

Nekustamā īpašuma
2/3 domājamo daļu

**Dienvidkurzemes novada
Grobiņā, Saules ielā 17**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtējuma datums: 2026. gada 01. aprīlis

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma 2/3 domājamo daļu – zemesgabala un apbūves
Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Saules ielā 17, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma 2/3 domājamo daļu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6409 006 0079	Grobiņas pilsētas ZG nodalījums:	100000576036
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6409 006 0079		
Būves kadastra apzīmējums:	6409 006 0079 001		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Latvijas Republikas Finanšu ministrija, pieder 2/3 domājamās
Piezīmes:	Kopīpašuma lietošanas kārtība starp kopīpašniekiem nav noteikta.

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 204	Forma:	trapece.
--------------------------	-------	--------	----------

Apbūves raksturojums (VZD kadastra dati):

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja.	-	-	100,0	Pamatu paliekas

Dabā redzamas atsevišķas daļas no pamatu paliekām, ēka ir demontēta.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

-

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	01.042026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 01. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma daļas pārdošanas sākcencu.

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 nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Saules ielā 17 ar kadastra nr. 6409 006 0079, Latvijas Republikas Finanšu ministrijai piederošo 2/3 domājamo daļu no zemesgabala un apbūves:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 01. aprīlī ir
12 500 EUR (divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā:

- zemes daļas tirgus vērtība EUR 12 499;
- apbūves daļas tirgus vērtība EUR 1,0.

Vērtētāji norāda, ka ņemot vērā īpašuma daļas raksturu, tās likviditāte ir zema. Visticamāk, nekustamā īpašuma (zemes gabala un apbūves) 2/3 domājamās daļas realizācijai būs nepieciešams ilgs laiks ekspozīcijai tirgū. Tāpat potenciālo pircēju loks ir šaurš – reāli tikai nekustamā īpašuma (zemes gabala un apbūves) pārējo domājamo daļu īpašnieki.

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

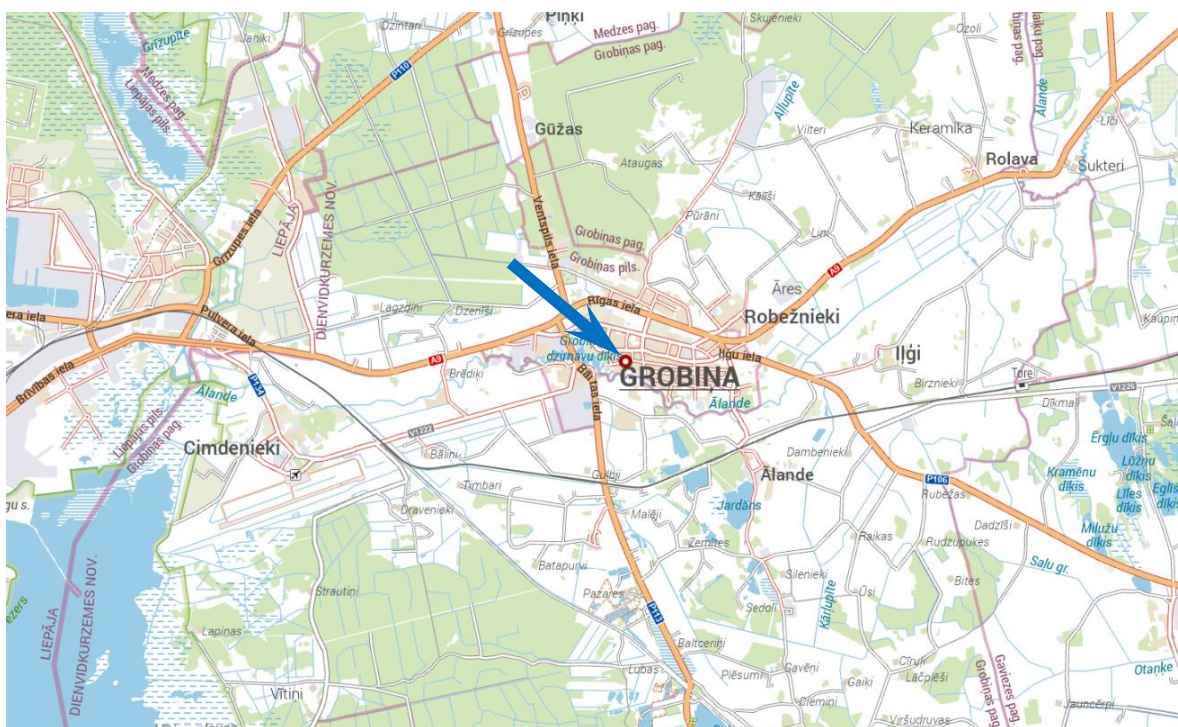
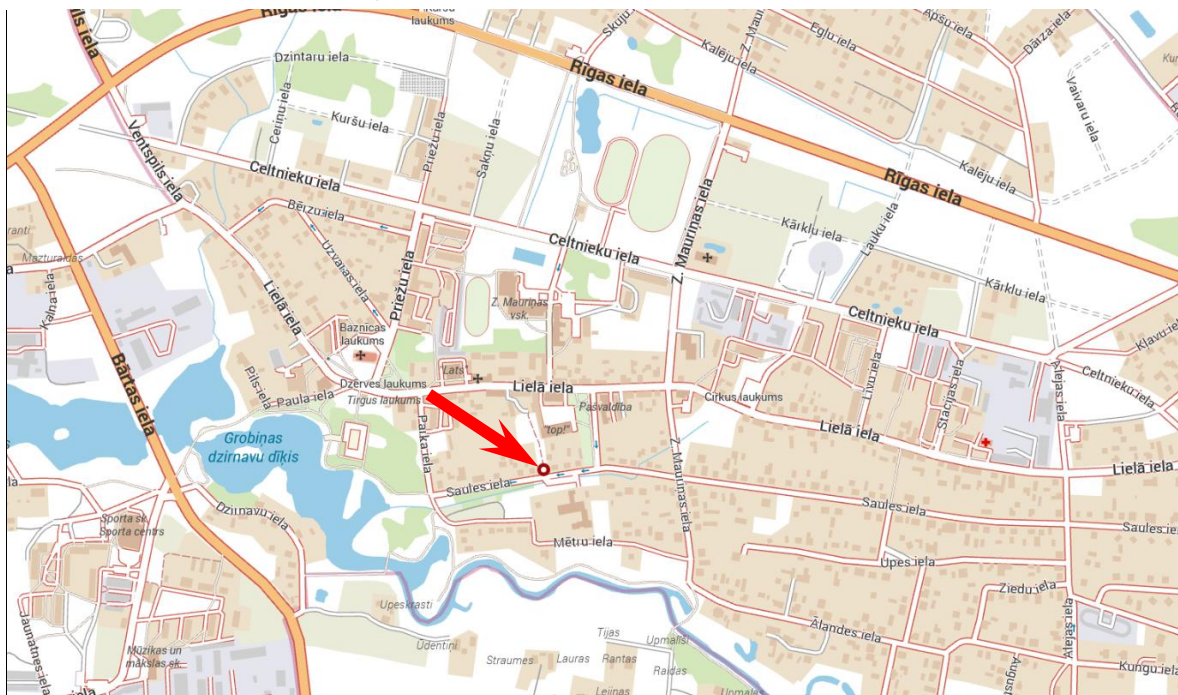
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	9
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	9
3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	10
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Akts par bezmantnieka mantu	- 5 lapas;
4. pielikums	Dienvidkurzemes novada Nekustamā īpašuma pārvaldes izziņa	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

