

Nekustamā īpašuma



**Upes ielā 17, Subatē,
Augšdaugavas novadā, LV-5471**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VAS Valsts nekustamie īpašumi

2026.gada 15.jūlijs

Par nekustamā īpašuma

Upes ielā 17, Subatē, Augšdaugavas novadā, LV-5471

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1349 m²** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas 66,7 m²** platībā un divām palīgēkām ar kopējo platību 18 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000612588** ar kadastra Nr.**4415 002 0244**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 06.jūlijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

3 900,- EUR**(Trīs tūkstoši deviņi simti euro)****Novērtējuma derīguma termiņš: 12 (divpadsmit) mēneši.**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Foto attēli	9
7. Dzīvojamās mājas stāvu plāns	13
8. Vērtības definīcija	13
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14
10. Apkaimes apraksts	15
11. Tirgus analīze	16
12. Atršanās vieta	19
13. Zemes gabala īss apraksts	20
14. Dzīvojamās mājas īss apraksts	21
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	22
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	22
17. Novērtēšanas pieejas	23
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	23
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts	24
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	25
21. Iegūtā vērtība	26
22. Neatkarības apliecinājums	26
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	27

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

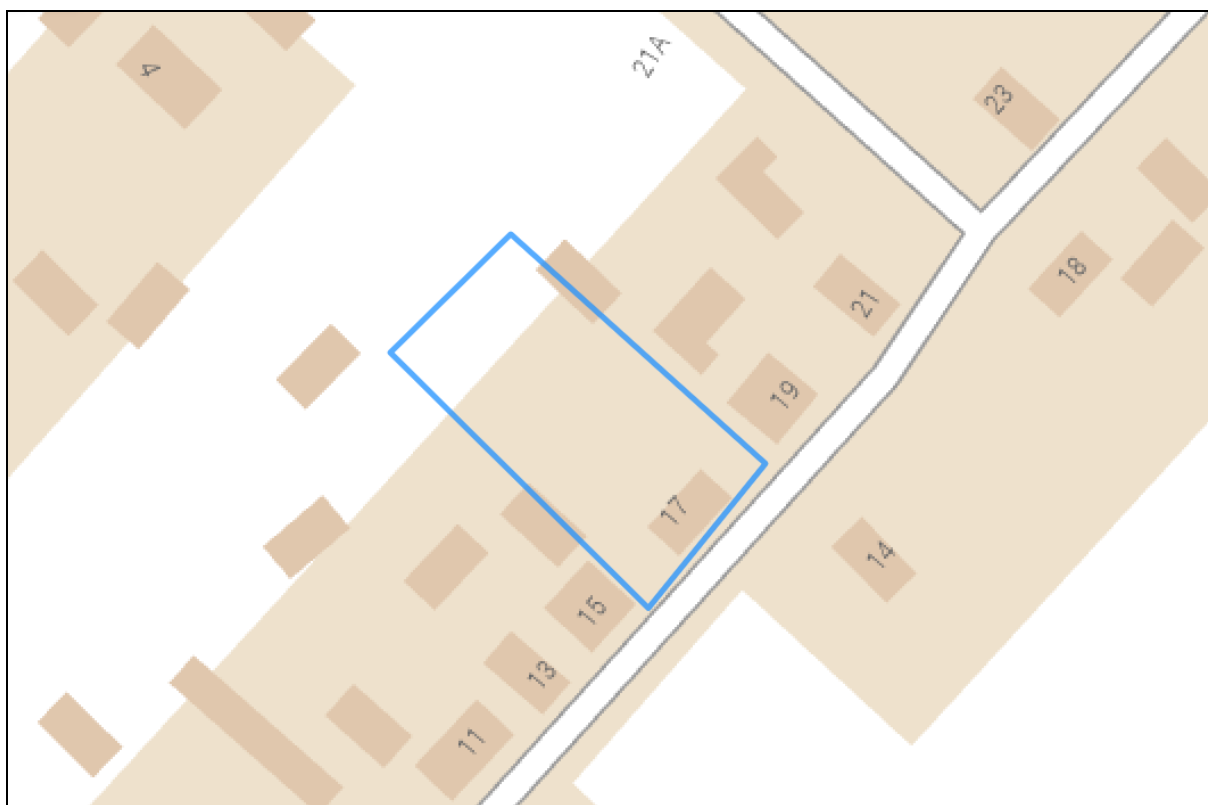
Novērtējamais īpašums:		Upes ielā 17, Subatē, Augšdaugavas novadā, LV-5471			
Kadastra Nr.:		4415 002 0244			
Īpašnieks:		Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā			
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000612588			
Zemes platība:		1349 m ²			
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1			
Dzīvojamās mājas platība:		66,7 m ²			
Palīgēku kopējā platība:		18 m ²			
Esošais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja			
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja			
Vērtējuma pasūtītājs:		VAS Valsts nekustamie īpašumi			
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai			
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā:		Netika konstatēti			
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā:	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	14.12.2025	7314010604	reģiona nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.1349	ha
Vērtības:					
Kopējā tirgus vērtība:		3 900,- EUR (Trīs tūkstoši deviņi simti euro)			
t.sk.: zemes tirgus vērtība:		2700,-EUR (Divi tūkstoši septiņi simti euro)			
t.sk.: dzīvojamās mājas tirgus vērtība:		1 200,- EUR (Viens tūkstotis divi simti euro)			
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 06.jūlijā			
Piezīmes:					

