

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, “Padāņi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. novembris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, "Padāņi", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6452 014 0010	Dunikas pagasta ZG nodalījums:	100000585830
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6452 0140 010		
Ēku kad. apz.:	6452 014 0010 001; 003; 004		
Piezīmes:	Ēkas nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā. Saskaņā ar iesniegto informāciju (pielikumā), ēkas ir pieņemta valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	3 369	Forma:	Neregulāra.
--------------------------	-------	--------	-------------

Apbūves raksturojums (VZD Kadastra dati):

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1935.	1	100,0	slikts
Šķūnis 003	1940.	1	34,80	drupas
Šķūnis 004	1940.	1	27,10	drupas

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0058	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.11.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 5. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 5. novembrī ir
1 500 EUR (tūkstotis pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 400 EUR (tūkstotis četri simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 100 EUR (viens simts eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

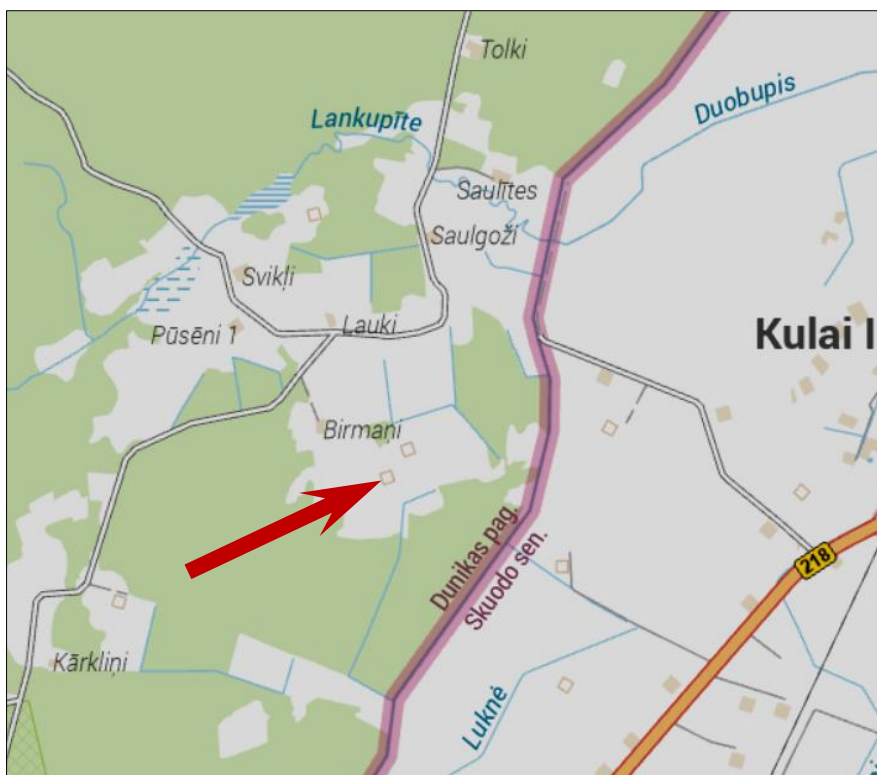
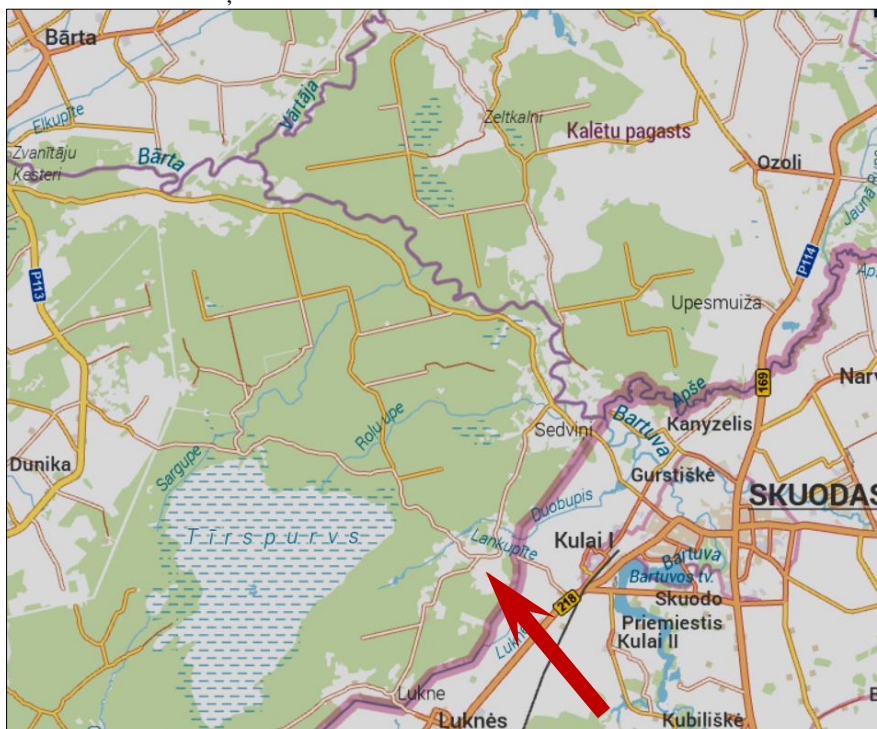
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Novērtējamā Objekta dokumentu kopijas	- 32 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdruka	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dunikas pagasta DA daļā, Lietuvas pierobežā, lauksaimniecības zemju un mežu teritorijā. Attālums līdz pagasta centram Sikšņos aptuveni 15 km. Piekļūšana pie īpašuma no vietējas nozīmes ceļa Sedviņi - Lukne. Grantēts ceļš atrodas ~ 400 m attālumā, piebraucamā ceļa īpašumam nav, tuvumā atrodas apdzīvota viensēta "Birmāņi".

