



2026.gada 08.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaivarāji**),  
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Silmalas pagastā, Zuji, "Vaivarāji"**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaivarāji**), ar kadastra numuru 7888 008 0032, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Silmalas pagastā, Zuji, "Vaivarāji"**, ir reģistrēts Silmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000341277 un sastāv no 3 (trīs) zemes gabaliem ar kopējo platību 3,06 ha:

- apbūvēta zemes gabala kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 un kopējo platību 0,57 ha,
- apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 un kopējo platību 0,56 ha (uz kura atrodas VZD neregistrēta nelielas platības palīgēka),
- neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258 un kopējo platību 1,93 ha,

un apbūves:

- būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 001 un kopējo platību 59,7 m<sup>2</sup>,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 002 un kopējo platību 32,1 m<sup>2</sup>,
- būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 003 un kopējo platību 22,3 m<sup>2</sup>,
- būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 007 un kopējo platību 7,8 m<sup>2</sup>,

(turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un ir paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist 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 nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaivarāji**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Silmalas pagastā, Zuji, "Vaivarāji"**, 2026.gada 08.septembrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti) eiro.**

**Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 26.maijs.**

**Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim un neatšķiras no apskates dienā esošā, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 apraksts
    - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258 apraksts
    - 4.4.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.4.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.4.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.4.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.5 Apbūves apraksts
    - 4.5.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 001 apraksts
    - 4.5.2 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 Iegūto rezultātu apkopojums
    - 5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums (nosaukums: <b>Vaivarāji</b> ), kas atrodas <b>Rēzeknes novadā, Sīlmalas pagastā, Zuji, "Vaivarāji"</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | <b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2026.gada 08.septembris<br>Īpašums apskatīts 2026.gada 26.maijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Fiziska persona:<br>Pamats: 2011.gada 28. februāra dāvinājuma līgums.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 un kopējo platību 0,57 ha.<br>Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 un kopējo platību 0,56ha (uz kura atrodas VZD neregistrēta nelielas platības palīgēka).<br>Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258 un kopējo platību 1,93 ha.<br>Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 001 un kopējo platību 59,7 m².<br>Būve (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 002 un kopējo platību 32,1 m².<br>Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 003 un kopējo platību 22,3 m².<br>Būve (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 007 un kopējo platību 7,8 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | 2026.gada 8.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātās tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr. 15771/029/2026-NOS.<br>Sīlmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000341277 datorizdruka.<br>2011.gada 28.februāra dāvinājuma līgums.<br>Personas datu kartes.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br><a href="http://www.geolatvija.lv">www.geolatvija.lv</a> <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> <a href="http://www.kadsatrs.lv">www.kadsatrs.lv</a> <a href="http://www.lvm.geo.lv">www.lvm.geo.lv</a><br><a href="http://www.melioracija.lv">www.melioracija.lv</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | Sīlmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000341277 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.7888 008 0033, 7888 008 0034- 0,01 ha;</li> <li>- ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.7888 008 0151 - 0,05 ha.</li> </ul> VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- ceļa servitūta teritorija - 0.0100 ha (novietots gar zemes gabalu un netraucē/negatīvi neietekmē tā lietošanu);</li> <li>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0139 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0939 ha;</li> <li>-</li> </ul> |