2. Novietnes plāns



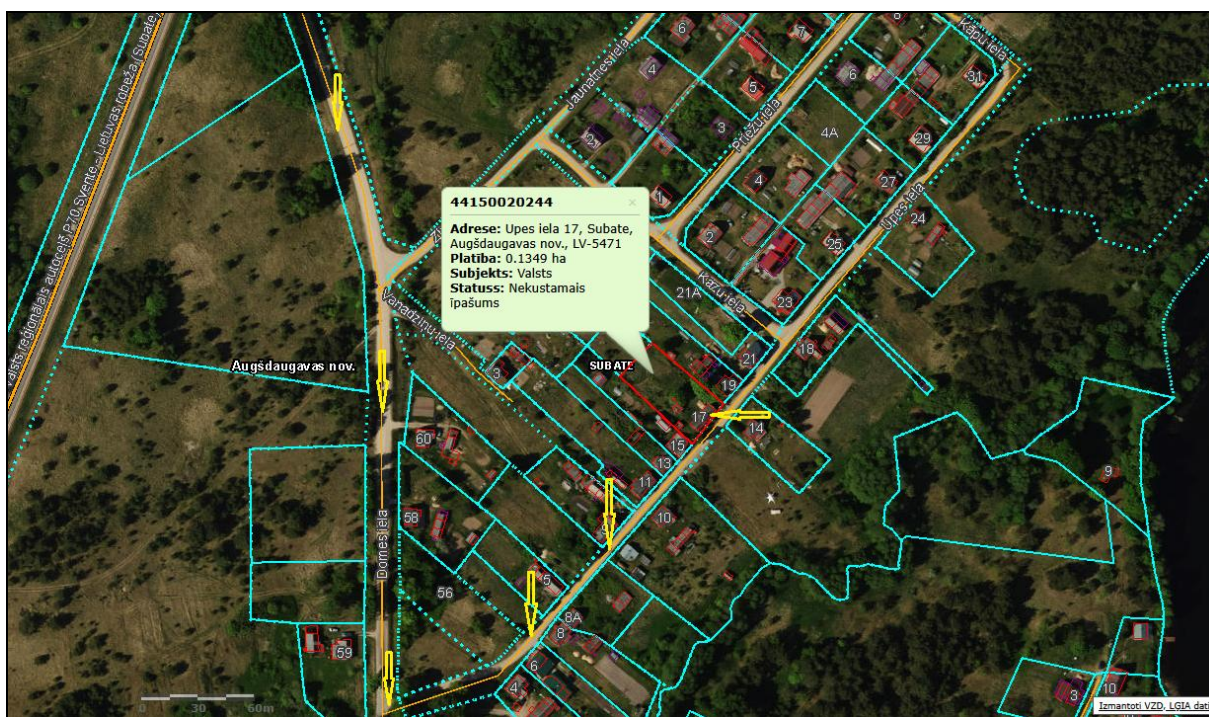
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš

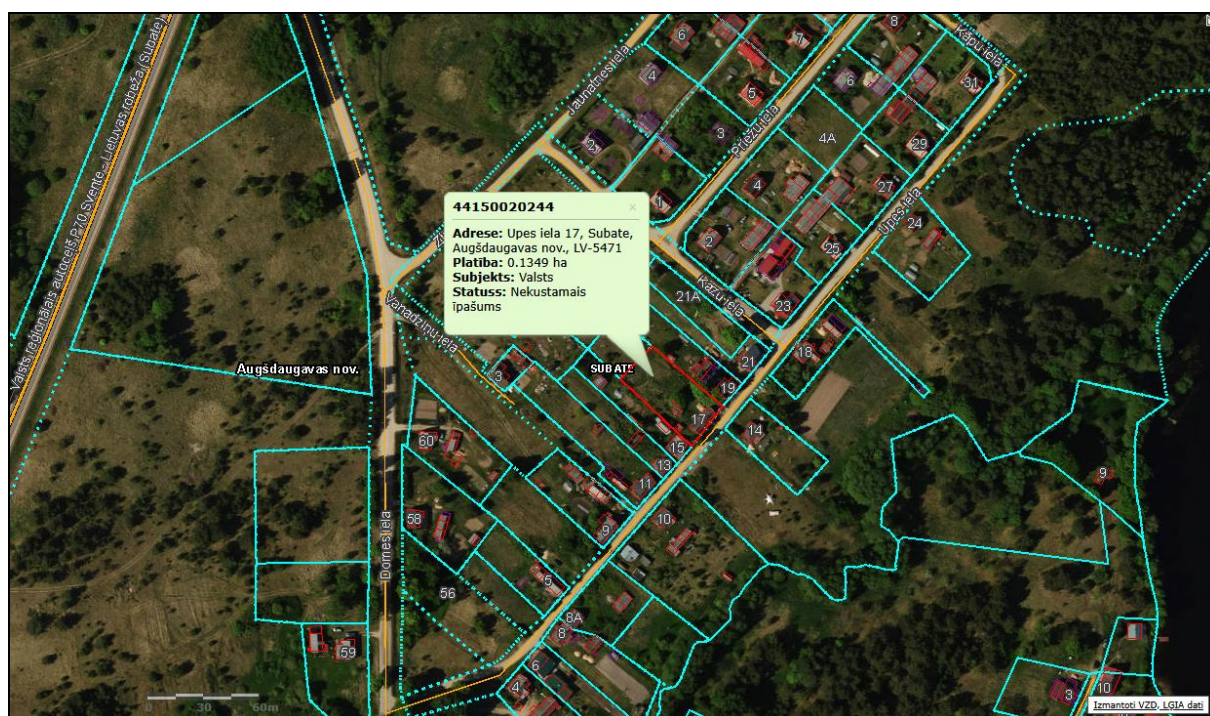


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Domes ielas puses pa Upes ielu, kas pieder Augšdaugavas novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

Novērtējamais īpašums: Upes ielā 17, Subatē, Augšdaugavas novadā, LV-5471.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Foto attēli