Sabiedriskā transporta nodrošinājums neapmierinošs. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti atrodas ~ 8 km attālumā, Skudoda, Lietuvā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	3 369 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
labiekārtojums:	nav;
apbūve:	dzīvojamās mājas un palīgēku paliekas - drupas;
inženierkomunikācijas:	pie dzīvojamās mājas ir uzstādīts elektroapgādes skapis, saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumam pārdošanas brīdī būs atjaunots pieslēgums elektroapgādes tīklam.

Zemes gabals no visām pusēm robežojas ar citiem neapbūvētiem, neapsaimniekotiem zemes gabaliem. Apskates brīdī teritorija nav apsaimniekota, nekopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Lauksaimniecības teritorijā.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja ar palīgēkām. Īpašuma dokumentos minētās palīgēkas ir sabrukušas – ēku paliekas, drupas. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6452 014 0010 001		
Nosaukums:	Dzīvojamā māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	114	m ²	
Būvtilpums:	296	m ³	
Kopējā platība:	100,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1935.		
Konstruktīvais risinājums			
Ārsienas:	kokmateriāli	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Pie dzīvojamās mājas ir uzstādīts elektroapgādes skapis, saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumam pārdošanas brīdī būs atjaunots pieslēgums elektroapgādes tīklam.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir lauku viensēta pēc jaunas apbūves veidošanas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Dienvidkurzemes novada pagastos.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Lauksaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Dunikas un tuvākajos pagastos ar platībām līdz 2,0 ha bija pārdoti aptuveni 6 īpašumi (apbūvēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme), ticamo darījumu cenas 2 000 – 6 000 EUR/ha. Šobrīd Dienvidkurzemes novadā un citos blakus esošajos novados novērojams mazaktīvs mazas platības lauksaimniecības zemju tirgus.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, kā Dienvidkurzemes novadā līdzīgu zemju cenas pēdējā gada laikā ir palikušas nemainīgas, vai nedaudz cēlušās. Lauksaimniecībā izmantojamo zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 2 500 – 5 500 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 1 500 - 2 500 EUR/ha. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- uz zemes gabala iespējama apbūve;
- pie dzīvojamās mājas ir uzstādīts, elektroapgādes skapis, saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumam pārdošanas brīdī būs atjaunots pieslēgums elektroapgādes tīklam.

Negatīvie:

- nav piebraucamais ceļš;
- teritorija netiek kopta;
- tālu sabiedriskā infrastruktūra;
- ēkas ir daļēji sabrukušas, nav reģistrētas ZG.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem ēku atjaunošanai, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir daļēji sabrukusi, tās vērtība ir nenozīmīga, aprēķinos pieņemts, ka vērtējamais Objekts ir zemes gabals ar mazvērtīgu apbūvi.

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tādēļ šādu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu.

Salīdzināmie īpašumi:

- īpašums "Upmaļi", Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, kadastra nr. 64520110089; viena lauksaimniecības teritorijā esoša, apbūvēta zemes gabala platība 4 400 m². Īpašums pārdots 2025. gada 09. septembrī par 1 600 EUR vai 0,36 EUR/m²;
- īpašums "Dunduri", Dienvidkurzemes novada Otaņķu pagastā, kadastra nr. 64800090028; viena lauksaimniecības teritorijā esoša, apbūvēta zemes gabala platība 4 700 m². Īpašums pārdots 2024. gada 07. maijā par 2 100 EUR vai 0,45 EUR/m²;
- īpašums "Reiņi", Dienvidkurzemes novada Nīcas pagastā, kadastra nr. 64780060251; viena lauksaimniecības teritorijā esoša, apbūvēta zemes gabala platība 4 700 m². Īpašums pārdots 2023. gada 17. aprīlī par 3 000 EUR vai 0,64 EUR/m².

Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, apbūve un citi faktori.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	PADĀŅI, Dunikas pag, D-Kurzemes nov.	Upmaļi, Dunikas pag., D-Kurzemes nov.	Dunduri, Otaņķu pag, D-Kurzemes nov.	Reiņi, Nicas pag, D-Kurzemes nov.
Zemes gabala platība, m ²	3 369	4 400	4 700	4 700
Pārdevuma cena, EUR		1 600	2 100	3 000
Darījuma laiks		09.09.2025.	07.05.2024.	17.04.2023.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		0.36	0.45	0.64
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 0.36	EUR 0.45	EUR 0.64
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 0.36	EUR 0.45	EUR 0.64
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%	sliktāk 5%
		EUR 0.36	EUR 0.46	EUR 0.67
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	labāks -5%	labāks -5%
		EUR 0.36	EUR 0.44	EUR 0.64
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 5%	lielāks 5%	lielāks 5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	labāki -10%	labāki -10%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- labiekārtojums (zemes izlīdzināšana, nožogojums, zāliens, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- palīgēka		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		5%	-5%	-5%
		EUR 0.38	EUR 0.42	EUR 0.60
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		5%	-7%	-5%
Pārreķinu korekcija		EUR 0.02	-EUR 0.03	-EUR 0.03
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 0.38	EUR 0.42	EUR 0.60
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 680	EUR 1 952	EUR 2 843
6. Citi faktori:				
- citi faktori		EUR 0.00	EUR 0.00	EUR 0.00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 680	EUR 1 952	EUR 2 843
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		0.38	0.42	0.60
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4	0.4	0.2
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0.44		
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība		EUR 1 482		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 1 500**.

3.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti līdzīgiem īpašumiem zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 90-98%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 95%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	95%	1 400
Apbūves tirgus vērtība	5%	100
	100%	1 500

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 5. novembrī ir
1 500 EUR (tūkstotis pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 400 EUR (tūkstotis četri simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 100 EUR (viens simts eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000585830

Kadastra numurs: 64520140010

Nosaukums: Padāņi

"Padāņi", Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64520140010). Žurn. Nr. 300004770125, lēmums 28.01.2019., tiesnese Anželika Drekslere		0.3369 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, FINANŠU MINISTRIJAS, reģistrācijas kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2017.gada 4.oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.544, 2018.gada 3.decembra Finanšu ministrijas uzzīņa Nr.38-3/1-6/5876. Žurn. Nr. 300004770125, lēmums 28.01.2019., tiesnese Anželika Drekslere	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008397739)	0.0056 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008397739)	0.0008 ha
1.3. Atzīme - Uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008397739)	
1.4. 2018.gada 3.decembra Finanšu ministrijas uzzīņa Nr.38-3/1-6/5876. Žurn. Nr. 300004770125, lēmums 28.01.2019., tiesnese Anželika Drekslere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008397739)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.3 (žurnāla Nr.300004770125, 21.01.2019).Pamats: Finanšu ministrijas 2025.gada 1.septembra nostiprinājuma lūgums atzīmes dzēšanai. 1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts Nr. 1.4 (žurnāls Nr.300004770125, 21.01.2019).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008397739, lēmums 03.09.2025., tiesnese Dina Rīna	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 16.10.2025 13:25:36.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520140010

Adrese: "Padāņi", Dunikas pagasts, Rucavas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2017. gada 4. oktobra Ministru Kabineta rīkojumu Nr.544 (prot. Nr. 48, p.11)

"Par zemes vienību piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā."

Robežas uzmērītas: 2018. gada 4. oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3369 ha



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

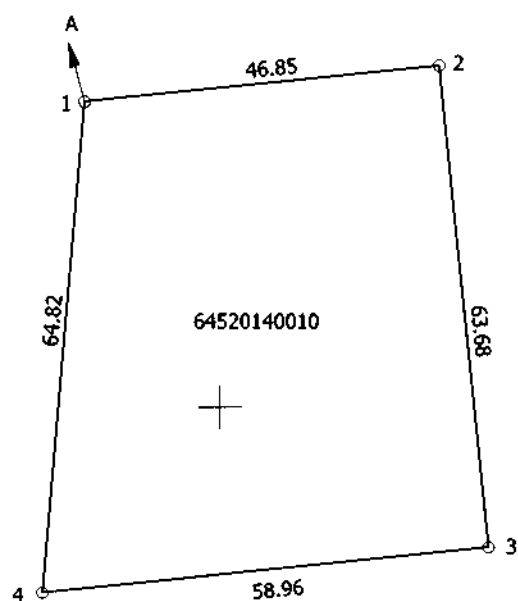
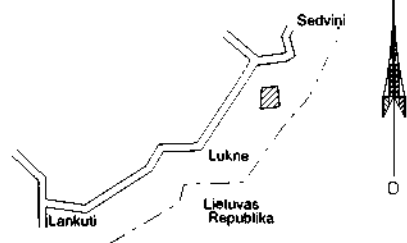
K. Hanka



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	08.10.2018
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Sandra Bacāne	08.10.2018

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients:0.999904

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz A: 64520140003

x=238000
y=342500

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3369 ha

Mēmece Sarma Čīma (sert. Nr.AB000000077, derīgs no 27.01.2011.
līdz 26.01.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sarma Čīma

08.10.2018

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520140010

Adrese: "Padāņi", Dunikas pagasts, Rucavas novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2018. gada 4. oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3369 ha



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

K. Hanka



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja
pilnvarotā persona

Sarma Čīma

08.10.2018

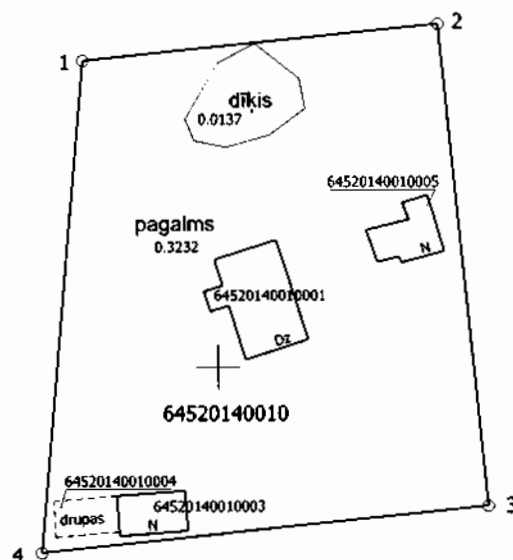
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā
veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Nekustamā īpašuma formēšanas
un reģistrācijas daļas nekustamā
īpašuma lietu speciāliste
Sandra Bacāne

08.10.2018

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.3368	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0137	0.0137	-	0.3232	-	-



x=238000
y=342500

Plāna mērogs 1: 1000

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520140010

Adrese: "Padāņi", Dunikas pagasts, Rucavas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0056 ha
2.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0008 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2018. gada 8. oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3369 ha

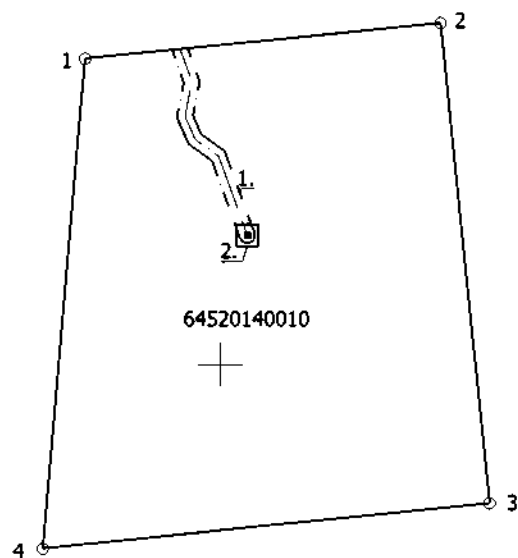


Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

K. Hanka



Saskaņoja: Rucavas novada domes izpilddirektors	Paraksts	Edgars Bertrams	08.10.2018
SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	08.10.2018
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Sandra Bacāne	08.10.2018



$x=238000$
 $y=342500$

Plāna mērogs 1: 1000

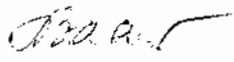
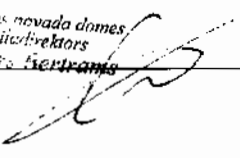
Mērniece Sarma Čīma (sert. Nr.AB000000077, derīgs no 27.01.2011.
 līdz 26.01.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
 Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sarma Čīma

08.10.2018

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz ____ gada ____ . ____ . ____ . apņemos robežzīmēm Nr. ____ izveidot kupicu;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ____ .
Uzturēšu tīras līdz ____ m platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt savam īpašumam ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.
- 5) Robežzīmēm Nr. 1; 2; 3; 4 izsniegti piesaistes abrisi.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
64520140010	Valsts Nekustamie īpašumi pilnvarotā persona Sandra Bacāne	
64520140003	Rucavas novada domes pilnvarotā persona	Rucavas novada domes izpilētājs Edgars Bertrāns 

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērniece  Sarma Čīma

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. ____ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".
Robežposmos ____ ir ierīkota vizūrstīga.

04.10.2018

Mērniece  Sarma Čīma

SLA "Latvijasziemeleks.lv"
biroja administratore
Sarma Čīma

04. 10. 2018




Robežas noteikšanas akts

04.10.2018

Padāni, Dunikas pagasts, Rucavas novads

64520140010

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja mērniece Sarma Čīma (sertifikāta Nr.AB000000077, derīgs no 27.01.2011. līdz 26.01.2021) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 64520140010 pamatojoties uz MK 04.10.2017. rīkojumu Nr. 544 (prot. Nr. 48, 11. p) "Par zemes vienību piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā".

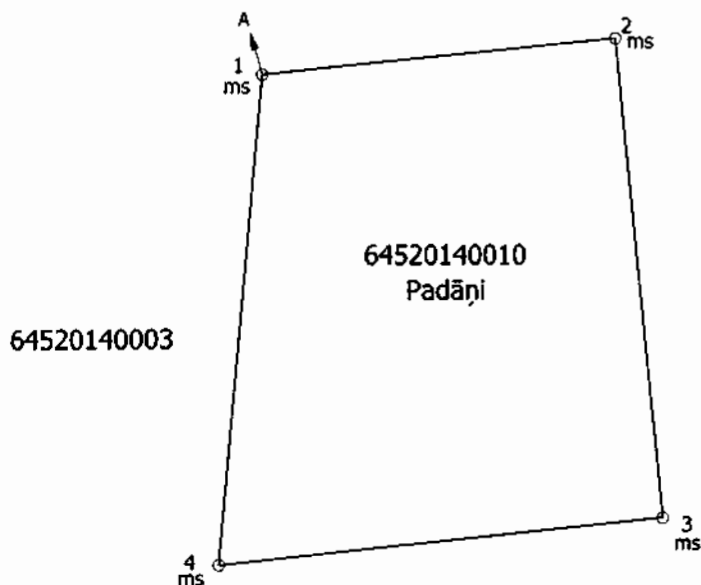
Mērniece uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
64520140010	Latvijas Republikas Finanšu ministrija	uzaicinājums 18.09.2018
64520140003	Rucavas novada dome	uzaicinājums 18.09.2018

Robežu shēma

Robežu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

ms - metāla stienis



Robežu apraksts:

Posmā no robežzīmes Nr.1 līdz Nr. 1 robeža noteikta pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: *Nav.*

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01801

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Salvis Alsbergs (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

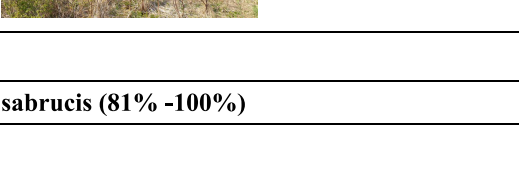
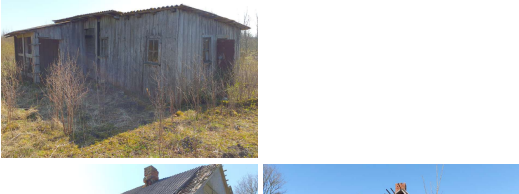
Adrese: Padāņi, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, Latvija, LV3480

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 14.04.2025. 10:26

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 15.04.2025. 12:38

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Padāņi, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, Latvija, LV3480 (64520140010)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Būves sabrukušas vai sabrukšanas stadijā 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	sabrucis (81% -100%)

Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	nav iespējams novērtēt Komentārs: Neeksistē
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Kokiem netiek veikta kopšana. Dažu nolūzuši. 
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav Komentārs: Teritorija ļoti ilgstoši nav kopta un apsaimniekota. Aizaugusi ar zāli un krūmiem. 
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Nav Komentārs: Teritorijā redzamas vecas šīfera loksnes, riepas un citi atkritumi un gruži.
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpusēs)	
15. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušās, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
16. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	Nav tādu
17. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu

18. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāpošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	Nav tādu
20. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
21. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	Nav tādu
23. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	Nav tādu
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusēs	Nav tādu
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
26. Pagrabs	Nav
27. Būves iekštelpas	Nav
28. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
29. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
30. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
31. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
32. Elektroapgāde	Nav
33. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
34. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
35. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
36. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

Salvis Alsbergs

E-pasts: Salvis.Alsbergs@vni.lv

Paraksts:

15.04.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 6



Attēls pievienots jautājumam Nr. 13

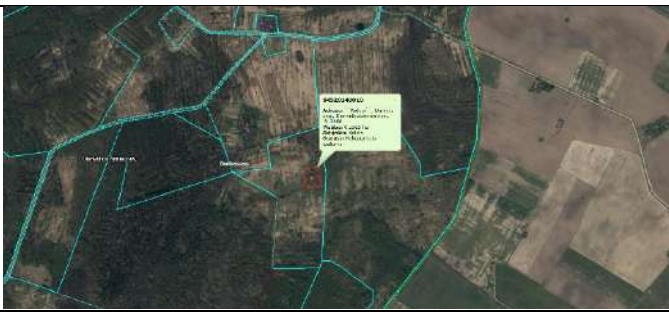
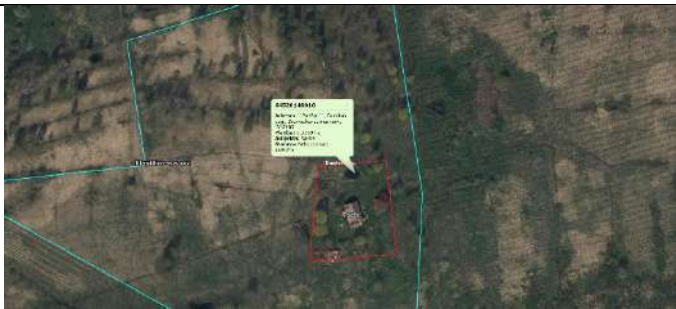
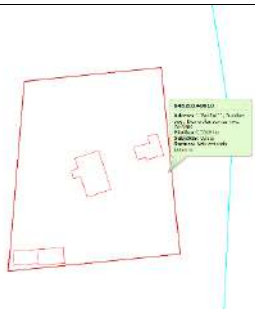
Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

“Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads

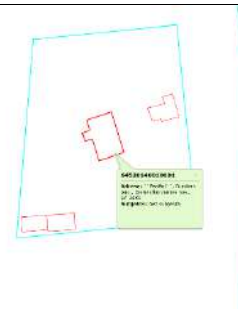
Būve – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001), būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003), būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004) un būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005), kuras atrodas uz nekustamā īpašuma “Padāņi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6452 014 0010), Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novads.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025.gada 15.aprīlis.

Zemes vienības “Padāņi” (zemes vienības kadastra apzīmējums 6452 014 0010), Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, atrašanās vieta. Kopējā platība 0.3369 ha, lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piezīmes: Teritorija nav ilgstoši kopta, ir aizaugusi ar zāli, krūmiem un nelieliem kokiem.

Būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, atrašanās vieta. Kopējā platība 100.0 m², galvenais lietošanas mērķis – viena dzīvokļa mājas.



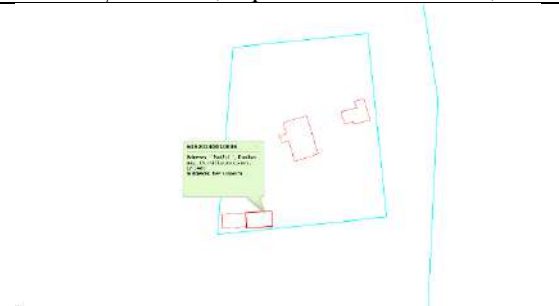
Būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, fasādes un iekštelpu fotogrāfijas.

Piezīmes: tehniskais stāvoklis kopumā raksturojams kā avārijas/sabrukšanas stadijā (dienvidu puses ārsiena ir sabrukusi, logi izsisti, telpās iekļūst lietus ūdens, bojāta fasādes un iekštelpu apdare u.c.). Būve ilgstoši netiek izmantota un nav ekspluatējama, telpas ir izdemolētas un tajā atrodas atkritumi, gruži utt. Iekļūšana telpās un to detalizēta apsekošana ir bīstama, jo pastāv ēkas pilnīgas sabrukšanas risks.





Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, atrašanās vieta. Kopējā platība 34.8 m², galvenais lietošanas mērķis – citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.



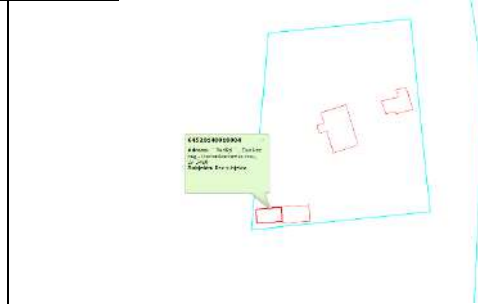
Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, fasādes fotogrāfijas.

Piezīmes: tehniskais stāvoklis raksturojams kopumā kā sabrucis (trīs ārsienas, pārsegumi un jumts ir pilnībā sabrukušas, būve faktiski ir būvgružu kaudze). Būve nav ekspluatējama.





Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, atrašanās vieta. Kopējā platība 27.1 m², galvenais lietošanas mērķis – citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.

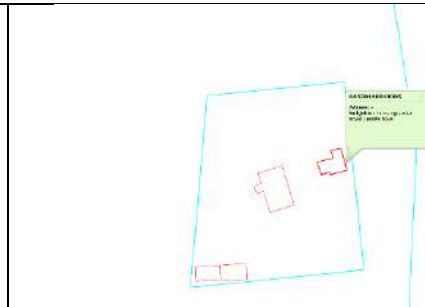
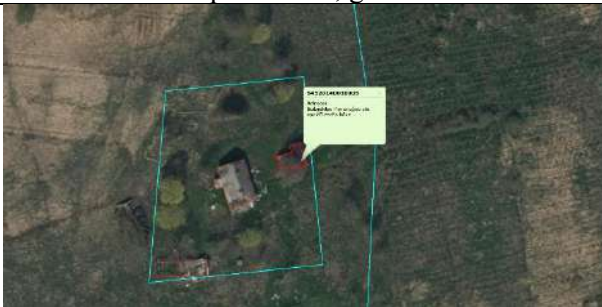


Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004) “Padāņi”, Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads, fasādes fotogrāfijas.

Piezīmes: tehniskais stāvoklis kopumā kā sabrucis/neeksistējošs (būves vietā redzami tikai bojāti nesošo konstrukciju fragmenti, nav sienu, jumta, apdares utt.). Būve nav ekspluatējama;



Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005) atrašanās vieta. Kopējā platība saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 50, galvenais lietošanas mērķis – nav noteikts.



Būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005) fasādes un iekštelpu fotogrāfijas.
Piezīmes: tehniskais stāvoklis kopumā raksturojams kā avārijas (austrumu puses ārsiena ir demontēta, bojāta fasādes, nav iekštelpu apdares u.c.). Būve ilgstoši netiek izmantota, telpas ir izdemolētas un tajā atrodas atkritumi, gruži utt.



Papildus informācija:

- Būves saistīta/atrodas uz nekustamā īpašuma “Padāņi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6452 014 0010) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6452 014 0010) 0.3369 ha platībā – Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novads, kura īpašuma tiesības Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000585830, nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā;
- Piekļūšana pie īpašuma iespējama tikai ar kājām šķērsojot vairākus blakus esošos zemes gabalus, tuvākais braucamais ceļš atrodas aptuveni 400 metru attālumā;
- Nekustamais īpašums atrodas aptuveni 450 metru attālumā no Latvijas-Lietuvas robežas;
- Visas četras būves iespējams kvalificēt kā pilnībā demontējamas, un to atjaunošana nav iespējama;
- Teritorija ap būvēm nav ilgstoši kopta un aizaugusi ar zāli un krūmiem, kā arī daudzās vietās redzami dažāda veida gruži un atkritumi (tanī skaitā ar bīstamiem atkritumiem – azbesta šķērslu atlikumiem, automašīnu riepiem);
- Zemes gabalam ir noteikts apgrūtinājums - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju un dabā redzama elektrisko tīklu sadales iekārta, bet tā ir atvērta un bojāta;
- Zemes gabala dienvidu malā atrodas brīvi stāvoša sanitārā būve (tualete) sabrukšanas stadijā;
- Vairākās vietās teritorijā atrodas nelielas ūdens tipnes, kuras nav norobežotas vai nosegtas.



Valsts akciju sabiedrība
 “Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
 NĪ pārvaldnieks
 Salvis Alsbergs
 E-pasts: Salvis.Alsbergs@vni.lv



Dienvidkurzemes novada pašvaldības

Nekustamā īpašuma pārvalde

Parka iela 2, Lieģi, Tadaiku pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3447,
reģistrācijas Nr. 40900041218, tālr. 28654735, e-pasts niparvalde@dkn.lv

28.08.2025. Nr. NĪP/2025/1.10/1275-N
Uz 20.08.2025 Nr. 2/9-3/5743

VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu “Padāņi”, Dunikas pagastā

Dienvidkurzemes novada Nekustamā īpašuma pārvaldē saņemts Jūsu 2025. gada 20.augusta iesniegums (reģistrēts ar Nr. NĪP/2025/1.10/3012-S) ar lūgumu sniegt informāciju, kas nepieciešama, lai sagatavotu lēmumu par nekustamā īpašuma “Padāņi”, Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, ar kadastra numuru 6452 014 0010 atsavināšanu:

- 1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībai ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
- 2) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) vai Zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;
- 4) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Sniedzam sekojošu informāciju:

1. Saskaņā ar spēkā esošā Dienvidkurzemes novadā iekļautās Rucavas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam funkcionālo zonējumu, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6452 014 0010 noteikta funkcionālā zona – Meliorēta lauku zeme (L-2). Rucavas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 253. punktā noteikta Galvenā atļautā izmantošana lauku zemju zonās L1, L2, L3: 253.1. lauksaimniecība; 253.2. viensētu apbūve; 253.3. zonās L1 un L2 arī lauksaimnieciskās ražošanas objektu apbūve TIAN 254. punktā noteikta papildizmantošana zonās L1, L2, L3: 254.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve; 254.2. tūrisma un rekreācijas objektu apbūve; 254.3. sporta ēku un būvju apbūve; 254.4. reliģisko organizāciju apbūve; 254.5. veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve; 254.6. vairumtirdzniecības iestāžu apbūve; 254.7. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve; 254.8. dīķsaimniecība; 254.9. teritorijās L1, L2 arī: 254.9.1. derīgo izrakteņu ieguve, ņemot vērā TIAN 4.18. apakšnodaļas prasības un

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

saņemot pašvaldības atļauju. Lai pieņemtu lēmumu par derīgo izrakteņu ieguves atļaujas izsniegšanu. Savukārt, TIAN 256. punktā norādīts, ka Meliorētās lauku zemes L2 atļauts apmežot, ierīkot plantāciju mežus vai apbūvēt, nepasliktinot apkārtējo nekustamo īpašumu izmantošanas iespējas, saskaņā ar kompetentās institūcijas izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un nodrošinot kaimiņu zemes īpašnieku informēšanu par iecerēto darbību. TIAN 258. punktā noteikts, ka jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība vispārīgā gadījumā L1 un L2 zonās ir 2 ha.

2. Uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6452 014 0010 neattiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

3. Pēc Būvvaldes rīcībā esošās informācijas zemes vienībai vai ēkām nav noteikts degradētas teritorijas/objektu statuss.

4. Piekļuve zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6452 014 0010 jānodrošina atbilstoši Civillikuma 4.nodaļas prasībām, jānoslēdz līgums par ceļa servitūta tiesību nodibināšanu.

Nekustamā īpašuma pārvaldes vadītājas
p.i.

Marina Kokovihina

Magone, 26811511,
dace.magone@dkn.lv

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4577R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/2186)

Informācija par valstij piekritīgo mantu –
četrām būvē (būvju kadastra apzīmējumi 6452 014 0010 001, 6452 014 0010 003,
6452 014 0010 004 un 6452 014 0010 005), kuras atrodas uz
zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6452 014 0010)
“Padāņi”, Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 9. decembra spriedumu lietā Nr.C771722423 un Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 18. februāra lēmumu civilīetā Nr. C771722423, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 4 (četrām) būvē:
 - 2.1. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001), ar adresi “Padāņi” Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads;
 - 2.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003), ar adresi “Padāņi” Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads;
 - 2.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004), ar adresi “Padāņi” Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads;
 - 2.4. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005), bez adreses.
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p. k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005
1.	Apkures sistēma	-	-	-	-
2.	Ūdens apgādes sistēma	-	-	-	-
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē.	-	-	-	-
4.	Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma.	-	-	-	-
5.	Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma.	-	-	-	-
6.	Elektroapgāde	-	-	-	-
7.	Kanalizācija	-	-	-	-
8.	Karstā ūdens apgāde	-	-	-	-

