

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kastāņu
ielā 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 13.jūlijā

2026.gada 13.jūlijā
Reģ. Nr. S – 26/42

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Ilūkstes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000600469 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 4407 001 0077, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4407 001 0077, 0,2617 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 4407 001 0077 001.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 13.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 500**

(trīs tūkstoši pieci simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 3 400 (trīs tūkstoši četri simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	17
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	20
SECINĀJUMI	25
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	25
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	26

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
3. pielikums – robežas noteikšanas akts;
4. pielikums – ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads.
Kadastra numurs	4407 001 0077
Zemes vienības kadastra apzīmējums	4407 001 0077
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2020.gada 17.aprīļa uzziņas Nr.38-2/9-3/2026 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0055 ha; <i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0067 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0003 ha; <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.13.07.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.13.07.2026.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 13.jūlijs.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 24.05.2026.	4 236 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 24.05.2026.	4 859 EUR.

Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,2617 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,2524 ha; Ūdens objektu zeme – 0,0093 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Augšdaugavas novada, Ilūkstes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (S).
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug garš zālājs, koku un krūmu grupas. Zemes vienība nav nožogota.
<i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 4407 001 0077 001)</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	53,70 m ² .
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	35,50 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1948.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris; Sienas (vertikālā konstrukcija) – koka karkasa konstrukcija līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; Jumta segums – Azbestcements loksnes.
Būves tips	11100102 – Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību lielāku par 40 m ² .
Galvenais lietošanas veids	1110 – Viena dzīvokļa mājas.
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V4 - ēka nepamierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētās elektrības. Apkure – vietējā krāsns, plīts (abas nedarbojas).
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar tai funkcionāli saistītu teritoriju.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Augšdaugavas novada, Ilūkstes pilsētā. Apkārtējo teritoriju pamatā viensētu un ciemata apbūve. Sociālā infrastruktūra apmierinoši attīstīta. Ilūkstes pilsētā ir vairākas baznīcas, kultūras nams, veikali, vidusskola, sporta centrs. Ilūkstes autoosta atrodas ~ 800 m attālumā no vērtējamā OBJEKTA. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba.
Piezīmes	Apbūves atjaunošana nav ekonomiski pamatota.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkatspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar

vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim visā Ilūkstē ir reģistrēti 11 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dzīvojamajām mājā, vidēji cenas svārstās no 44 līdz 1 551 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 2 300 EUR līdz 68 999 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2026). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.13.07.2026.*

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA juridisko statusu, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamās kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Augšdaugavas novadā, Ilūkstes pilsētā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja sliktā stāvoklī un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,2617 ha, tai skaitā 0,2524 ha zemes zem ēkām platība un 0,0093 ha ūdens objektu zemes platība;
- saskaņā ar Augšdaugavas novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- komunikācijas: centralizētā elektrība, apkure - vietējā krāsns, plīts (abas nedarbojas);
- ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts

tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu)***.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

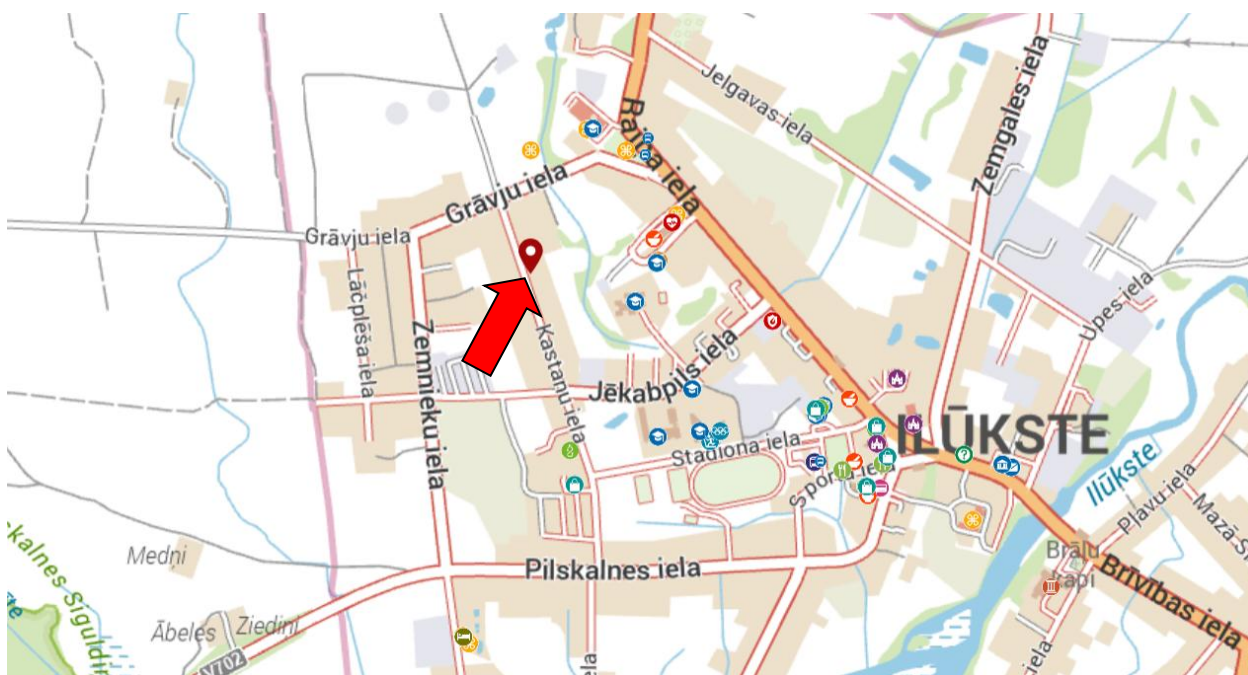
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Ilūkstē, Augšdaugavas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.13.07.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.13.07.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 4407 001 0077



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=44070010077> , sk. 13.07.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:	
C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)	110kV elektrolinija
DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS	20kV videsprieguma elektrolinija
DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS	20kV videsprieguma elektrokabelis
DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	elektronisko sakaru līnija
DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	sarkanās līnijas
DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)	zemes vienību robežas
DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)	plānotā ciema robeža
DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)	esošā ciema robeža
L1 - LAUKU ZEMES	plānotā pilsētas robeža
L2 - LAUKU ZEMES	esošā pilsētas robeža
M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS	plānotās teritoriālās vienības
M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS	esošās teritoriālās vienības
P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS	valsts reģionālais autoceļš
R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS	valsts vietējais autoceļš
TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS	pašvaldības autoceļš
TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS	ielas
Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS	plānotais ceļš
pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona	pārējie ceļi
aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem	dzelzceļš
aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm	
aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm	
aizsargjosla ap kapsētām	
virszemes ūdensobjektu aizsargjosla	
aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm	
drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi	
aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem	
aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem	
aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un posteņiem (met. stacija)	
ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem	
drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem	
ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem	

Avots: Augšdaugavas novada teritorijas plānojums 2013.-2026. gadiem. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Augšdaugavas novada, Ilūkste..