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Iekšējais



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



Vienģimeņu dzīvojamā māja/ieeja



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals/šķūnis



iekštelpas



iekštelpas

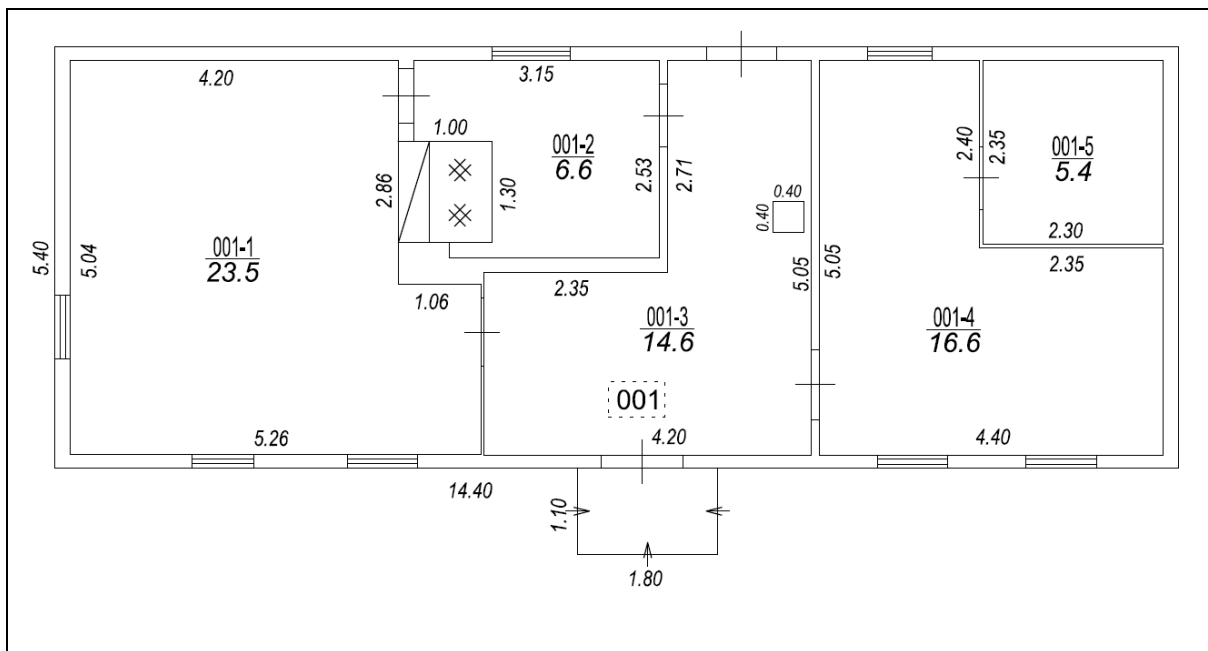


Upes iela, Subate



Upes iela, Subate

7. Dzīvojamās mājas stāvu plāns



8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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 piespēšanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 06.jūlijā**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās inženierkomunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai neregistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekots vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10. Apkaimes apraksts



Augšdaugavas novads ir Latvijas pašvaldība, kurā pēc Latvijas 2021. gada administratīvi teritoriālās reformas 2021. gada 1. jūlijā tika apvienots Daugavpils novads un Ilūkstes novads. Robežojas ar Jēkabpils, Līvānu un Preiļu novadiem ziemeļos, Krāslavas novadu austrumos, Lietuvas Panevėžs apriņķi rietumos un Utenas apriņķi dienvidos, kā arī Baltkrievijas Vitebskas apgabalu dienvidos. Novada administratīvais centrs atrodas Daugavpils pilsētā, kas pati neietilpst novadā, un kopējā pašvaldības teritorija atbilst pirms iepriekšējās administratīvi teritoriālās reformas pastāvējušā Daugavpils rajona (1962—2009) robežām.

Pašvaldības administratīvo struktūru veido divas pilsētas un deviņpadsmit pagasti, kas izvietoti abos Daugavas krastos un kultūrvēsturiski aptver gan Latgales, gan Sēlijas daļu. Šo kopumu veido Ilūkstes pilsēta un Subates pilsēta, kā arī Ambelu pagasts, Bebreņu pagasts, Bīķernieku pagasts un Dēmenes pagasts. Tāpat novada sastāvā ietilpst Dubnas pagasts, Dvietes pagasts, Eglaines pagasts, Kalkūnes pagasts, Kalupes pagasts un Laucesas pagasts.

Teritoriālo vienību sarakstu turpina Līksnas pagasts, Maļinovas pagasts, Medumu pagasts, Naujenes pagasts, Nīcgales pagasts un Pilskalnes pagasts. Novada dienvidu, austrumu un rietumu daļas saimniecisko un kultūras vidi papildina Prodes pagasts, Salienas pagasts, Skrudalienas pagasts, Svētes pagasts, Šēderes pagasts, Tabores pagasts, Vecsalienas pagasts un Višķu pagasts.

