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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 02.oktobris

Atzinums par ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vijolītes)**,
kas atrodas **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vijolītes)**, ar kadastra numuru 3850 007 0112, kas atrodas **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes",** ir reģistrēts Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.205 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu.

Īpašuma tiesības uz vērtējamo domājamo daļu nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Viss nekustamais īpašums **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes"** sastāv no:

- zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 un kopējo platību 10,1 ha:
- būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 001 un kopējo platību 71,1 m^2,
- būves (vasaras virtuves) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 002 un kopējo platību 5,6 m^2,
- būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 003 un kopējo platību 42,3 m^2,
- būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 004 un kopējo platību 16,4 m^2,
- būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 005 un kopējo platību 36,9 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 006 un kopējo platību 45,0 m^2,
- būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 008 un kopējo platību 7,0 m^2,
- būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 009 un kopējo platību 34,4 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0011 un kopējo platību 11,1 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0012 un kopējo platību 24,3 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0013 un kopējo platību 25,3 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0014 un kopējo platību 53,7 m^2.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu no:

- zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 un kopējo platību 10,1 ha:
- būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 001 un kopējo platību 71,1 m^2,
- būves (vasaras virtuves) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 002 un kopējo platību 5,6 m^2,
- būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 003 un kopējo platību 42,3 m^2,
- būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 004 un kopējo platību 16,4 m^2,
- būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 005 un kopējo platību 36,9 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 006 un kopējo platību 45,0 m^2,
- būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 008 un kopējo platību 7,0 m^2,
- būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 009 un kopējo platību 34,4 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0011 un kopējo platību 11,1 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0012 un kopējo platību 24,3 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0013 un kopējo platību 25,3 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0014 un kopējo platību 53,7 m^2.

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 paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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 ¼ domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska ¼ 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 ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma **(nosaukums: Vijolītes)**, kas atrodas **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes"**, 2026.gada 02.oktobrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

4 000 (četri tūkstoši) **eiro.**

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 04.augusts.

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, 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 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 Citi izdarītie pieņēmumi
    1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 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 Apbūves apraksts
        4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

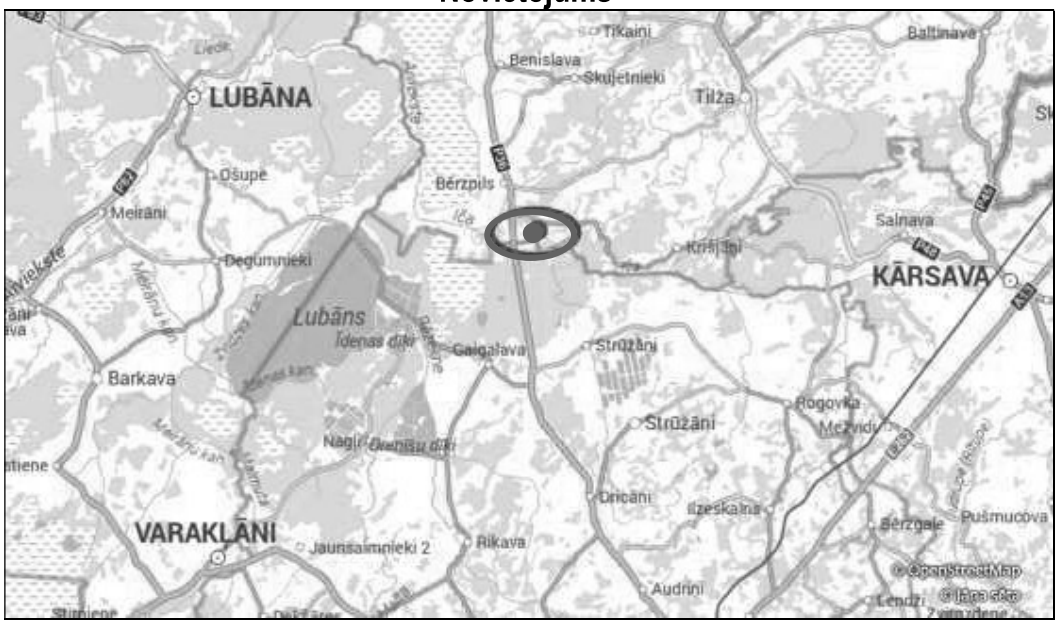
1.1 Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa no nekustamais īpašuma **(nosaukums: Vijolītes)**, kas atrodas **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 02.oktobris Īpašums apskatīts 2026.gada 4.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	¼ domājamās daļas tiesiskais valdītājs – fiziska persona. Pamats: 2003.gada 28.augusta Latvijas Republikas Latgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Ineses Laures par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr.21\234206\23. Līdzīpašnieks 1/2 domājamai daļai - fiziska persona. Līdzīpašnieks 1/4 domājamai daļai - fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Balvu novadā, Bērzpils pagastā, "Vijolītes"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu no: - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 un kopējo platību 10,1 ha, - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 001 un kopējo platību 71,1 m^2, - būves (vasaras virtuves) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 002 un kopējo platību 5,6 m^2, - būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 003 un kopējo platību 42,3 m^2, - būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 004 un kopējo platību 16,4 m^2, - būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 005 un kopējo platību 36,9 m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 006 un kopējo platību 45,0 m^2, - būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 008 un kopējo platību 7,0 m^2, - būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 009 un kopējo platību 34,4 m^2, - būves (šķūņa šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0011 un kopējo platību 11,1 m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0012 un kopējo platību 24,3 m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0013 un kopējo platību 25,3 m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 0013 un kopējo platību 53,7 m^2. 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.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.