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). ĢEOLatvija.lv. <https://geolattija.lv/geo/tapis> , sk. 13.07.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



3., 4.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



5., 6.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



7., 8. attēls. Iekštelpas



9., 10. attēls. Iekštelpas



11., 12. attēls. Iekštelpas



13., 14. attēls. Iekštelpas



15., 16. attēls. Iekštelpas



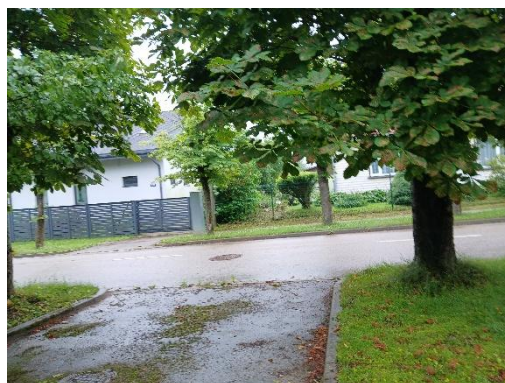
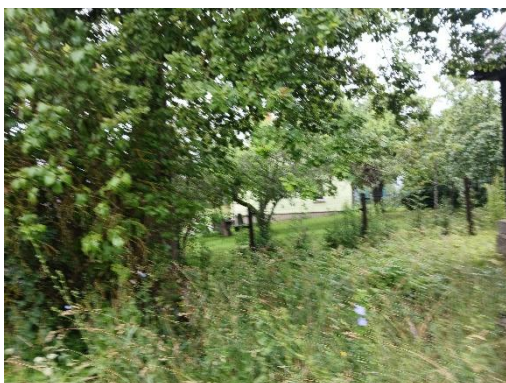
17., 18. attēls. Iekštelpas



19., 20. attēls. Iekštelpas



21., 22. attēls. Piemājas teritorija



23., 24. attēls. Piemājas teritorija

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

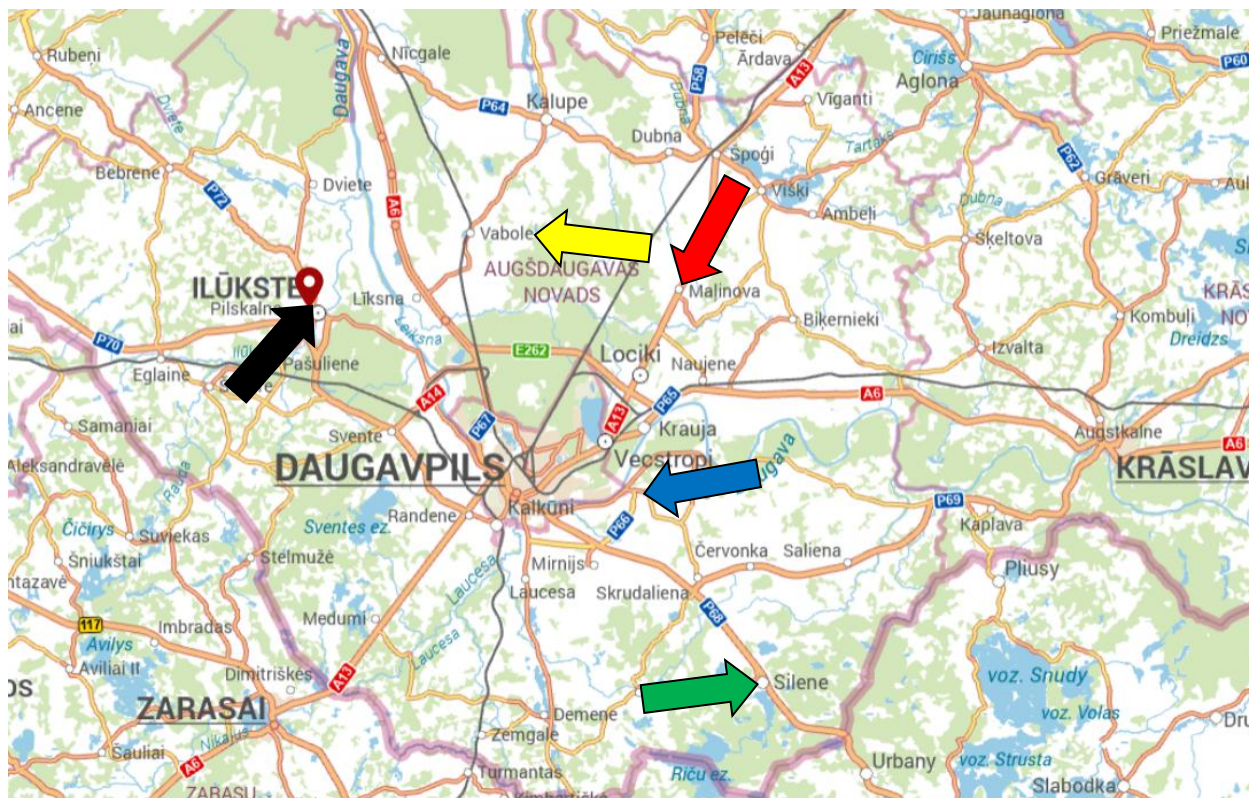
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

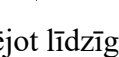
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Rēzeknes iela 2, Maļinova, Maļinovas pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Maļinovā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,9 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 65,50 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1945. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (garāža, pirts, šķūnis un kūts) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada jūlijs, cena – 4 400 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Aveņu iela 11, Silene, Skrudalienas pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Silenē. Īpašums sastāv no viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 56,40 m². un zemes vienības ar kopējo platību 0,3675 ha. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1946. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (kūts šķūnis nojume un ateja) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2026.gada aprīlis, cena – 3 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Seiļi, Vaboles pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Vaboles pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,89 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 76,30 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1900. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir piecas palīgēkas (četri šķūņi un pirts) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada augusts, cena – 5 500 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Oktobra iela 29, Tabore, Tabores pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Taborē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,04123 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 63,70 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1956. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir piecas palīgēkas (divi šķūņi, kūts, pirts un pagrabs) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – juridiska persona. Pārdošanas datums: 2026.gada janvāris, cena – 4 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl, sk.13.07.2026.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *EUR 65,20*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$53,70 \text{ m}^2 \times 65,20 \text{ EUR/m}^2 = 3\,501,24 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$53,70 \text{ m}^2$ – aprēķinos izmantojamā būves platība,
 $65,20 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