Subate ir sena Sēlijas pilsēta Augšdaugavas novada ziemeļrietumos pie Latvijas—Lietuvas robežas. Attālums līdz novada centram Daugavpilij — 51 km, līdz galvaspilsētai Rīgai — 173 km. Agrāk tā bija nozīmīgs Kurzemes un Zemgales hercogistes, vēlāk Kurzemes guberņas austrumu daļas tirdzniecības un izglītības centrs. Mūsdienās tā ir otrā mazākā Latvijas pilsēta (pēc Durbes) iedzīvotāju skaita ziņā.



Avoti: www.augšdaugavasnovads.lv, www.wikipedia.org.

11. Tirgus analīze

Tirgus situācijas izvērtējumā izmantoti LR Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes atvērtajos datos ietvertie zemes darījumu dati. Saskaņā ar Latvijas Atvērtu datu portāla un Valsts zemes dienesta datu kopas aprakstu Nekustamā īpašuma tirgus dati tiek publicēti kā denormalizētas CSV un XLSX formāta datnes, kurās ietverta informācija par nekustamā īpašuma darījumiem, kas reģistrēti Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā; datu kopa tiek atjaunota reizi mēnesī.

Darījumu datumi: 2025.gads un 2026.gads (līdz jūnijam).

1. Atlases un datu apstrādes kritēriji

- Analīzē iekļauti tikai iesniegtajā datu failā norādītie darījumi; papildus darījumi no citiem avotiem nav pievienoti.
- Teritoriālā atlase: Augšdaugavas novads; darījumi grupēti pēc pagasta vai pilsētas, izmantojot datu failā norādīto adreses/administratīvās teritorijas informāciju.
- Īpašuma veids: individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, kur "NĪLM kodi(saraksts)" laukā visiem kodiem pirms iekavas ir vērtība 601.
- Apbūves pazīmes atlase: analizēti tikai darījumi, kuros "Vai zeme ir apbūvēta (0-nav/1-ir)" = 1 (1-ir).
- NĪLM kodu pārbaudes rezultāts visai iesniegtajai datu kopai: no 60 darījumiem 60 darījumiem visos "NĪLM kodi(saraksts)" ierakstos kods pirms iekavas ir 601; 0 darījumi neatbilda šim kritērijam.
- Cenu analīzē izmantota darījuma summa EUR un pārdotā zemes kopplatība m². Vienības cena EUR/m² aprēķināta kā darījuma summa, dalīta ar pārdotās zemes kopplatību kvadrātmetros.
- Darījumi sadalīti platības grupās pēc pārdotās zemes kopplatības: līdz 600 m²; virs 600 līdz 1 200 m²; virs 1 200 līdz 2 500 m²; virs 2 500 m².
- Darījumi netika koriģēti pēc inženierkomunikāciju pieejamības, piebraukšanas, zemesgabala konfigurācijas, reljefa, labiekārtojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, darījuma nosacījumiem vai laika ietekmes, jo šāda informācija iesniegtajā datu kopā nav pietiekami detalizēta vienveidīgai korekciju piemērošanai.
- Darījumi netika izslēgti kā ārpus tirgus esoši darījumi tikai tādēļ, ka to vienības cena ir zema vai augsta; iespējamās cenu svārstības atspoguļo datu kopā esošo darījumu amplitūdu. Atsevišķu darījumu izmantošanai par tiešiem salīdzināmiem objektiem novērtējumā ir nepieciešama individuāla pārbaude.

3. Analīzes rezultātu kopsavilkums

Analīzē izmantoti 23 darījumi par individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (apbūvēti zemesgabali). Vidējā aritmētiskā cena analizētajos darījumos ir 2,58 EUR/m², savukārt mediānas cena ir 2,28 EUR/m². Svērtais vidējais rādītājs, aprēķinot kopējo darījumu summu pret kopējo pārdoto zemes platību, ir 1,44 EUR/m².

Vidējās un mediānas cenas atšķirības, kā arī min./max. vērtību amplitūda norāda uz cenu izkliedi. Tādēļ tirgus līmeņa vērtēšanā būtiski ņemt vērā ne tikai kopējo vidējo rādītāju, bet arī konkrētā pagasta darījumu skaitu, zemesgabala platību un individuāli pārbaudāmus salīdzināmo darījumu apstākļus.