1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 16.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17380/031/2026-NOS. Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.205 datorizdruka. 2023.gada 28.augusta Latvijas Republikas Latgales apgabaltiesas mantojuma apliecības kopija Nr.21\234206\23. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.205 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme- ceļa servitūts – 0,1 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,10 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.2487 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0745 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1751 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0021 ha; - pierobeža - 10.1000 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0745 ha; - dabas lieguma dabas parka zonas teritorija - 0.3219 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	**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.** **Īpašuma tiesības uz vērtējamo domājamo daļu nav reģistrētas zemesgrāmatā.**
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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 slikts (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts, būvei ir 88 gadi, nolietojums saskaņā ar VZD ir V4); apbūves vērtība netiek ierēķināta tirgus vērtībā, jo vērtētājiem nav pieejama informācija par ēkas nesošo konstrukciju faktisko tehnisko stāvokli (vizuāli tas vērtējams kā neapmierinošs/slikts). Vērtētājiem nav iespējams objektīvi izvērtēt ēkas atjaunošanas tehnisko un ekonomisko lietderību. Tā kā nav iespējams apgalvot, vai ēka ir atjaunojama vai nojaucama, šajā vērtējumā netiek iekļautas potenciālās atjaunošanas, konservācijas vai nojaukšanas izmaksas; - apskatot nekustamo īpašumu dabā uz vērtējamās zemes vienības tika konstatētas vairākas koka palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī, kas nav reģistrētas VZD un tiek uzskatītas par patvaļīgu būvniecību, līdz ar ko netiek iekļautas vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā. - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

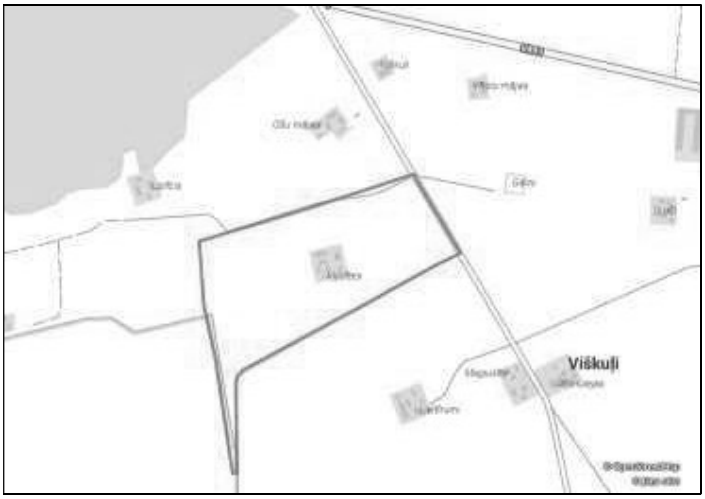
1.15 Papildus informācija	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski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