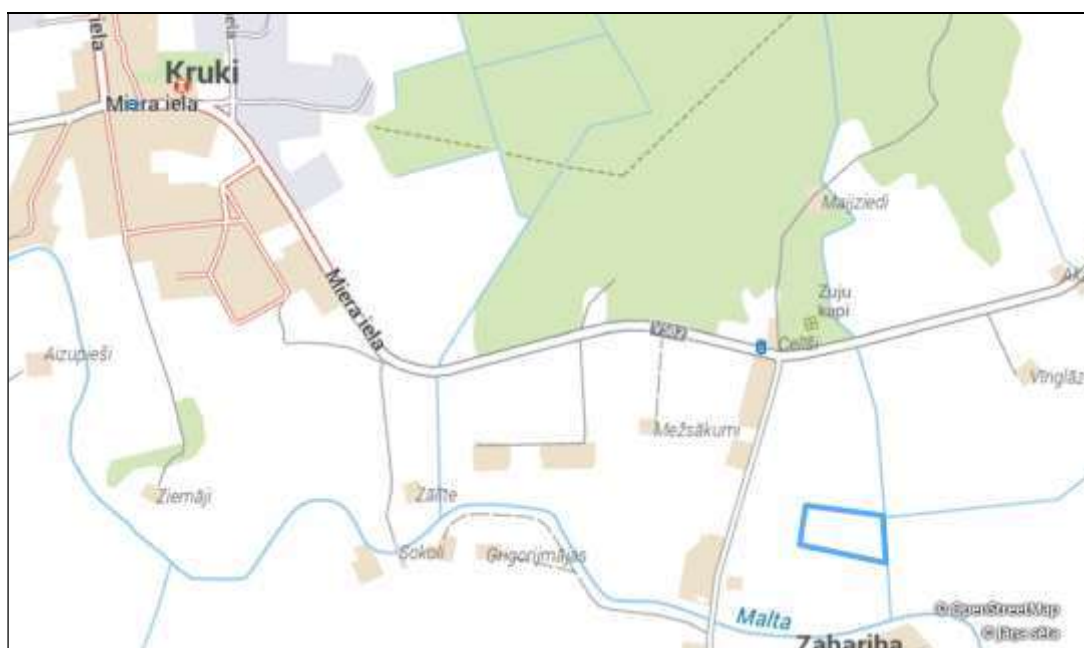
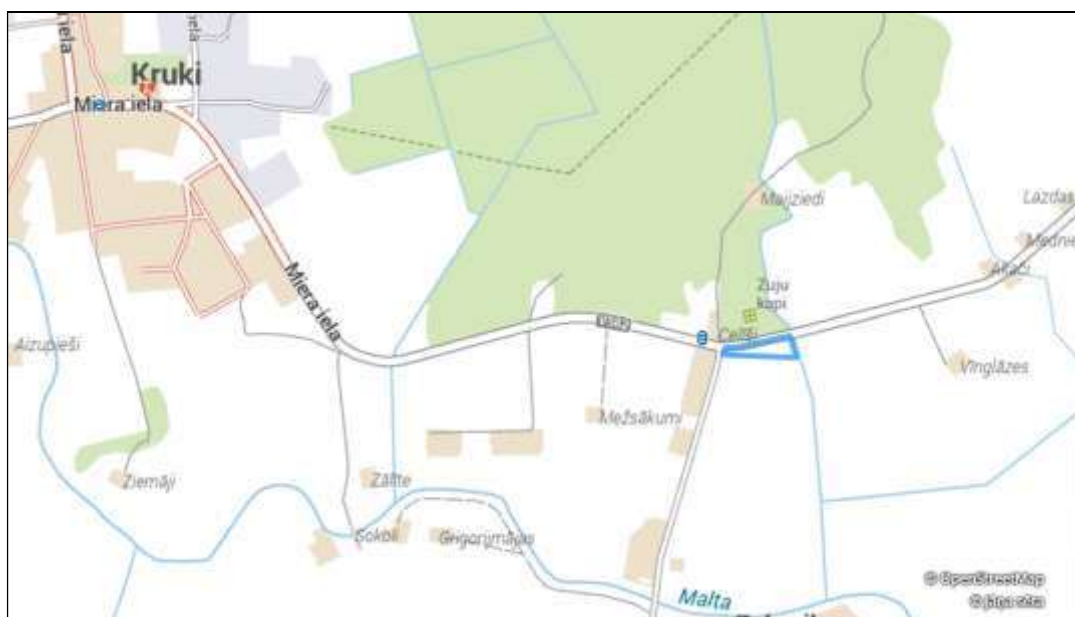
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1078 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.2932 ha;</li> <li>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.5700 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0030 ha.</li> </ul> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķina - 0.5600 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.3298 ha;</li> <li>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1598 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1598 ha.</li> </ul> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ceļa servitūta teritorija - 0.0500 ha (uz vērtēšanas brīdi zemes gabalu negatīvi neietekmē, jo netraucē tā izmantošanu pēc nozīmes, ceļš netiek izmantots un dabā nepastāv vairākus gadus);</li> <li>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 1.9295 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0406 ha;</li> <li>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1751 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1296 ha;</li> <li>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 1.9295 ha.</li> </ul> |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032: sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.5700 ha.</p> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254: sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.5600 ha.</p> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 1.9295 ha;</li> <li>- applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 1.9295 ha.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Silmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000341277 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | - vērtējamā objekta apskates laikā tika konstatēts, ka uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 atrodas neliela būve (koka palīgēka), par kuru nav ieraksti VZD kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā; atzinumā tā netiek detalizēti aprakstīta un aprēķinos netiek ņemta vērā, pieņemot, ka būtiski nekustamā īpašuma tirgus vērtību tā neietekmē;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs);</li><li>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</li></ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