Rādītājs	Aprēķinātā vērtība
Darījumu skaits iesniegtajā datu kopā	60
Kopējā darījumu summa, EUR	56 725,00
Kopējā pārdotā zemes kopplatība, m ²	39 509
Vidējā cena, EUR/m ²	2,58
Svērtais vidējais, EUR/m ²	1,44
Mediānas cena, EUR/m ²	2,28
Min./max. EUR/m ²	0,01 / 6,28

4. Darījumu sadalījums pēc zemes platības

Darījumu sadalījums pēc pārdotās zemes kopplatības ļauj novērtēt, kurās platības grupās ir lielākā darījumu aktivitāte. Teritorijās un platības grupās ar nelielu darījumu skaitu vidējās un mediānas cenas var būtiski ietekmēt viens vai daži darījumi, tādēļ šie rādītāji interpretējami piesardzīgi.

Platības grupa	Darījumi	Kopā EUR	Kopā m ²	Vid. EUR/m ²	Mediāna EUR/m ²	Svērtais vid. EUR/m ²
līdz 600 m ²	4	7 580,00	1 922	4,14	4,83	3,94
600–1 200 m ²	11	26 455,00	8 662	3,00	2,60	3,05
1 200–2 500 m ²	7	16 690,00	13 225	1,35	1,39	1,26
2 500+ m ²	1	6 000,00	15 700	0,38	0,38	0,38

5. Darījumu sadalījums pēc administratīvās teritorijas

Darījumu aktivitāte un cenu līmenis dažādās administratīvajās teritorijās ir atšķirīgs. Interpretējot pagastu griezuma rādītājus, jāņem vērā katras teritorijas darījumu skaits: teritorijās ar nelielu darījumu skaitu vidējās un mediānas cenas var būtiski ietekmēt viens vai daži darījumi.

Teritorija	Darījumi	Kopā EUR	Kopā m ²	Vid. EUR/m ²	Mediāna EUR/m ²	Svērtais vid. EUR/m ²
Sventes pag.	5	16 950,00	20 165	2,29	1,59	0,84
Kalkūnes pag.	4	8 945,00	3 216	3,14	2,66	2,78
Līksnas pag.	3	10 305,00	2 328	4,47	4,38	4,43
Subate	2	5 670,00	3 674	1,59	1,59	1,54
Naujenes pag.	2	2 700,00	1 521	1,75	1,75	1,78
Tabores pag.	2	4 025,00	1 180	3,44	3,44	3,41
Laucesas pag.	1	1 800,00	2 200	0,82	0,82	0,82
Maļinovas pag.	1	2 400,00	653	3,68	3,68	3,68
Demenes pag.	1	1 810,00	604	3,00	3,00	3,00
Skrudalienas pag.	1	20,00	1 580	0,01	0,01	0,01
Višķu pag.	1	2 100,00	2 388	0,88	0,88	0,88

Avoti: <https://data.gov.lv/lv/>, SIA VCG Ekspertu grupa

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Arī 2025. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts neliels cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzturēties pašam.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām. Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki.

Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50

kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Pircēji reti interesējas par mājām, kuru cenas ir noteiktas neatbilstoši augstas, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām. Mazs pieprasījums ir pēc „padomju gados” vai agrāk būvētajām privātmājām. Bieži vien šo māju telpu plānojums, kā arī izvietojums zemes gabalā ir neracionāls, neveikls, jāiegulda lieli līdzekļi remontā un komunikāciju sakārtošanā. Par šādām mājām pircēji izrāda interesi, ja to cena ir zema.

Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā

Analizējot viengimeņu dzīvojamo māju tirgu var secināt, ka:

- darījumi notiek ar dažāda tehniskā stāvoklī un gatavības pakāpi esošām savrupmājām;
- pieprasījums ir pēc īpašumiem labās vietās ar sakārtotu vietējo sociālo un transporta infrastruktūru) modernām ēkām ar dzīvojamo platību līdz 170 m² un piegulošo zemes gabalu ap 1200 – 2300 m², kā arī par vecākām un nepabeigtām ēkām, kuru cena ir relatīvi zema;
- potenciālie pircēji aizvien vairāk pievērš uzmanību ēkas būvniecības kvalitātei, inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, kā arī ēkas energoefektivitātei.