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

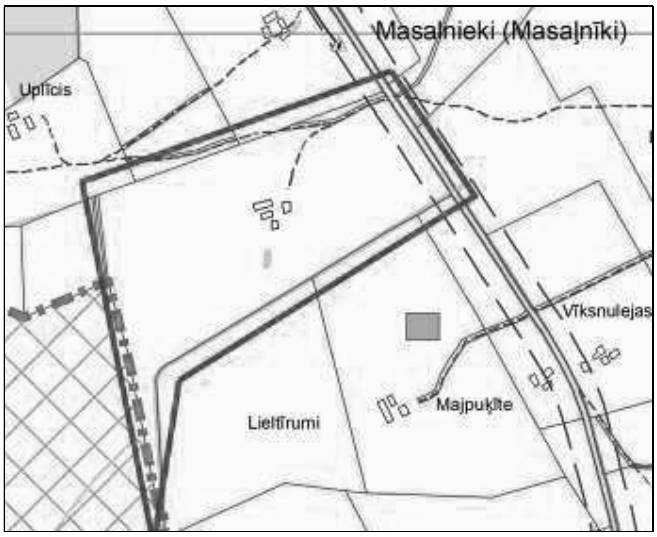






Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



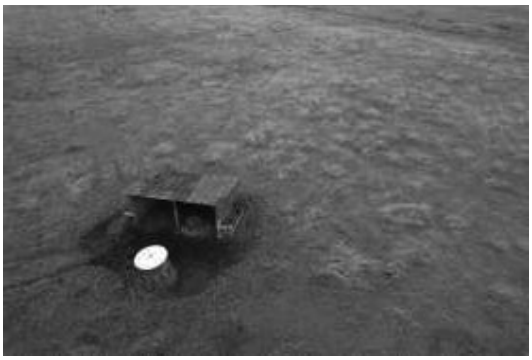
Plānotais izmantošanas veids (zonējums):

lauksaimniecības teritorijas (L1)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Piebraucamais ceļš	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112
	
Būves	Būves
	
Teritorija ar apbūvi	Teritorija
	
Teritorija ar apbūvi	Teritorija ar apbūvi

	
Teritorija ar apbūvi	Teritorija ar apbūvi
	
Teritorija ar apbūvi	Teritorija
	
Teritorija	Teritorija
	
Teritorija	Teritorija

	
Palīgēkas	Palīgēkas
	
Palīgēkas	Palīgēkas
	
Palīgēkas	Palīgēkas

	
Palīgēkas	**Palīgēkas**

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novada, Bērzpils pagastā apdzīvotā vietā Viškuļi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Balvu centram	Rīgai
-	0,372	2,16	5,15	41,8	234,6

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālās nozīmes autoceļa P36 (Rēzekne – Gulbene) aptuveni ir 380 m.

	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, Bērzpils pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 10,1 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	9,4	93,0
Ūdens objektu zeme	0,3	3,0
Zeme zem ēkām	0,2	2,0
Zeme zem ceļiem	0,1	1,0
Pārējās zemes	0,1	1,0
KOPĀ	**10,1**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts reģionālās nozīmes autoceļa P36 (Rēzekne – Gulbene), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,79 km pa Valsts vietējās nozīmes piebraucamo autceļu V493 (Ruskulova - Bērzpils), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 172 m pa pašvaldības piekritīgo zemi ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0192. 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 un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai, lauksaimniecībai

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, ēkas, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi.

Zemes gabalā ierīkots iebraukšanas ceļš līdz apbūvei.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		X (aka)
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem uz zemes vienības atrodas **dzīvojamā māja**, kurai ir reģistrēta **elektroapgāde un vietēja apkure.** Apsekošanas laikā **dabā netika konstatēts elektrības sadales skapis**, kā arī portālā *www.kadastrs.lv* pieejamajā topogrāfijas kartē **nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts** zemes gabalā.