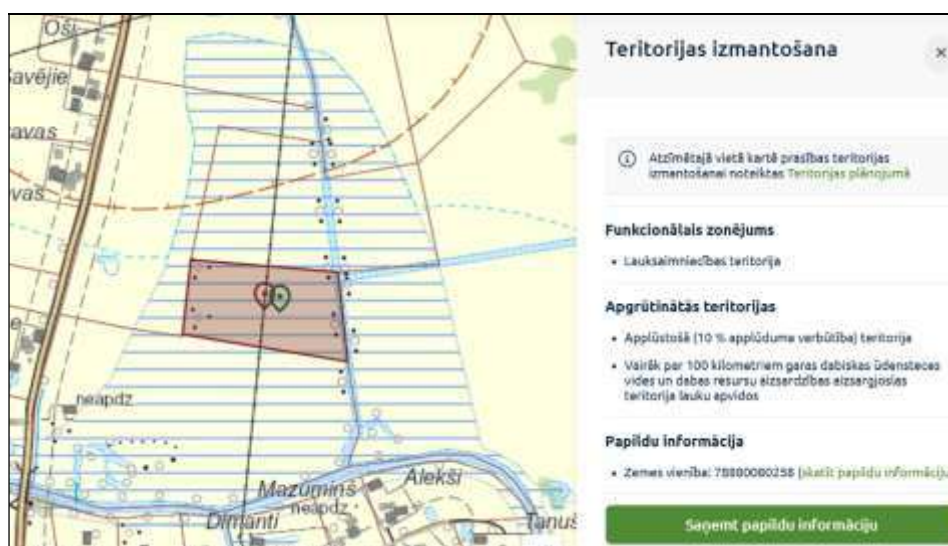
### Novietojums





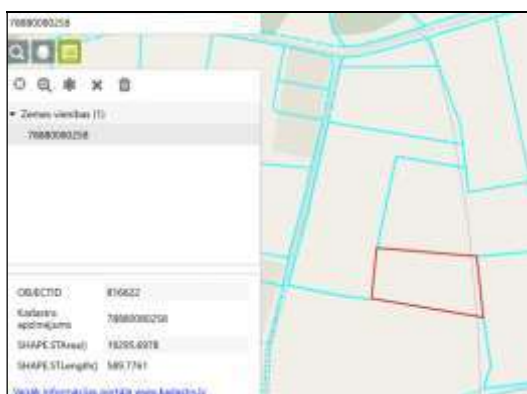
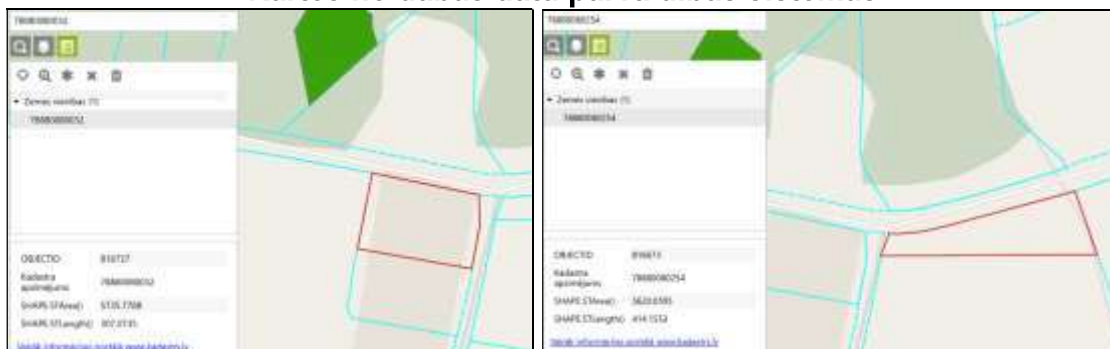
Informācijas avots: [www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)