Iegādājoties mājokli, svarīgi pievērst uzmanību:

- no kāda materiāla izgatavotas ēkas nesošās konstrukcijas (būves ilgmūžība),
- kā veikta hidroizolācija (ilgāks ekspluatācijas termiņš, iztiekot bez remonta),
- kā siltināta māja (energoefektivitāte),
- kāds ir mājas energoefektivitātes sertifikāts (nākotnes maksājumi),
- kāda ir fasādes apdare (ēkas kopšanas izdevumi),
- vai ir veikta iekšējo pārsegumu skaņas izolācija (komforts iekštelpās),
- kāda ir logu un durvju kvalitāte (energoefektivitāte un skaņas izolācija),
- kāda ir uzstādītās santehnikas un apdares materiālu kvalitāte.

Avots: VCG Ekspertu grupa

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Upes ielā 17, Subates pilsētā, Augšdaugavas novadā.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa vidējās kvalitātes grants Upes ielu. Pieturvieta atrodas 15 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtnē, infrastruktūra:	Tuvākajā apkārtnē izvietotas atsevišķas vieniģimeņu dzīvojamās mājas. Infrastruktūras objekti atrodas netālu.
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav. Veņģimeņu dzīvojamās māja.

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:

- krasta erozija ("Coastal erosion")
- karstuma viļņu ("Heatwave") risks
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks
- vētras ("Storms") risks
- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks

Avots:<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānošanu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdū (t.sk. vējuaplūdū riska) teritorijā

Nav oficiālu informācijas avotu.
Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	1349 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1349,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	1295,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā:	Netika reģistrēti
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā:	VZD reģistrēti apgrūtinājumi (sīkāk statīt pielikumā)
Uzlabojumi:	Uz zemes gabala esošas inženierkomunikācijās
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
Konfigurācija:	Neregulāras formas četrstūris
Reljefs:	Zemes gabala reljefs līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	4415 002 0244 001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1880	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Nav informācijas	
Kapitālā remonta gads:	Nav informācijas	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	911,- EUR	
Universālā kadastrālā vērtība:	1793,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Plānojums:	Nav informācijas	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:	-	
Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori	-	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	79,8 m²	
Būvtilpums:	187 m³	
Būves kopējā platība:	66,7 m²	
Būves lietderīgā platība:	66,7 m²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Monolītais dzelzsbetons, betons	Ļoti slikts
Ārsienas:	Koku baļķi, brusas	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Ļoti slikts
Jumts:	Koka konstrukcija. Azbestcement6a loksnes	Ļoti slikts
Ārdurvis:	Koka konstrukcija	Ļoti slikts
Logi:	Koka konstrukcija	Ļoti slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Vietējā krāsns apkure	
Elektrība:	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **vienģimeņu dzīvojamā māja**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Gleznaina, tīra vide;
- Ērta piebraukšana ar visa veida autotransportu;

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Esošās apbūves tehniskie parametri un tehniskais stāvoklis nav piemērots labākā un efektīvākā izmantošanas veida pielietošanai.

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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.

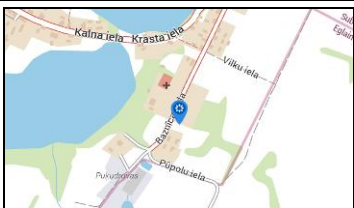
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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% – daudz labāks.

