



2026.gada 29.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, "Sedoli"**
Nosaukums: Sedoli
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas
6.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam
Dacei Cgojevai**

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6452 010 0044, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, "Sedoli"**, ir reģistrēts Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000177611 un sastāv no 2 (divām) zemes vienībām – 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 un kopējo platību 2,82 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001 un kopējo platību 98,1 m², būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 002 un kopējo platību 30,9 m², būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003 un kopējo platību 49,9 m², būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004 un kopējo platību 49,9 m², būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005 un kopējo platību 37,9 m² un 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232 un kopējo platību 2,72 ha (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 6.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Dacei Cgojevai** 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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, "Sedoli"**, 2026.gada 26.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

18 800 (astoņpadsmit tūkstoši astoņi simti) 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

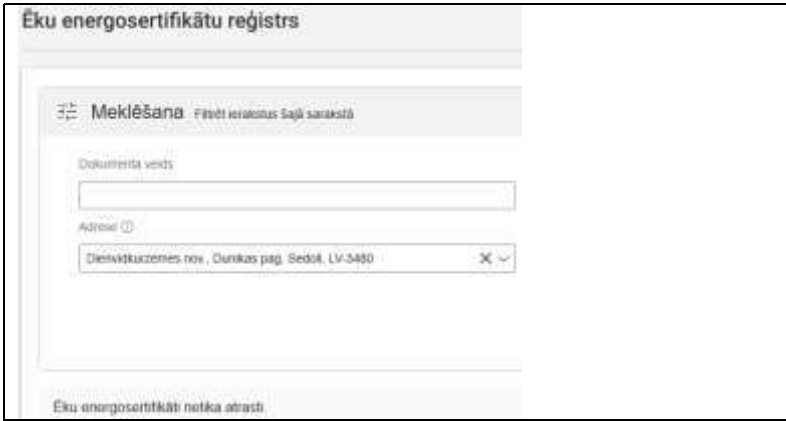
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 6452 010 0044 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 002 apraksts
 - 4.3.3 Savstarpēji bloķētu Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003, Būves (kūts ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004 apraksts
 - 4.3.4 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005 apraksts
 - 4.4 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232 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
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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, "Sedoli" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināta tiesu izpildītāja Dace Cgojeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 26.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 un kopējo platību 2,82 ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001 un kopējo platību 98,1 m ² . Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 002 un kopējo platību 30,9 m ² . Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003 un kopējo platību 34,4m ² . Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004 un kopējo platību 49,9m ² . Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005 un kopējo platību 37,9m ² . 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232 un kopējo platību 2,72ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes vienībām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meliorēta lauku zemes teritorija /L2/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes vienībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 04.septembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērinātas tiesu izpildītājas Daces Cgojevas Pieprasījums Nr.18383/006/2026-NOS. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000177611 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv , https://videscents.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: <u>1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044</u> 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1645 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1645 ha. <u>2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232</u> 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1102 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1102 ha.

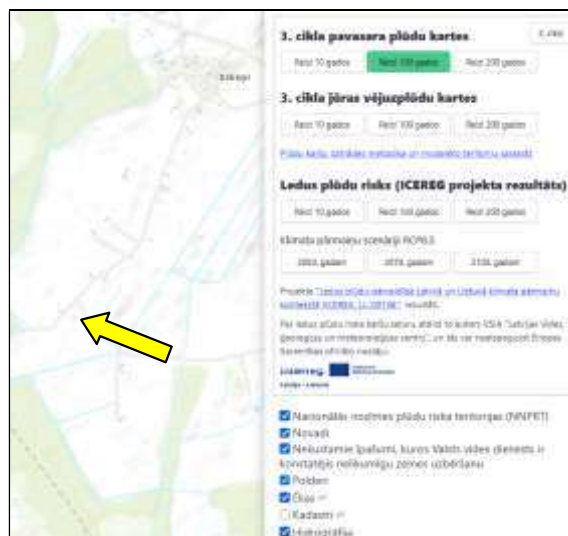
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000177611, III.daļas 1.iedaļā 4.3. ierakstā izdarītā atzīme – Noteikta pirkuma tiesība. Tiesību ieguvējs: Otanki Farming, SIA, reģistrācijas numurs 42103078188.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000177611 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000177611, III.daļas 1.iedaļā 4.3. ierakstā izdarītās atzīmes; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.  - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema 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 nav attiecināms; - vētras ("Storms") risks: risks uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms.
1.17 Papildus informācija	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). Apskojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka: • dabā Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003 un Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004 ir savstarpēji bloķētas, tādēļ, turpmākā Atzinumā tās tiek aplūkotas kā vienota būve; • uz 1.zemes vienības, ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044, atrodas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000177611 neregistrētas būves bez kadastra apzīmējumiem.