## Kartes no dabas datu pārvaldības sistēmas



Informācijas avots: [www.ozols.gov.lv](http://www.ozols.gov.lv)

## Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte



Informācijas avots: [www.videscentrs.lv](http://www.videscentrs.lv)

### 3.FOTOATTĒLI



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Būve (dzīvojamā māja) uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Būve (dzīvojamā māja) uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Būve (dzīvojamā māja) uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Būve (dzīvojamā māja) uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 teritorija**



**Būve (dzīvojamā māja) uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Palīgēkas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Palīgēkas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 teritorija**



**Pietura pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032**



**Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 teritorija**



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 un neregistrēta būve**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 un neregistrēta būve**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254**



**Tuvākais grants ceļš, no kura nodrošināta  
piekļuve līdz zemes gabalam ar kadastra  
apzīmējumu 7888 008 0258**



**Tuvākais grants ceļš, no kura nodrošināta  
piekļuve līdz zemes gabalam ar kadastra  
apzīmējumu 7888 008 0258**



**Piekļūšana līdz zemes gabalam ar kadastra  
apzīmējumu 7888 008 0258 pāri zemes vienībai**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008  
0258**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008  
0258**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008  
0258**



**Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7888 008  
0258**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novada, Silmalas pagastā, apdzīvotā vietā Zuji.

| Attālums kilometros no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 78880080032 līdz |                        |                      |                 |                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------|
| Meža ceļam                                                                  | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētam autoceļam | Pagasta centram | Maltas rajona centram | Rēzeknes centram |
| -                                                                           | 0                      | 5,83                 | 6,76            | 13,8                  | 30,3             |

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V582 (Silmaļā- Kruķi), blakus zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032.

|                                                    | 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 Rēzeknes novadā, Silmalas pagastā uzskatāms par daļēji apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,57 ha.

| Zemes eksplikācija               | Ha          | %           |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 0,47        | 82,46       |
| Zeme zem ēkām                    | 0,09        | 15,79       |
| Zeme zem ceļiem                  | 0,01        | 1,75        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>0,57</b> | <b>100%</b> |

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V582 un pašvaldības ceļu (Zuju ceļš), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Īpašums atrodas pie piebraucamā ceļa. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemēroti dzīvojamās mājas, palīgēku un piemājas saimniecības uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, pagalmi, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi. Vērtējamais nekustamais īpašums (nosaukums: Vaivarāji) no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  | -                   | -              |

|                     |   |     |
|---------------------|---|-----|
| Ūdensapgāde         |   | Aka |
| Kanalizācija        | - | -   |
| Gāzes apgāde        | - | -   |
| Citas izbūves/tīkli | - | -   |

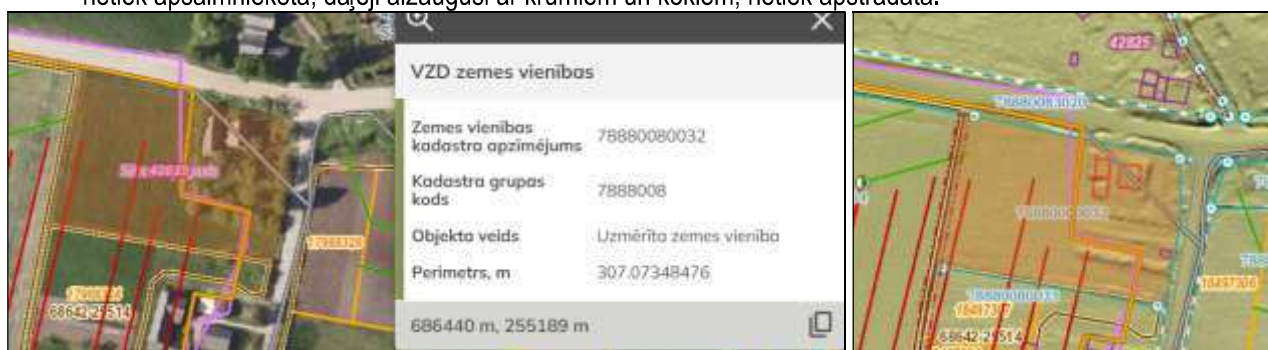
Pēc VZD datiem ēkā ir reģistrētas inženierkomunikācijas – apkure (vietējā krāsns) un elektroapgāde. Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka elektroapgāde objektam ir nodrošināta pa gaisvadu līniju. Zemes gabalā ir elektrības stabi un pieslēguma vieta, taču vērtētājiem nav zināms, vai ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums. Teritorijā ir aka.



Informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,47 ha vai 82,46 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir samērā līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 35 balles, tās ir daļēji meliorētas. Zeme pašlaik netiek apsaimniekota, daļēji aizaugusi ar krūmiem un kokiem, netiek apstrādāta.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0254 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,56 ha.

| Zemes eksplikācija               | Ha          | %           |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 0,33        | 58,93       |
| Krūmāju platība                  | 0,21        | 37,5        |
| Ūdens objektu zeme               | 0,02        | 3,57        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>0,56</b> | <b>100%</b> |

##### 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V582, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Īpašums atrodas pie piebraucamā ceļa. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

#### 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

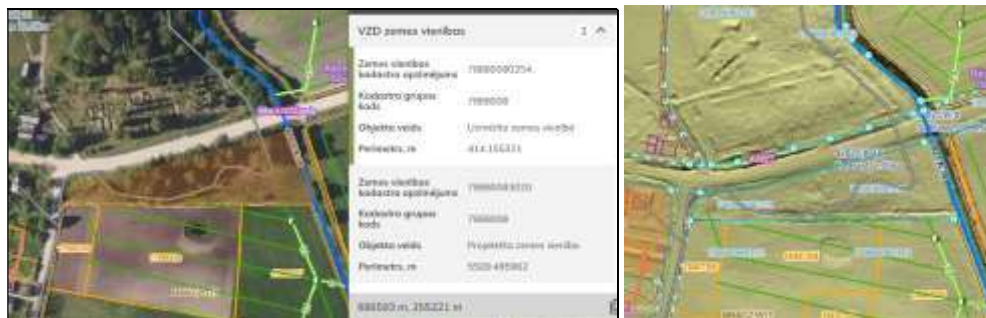
Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar paugurainu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

#### 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam būtisku uzlabojumu nav.

#### 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,33 ha vai 82,46 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 25 balles, tās nav meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem, netiek apstrādātas.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0258 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1,93 ha.

| Zemes eksplikācija               | Ha          | %           |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 1,84        | 95,34       |
| Ūdens objektu zeme               | 0,04        | 2,07        |
| Zeme zem ceļiem                  | 0,05        | 2,59        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>1,93</b> | <b>100%</b> |

#### 4.4.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības ceļa Zuju ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, tālāk pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78880080114 (nokļūšana pie vērtējamā zemes gabala iespējama tikai kājām). Kadastra informācija sistēmā zemes gabalā ir attēlots servitūta ceļš, bet dabā ceļš nav izbūvēts vai nav izmantojams transporta kustībai. Zemes gabalam nav piebraucamā ceļa. Piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir apgrūtināta un juridiski nav sakārtota.

