SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 01.septembris.

Atzinums par 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vilkusalas),**
kas atrodas **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vilkusalas),** ar kadastra numuru 3874 008 0059, kas atrodas **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"**, ir reģistrēts Rugāju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.325 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"** sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 un kopējo platību 8,6 ha, **tajā skaitā meža zeme* 4,96 ha**, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 001 un kopējo platību 77,3 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 002 un kopējo platību 7,9 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 003 un kopējo platību 27,8 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 004 un kopējo platību 30,9 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 005 un kopējo platību 16,5 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 007 un kopējo platību 11,7 m^2 un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 008 un kopējo platību 15,5 m^2.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/6 domājamo daļu no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 un kopējo platību 8,6 ha, **tajā skaitā meža zeme* 4,96 ha**, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 001 un kopējo platību 77,3 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 002 un kopējo platību 7,9 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 003 un kopējo platību 27,8 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 004 un kopējo platību 30,9 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 005 un kopējo platību 16,5 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 007 un kopējo platību 11,7 m^2 un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 008 un kopējo platību 15,5 m^2.

***- Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība" (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvot dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība" tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma 1/6 domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/6 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

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

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vilkusalas)**, kas atrodas **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"**, 2026.gada 01.septembrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 000 (trīs tūkstoši) **eiro**.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 05.augusts.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
- 1.1 Vērtējamais īpašums
- 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
- 1.3 Vērtēšanas uzdevums
- 1.4 Vērtēšanas datums
- 1.5 Vērtēšanas mērķis
- 1.6 Īpašumtiesības
- 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
- 1.8 Pašreizējā izmantošana
- 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
- 1.10 Labākais izmantošanas veids
- 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
- 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
- 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi

2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
- 4.1 Atrašanās vieta
- 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 apraksts
  - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
  - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
  - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
  - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.2.6 Meža raksturojums
- 4.3 Apbūves apraksts
  - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 001 apraksts
  - 4.3.2 Palīgēku apraksts

5. Īpašuma vērtējums

5.1 Vērtējuma pamatojums
- 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
- 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
- 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
- 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
  - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
  - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
  - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
- 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
- 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
- 5.8 Neatkarības apliecinājums
- 5.9 Kopsavilkums

6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	1/6 domājamā daļa no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vilkusalas)**, kas atrodas **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma 1/6 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 01.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	**Fiziska persona – īpašnieks 1/6 domājamai daļai.** **Nekustams īpašums ir laulāta atsevišķa manta** Pamats: 2018.gada 3.oktobra mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr. 4379 Līdzīpašnieks 1/6 domājamai daļai – fiziska persona Līdzīpašnieks 1/6 domājamai daļai – fiziska persona Līdzīpašnieks ½ domājamai daļai – fiziska persona (saskaņā ar VZD datiem persona ir mirusi). **Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.**
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Balvu novadā, Rugāju pagastā, "Vilkusalas"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/6 domājamo daļu no - apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 un kopējo platību 8,6 ha, **tajā skaitā meža zeme* 4,96 ha**, - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 001 un kopējo platību 77,3m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 002 un kopējo platību 7,9m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 003 un kopējo platību 27,8m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 004 un kopējo platību 30,9m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 005 un kopējo platību 16,5m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 007 un kopējo platību 11,7m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 008 un kopējo platību 15,5m^2. ***- Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorijas
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.06110/016/2026-NOS. Rugāju pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.325 datorizdruka.

	Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VMD Austrumu virsmežniecības izziņa Nr.AVM.1-10/1431 par meža inventarizācijas datiem. Taksācijas apraksts. Sortimentu periodu plāns. Finanšu plūsmas plāns. Zemes robežu plāna kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 5,0725 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,5108 ha; - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs- 0,5889 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos- 1,5382 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 7,8104 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,5108 ha; - pierobeža – 8,6 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- ,0375 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes- **sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu- 7,1484 ha.** **Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.**
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rugāju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.325 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	**- iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.** **- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts, netiek apdzīvota); apbūves vērtība netiek ierēķināta tirgus vērtībā, jo vērtētājiem nav nodrošināta telpu apskate un nav pieejama informācija par ēkas nesošo konstrukciju faktisko tehnisko stāvokli. Līdz ar to nav iespējams objektīvi izvērtēt ēkas atjaunošanas tehnisko un ekonomisko lietderību. Tā kā nav iespējams noteikt, vai ēka ir atjaunojama vai nojaucama, šajā vērtējumā netiek iekļautas potenciālās atjaunošanas, konservācijas vai nojaukšanas izmaksas;** - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

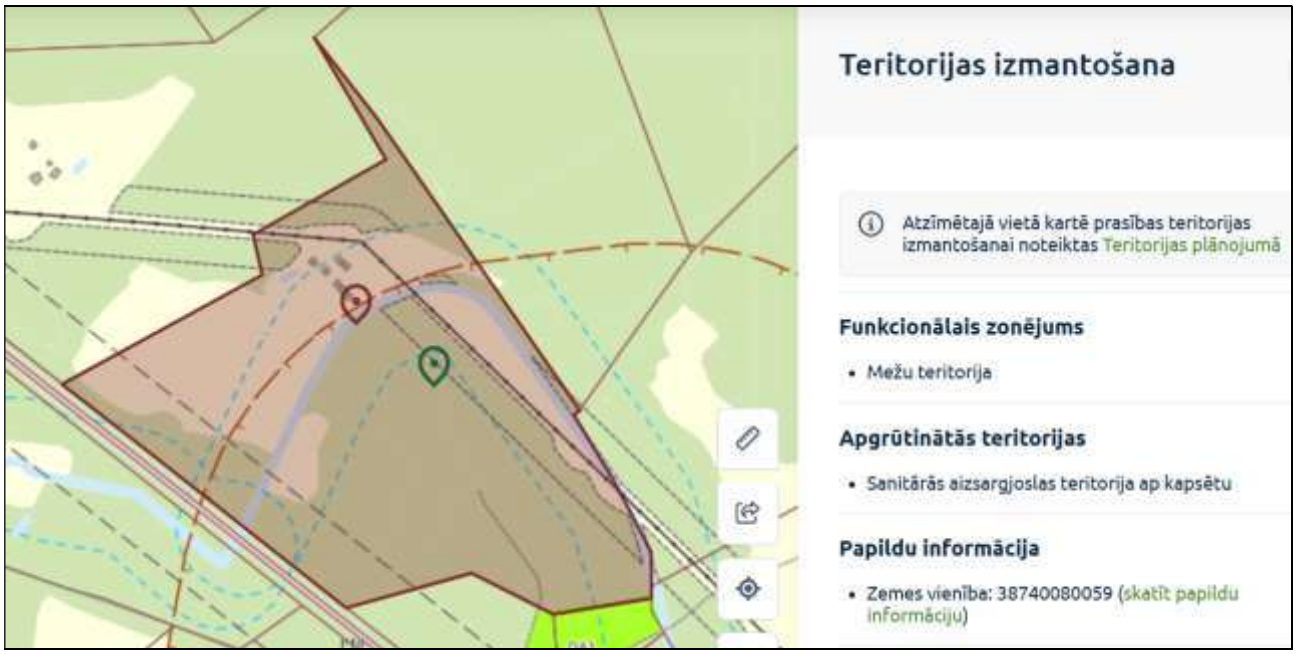
Novietojums







Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana





MEŽU TERITORIJA (M)

LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Vērtējamā zemes vienība un apbūve	Vērtējamā zemes vienība un apbūve
	Vērtējamā zemes vienība	
		
		
		
		



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novadā, Rugāju pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0	13,9	15,4	232

Tuvākai autobusa maršruta pieturvieta, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P48 (Kārsava – Tilža- Dubļukalns) atrodas vērtējamā Objekta tuvumā.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Balvu novadā, Rugāju pagastā uzskatāms par samērā apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 8,6 ha.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD	%	Ha dabā	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,7	31,4	2,7	31,4
Meži	4,8	56,87	4,96	57,67
Krūmāji	0,3	3,42	0,14	1,63
Ūdens zeme	0,4	4,65	0,4	4,65
Zeme zem ēkām	0,1	1,16	0,1	1,16
Zem ceļiem	0,1	1,16	0,1	1,16
Pārejās zemes platība	0,2	2,33	0,2	2,33
KOPĀ	**8,6**	**100%**	**8,6**	**100%**

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem vērtējamam zemes vienībai (skat. tabulā). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās izpētes.

