



2026.gada 14.maijs.

Atzinums par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**  
**Virgas pagastā, "Adatiņas"**  
**Nosaukums: Adatiņas**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas**  
**5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam**

**Agnesei Biķei**

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6498 001 0158, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, "Adatiņas"**, ir reģistrēts Virgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000002517 un sastāv no 3 (trīs) zemes vienībām:

- 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 un kopējo platību 0,23 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 001 un kopējo platību 99,3 m<sup>2</sup>, būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 002 un kopējo platību 125,7 m<sup>2</sup>, būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 003 drupām;
- 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453 un kopējo platību 0,97 ha;
- 3.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0454 un kopējo platību 0,86 ha (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei** 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. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt 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.

“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 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, "Adatiņas"**, 2026.gada 28.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**5 000 (pieci tūkstoši) eiro.**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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 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
  - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 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
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 001 apraksts
    - 4.3.2 Būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 002 apraksts
  - 4.4 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453 apraksts
    - 4.4.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
    - 4.4.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.4.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.4.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.4.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.5 3.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0454 apraksts
    - 4.5.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
    - 4.5.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.5.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.5.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.5.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
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	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, "Adatiņas"</b> .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 28.aprīlis.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona – ½ domājamā daļa. Fiziska persona – ½ domājamā daļa.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 un kopējo platību 0,23ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 001 un kopējo platību 99,3 m <sup>2</sup> . Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 002 un kopējo platību 125,7 m <sup>2</sup> . Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 003 drupas; 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453 un kopējo platību 0,97 ha. 3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0454 un kopējo platību 0,86ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un mazas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar sliktas kvalitātes palīgēku un zemes vienībām.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija /DzS/.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes vienībām.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 22.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.11335/005/2026-NOS. Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10000002517 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.lanida.lv">www.lanida.lv</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a> , <a href="https://videscentrs.lvqmc.lv">https://videscentrs.lvqmc.lv</a>
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000002517 III.daļa 1.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: 1.2 - 0.4 kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 0.043 km/ 20 m-0.08 ha aizsargjosla. 3.2 - atrodas Virgas senkapu- arheoloģijas pieminekļa teritorijā - 0.22 ha.  VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: <u>1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158</u> 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0277 ha; 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0125 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0009 ha; 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0277 ha; 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0277 ha.

	<p><u>2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453</u>                  8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0059 ha;                  8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0059 ha;                  8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0059 ha.</p>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.                  Virgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.10000002517 III.daļa 1.iedaļā izdarīta atzīme par apgrūtinājumu:                  1.1 - ceļa - 0,054 km/5 m - 0,03 ha.</p> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem:  <u>1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158</u>                  7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0300 ha.  <u>2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453</u>                  7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0100 ha.</p>
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Virgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.10000002517 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<p>- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām;                  - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</p>
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	<p>Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētajam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.</p> <div data-bbox="582 1205 1369 1713" data-label="Image">  </div> <p>- saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informacijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informacijas-sistema</a> vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados;                  - krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;                  - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas Objektā nav;                  - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu attiecināms daļēji;                  - vētras ("Storms") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;                  - īpaši smagi nokrišņi ("Heavy precipitation") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms.</p>

1.17 Papildus informācija	<p>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 daļēji apmierinošs/slikts (dzīvošanai daļēji piemērots).</p> <p>Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka dabā Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 003 ir tehniskā stāvoklī, kas vērtējams kā drupas, tādēļ, turpmākā Atzinumā tā netiek apskatīta, bet ir ņemta vērā kopējā tirgus vērtībā.</p>
---------------------------	---

## ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots:  
<https://pris.lvqmc.lv/slani>

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksēto zonu papildus simbolizācija

Informācijas avots:  
[https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_22860](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_22860)

### 3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
grodu aka



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
elektrosadalne un uzskate



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 001



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001  
0158 002



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būves (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453  
drupas



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158,  
Būves (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453  
drupas



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0153



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0153



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0153



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0153



3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0154



3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0154



3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0154



3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0154



3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0154

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Virgas pagastā, apdzīvotā vietā Virga.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	0,2	5,7	17,7	202

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P106, kas ir aptuveni 0,3 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Virgas pagastā uzskatāms par labu.

### 4.2 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0,23 ha un kadastra apzīmējumu 6498 001 0158.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Zeme zem ēkām	0.20	87%
Pārējās zemes	0.03	13%
<b>KOPĀ</b>	<b>0.23</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa P106, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa piebraucamiem ceļiem, kuri klāti ar asfaltbetona un grants/smilts ceļu segumiem. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir daļēji ērta, bet juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Visu zemes vienības aizņem pagalms un augļu koku stādījumi. Zemes gabalā ierīkots pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

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

#### 4.3 Apbūves apraksts

##### 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 001 apraksts

Ēka celta 1959.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	102,6
Tilpums, m <sup>3</sup>	352,0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	99,3
1.stāvs, m <sup>2</sup>	84,9
-1.stāvs, m <sup>2</sup>	14,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	44,0
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	55,3
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Betona maisījuma apmetums, koka dēles	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vertnes	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-

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 daļēji apmierinošs/slikts (dzīvošanai daļēji piemērots).**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs/ slikts
Sienas		Daļēji apmierinošs/ slikts
Griesti		Daļēji apmierinošs/ slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir daļēji apmierinošā/slikta tehniskā stāvoklī.**

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Daļēji apmierinošs/ slikts
Izlietne			Daļēji apmierinošs/ slikts
Ūdens maisītāji			Daļēji apmierinošs/ slikts
Klozetpods			Daļēji apmierinošs/ slikts
Dušas kabīne			Daļēji apmierinošs/ slikts

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	-	-
Ūdensapgāde	-	X
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde		-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā (pieņemts)
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.3.2 Būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0158 002 apraksts

Ēka celta 1959.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Kopējie ēku tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	162,8
Tilpums, m <sup>3</sup>	449,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	125,7
1.stāvs, m <sup>2</sup>	125,7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	-
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	125,7
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzbetona panelu/ķieģeļu mūra konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu, betona apmetums, bez apdares	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka	Slikts
Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs/slikts
Vārti	Koka dēļu	Daļēji apmierinošs/slikts

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 daļēji apmierinošs/slikts (saimnieciskai darbībai daļēji derīgs).**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs/slikts
Sienas		Daļēji apmierinošs/slikts
Griesti		Daļēji apmierinošs/slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nav.

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	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā (pieņemts)
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.4 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0453 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0,97 ha un kadastra apzīmējumu 6498 001 0453.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.96	99%
Pārējās zemes	0.01	1%
<b>KOPĀ</b>	<b>0.97</b>	<b>100%</b>

#### 4.4.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa P106, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa piebraucamiem ceļiem, kuri klāti ar asfaltbetona un grants/smilts ceļu segumiem. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir daļēji ērta, bet juridiski pamatota.



#### 4.4.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar lēzenu reljefu uz ziemeļu debespusi. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

#### 4.4.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.4.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.4.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,96 ha vai 99 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.

#### 4.5 3.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 001 0054 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0,86 ha un kadastra apzīmējumu 6498 001 0454.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.86	100%
<b>KOPĀ</b>	<b>0.86</b>	<b>100%</b>

#### 4.5.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa P106, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa piebraucamiem ceļiem, kuri klāti ar asfaltbetona un grants/smilts ceļu segumiem. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir daļēji ērta, bet juridiski pamatota.



#### 4.5.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar horizontālu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

#### 4.5.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.5.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,86 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota daļēji.