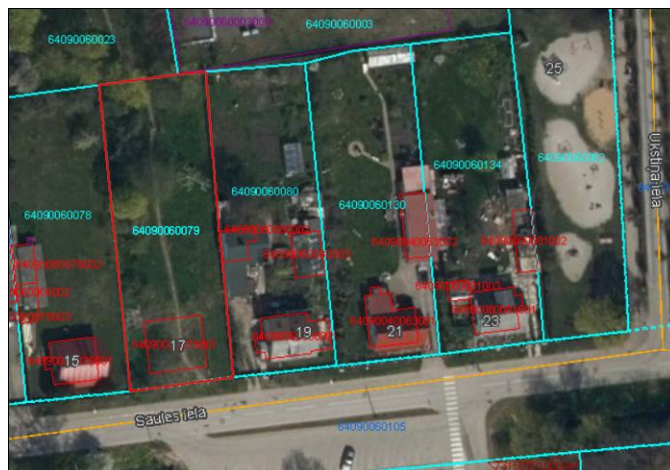
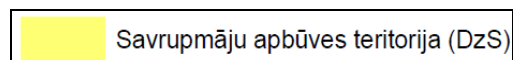
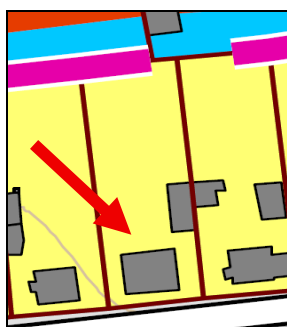
Īpašums atrodas Grobiņas pilsētas centrā, teritorijā starp Saules, Parka, Ukstiņa un Lielo ielām, Saules ielas pirmajā apbūves joslā. Attālums līdz Grobiņas centram aptuveni 0,2 – 0,5 km, tur atrodas svarīgākie infrastruktūras objekti – pirmsskolas iestāde, skola, lielveikali. Apkārto apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, veikals, pirmsskolas iestāde. Apbūves blīvums ir vidējs, Objekta tuvākā apkārtnē sakopta. Piekļūšana pie īpašuma iespējama pa Saules ielu ar asfalta segumu labā stāvoklī.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 1 zemes vienība:

kad. apz.	6409 006 0079;
platība:	1 204 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, teritorija sakopta;
nožogojums:	īpašums nav nožogots;
inženierkomunikācijas:	iespējams pieslēgums elektrībai, ūdensvadam, kanalizācijas tīklam.

Saskaņā ar Grobiņas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā*.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 2/3 domājamās daļas no dzīvojamās mājas. Apsekojot īpašumu, vērtētāji konstatēja, ka minētā ēka dabā neeksistē – tā ir demontēta. Redzami atsevišķi pamatu palieku fragmenti.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka vērtēšanas Objektā sastāvā esošo apbūvi – dzīvojamo ēku (pamatu paliekas) esošajā stāvoklī nav iespējams izmantot tai paredzētam mērķim. Vērtējamam īpašumam kā ārpustirgus aktīvam, kas uz vērtēšanas dienu zaudējis savu lietderību, nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja ģenerēt naudas plūsmu). Apbūvei tās fiziskā stāvokļa dēļ nav alternatīva izmantošanas veida.

Ņemot vērā būves fizisko stāvokli, uz vērtēšanas dienu, būves lietderīgais dzīves laiks ir beidzies, un vērtētāji secina, ka esošā apbūve ir aprūtinājums zemes gabalam un tās izmantošana teritorijas plānojumā paredzētajam pielietojumam – Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā esošajā situācijā ir ierobežota.

Utilizācijas (likvidācijas) vērtība – īpašuma vērtība (neietilpst zemes vērtība), ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošu materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas.

Balstoties uz vērtētāju pieredzi līdzīgu objektu novērtēšanā, ar ēku nojaukšanu saistītās izmaksas (nojaukšanas projekta izstrāde, nojaukšana, materiālu transportēšana, daļēja utilizācija, vides sakārtošana u.tml.) ir lielākas par ieņēmumiem no iegūto materiālu realizācijas.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka īpašuma sastāvā esošās apbūves 2/3 domājamām daļām nav tirgus vērtības tās klasiskajā izpratnē - attiecīgi tirgus vērtība ir 1 EUR (viens eiro).

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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 *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējais ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 ekspozīcijas 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka īpašuma daļas labākais izmantošanas veids ir zemes vienība jaunas apbūves veidošanai, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kurzemes reģiona mazpilsētās pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās, ar nelielu tendenci pieaugt. Tomēr tirgus aktivitāte ir būtiski mazinājusies, kas saistīts ar banku īstenotajiem kreditēšanas ierobežojumiem. Kredītiestādes pašlaik mazāk kreditē zemes gabalu iegādi. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem pilsētās un to tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru.

Analizējot pēdējā gada laikā Dienvidkurzemes novada Grobiņā notikušos pārdevumus līdzīga izmantošanas veida neapbūvētas zemes tirgus sektorā, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 10 līdz 25 EUR/m², galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai (aprēķinos tiek pielietotas korekcijas).

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejamas pilsētas komunikācijas;
- Objekts atrodas pilsētas centrā.

Negatīvie:

- vērtējamais Objekts ir īpašuma 2/3 domājamās daļas;
- apbūve dabā praktiski neeksistē – pamatu paliekas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- nekustamā īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. 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 novietojumu, apbūves fizisko stāvokli, raksturu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

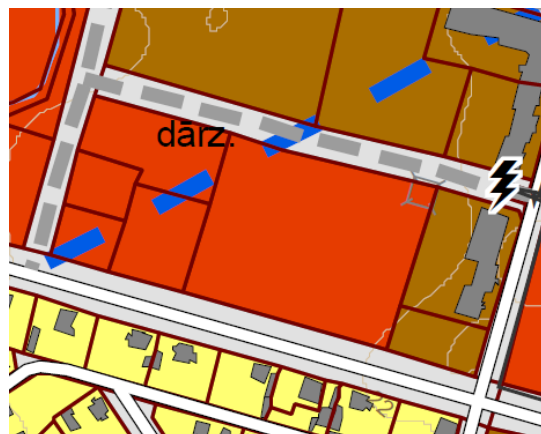
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības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

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida neapbūvētiem zemes gabaliem Grobiņas pilsētā un aktuālo piedāvājumu

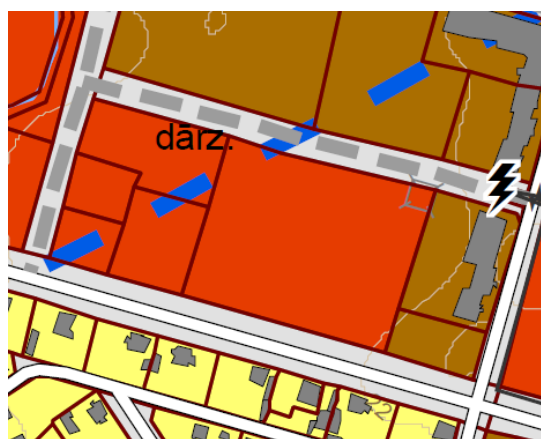
Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Vērtējamais Objekts: ●

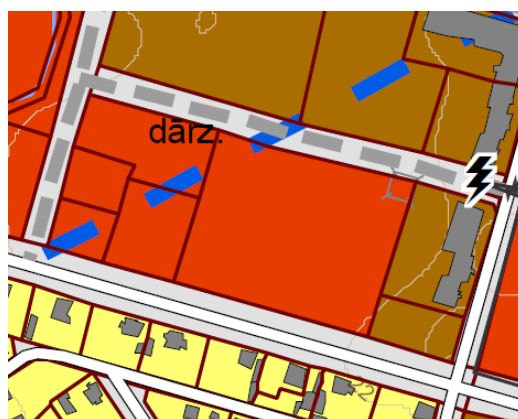
- īpašums Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Celtnieku ielā 15B, kadastra nr. 6409 003 0413, neapbūvēta zemes gabala platība 1 226 m². Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P). Īpašums pārdots 2024. gada 19. jūnijā par 19 500 EUR vai 16 EUR/m²;



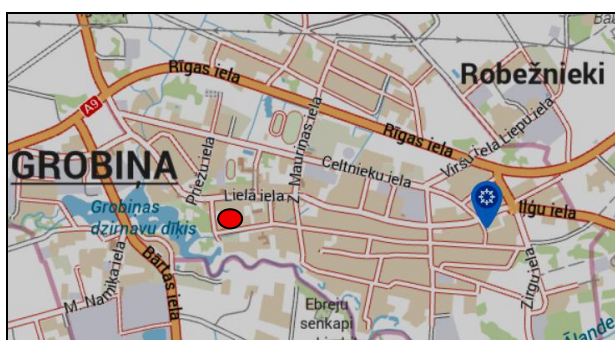
- īpašums Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Kuršu ielā 8, kadastra nr. 6409 003 0408; neapbūvēta zemes gabala platība 1 280 m². Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P). Īpašums pārdots 2024. gada 31. jūlijā par 20 000 EUR vai 16 EUR/m²;



- īpašums Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Celtnieku ielā 15C, kadastra nr. 6409 003 0414; neapbūvēta zemes gabala platība 1 266 m². Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P). Īpašums pārdots 2024. gada 19. jūnijā par 19 500 EUR vai 15 EUR/m²;



- īpašums Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Lielā ielā 95A, kadastra nr. 6409 005 0237; neapbūvēta zemes gabala platība 1 205 m², saskaņā ar teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Īpašums pārdots 2025. gada 17. aprīlī par 18 000 EUR vai 15 EUR/m²;



Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Grobiņā, Saules ielā 17	Grobiņā, Celtnieku ielā 15B		Grobiņā, Kuršu ielā 8		Grobiņā, Celtnieku ielā 15C		Grobiņā, Lielā ielā 95A	
Zemes gabala platība, m ² .	1204	1 226		1 280		1 266		1 205	
Pārdevuma cena, EUR		19500		20000		19500		18000	
Darījuma laiks		19.06.2024.		31.07.2024.		19.06.2024.		17.04.2025.	
Nosacītā 1 m ² . cena, EUR		15.91		15.63		15.40		14.94	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16		EUR 16		EUR 15		EUR 15	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16		EUR 16		EUR 15		EUR 15	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	2%	sliktāk	2%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16		EUR 16		EUR 16		EUR 15	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	2%
		EUR 16		EUR 16		EUR 16		EUR 15	

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piebraukšanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		0%
		EUR 16	EUR 16	EUR 16	EUR 15
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāti)		2%	2%	2%	-2%
Pārrēķinu korekcija		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 16	EUR 16	EUR 16	EUR 15
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 19 890	EUR 20 400	EUR 19 890	EUR 17 640
6. Citi faktori:					
- ar zemi saistītā apbūve		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 19 890	EUR 20 400	EUR 19 890	EUR 17 640
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena, EUR		16.22	15.94	15.71	14.64
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo zemju platības 1m². vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 15.63			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 18 816			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **zemes tirgus vērtība ir EUR 18 816.**

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$1 + 18\,816 = 18\,817 \text{ EUR}$$

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 2/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ko veido apbūve. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka šajā gadījumā kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tika pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamās daļas lielums	Visa īpašuma tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Īpašuma domājamā daļa	2/3	18 817	12 544
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR			12 500

Attiecīgi nekustamā īpašuma 2/3 domājamo daļu no zemes un apbūves noteiktā tirgus vērtība ir **12 500 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma 2/3 domājamo daļu novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 01. aprīlī ir
12 500 EUR (divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā:

- zemes tirgus vērtība EUR 12 499;
- apbūves tirgus vērtība EUR 1,0.