Nr. p. k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005
9.	Vājstrāvas tīkli, telefons	-	-	-	-
10.	Vēdināšana, dabiskā	-	-	-	-
11.	Kopējā platība (m ²)	100,0	34,8	27,1	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 50
12.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	0 - Nav noteikts
13.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	-
14.	Uzbūvēšanas gads	1935	1940	1940	-
15.	Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-	-
16.	Ēkas apsekošanas datums	26.08.1999.	26.08.1999.	26.08.1999	-
17.	Telpu grupu skaits	-	-	-	-
18.	Telpu skaits	-	-	-	-
19.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – 1
20.	Pazemes stāvu skaits	-	-	-	-
21.	Nolietojums (%)	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 87%	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 100%	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 100%	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 96%
22.	Nolietojuma noteikšanas datums	-	-	-	-
23.	Būvtilpums	296,0	92,0	72,0	-
24.	Apbūves laukums (m ²)	114,0	40,0	31,0	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – aptuveni 55
25.	Pamati	-	-	-	-
26.	Ārsienas un karkasi	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	- Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – koka karkasa konstrukcijas
27.	Pārsegumi	-	-	-	-
28.	Jumts (segums)	-	-	-	-
29.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. (EUR)	3415	105	82	-
30.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. (EUR)	3136	326	254	-

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	dzīvojamā māja, 6452 014 0010 001	181 500	87	23 595	Nē
2.	šķūnis, 6452 014 0010 003	39 160	100	0	Nē
3.	šķūnis, 6452 014 0010 004	30 496	100	0	Nē
4.	šķūnis, 6452 014 0010 005	56 265	96	2 251	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem, norādīts – Īpašumtiesības nav reģistrētas.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 6.1.fiskālā kadastrālā vērtība EUR 3 602,00 (trīs tūkstoši seši simti divi eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā;
 - 6.2.universālā kadastrālā vērtība EUR 3 716,00 (trīs tūkstoši septiņi sešpadsmit eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma “Padāņi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6452 014 0010) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6452 014 0010) 0,3369 ha platībā – Dunikas pagastā, Dienvidkurzemes novads, kura īpašuma tiesības Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000585830, nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā;
 - 10.2. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas/sabrukšanas stadijā (dienvidu puses ārsiena ir sabrukusi, logi izsisti, telpās iekļūst lietus ūdens, bojāta fasādes un iekštelpu apdare u.c.). Būve ilgstoši netiek izmantota un nav ekspluatējama, telpas ir izdemolētas un tajā atrodas atkritumi, gruži utt.. Iekļūšana telpās un to detalizētāka apsekošana ir bīstama, jo pastāv ēkas pilnīgas sabrukšanas risks;
 - 10.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 003) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojams kopumā kā sabrucis (trīs ārsienas, pārsegumi un jumts ir pilnībā sabrukušas, būve faktiski ir būvgružu kaudze). Būve nav ekspluatējama;
 - 10.4. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 004) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojams kopumā kā sabrucis/neeksistējošs (būves vietā redzami tikai bojāti nesošo konstrukciju fragmenti, nav sienu, jumta, apdares utt.). Būve nav ekspluatējama;
 - 10.5. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6452 014 0010 005) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas (austrumu puses ārsiena ir demontēta, bojāta fasādes, nav iekštelpu apdares u.c.). Būve ilgstoši netiek izmantota, telpas ir izdemolētas un tajā atrodas atkritumi, gruži utt.;
 - 10.6. Nekustamo īpašumu iespējams kvalificēt kā pilnībā demontējamu, un tā atjaunošana nav iespējama;

- 10.7. teritorija ap Nekustamo īpašumu nav ilgstoši kopta un aizaugusi ar zāli un krūmiem, kā arī daudzās vietās redzami dažāda veida gruži un atkritumi (tai skaitā bīstamie atkritumi – azbesta šīfera atlikumi, transportlīdzekļu riepas).

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 9. decembra spriedums civillietā Nr. C771722423	2024. gada 9. decembris	Oriģināls (edoc formātā)	6
2	Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 9. decembra sprieduma civillietā Nr. C771722423 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 3. janvārī	2025. gada 14. janvāris	Oriģināls (edoc formātā)	1
3.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 18. februāra lēmums civillietā Nr. C771722423	2025. gada 18. februāris	Oriģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 4 (četrām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
„Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Salvis Alsbergs
E-pasts: Salvis.Alsbergs@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64520140010	Padāņi	0.3369 ha	100000585830	-	Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64520140010	1/1	"Padāņi", Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3480

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3369
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1597	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1439	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3369
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0137

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0137
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3232
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.3369	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0058	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Sarma Čīma	04.10.2018

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64520140010001	1/1	"Padāņi", Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3480

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	100.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.08.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	114.0
Būvtilpums:	296.0
Kopējā platība (kv.m.):	100.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Apbūves laukums	-	114.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	296.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	100.0 kv.m.	-	-

64520140010003	1/1	"Padāni", Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3480
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	34.8
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.08.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

64520140010004	1/1	"Padāni", Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3480
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	27.1
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.08.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.