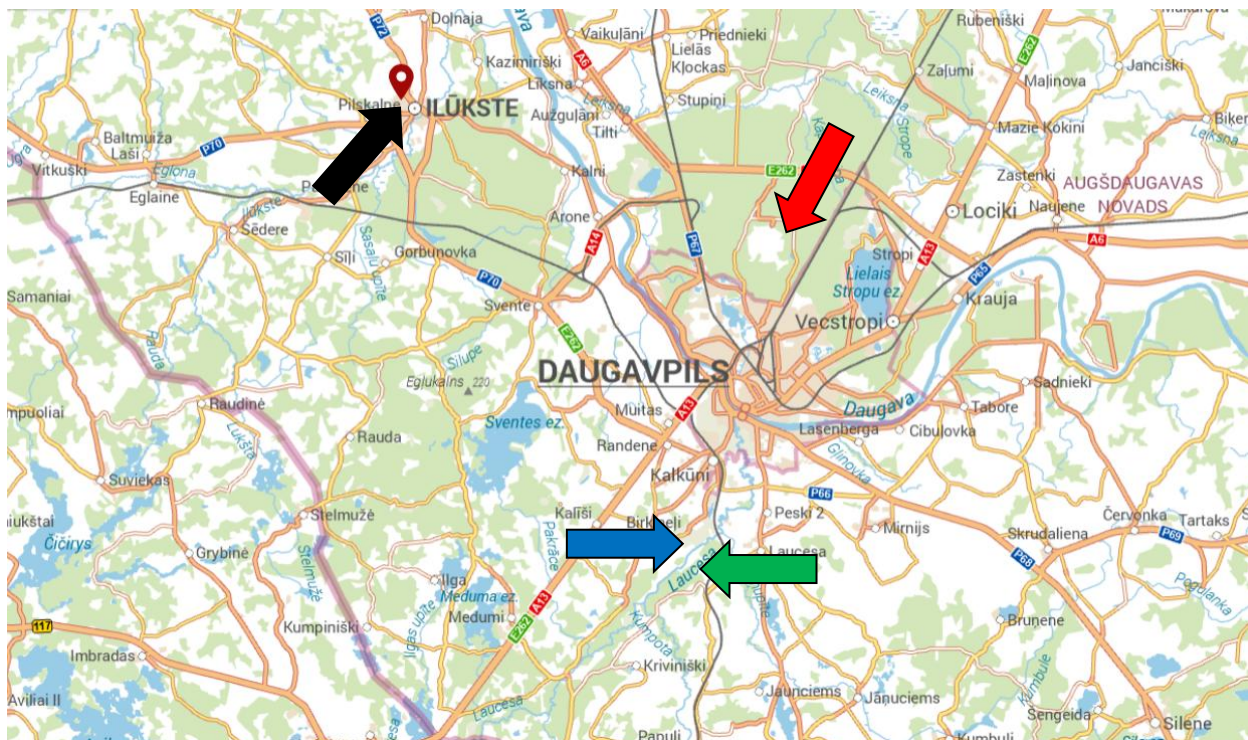
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads	Rēzeknes iela 2, Maļinova, Maļinovas pag., Augšdaugavas nov.	Aveņu iela 11, Silene, Skrudalienas pag., Augšdaugavas nov.	Seiļi, Vaboles pag., Augšdaugavas nov.	Oktobra iela 29, Tabore, Tabores pag., Augšdaugavas nov.
Darījuma laiks	2026-07	2025-07	2026-04	2025-08	2026-01
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	nav	4-as palīgēkas	4-as palīgēkas	5-as palīgēkas	5-as palīgēkas
Zemes platība, ha	0,2617	0,9	0,3675	0,89	0,4123
Īpašuma pārdošanas cena		4 400	3 000	5 500	4 000
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	53,7	65,5	56,4	76,3	63,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		67,18	53,19	72,08	62,79
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	0	3	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	0	3	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,00	1,03	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		69,19	53,19	74,25	62,79
Stāvu skaits	viens stāvs	viens stāvs	viens stāvs	viens stāvs	viens stāvs
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā/pilsētā		3	3	0	-3
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		3	3	3	0
Korekcija uz palīgēkām		-4	-4	-5	-5
Korekcija uz zemes gabala platību		7	3	7	5
Korekcija uz zemes gabala izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		3	0	5	3
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-7	-3	-10	-5
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		5	2	0	-5
Korekcijas koeficients		1,05	1,02	1,00	0,95
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	65,20	72,65	54,26	74,25	59,65
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3501,24				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3500				

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1:</i> 145, Latgale, Līksnas pag., Augšdaugavas nov. 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā. Zemes vienības platība ir m². NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 202.gada septembris, pārdošanas cena: 600 EUR.
<i>Objekts Nr.2:</i> Ilūkste, Augšdaugavas nov. 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Augšdaugavas novadā, Ilūkstē. Zemes vienības platība ir 1843 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada februāris, pārdošanas cena: 2 800 EUR.
<i>Objekts Nr.3:</i> Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov. 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā. Zemes vienības platība ir 813 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir daudzstūra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; pierobeža. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 1000 EUR.
<i>Objekts Nr.4:</i> Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov. 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā. Zemes vienības platība ir 3400 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2026.gada aprīlis, pārdošanas cena: 4 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.13.07.2026.

-  Vērtējamā objekta un salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 1,31 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$2617 \text{ m}^2 \times 1,31 \text{ EUR/m}^2 = 3\,428,27 \text{ EUR}, \sim 3\,400 \text{ EUR}, \text{ kur}$$

2617 m² – zemes vienības platība,
1,31 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vertejamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov.	145, Latgale, Liksnas pag., Augšdaugavas nov.	Ilūkste, Augšdaugavas nov.	Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.
Darījuma datums	2026-07	2024-09	2024-02	2024-12	2026-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	2617	526	1843	813	3400
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		600	2800	1000	4500
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,14	1,52	1,23	1,32
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		7	7	7	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		7	7	7	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,07	1,07	1,07	1,00
Pamatkorekcijas korigētā 1m2 pārdošanas cena		1,22	1,63	1,32	1,32
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā		-3	0	-3	-3
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		3	0	3	3
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-10	-5	-7	5
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-10	-5	-7	5
Korekcijas koeficients		0,90	0,95	0,93	1,05
Korigētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,31	1,10	1,54	1,22	1,39
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3428,27				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads** novērtējumu 2026.gada 13.jūlijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 500

(trīs tūkstoši pieci simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 3 400 (trīs tūkstoši četri simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ilūkstes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000600469

Kadastra numurs: 44070010077

Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44070010077). Žurn. Nr. 300005124745, lēmums 19.05.2020., tiesnese Tatjana Ivanova		2617 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 44070010077001). Žurn. Nr. 300008583184, lēmums 22.05.2026., tiesnese Ligita Multiņa		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 17.aprīļa uzzīņa Nr.38-2/9-3/2026. Žurn. Nr. 300005124745, lēmums 19.05.2020., tiesnese Tatjana Ivanova		
2.1. Pamats būves (kadastra apzīmējums 44070010077001) pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 18.februāra spriedums lietā Nr. C771123125. Žurn. Nr. 300008583184, lēmums 22.05.2026., tiesnese Ligita Multiņa		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008583184)		
1.2. Pamats: 2020.gada 17.aprīļa uzzīņa Nr.38-2/9-3/2026. Žurn. Nr. 300005124745, lēmums 19.05.2020., tiesnese Tatjana Ivanova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008583184)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr.300005124745, 13.05.2020).Pamats: 2026.gada 20.maija nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/3379, Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 18.februāra spriedums lietā Nr. C771123125. Žurn. Nr. 300008583184, lēmums 22.05.2026., tiesnese Ligita Multiņa		

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 10.07.2026 11:51:27.

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: 4407 001 0077

Adrese: Kastaņu iela 13, Ilūkste, Ilūkstes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2216. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas: 2020.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

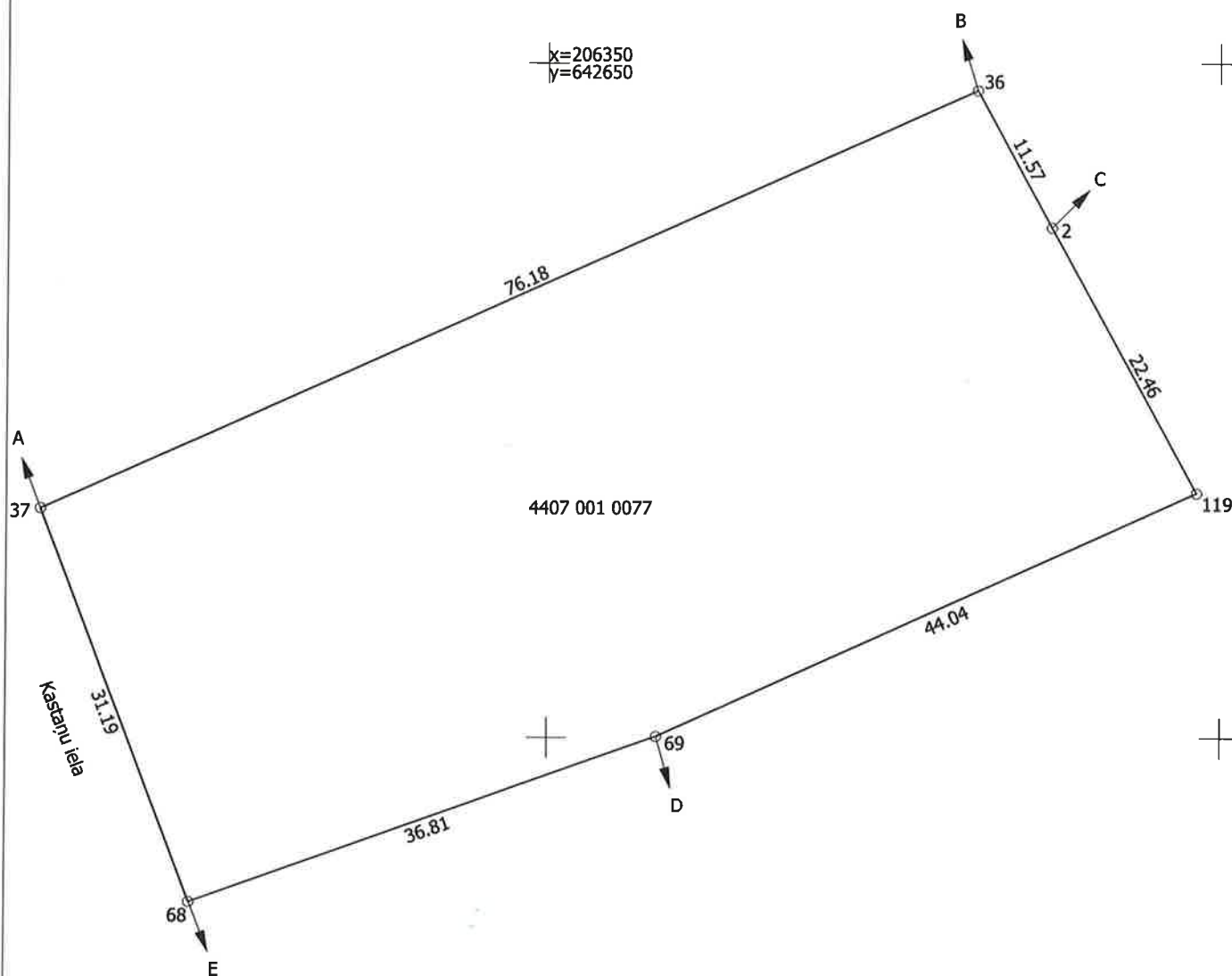
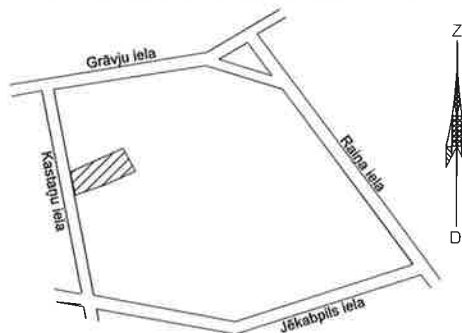
Zemes vienības platība: 0.2617ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999849

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 4407 001 0048 - Kastaņu iela 9, Ilūkste, Ilūkstes nov.
- no B līdz C: 4407 001 0089 - Raina iela 43A, Ilūkste, Ilūkstes nov.
- no C līdz D: 4407 001 0285 - Raina iela 35, Ilūkste, Ilūkstes nov.
- no D līdz E: 4407 001 0078 - Kastaņu iela 15, Ilūkste, Ilūkstes nov.
- no E līdz A: 4407 001 0156

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2617ha

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4407 001 0077

Adrese: Kastaņu iela 13, Ilūkste, Ilūkstes novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2020.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

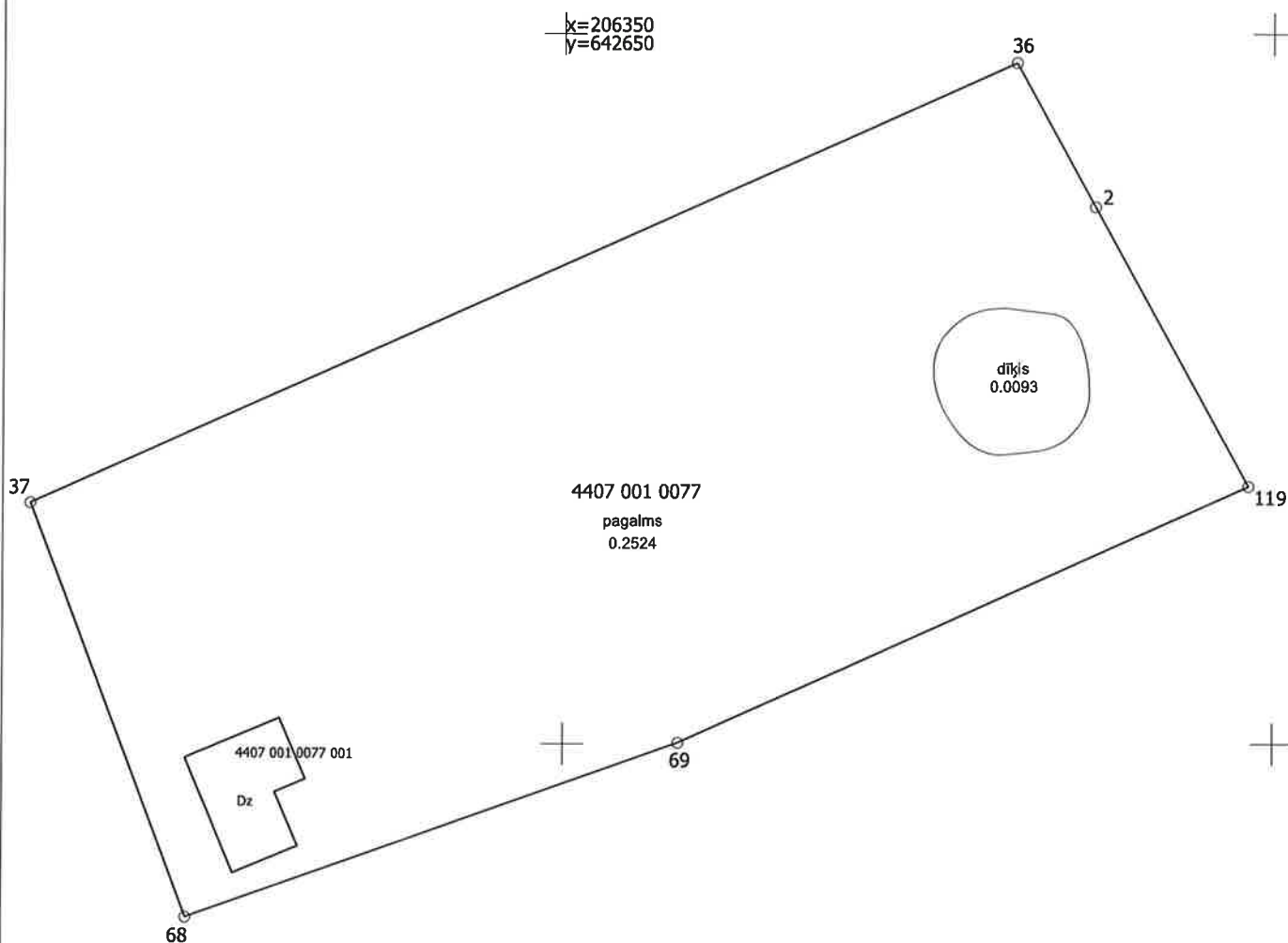
Zemes vienības platība: 0.2617ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	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	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2617	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0093	0.0093	—	0.2524	—	—



Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4407 001 0077

Adrese: Kastaņu iela 13, Ilūkste, Ilūkstes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0067ha
2.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekartu - 0.0003ha

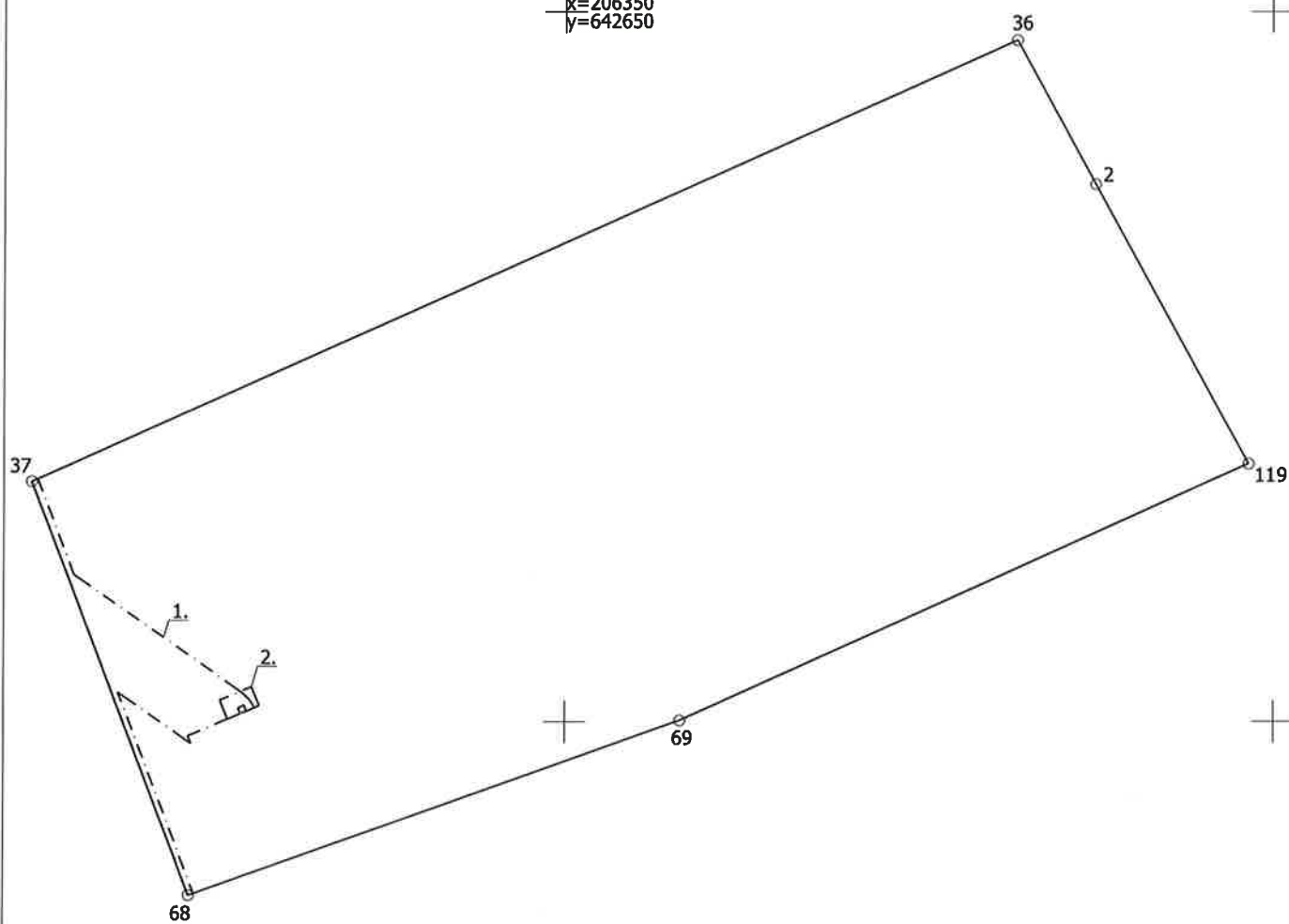
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 03.februārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2617ha

Saskaņoja: Ilūkstes novada domes priekšsēdētājs		paraksts	Stefans Rāzna	03.02.2020
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis			Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

x=206350
y=642650



Plāna mērogs 1: 500

Mērnies Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

Robežas noteikšanas akts

2020.gada 31.janvārī

Kastaņu iela 13, Ilūkste, Ilūkstes nov.

(akta sastādīšanas vieta)

4407 001 0077

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4407 001 0077 pamatojoties uz:

Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2216. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Mērnieks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

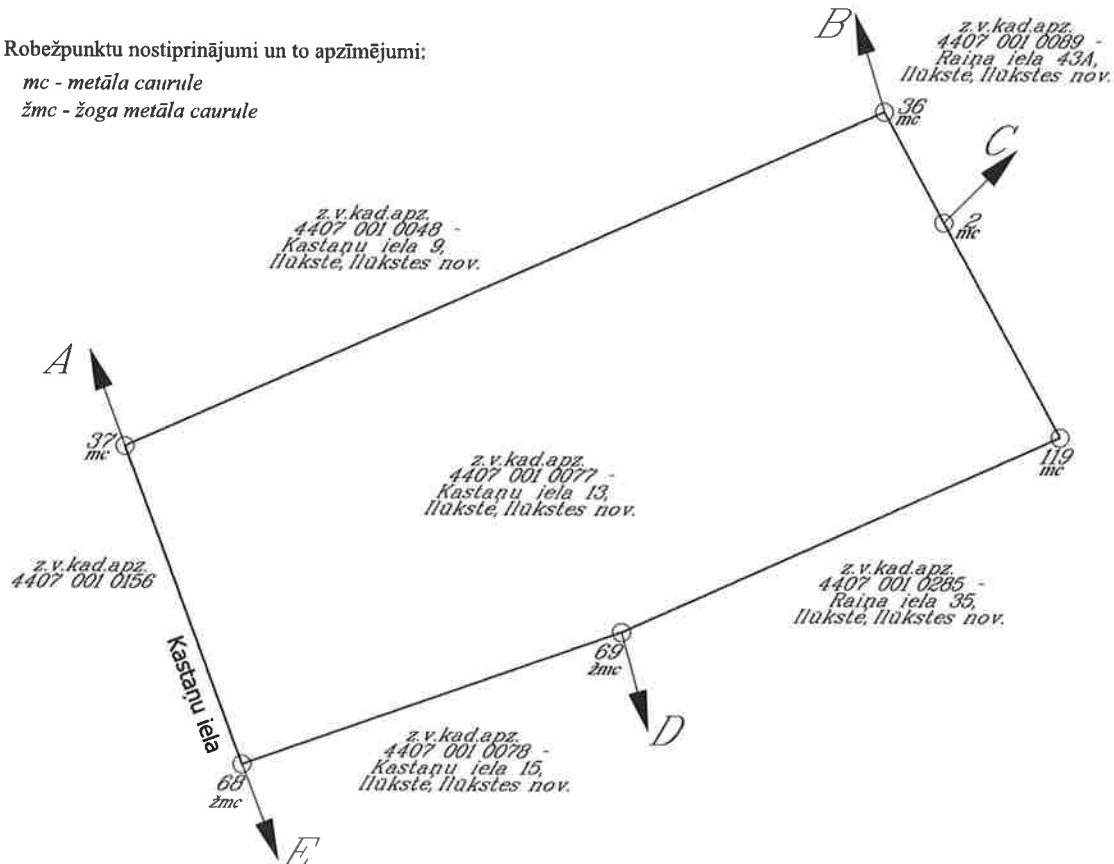
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
4407 001 0077	LR Finanšu ministrija	Vēstule (02.01.2020.)

Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

mc - metāla caurule

žmc - žoga metāla caurule



Robežu apraksts:

no 37 līdz 37 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: iebildumu nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz 2020.gada 30.aprīlim apņemos robežzīmēm Nr. _____ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos _____ . Uzturēšu tīras līdz metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu
vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>LR Finanšu ministrijas pilnv.persona S.Kaļķe</i>	4407 001 0077	

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

Mērnies _____ / Dimitrijs Kirčenko /

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.

31.01.2020.

Mērnies _____

/ Dimitrijs Kirčenko /

Robežas apsekošanas akts

2020.gada 31.janvārī

Kastaņu iela 13, Ilūkste, Ilūkstes nov.

(akta sastādīšanas vieta)

4407 001 0077

(zemes vienības kadastru apzīmējums)

Mērnies Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apsekoja apvidū zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4407 001 0077 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 4407 001 0048 (noteikts 18.04.1997), 4407 001 0078 (noteikts 15.01.1999), 4407 001 0089 (noteikts 05.02.2007), 4407 001 0156 (noteikts 10.06.2009), 4407 001 0285 (noteikts 30.05.2017) kopējos robežposmus.

Mērnies uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
4407 001 0077	LR Finanšu ministrija	Vēstule (02.01.2020.)
4407 001 0156 4407 001 0285	Ilūkstes novada pašvaldība	Vēstule (02.01.2020.)
4407 001 0089	Aigars Steļmaks	Vēstule (02.01.2020.)
	Andžejis Misevičs	persona mirusi
4407 001 0078	Ērika Potjomkina	Vēstule (02.01.2020.)
4407 001 0048	Gunārs Vizulis	Vēstule (02.01.2020.)

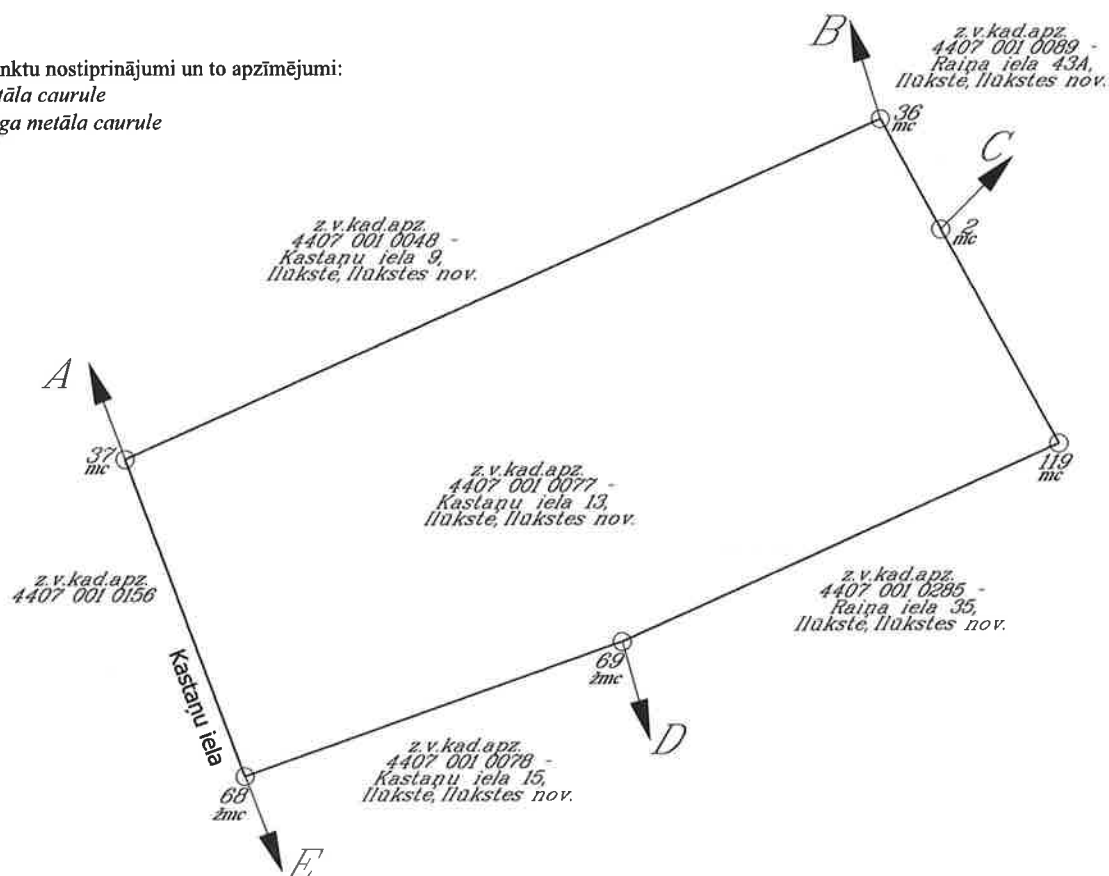
APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

mc - metāla caurule

žmc - žoga metāla caurule



Apsekoto robežu apraksts:

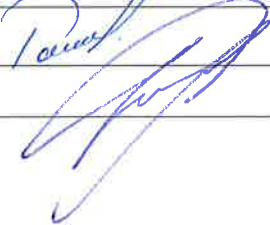
no 37 līdz 37 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

ATZINUMS: Robežzīmes Nr. 37, 36, 2, 119, 69, 68 atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.

Robežzīmes Nr.69 nostiprinājuma veids neatbilst noteikšanas aktam un ir mainīts no "žms" uz "žmc". Robežzīmju atjaunošana nav nepieciešama.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: Iebildumu nav.

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz 2020.gada 30.aprīlim apņemos robežzīmēm Nr. _____ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstigas šādos robežposmos _____. Uzturēšu tīras līdz metru platas robežstigas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>LR Finanšu ministrijas pilnv. persona S.Kalke</i>	4407 001 0077	
<i>Ilūkstes novada pašvaldības pilnv. persona S.Rāzna</i>	4407 001 0156 4407 001 0285	
<i>Aigars Steļmaks</i>	4407 001 0089	NEIERADĀS
<i>Andžejs Misevičs</i>		persona mirusi
<i>Ērika Potjomkina</i>	4407 001 0078	
<i>Gunārs Vizulis</i>	4407 001 0048	

Apliecinu, ka robežu apsekošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies _____ / Dimitrijs Kirčenko /

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.

31.01.2020.

Mērnies _____ / Dimitrijs Kirčenko /

Pielikums
pie Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas akta
Nr. A/2026/2379

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
6 (sešām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4407 001 0077 001, 4407 001 0077 002,
4407 001 0077 003, 4407 001 0077 004, 4407 001 0077 005 un 4407 001 0077 006),
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4407 001 0077)
Kastaņu ielā 13, Ilūkstē, Augšdaugavas 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 2026. gada 18. februāra spriedumu civillietā Nr. C771123125 (Arhīva Nr. C-03085-26/66), 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 6 (sešām) būvēm:

Nr. p.k.	NĪ sastāvdaļa – būve (nosaukums)	Kadastra apzīmējums	Platība, m ²
1.	Būve (dzīvojamā māja)	4407 001 0077 001	53,70
2.	Būve (kūts)	4407 001 0077 002	14,00
3.	Būve (šķūnis)	4407 001 0077 003	20,00
4.	Būve (šķūnis)	4407 001 0077 004	9,00
5.	Būve (ateja)	4407 001 0077 005	1,00
6.	Būve (nojume)	4407 001 0077 006	9,00

3. Informācija par 6 (sešām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4407 001 0077 001, 4407 001 0077 002, 4407 001 0077 003, 4407 001 0077 004, 4407 001 0077 005 un 4407 001 0077 006) 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 4407 001 0077 001	Būve (kūts), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 002	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 003
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – krāsns apkure	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Elektroapgāde	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – centrālā	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav	Nav
6.	Uzbūvēšanas gads	1948.	1948.	1948.
7.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Kopējā platība (m ²)	53,70	14,00	20,00
9.	Apbūves laukums (m ²)	54,90	16,00	21,00

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 001	Būve (kūts), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 002	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 003
10.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
11.	Pazemes stāvu skaits	1	Nav noteikts	Nav noteikts
12.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
13.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ār sienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40m ²	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
14.	Telpu grupu skaits	1	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	4	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
17.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
18.	Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
19.	Pamati	Akmens mūris	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
20.	Nolietojums (%)	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekošanu dabā – 74%)	Nav noteikts (saskaņā ar apsekošanu dabā – 100%)	Nav noteikts (saskaņā ar apsekošanu dabā – 100%)
21.	Nolietojuma noteikšanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
22.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	1 548	60	34
23.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	2 127	336	243
24.	Ēkas apsekošanas datums	31.10.1994.	20.05.2000.	20.05.2000.

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 004	Būve (ateja), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 005	Būve (nojume), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 006
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav	Nav
6.	Uzbūvēšanas gads	1957.	1948.	1986.
7.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Kopējā platība (m ²)	9,00	1,00	9,00
9.	Apbūves laukums (m ²)	9,00	1,00	9,00
10.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
11.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
12.	Lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
13.	Būves tips	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	12740205 - Nojumes
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 004	Būve (ateja), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 005	Būve (nojume), būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 006
16.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
17.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
18.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
19.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – būve dabā neeksistē
20.	Nolietojums (%)	Nav noteikts (saskaņā ar apsekošanu dabā – 100%)	Nav noteikts (saskaņā ar apsekošanu dabā – 100%)	Nav noteikts (saskaņā ar apsekošanu dabā – 100%)
21.	Nolietojuma noteikšanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
22.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	26	2	25
23.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	109	12	192
24.	Ēkas apsekošanas datums	20.05.2000.	20.05.2000.	20.05.2000.

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

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (vārdos)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dzīvojamā māja, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 001	68 226	17 739	74%	avārijas	Nē
2.	Kūts, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 002	5 929	0	100%	sabrucis dabā neeksistē	Nē
3.	Šķūnis, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 003	8 470	0	100%	sabrucis dabā neeksistē	Nē
4.	Šķūnis, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 004	3 812	0	100%	sabrucis dabā neeksistē	Nē
5.	Ateja, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 005	424	0	100%	sabrucis dabā neeksistē	Nē
6.	Nojume, būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 006	3 812	0	100%	sabrucis dabā neeksistē	Nē

5. Nekustamais īpašums (sešas būves (būvju kadastra apzīmējumi 4407 001 0077 001, 4407 001 0077 002, 4407 001 0077 003, 4407 001 0077 004, 4407 001 0077 005 un 4407 001 0077 006)) nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem kā būvju īpašuma tiesiskais valdītājs ir norādīts Jevgēnijs Tumaševskis, personas kods 090563-12128, (persona ir mirusi).

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
9. Piezīmes:
 - 9.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4407 001 0077) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4407 001 0077) 0,2617 ha platībā – Kastaņu ielā 13, Ilūkstē, Augšdaugavas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Ilūkstes pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000600469 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 9.1.1. lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;
 - 9.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 2 688,00 (divi tūkstoši seši simti astoņdesmit astoņi eiro, 00 centi);
 - 9.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 2 732,00 (divi tūkstoši septiņi simti trīsdesmit divi eiro, 00 centi);
 - 9.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0055	ha

- 9.2. zemes gabala teritorija daļēji ir piesārņota ar dažāda veida atkritumiem, t.i., sadzīves un būstamajiem (riepām un azbestcements loksnēm);
- 9.3. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas. Būve netiek lietota, ārdurvis demolētas, logu stiklojums izsists. Konstatēts, ka ārsienu koka dēļiem trupes pazīmes, azbestcements lokšņu jumta segumā ir caurumi;
- 9.4. būve – kūts (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 002) – dabā neeksistē;
- 9.5. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 003) – dabā neeksistē;
- 9.6. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 004) – dabā neeksistē;
- 9.7. būves – ateja (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 005) – dabā neeksistē;
- 9.8. būves – nojume (būves kadastra apzīmējums 4407 001 0077 006) – dabā neeksistē.
10. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2026. gada 18. februāra spriedums civillietā Nr. C771123125 (Arhīva Nr. C-03085-26/66)	2026. gada 18. februāris	Orģināls (edoc formātā)	3
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2026. gada 18. februāra sprieduma civillietā Nr. C771123125 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2026. gada 11. martā	2026. gada 12. marts	Orģināls (edoc formātā)	1

11. 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 sabiedrības
 “Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
 NĪ pārvaldniece Natālija Makuseva
 E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv



Augšdaugavas novada Būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90009117568, Rīgas iela 2, Daugavpils, LV-5401
tālrunis: 65476822, e-pasts: buvvalde@augšdaugavasnovads.lv, www.augšdaugavasnovads.lv

IZZIŅA PAR BŪVES NEESĪBU NR. BIS-BV-23.1-2026-757 (26/035n)

Iesniegumā ir iekļautas būves, kas netiks automātiski dzēstas Zemesgrāmatā: 44070010077006;
44070010077002; 44070010077003; 44070010077004; 44070010077005. Ja tas ir
nepieciešams, lūdzu iesniedziēt šo izziņu Zemesgrāmatā.

1. Ziņas par nojauktajām būvēm:

Kadastra apzīmējums: **44070010077006**

Kadastra numurs: -

1.	Objekta veids	Ēka
2.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447
3.	Galvenā zemes vienība	-
4.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	-
5.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
6.	Informācija par telpu grupu vai būvju apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
7.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

Kadastra apzīmējums: **44070010077002**

Kadastra numurs: -

1.	Objekta veids	Ēka
2.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447
3.	Galvenā zemes vienība	-
4.	Īpašnieks vai, ja tāda nav,	Jevgēnijs Tumaševskis, 090563-12128

	tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	
5.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
6.	Informācija par telpu grupu vai būvju apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
7.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

Kadastra apzīmējums: **44070010077003**

Kadastra numurs: -

1.	Objekta veids	Ēka
2.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447
3.	Galvenā zemes vienība	-
4.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	Jevgēnijs Tumaševskis, 090563-12128
5.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
6.	Informācija par telpu grupu vai būvju apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
7.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

Kadastra apzīmējums: **44070010077004**

Kadastra numurs: -

1.	Objekta veids	Ēka
2.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447
3.	Galvenā zemes vienība	-
4.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	Jevgēnijs Tumaševskis, 090563-12128
5.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
6.	Informācija par telpu grupu vai būvju apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
7.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

Kadastra apzīmējums: **44070010077005**

Kadastra numurs: -

1.	Objekta veids	Ēka
2.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447

3.	Galvenā zemes vienība	-
4.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	-
5.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
6.	Informācija par telpu grupu vai būvju apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
7.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

2. Ziņas par zemes gabaliem, kuros būves nojauktas:

Kadastra apzīmējums: **44070010077**Kadastra numurs: **44070010077**

1.	Adrese	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447
2.	Īpašnieks	-
3.	Būvniecība paredzēta mežā	Nē

3. Ziņas par būvniecību

1) Būvniecības ierosinātājs:

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", 40003294758, Rīga, Talejas iela 1, +371 80002000, vni@vni.lv

2) Būvdarbi veikti, pamatojoties uz:

GNR-939126-235

3) Objekts apsekots

4. Atliktie būvdarbi jāpabeidz šādā apjomā un termiņos:

Nr. p.k.	Darba nosaukums	Mērvienība	Daudzums	Pabeigšanas termiņš
-------------	-----------------	------------	----------	------------------------

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Arvils Pundurs, Būvinspektors, Augšdaugavas novada Būvvalde(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)27.04.2026 20:01

(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.*Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.**Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt*

Lietas numurs: GNR-939126-235

Dokumenta numurs: BIS-BV-23.1-2026-757 (26/035n)

Sistēmas reference: 0d1e4911adb9905d19ed316b9ec07d508e9eb11e0ba1b9b858cc376ed9f412c5

3.lpp no 4 lpp

portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma
27.04.2026. 20:01
Būvinspektors, Arvils Pundurs, Augšdaugavas novada Būvvalde



Valsts zemes dienests

LATGALES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Atbrīvošanas aleja 88, Rēzekne, LV – 4601, tālr. 64622236, e-pasts latgale@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

19.12.2024. Nr. 9-04/1421701-2/1
Uz 04.12.2024. Nr. 4237576

Valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi”
reģistrācijas numurs 40003294758
pilnvarotajai personai Skaidrītei Kalķei
skaidrite.kalke@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienesta (turpmāk – Dienests) Latgales reģionālajā pārvaldē (turpmāk – reģionālā pārvalde) 2024.gada 4.decembrī saņemts Jūsu 2024.gada 4.decembra iesniegums (turpmāk – Iesniegums), kurā tiek lūgts sniegt informāciju par būvēm ar kadastra apzīmējumiem 44070010077001, 44070010077002, 44070010077003, 44070010077004, 44070010077005, 44070010077006 Kastaņu ielā 13, Ilūkstē, Augšdaugavas novadā.

Pamatojoties uz Iesniegumu, 2024.gada 4.decembrī Dienesta Pasūtījumu apstrādes informācijas sistēmā reģistrēts pasūtījums Nr. 1421701.

Reģionālā pārvalde, Izskatot Iesniegumu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos datus un arhīva rīcībā esošos dokumentus, sniedz informāciju.

Kadastra informācijas sistēmā Finanšu ministrijas īpašumā reģistrēts nekustamais īpašums ar adresi Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas novads, un kadastra numuru 44070010077. Uz minētā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44070010077 reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumiem 44070010077001 (dzīvojamā māja), 44070010077002 (kūts), 44070010077003 (šķūnis), 44070010077004 (šķūnis), 44070010077005 (ateja), 6 (nojume).

Atbilstoši 1986.gada 27.marta pirkuma līgumam, iereģistrētam Daugavpils valsts notariāta kantorī ar Nr. 1-449, kā būvju ar kadastra apzīmējumiem 44070010077001, 44070010077002, 44070010077003, 44070010077004 tiesiskais valdītājs Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts Jevgēnijs Tumaševskis, personas kods 090563-12128 (pēc Pilsonības migrācijas lietu pārvaldes un Fizisko personu reģistra datiem persona ir mirusi).

Būvēm ar kadastra apzīmējumiem 44070010077005 un 44070010077006 Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta nenoskaidrota piederība, jo Dienesta rīcībā nav minēto būvju tiesisku iegūšanu vai likumīgu būvniecību apliecināšu dokumentu.

Kadastra daļas vadītājas vietniece

I. Proveja

Stepāne 65207254
daina.stepane@vzd.gov.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
44070010077	-	0.2617 ha	100000600469	-	Ilūkste, Augšdaugavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4236	24.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4859	24.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	4236	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4236	24.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4859	24.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	4236	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44070010077	1/1	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2617
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2688	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	2732	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	2688	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
44070010077001	1/1	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2617
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:	0.0093
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0093
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2524
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2617	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0055	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Dimitrijs Kirčenko	31.01.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
44070010077001	1/1	Kastaņu iela 13, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	53.7
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:	1948
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.1994

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1548	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	2127	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1548	01.06.2026	Ķadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	53.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	53.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	53.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	53.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	35.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44070010077001001	-

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.1994
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1548	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	2127	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1548	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	53.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	53.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	53.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	35.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	18.0	-
2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	17.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.07	-	-	7.6	-
4	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	10.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	54.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	162.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	27.03.1986	1-449	Antonovičs Leons; Tumaševskis Jevgēnijs
Mantojuma apliecība	08.08.1985	1-2827	Daugavpils valsts notariāta kan toris
Mantojuma apliecība	17.11.1980	A 1666	Daugavpils valsts notariāta kan toris
Tiesas spriedums	19.08.1980	2-329/1	Daugavpils Tautas tiesa

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1948
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1948
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1948
Jumta segums	Azbestcementsa loksnes	1948

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	44070010077	Smišu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Īlūkstes pilsētas zemesgrāmata	22.05.2026	-

Ilūkstes pilsētas zemesgrāmata	19.05.2020	-
--------------------------------	------------	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	25.02.2020	23	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.02.2020	-	Finanšu ministrija; p.p. Kaļķe Skaidrīte
Zemes robežu plāns	03.02.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Situācijas plāns	03.02.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Apgrūtinājumu plāns	03.02.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Robežas noteikšanas akts	31.01.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Robežas apsekošanas akts	31.01.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Akts par zemes vienības platības aktualizāciju	18.10.2012	14-04-L2/4098	VZD Latgales reģionālās nodaļas Daugavpils birojs
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	28.04.2011	14-06-L2/3438	Latgales reģionālā nodaļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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