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

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 īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 daļas 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 īpašuma daļu, 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 īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- vērtējamās īpašuma daļas apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000576036

Kadastra numurs: 64090060079

Saules iela 17, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64090060079). <i>Žurn. Nr. 300004560483, lēmums 06.03.2018., tiesnese Odeta Turka</i>		1204 m ²
2.1. Pievienots būvju nekustams īpašums (Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000431039) visā tā sastāvā:		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 64090060079001). <i>Žurn. Nr. 300008383215, lēmums 15.08.2025., tiesnese Odeta Turka</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2017.gada 18.decembra Finanšu ministrijas uzziņa Nr.12-38.2/8624 par valstij piekrītošo zemes gabalu, 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr. 297. <i>Žurn. Nr. 300004560483, lēmums 06.03.2018., tiesnese Odeta Turka</i>		
2.1. Īpašnieks: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724.	2/3	
2.2. Īpašnieks: -----, personas kods -----.	1/3	
2.3. Pamats: 2018. gada 18. decembra pirkuma līgums Nr. IEN/2018/2674. <i>Žurn. Nr. 300004777209, lēmums 08.02.2019., tiesnese Renāte Dzeniņa</i>		1966.67 EUR
3.1. Pamats būvju īpašuma pievienošanai: Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.panta otrā daļa.		
3.2. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu (pie žurnāla Nr. 300008370538, lēm. 08.08.2025) pēc Finanšu ministrijas 2025.gada 12.augusta iesnieguma. <i>Žurn. Nr. 300008383215, lēmums 15.08.2025., tiesnese Odeta Turka</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 64090060079001, kas ierakstīta Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000431039. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008383215)</i>	
1.2. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 64090060079002. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008383215)</i>	
1.3. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008383215)</i>	0.0501 ha
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju	0.003 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008383215)</i></p> <p>1.5. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008383215)</i></p> <p>1.6. Pamats: 2017.gada 18.decembra Finanšu ministrijas uzziņa Nr.12-38.2/8624 par valstij piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300004560483, lēmums 06.03.2018., tiesnese Odeta Turka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008383215)</i></p>	0.1172 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300004560483, 01.03.2018). Pamats: I daļas 1.iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2.</p> <p>1.2. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāla Nr.300004560483, 01.03.2018). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008383215, lēmums 15.08.2025., tiesnese Odeta Turka</i></p>	

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 30.03.2026 15:27:00.

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, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6409 006 0079

Adrese: Saules iela 17, Grobiņa, Grobiņas novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Grobiņas pilsētas zemes komisijas 2007.gada 11.jūlija lēmumu Nr.19.

Apgrūtinājumu saraksts:

1	12050601 – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētāsar nominālo spriegumu līdz 20kV – 0.0030 ha (Grobiņas novada domes 29.09.2009.lēmums,protokols Nr9.,25.§)
2	14020102 – aizsargjoslas teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās -0.1172 ha (Grobiņas novada domes 29.09.2009.lēmums,protokols Nr9.,25.§)
3	110909 – ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.0501 ha (Grobiņas novada domes 29.09.2009.lēmums,protokols Nr9.,25.§)

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 23.11.2010.

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns sastādīts 29.11.2010.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1204 ha

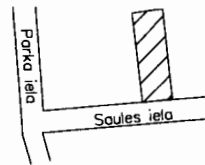
Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM" reģ.Nr. 40003388748, licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010., Graudu iela 27/29, Liepāja, LV-3401



SIA „Metrum” Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs		Raimonds Pļaviņš	30.11.2010.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR MK 20.03.2007 noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		Māris Luksis	23.11.2010.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS VNĪ Liepājas filiāle	30. 11. 2010

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzī	Pļavas	Gambas								
0.1204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1204	-	-	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

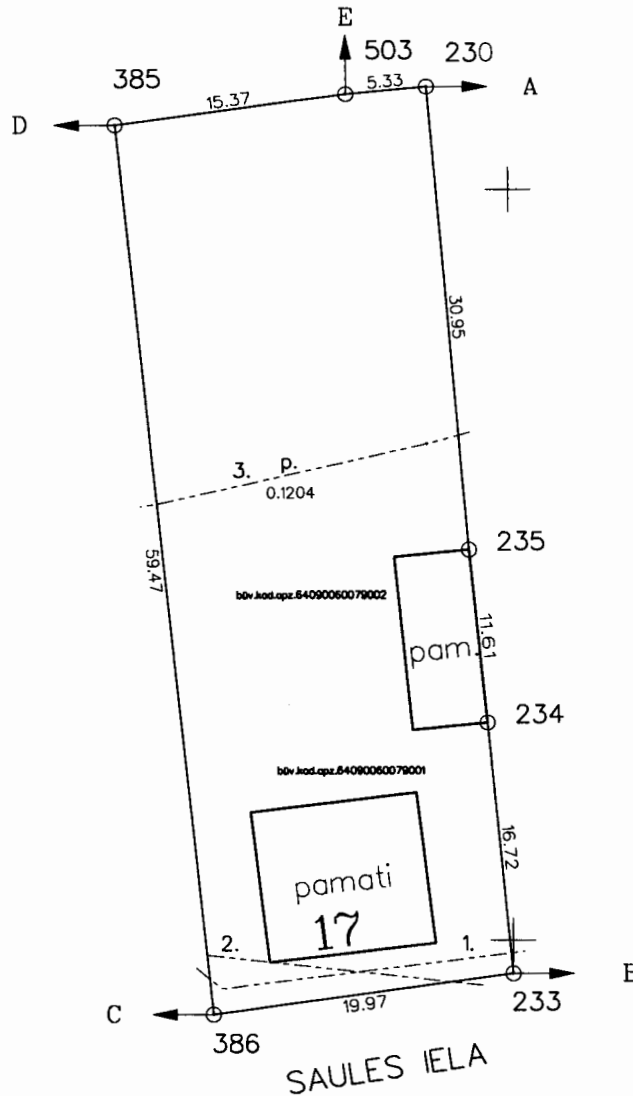


ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
 Koordinātu sistēma LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.999972

z.v.kad.apz.64090060079

Nr	X	Y	L
234	269114.42	325848.43	11.61
235	269125.98	325847.29	30.95
230	269156.81	325844.68	5.33
503	269156.30	325839.38	15.37
385	269154.23	325824.15	59.47
386	269095.07	325830.21	19.97
233	269097.78	325850.00	16.72

* apvidū nenostiprināts robežpunkts



- Robežjošo zemes vienību saraksts:
 no A līdz B z.v.kad.apz. : 64090060080
 no B līdz C z.v.kad.apz. : 64090060105
 no C līdz D z.v.kad.apz. : 64090060078
 no D līdz E z.v.kad.apz. : 64090060023
 no E līdz A z.v.kad.apz. : 64090060003

Saisinājumi:
 z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
 būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Būve bez kadastra apzīmējuma

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1204 ha

Saskaņoja:	Grobiņas novada domes	Paraksts	<i>A. Vārna</i>	03.12.2010
Plānu izgatavoja	Zemes ierīcības inženiere	<i>K. Liparte</i>	Anita Liparte	29.11.2010.

Informācija pie
Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr. 5
zvērīnātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes
2025. gada 19. jūnija
paziņojuma Nr. 13345/005/2025-NOS
(izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL)

Akts Nr. A/2025/3669
par valstij piekrītošo bezmantnieka mantu –
2/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6409 506 0079)
Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā -
tās pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr. 5 zvērīnātas tiesu izpildītāja Agnese Biķe (turpmāk – Tiesu izpildītāja) ar 2025. gada 19. jūnija paziņojumu Nr. 13345/005/2025-NOS (izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL) informē, ka saņēmusi Liepājas tiesas 2000. gada 29. februārī izdoto lēmumu lietā Nr.2-415/3, ar kuru atzīts, ka Teodoram Jānim Attekam, personas kods 210836-11918, mirušam 1998. gada 5. aprīlī, piederošās **2/3 (divas trešās) domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6409 506 0079) Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums)** piekrīt valstij kā bezmantnieku mantu.
2. Tiesu izpildītāja ar 2025. gada 19. jūnija paziņojumu Nr. 13345/005/2025-NOS (izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL) paziņo, ka izpildu lietvedība izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL tiek izbeigta un valstij piekrītošais par bezmantnieku mantu atzītais Nekustamais īpašums, atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr. 364 “Noteikumi par zvērīnāta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantnieka mantu” 4.² punktam, pāriet institūcijas – Finanšu ministrijas – rīcībā.
3. Nekustamais īpašums saskaņā ar Tiesu izpildītājas 2025. gada 19. jūnija paziņojumu Nr. 13345/005/2025-NOS (izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL), Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr.364 “Noteikumi par zvērīnāta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantnieka mantu” 14.1. apakšpunktu, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1, valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr.90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” (reģistrācijas Nr. 40003294758) pārvaldīšanā.
4. Nekustamais īpašums sastāv no 2/3 domājamām daļām no būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001).
5. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001) 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 6409 006 0079 001
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Elektroapgāde	Nav
4.	Kanalizācija	Nav
5.	Kurināmais	Nav
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1970
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
11.	Kopējā platība (m ²)	100,0 (2/3 domājamām daļām atbilst 66,67)
12.	Apbūves laukums (m ²)	110,3

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001
13.	Virszemes stāvu skaits	1 Pēc vizuālās apsekošanas dabā 0
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Telpu grupu skaits	1 Pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
16.	Telpu skaits	Nav
17.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
18.	Būves tips	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām
19.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
20.	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks Pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
21.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu Pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
22.	Jumta segums	Azbestcements loksnes Pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
23.	Nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 99 %
24.	Nolietojuma noteikšanas datums	-
25.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	939 (2/3 domājamām daļām atbilst 626,00)
26.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	8640 (2/3 domājamām daļām atbilst 5760,00)

6. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001	208 120 (2/3 domājamām daļām atbilst 1 38746,67)	99%	2 081 (2/3 domājamām daļām atbilst 1 387,33)	Nē