#### 4.4.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

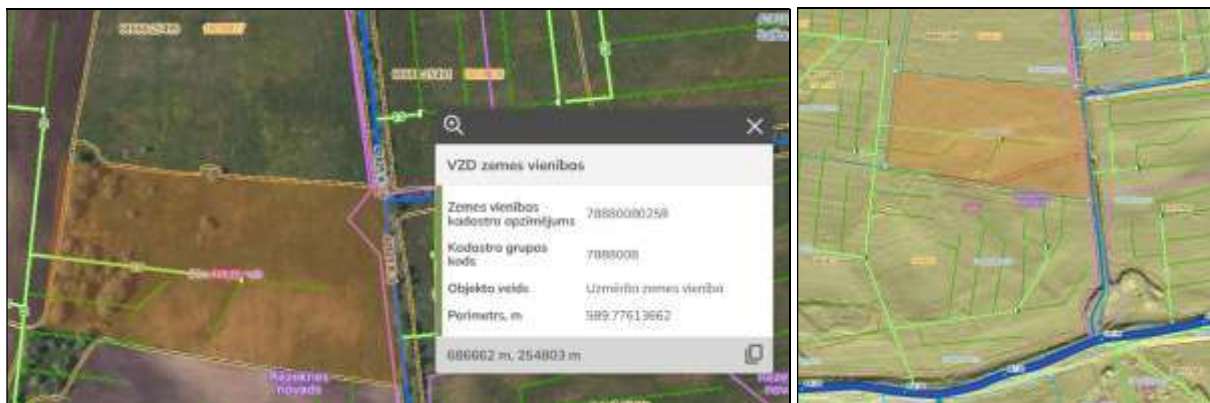
Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma un tas ir ar nedaudz paugurainu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

#### 4.4.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam būtisku uzlabojumu nav.

#### 4.4.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,84 ha vai 95,34 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 40 balles, tās ir daļēji meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Zemes pašlaik tiek daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

## 4.5 Apbūves apraksts

### 4.5.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7888 008 0032 001 apraksts

Ēka uzbūvēta 1963.gadā. Eksploatācijas pieņemšanas gads VZD nav norādīts. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Tiek pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Uz apskates brīdi dzīvojamā māja nav apdzīvota.

Ēkas tehniskie parametri:

|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Apbūves laukums, m <sup>2</sup>      | 78,4                                  |
| Tilpums, m <sup>3</sup>              | 221,0                                 |
| Nolietojums pēc VZD                  | V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup> | 59,7                                  |

#### 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 <sup>2</sup> | 37,0 |
| Palīgtelpas, m <sup>2</sup>       | 22,7 |

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

| Konstruktīvais pamatelements   | Konstruktīvais risinājums                                | Tehniskais stāvoklis |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Pamati                         | Dzelzsbetona, betona bloki                               | Apmierinošs          |
| Ārsienas un nesošās starpsiena | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi | Apmierinošs          |
| Nenesošās starpsienas          | Nav zināms                                               | -                    |
| Starpstāvu pārsegums           | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                     | Apmierinošs          |
| Ārsienu ārējā apdare           | Ķieģeļu mūris                                            | Apmierinošs          |
| Jumta konstrukcija             | Koka spāru konstrukcija                                  | Apmierinošs          |
| Jumta segums                   | Azbestcimenta loksnes                                    | Apmierinošs          |
| Lietus ūdens novadīšana        | -                                                        | -                    |
| Logu ailes                     | Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu,                      | Apmierinošs          |
| Ārdurvis                       | Koka                                                     | Apmierinošs          |
| Iekšējās durvis                | Nav zināms                                               | Apmierinošs          |

Telpu iekšējā apdare:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).**

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.**

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

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

#### 4.5.2 Palīgēku apraksts

| Palīgēkas nosaukums                | Šķūnis                                                   | Kūts                                                     | Pirts                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Kadastra apzīmējums                | Lit.Nr.002                                               | Lit.Nr.003                                               | Lit.Nr.007                                               |
| Platība, m²                        | 32,1                                                     | 22,3                                                     | 7,3                                                      |
| Uzbūvēšanas gads                   | 1963                                                     | 1963                                                     | 1963                                                     |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads     | -                                                        | -                                                        | -                                                        |
| Apbūves laukums, m²                | 32,9                                                     | 25,9                                                     | 11,3                                                     |
| Tilpums, m³                        | 76,0                                                     | 60,0                                                     | 23,0                                                     |
| Nolietojums                        | V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī                   | V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī                    | V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī                  |
| Ārsienas un nesošās starpsiena     | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi |
| Ēkas tehniskais stāvoklis          | Apmierinošs                                              | Apmierinošs                                              | Apmierinošs                                              |
| Inženierkomunikāciju nodrošinājums | -                                                        | -                                                        | -                                                        |

**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                                      | **                         |