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



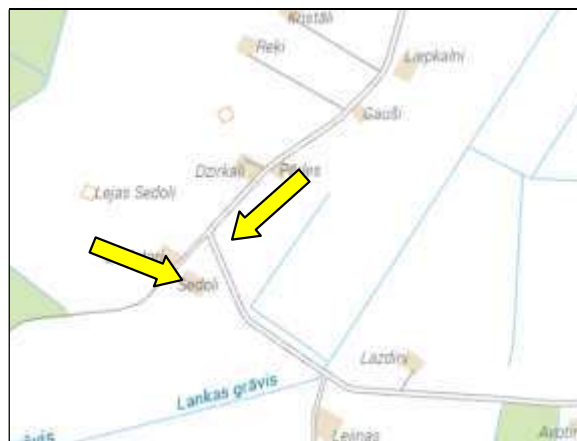
Reizi 100 gados



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

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Lauku zemes:
- Nemeliorēta lauku zeme (L1)
 - Meliorēta lauku zeme (L2)
 - Lauku zeme ciemā (L3)
 - Lauku zeme ciemā dabas parka "Pape" dabas parka zonā (L4)
 - Mazdārziņu teritorija (Md)
 - Parku un apstādījumu teritorija (DP)
 - Kapsētu teritorija (K)
 - Kultūraugu plantāciju teritorija (TK)
 - Derīgo izrakteņu ieguves teritorija (TD)

Informācijas avots:

https://geolattija.lv/geo/tapis#document_34

3.FOTOATTĒLI

Piekļuve pie vērtējamā Objekta	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044,
elektropievads un uzskaitē



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010
0044 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010
0044 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010
0044 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001



Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 002



Savstarpēji bloķētas Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003, Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004



Savstarpēji bloķētas Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003, Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004



Savstarpēji bloķētas Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003, Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā
Nr.100000177611 neregistrēta būve (šķūņa ēka) bez
kadastra apzīmējuma

	
Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000177611 neregistrēta būve (tualetes ēka) bez kadastra apzīmējuma	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
	
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
	
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
	
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044
	
1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232

	
2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232	2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232
	
2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232	2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232
	
2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232	2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232
	
2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232	2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232
	
2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232	2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, netālu no apdzīvotās vietās Dunika.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	2,0	2,4	42	252

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas apdzīvotā vietā Sikšņi, kas ir aptuveni 2,3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Dunikas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2,82 ha un kadastra apzīmējumu 6452 010 0044.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.59	92%
Zeme zem ēkām	0.02	1%
Pārējās zemes	0.21	7%
KOPĀ	2.82	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējās nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta un juriski pamatota.



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, 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 ēkas, pagalmi, dabīga pļava un augļu koku stādījumi. Zemes gabalā ierīkots pagalmi 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	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,59 ha vai 92 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 46 balles. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir horizontāls, augsnes ar vidēju auglību. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 001 apraksts

Ēka celta 1891.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 ²	121,2
Tilpums, m ³	299,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	98,1
1.stāvs, m ²	98,1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	35,3
Palīgtelpas, m ²	62,8
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens mūris	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu/ķieģeļu mūra	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vīļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrenes un notekcaurules, daļēji	Daļēji apmierinošs/slikts
Logu ailes	Koka	Daļēji apmierinošs/slikts

Ārdurvis	Koka	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
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 sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts
Dušas kabīne			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		Krāsns apkure
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā (pieņemts)
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 002 apraksts

Ēka celta 1891.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 apmierinošs/daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	43,1
Tilpums, m ³	99,0
Fiziskais stāvoklis, %	V2
Kopējā telpu platība, m ²	30,9
1.stāvs, m ²	30,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	-
Palīgtelpas, m ²	30,9
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglobetona bloku konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzbetona, ķieģeļumūra velves konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	-
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrenes un notekcaurules	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs/daļēji 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 daļēji apmierinošs/slikts (saimnieciskai darbībai derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs/slikts
Sienas		Daļēji apmierinošs/slikts
Griesti		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	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā (pieņemts)
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.3 Savstarpēji bloķētu Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 003 un Būves (kūts ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 004 apraksts

Ēkas celtas 1930.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēku ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēku plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēku tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Kopējie ēku tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	94,1
Tilpums, m ³	236,0

Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m ²	84,3
1.stāvs, m ²	84,3

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	-
Palīgtelpas, m ²	84,3
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens mūris/koka stabi	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu, bez apdares	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	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	X	
-	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā (pieņemts)
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.4 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0044 005 apraksts

Ēka celta 1947.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 ²	42,1
Tilpums, m ³	114,0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m ²	37,9
1.stāvs, m ²	37,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	-
Palīgtelpas, m ²	37,9
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens mūris	Daļēji apmierinošs/slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs/slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs/slikts
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrenes un notekcaurules, daļēji	Daļēji apmierinošs/slikts
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka/metāla	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

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)	-	-

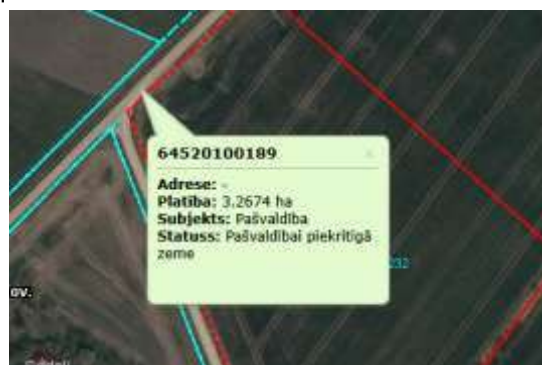
4.4 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6452 010 0232 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2,72 ha un kadastra apzīmējumu 6452 010 0232.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.54	93%
Zeme zem ūdens	0.10	4%
Pārējās zemes	0.08	3%
KOPĀ	2.72	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējās nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta un juriski pamatota.



4.4.2 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.

4.4.3 Zemes vienības uzlabojumi

Visu zemes vienību aizņem lauksaimniecības zeme. Zemes gabalā nav ierīkots iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.4.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.4.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,54 ha vai 93 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir horizontāls, augsnes ar vidēju auglību. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.