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

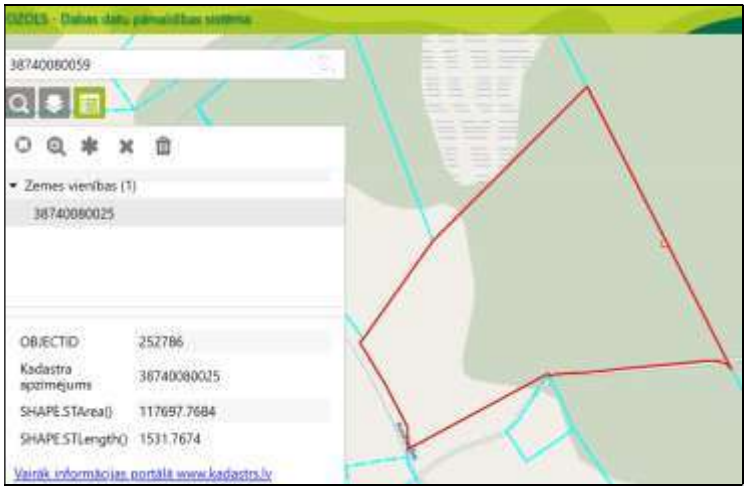
Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P48 (Kārsava – Tilža- Dubļukalns), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu (robežojas ar ceļu). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir paugurains, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

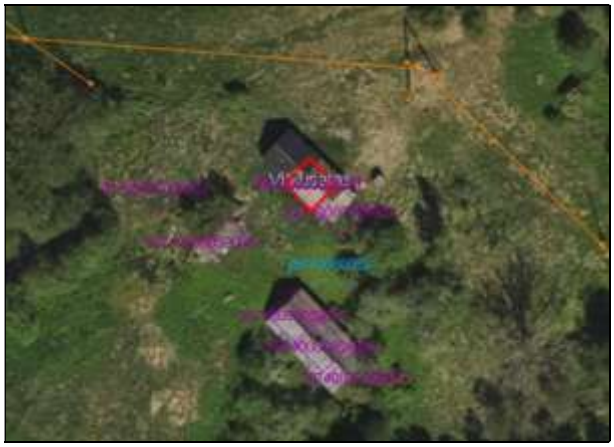
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Inženierkomunikāciju tabulā tiek iekļautas visas komunikācijas, kas konstatētas zemes vienībā īpašuma apsekošanas laikā, kā arī komunikācijas, kas uzrādītas VZD Kadastra informācijas sistēmas topogrāfijas kartē.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