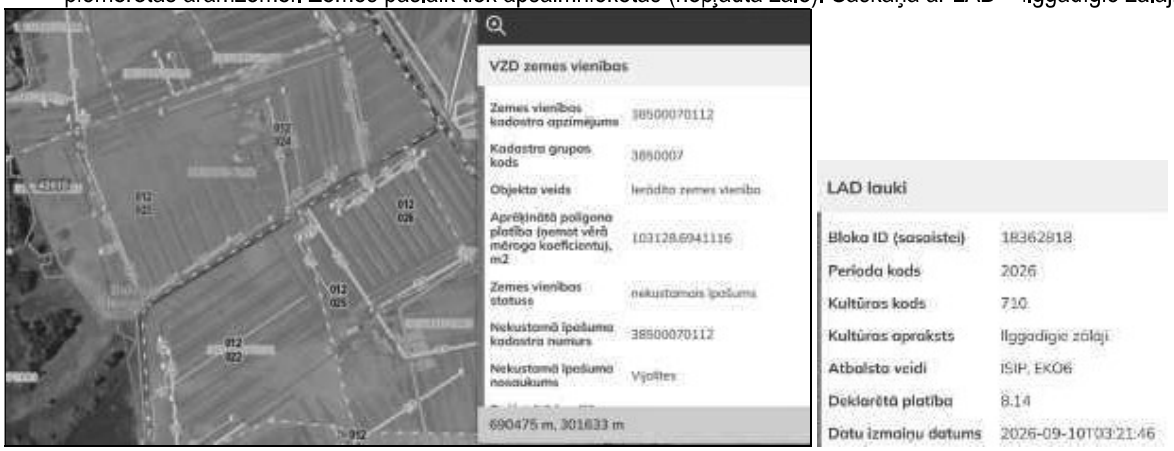
Elektroenerģijas piegāde īpašumam tiek nodrošināta **pa gaisvadu līniju.** Nav pieejama informācija par to, vai uz vērtēšanas dienu īpašumā ir **spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.**



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 9,4 ha vai 93,1 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 39 balles, tās ir meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas (nopļauta zāle). Saskaņā ar LAD – ilggadīgie zālāji.



Informācijas avots: www.meliorācija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 3850 007 0112 001 apraksts

Ēka pēc VZD datiem ir uzbūvēta 1938 gadā (nav norādīts ēkas ekspluatācijas nodošanas gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu laika prasībām (ēkā pēc VZD datiem nav sanitārtehnisko telpu, nav ūdens un kanalizācijas). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā **slikts (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts, būvei ir 88 gadi, nolietojums saskaņā ar VZD ir V4). Apbūves vērtība netiek ierēķināta tirgus vērtībā, jo vērtētājiem nav pieejama informācija par ēkas nesošo konstrukciju faktisko tehnisko stāvokli (vizuāli tas vērtējams kā neapmierinošs/slikts). Vērtētājiem nav iespējams objektīvi izvērtēt ēkas atjaunošanas tehnisko un ekonomisko lietderību. Tā kā nav iespējams apgalvot, vai ēka ir atjaunojama vai nojaucama, šajā vērtējumā netiek iekļautas potenciālās atjaunošanas, konservācijas vai nojaukšanas izmaksas.**

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	89,4
Tilpums, m^3	246,0
Nolietojums pēc VZD	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	71,1

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	54,7
Palīgtelpas, m^2	16,4

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	Nav zināms	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi - krāsoti	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka pildiņu	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 slikts (dzīvošanai nederīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

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)	-	-

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem uz zemes vienības atrodas **dzīvojamā māja**, kurai ir reģistrēta **elektroapgāde un vietēja apkure.** Apsekošanas laikā **dabā netika konstatēts elektrības sadales skapis**, kā arī portālā *www.kadastrs.lv* pieejamajā topogrāfijas kartē **nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts** zemes gabalā.

Elektroenerģijas piegāde īpašumam tiek nodrošināta **pa gaisvadu līniju.** Nav pieejama informācija par to, vai uz vērtēšanas dienu īpašumā ir **spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.**

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Vasaras virtuve	Kūts	Nojume	Kūts	Šķūnis	Kūts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003	Lit.Nr.004	Lit.Nr.005	Lit.Nr.006	Lit.Nr.008
Platība, m^2	5,6	42,3	16,4	36,9	45,0	7,0
Uzbūvēšanas gads	1970	1975	1960	1960	1960	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-	-	-	-
Apbūves laukums, m^2	7,1	47,7	18,3	41,9	49,2	8,9
Tilpums, m^3	14,0	95,0	37,0	101,0	118,0	16,0
Nolietojums pēc VZD	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī