

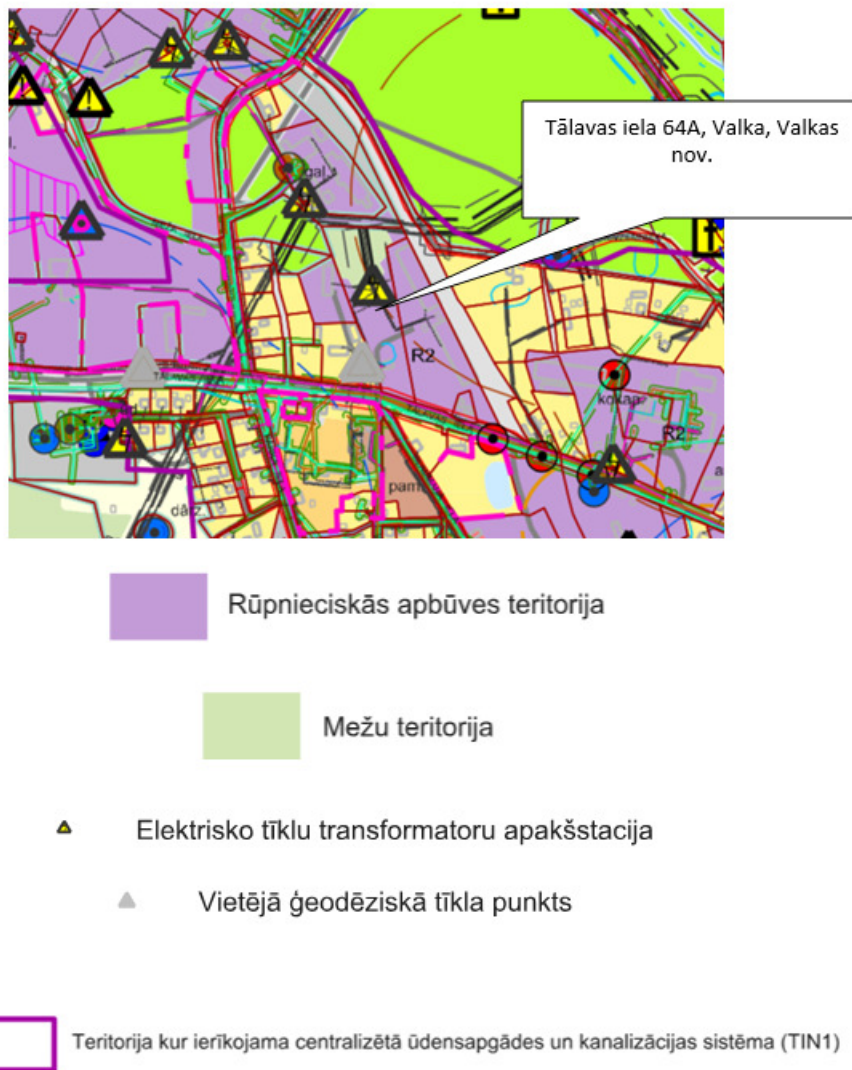
*Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 9401 007 0106 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):*



Zemes gabala kopējā platība ir 17 770 m<sup>2</sup>. Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, zemes virsmas reljefs pamatā ir lēzens, meža daļā paugurains. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Tālavas ielu. Zemes gabals ir daļēji iežogots ar vienkāršu drāšu žogu. Zemes gabals vērtēšanas dienā ir sasniedzis ar sniegu, meža zemes daļā ir atsevišķas, lielas priedes, krūmāji. Uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve - svaru māja (kadastra apz. 9401 007 0106 001) un slēgtā transformatoru apakšstacijas ēka (kadastra apz. 9401 007 0106 004), kas nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Kā arī uz zemes gabala atrodas neregistrēta pazemes tipa palīgēka-pagraba ēka, par kuru vērtētājam nav iesniegta informācija un tehniskie parametri. Zemes gabalu šķērso piebraucamais ceļš uz blakus esošo zemes gabalu. Zemes gabalam ir elektroapgādes pieslēgums.

#### ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojumu (no 2017. gada), ar 2021. gada grozījumiem, grafisko daļu, 4. redakciju, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves (R2) un meža teritorijā. Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017. gada) grozījumiem, redakcija 4.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



### Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)

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>23</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.

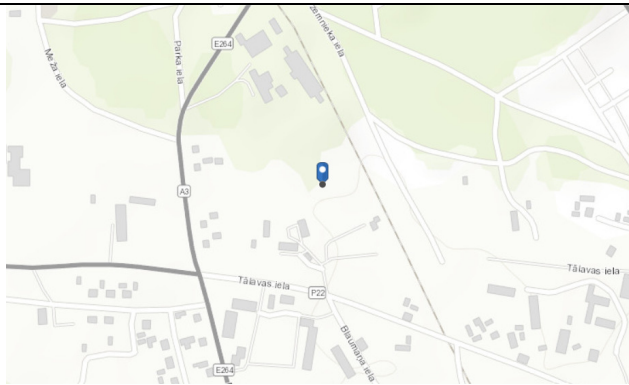
Objektiem, kuru darbība rada rūpniecisko risku, jāveic tās novērtējums. Novērtējuma rezultāti jāiesniedz atbildīgajai institūcijai pamatota lēmuma pieņemšanai par objekta izvietojuma nosacījumiem, nepieciešamajiem darbības ierobežojumiem un riska samazināšanas programmas izstrādāšanu.

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>

### 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                       |

<sup>2</sup> file:///C:/Users/User/Downloads/TIAN\_20211208\_0800-1.pdf Valkas novada teritorijas plānojuma (mo 2017. gada) grozījumi, redakcija 4.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 61.lpp.



Avots: <https://geodata.lvcmc.lv>

|                                                                                                                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 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     |
| 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 |
| <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     |
| <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     |

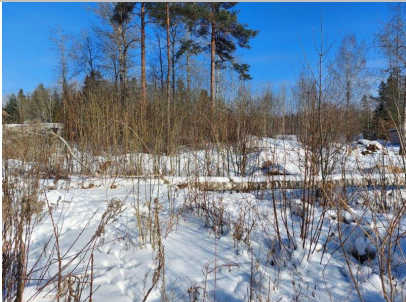
#### FOTOATTĒLI

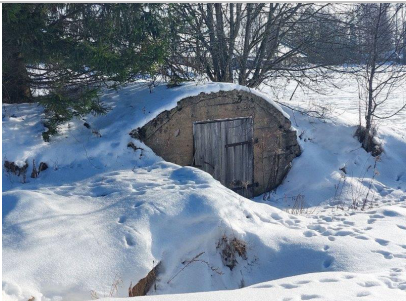
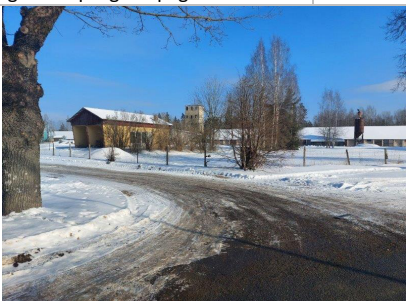
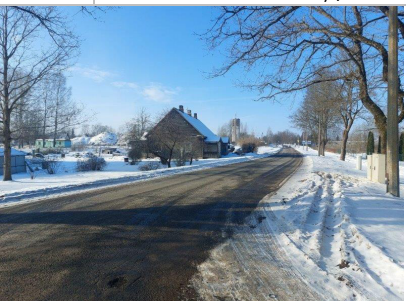


Zemes gabala kopskati

Zemes gabala kopskati

Zemes gabala kopskati

|                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                | Zemes gabala kopskati                                                                 |
|    |    |    |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                | Zemes gabala kopskati                                                                 |
|   |   |   |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                | Zemes gabala kopskati                                                                 |
|  |  |  |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                | Zemes gabala kopskati                                                                 |
|  |  |  |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                | Zemes gabala kopskati                                                                 |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |   |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                                |
|    |   |   |
| Zemes gabala kopskati                                                               | Zemes gabala kopskati                                                               | Neregistrēta palīgēka-pagrabs                                                        |
|   |  |  |
| Neregistrēta palīgēka-pagrabs                                                       | Piebraucamais ceļš/iebrauktuve                                                      | Piebraucamais ceļš/iebrauktuve                                                       |
|  |                                                                                     |  |
| Pagrieziens uz īpašumu no Tālavas ielas puses                                       |                                                                                     | Tālavas ielas kopskats                                                               |

#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

**Pasreizējā izmantošana:** Neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Tālavas ielā 64A, Valkā, Valkas novadā**, **labākais izmantošanas veids** ir – **saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017. gada) grozījumiem, redakcija 4.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.**

Mūsu novērtējuma atskaides 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, vērtējamam 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 izvēlētajās 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 korigē, 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 ir 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.

**TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI****Pozitīvie:**

- atrodas Valkā, rūpnieciskajā pilsētas rajonā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- zemes gabals tieši robežojās ar Tālavas ielu, kas ir ar asfalta betona segumu;
- laba zemes gabala kopplatība (17 770 m<sup>2</sup>);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- zemes gabala izmantošanas iespējas;
- ir tieša un laba piebraukšana.

**Negatīvie:**

- dalītas īpašumtiesības;
- uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas – slēgta tipa transformatoru ēka un svaru māja;
- pie zemes gabala nav izbūvēta iebrauktuve no Tālavas ielas puses. Pie zemes gabala fiziski ir nodrošināta piebraukšana no Tālavas ielas puses, šķērsojot blakus esošo zemes gabalu (~40 m garumā), kas pieder fiziskai personai;
- uz zemes gabala atrodas neregistrēta pagraba ēka;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Tālavas ielā 64A, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 007 0106)** un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 9401 007 0106)** ar platību **17 770 m<sup>2</sup>**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 600 (Seši simti eiro)**

## PIELIKUMI

## ZEMES GABALA PLĀNS