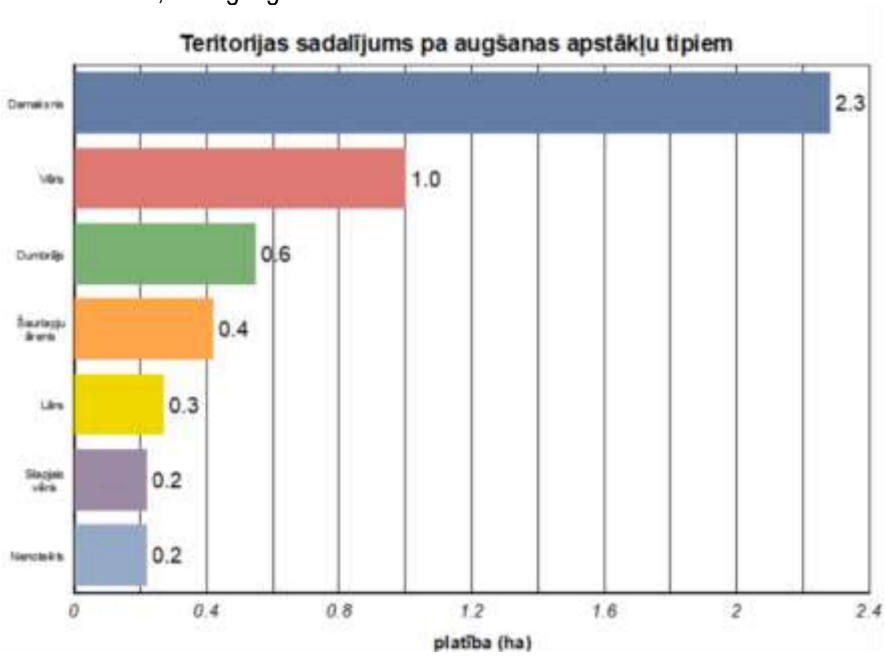
Uz zemes gabala atrodas neapdzīvota lauku viensēta, taču elektrības sadales skapis īpašumā nav konstatēts. Atzinumā tiek pieņemts, ka elektroapgāde vēsturiski tika nodrošināta pa gaisvadu līniju. Ņemot vērā ēku tehnisko stāvokli (būves sliktā tehniskā stāvoklī), vērtētājiem nav pieejama informācija par to, vai īpašumā ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.

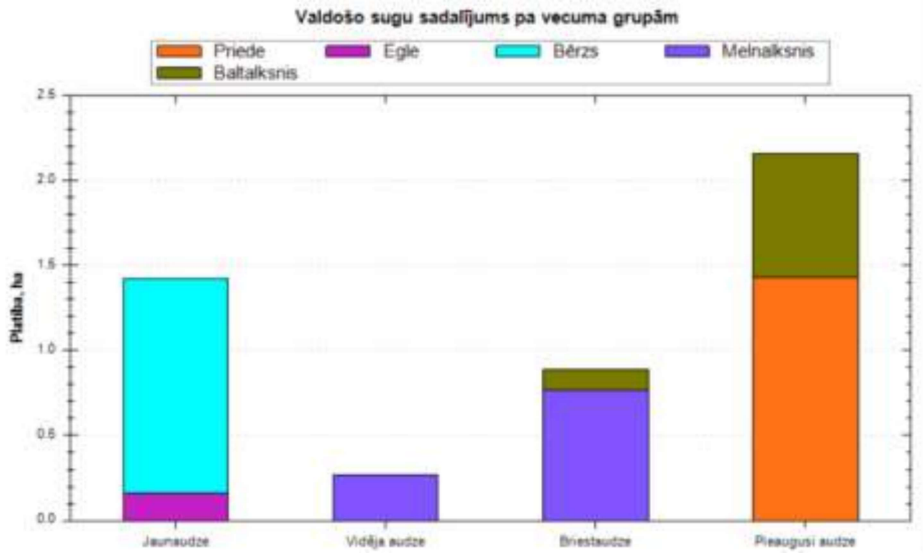
4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,7 ha vai 31,4 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Saskaņā ar VZD augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām. Zeme pašlaik netiek apstrādāta.

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 4.96 ha jeb 57,67 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās minerālaugsnes, auglīgās slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas melnalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzes un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.





4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3874 008 0059 001 apraksts

Ēka saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 1939.gadā (ekspluatācijā pieņemšanas gads nav norādīts). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs/slikts (netiek apdzīvota). Vērtētājiem nav iespējams noteikt un nav pieejama informācija par to, vai ēkas atjaunošana ir ekonomiski pamatota un iespējama. Ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis vērtētājam nav zināms, taču vizuāli vērtējams kā neapmierinošs/slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	89,4
Tilpums, m^3	241
Nolietojums pēc VZD datiem (neatbilst dabā esošam)	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	77,3

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m^2	66,5
Palīgtelpas, m^2	10,8
Ārtelpas, m^2	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Slikts