7. Nekustamais īpašums (2/3 domājamās daļas no būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001) nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs ir reģistrēta fiziska persona – Teodors Jānis Atteka, kurš ir miris. Nekustamam īpašumam (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6409 506 0079) Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā, ir atvērts zemesgrāmatas nodalījums, tas ir, Kurzemes rajona tiesas Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000431039, kur 1/3 domājamās daļas īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas – ===== – vārda. Pārējās, tas ir, 2/3 domājamās daļas, nav ierakstītas zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas.
8. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri ir noteikta šāda:
- 8.1. fiskālā kadastrālā vērtība EUR 939,00 (deviņi simti trīsdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā, kur 2/3 domājamām daļām atbilst EUR 626,00 (seši simti divdesmit seši eiro, 00 centi);
 - 8.2. universālā kadastrālā vērtība 8640,00 (astoņi tūkstoši seši simti četrdesmit eiro, 00 centi) apmērā, kur 2/3 domājamām daļām atbilst EUR 5760,00 (pieci tūkstoši septiņi simti sešdesmit eiro, 00 centi).

9. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.
10. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
11. Piezīmes:
 - 11.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6409 006 0079) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 1700 034 0461) 1204 m² platībā – Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā, kura īpašuma tiesības Kurzemes rajona tiesas Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000576036 uz 2/3 domājamām daļām nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, bet 1/3 domājamām daļām nostiprinātas uz fiziskas personas – ===== – vārda;
 - 11.2. apsekojot būvi – dzīvojamo māju (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001)) – dabā, var konstatēt, ka tās tehniskais stāvoklis raksturojams kopumā kā sabrucis/neeksistējošs (faktiski fragmentāri redzami tika pamati) un nav ekspluatējama. Teritorija ap to netiek regulāri kopta un aizaugusi ar zāli un krūmiem.
12. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts: nav iesniegti.
13. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā, grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā 2025. gada 19. jūnijā ar Tiesu izpildītājas paziņojumu Nr. 13345/005/2025-NOS (izpildu lietā Nr. 00004/005/2025-BL).

Akts sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Valdes loceklis

(paraksts*)

Andris Vārna

*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Salvis Alsbergs
NĪ apsaimniekošanas daļas NĪ pārvaldnieks, 20243267
Salvis.Alsbergs@vni.lv

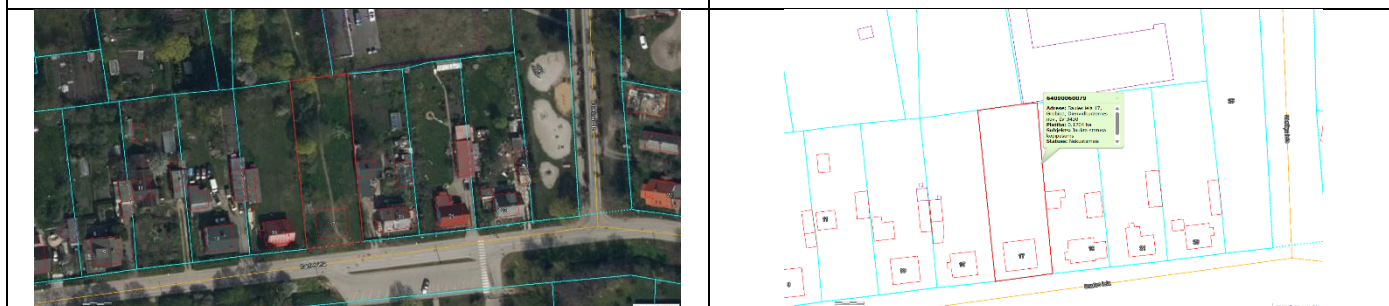
Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

Saules iela 17, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads

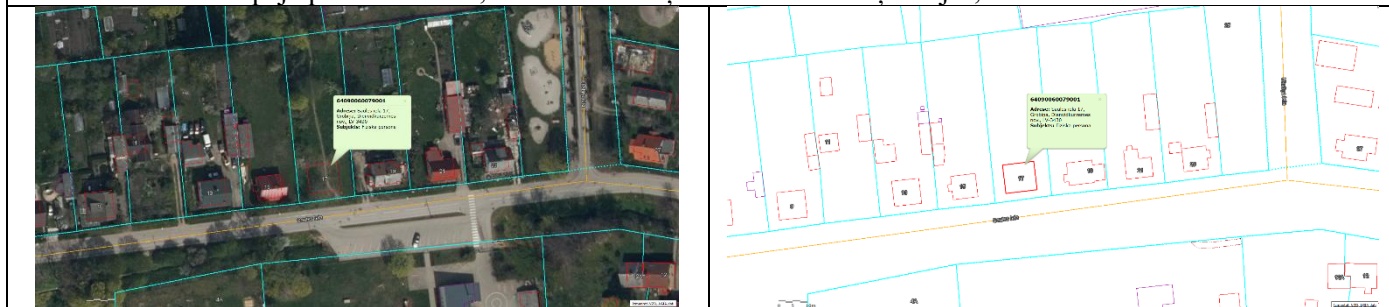
2/3 domājamās daļas no būves – dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001), kas atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6409 006 0079) Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025.gada 1.jūlijs.

Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6409 006 0079) Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā, atrašanās vieta. Kopējā platība 1204 m², lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”.



Būves – dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001) Saules iela 17, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430, atrašanās vieta. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem kopējā platība 100 m², lietošanas mērķis – viena dzīvokļa mājas, kods 1110.



Būves – dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001) Saules iela 17, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430 un pieguļošās teritorijas, fotogrāfijas.





Papildus informācija:

- 1) Apsekojot būvi – dzīvojamo māju (būves kadastra apzīmējums 6409 006 0079 001)) – dabā, var konstatēt, ka tās tehniskais stāvoklis raksturojams kopumā kā sabrucis/neeksistējošs (faktiski fragmentāri redzami tika pamati) un tā nav ekspluatējama.
- 2) Teritorija ap būvi netiek kopta un daļēji aizaugusi ar zāli un krūmiem. Daļēju teritorijas kopšanu veic pieguļošā nekustamā īpašuma īpašnieks.
- 3) Būve saistīta/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6409 006 0079) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6409 006 0079) 1204 m² platībā – Saules ielā 17, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā, kura īpašuma tiesības Kurzemes rajona tiesas Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000576036 uz 2/3 domājamām daļām nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, bet 1/3 domājamām daļām nostiprinātas uz fiziskas personas – ===== – vārda.

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

20.10.2025. Nr. NĪP/2025/1.10/1488-N

Uz 12.08.2025. Nr. 2/9-3/5448

VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu Saules iela 17, Grobiņa

Dienvidkurzemes novada Nekustamā īpašuma pārvaldē (turpmāk - Pārvalde) saņemts Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk - VNĪ) iesniegums (reģ. 12.08.2025. ar Nr. NĪP/2025/1.10/2927-S), ar lūgumu sniegt informāciju par Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā, īpašumā esošām 2/3 domājamām daļām īpašumā Saules iela 17, Grobiņā, kadastra numurs 6409 006 0079:

- 1) kādi atļautās izmantošanas veidi zemes vienībai ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
- 2) vai uz zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) vai zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu;
- 4) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Ielūkojoties zemesgrāmatas datos (06.10.2025. plkst. 15:02:39), īpašumam Saules iela 17, Grobiņā, īpašuma tiesība 2/3 domājamo daļu apmērā nostiprināta uz Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, vārda. 1/3 domājamās daļas nostiprinātas uz fiziskas personas vārda.

Atbildot uz Jūsu jautājumiem, informējam:

- 1) Saskaņā ar Grobiņas novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam funkcionālo zonējumu, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6409 006 0079 noteikta funkcionālā zona - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Grobiņas novada teritorijas plānojuma 2014.-2025. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāks – TIAN) 371. punktā noteikta sekojoša atļautā izmantošana Savrupmāju apbūves teritorijās (DzS): 371.1. Savrupmāju apbūve;

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

371.2. Darbnīcas (mājažotāju, radošo profesiju, pakalpojumu u.tml.) saskaņā ar šo Noteikumu 17.punktu; 371.3. Veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu:

371.3.1. tūrisma un atpūtas objektu apbūve – viesu nams, lauku tūrismam izmantojama māja;

371.3.2. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve –vietējās nozīmes objekts: veikali, kafejnīcas u.tml.;

371.3.3. veselības aizsardzības iestāžu apbūve – doktorāti, ārstu prakses;

371.3.4. reliģisko organizāciju apbūve;

371.3.5. izglītības iestāžu apbūve – privāts mājas bērnudārzs;

371.3.6. automašīnu remonta darbnīcas.

TIAN 372. punktā noteikts, ka Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) tiek pieļauti šādi apbūves parametri jaunveidojamai apbūvei:

372.1. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m², dvīņu mājām: katrai ēkas pusei – 600 m²;

372.2. Jaunveidojamas zemes vienības maksimālā platība – 2000 m²;

372.3. Jaunveidojamas zemes vienības minimālais platums gar ielu vai ceļu – 20 m, dvīņu mājām – 15 m; 372.4. Jaunveidojamas zemes vienības maksimālais platums gar ielu – 60m;

372.5. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %;

372.6. Maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi; ēkas (būves) ielas fasādes maksimālais augstums līdz dzegai – 8 m. Piekļuve īpašumam Saules ielā 17, Grobiņā iespējama no Saules ielas, izbūvējot iebrauktuvi atbilstoši Būvniecību regulējošiem normatīviem.

2) Uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

3) Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu.

4) Zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no Saules ielas.

Nekustamā īpašuma pārvaldes vadītājas
p.i.

Evita Vanaga

Ratniece, 29486507,
inga.ratniece@dkn.lv