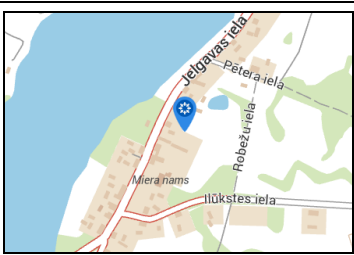
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

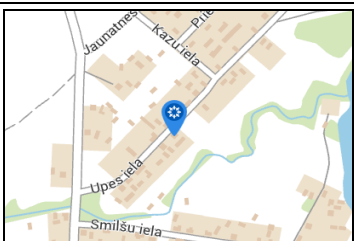
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Baznīcas iela 37, Subates pilsēta, Augšdaugavas novads
	Zemes platība:	1225 m ²
	Ēkas platība:	104,5 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	11.06.2024
	Cena:	2 390,- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	1918.g. celta koku māja un 1 palīgēka

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Jelgavas iela 12, Subates pilsēta, Augšdaugavas novads
	Zemes platība:	NAV
	Ēkas platība:	85,5 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	07.05.2026
	Cena:	5 000,- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	1952.g. celta koku māja un 2 palīgēkas

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Upes iela 13, Subates pilsēta, Augšdaugavas novads
	Zemes platība:	912 m ²
	Ēkas platība:	32,6 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	13.06.2023
	Cena:	3 500,- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	1920.g. celta koku māja un 2 palīgēkas

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2390			5000			3500		
Ēkas platība, m2	66,7	104,5			85,5			32,6		
Zemes platība, m2	1349	1225			0			912		
Cena par m2	---	22,87			58,48			107,36		
Vērtības korigēšana	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	11.06.2024	20%	4,57	07.05.2026	0%	0	13.06.2023	30%	32,21
Koriģējamā vērtība		27,44			58,48			139,57		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas arhitektoniskais risinājums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas lielums	---	Lielāks	10%	2,74	Nedaudz lielāks	5%	2,92	Mazāks	-10%	-13,96
Celtniecības materiālu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,37	Nedaudz labāks	-5%	-2,92	Nedaudz labāks	-5%	-6,98
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,37	Nedaudz labāks	-5%	-2,92	Nedaudz labāks	-5%	-6,98
Dzīvojamās mājas ārtelpu īpatsvars	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Funkcionalitāte, izmantošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Nedaudz mazāks	-3%	-0,82	Nedaudz mazāks	-15%	-8,77	Mazāks	-10%	-13,96
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala reljefs, konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Palīgēkas, papildus aprīkojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koriģētā vērtība par m2, EUR		32,1	17%	4,66	46,79	-20%	-11,69	97,69	-30%	-41,88
Noteiktā vērtība par m2, EUR	58,47									
Noteiktā vērtība noapaļota, EUR	3900									

Piezīmes: Aprēķinos ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju palīgēkas netiek iekļautas, jo salīdzināmo objektu sastāvos ietilpst palīgēkas, kuras pēc to funkcionalitātes un tehniskā stāvokļa ir pielīdzināmas novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām palīgēkām.

Novērtējamais īpašums: Upes ielā 17, Subatē, Augšdaugavas novadā, LV-5471.

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

3 900,- EUR
(Trīs tūkstoši deviņi simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000612588

Kadastra numurs: 44150020244

Upes iela 17, Subate, Augšdaugavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44150020244). <i>Žurn. Nr. 300005337967, lēmums 23.04.2021., tiesnese Nataļja Saratova</i>		1349 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 44150020244001). <i>Žurn. Nr. 300008556012, lēmums 15.04.2026., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
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: 2021.gada 16.marta uzzīņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1459. <i>Žurn. Nr. 300005337967, lēmums 23.04.2021., tiesnese Nataļja Saratova</i>		
2.1. Pamats būves kadastra apzīmējums 44150020244001 pievienošanai: 2025.gada 31.oktobra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771063325. <i>Žurn. Nr. 300008556012, lēmums 15.04.2026., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas citai personai piederošas būves. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008556012)</i>		
1.2. Atzīme - valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008556012)</i>		0.1349 ha
1.3. Pamats: 2021.gada 16.marta uzzīņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1459. <i>Žurn. Nr. 300005337967, lēmums 23.04.2021., tiesnese Nataļja Saratova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008556012)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr. 1.1, 1.2 un ieraksts Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300005337967, 19.04.2021). Pamats: 2026.gada 13.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/2407, Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008556012, lēmums 15.04.2026., tiesnese Ligita Multiņa</i>		

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 30.06.2026 12:53:08.

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: 4415 002 0244

Adrese: Upes iela 17, Subate, 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, 2365. 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: 2021.gada 12.februārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1349ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis

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

Dimitrijs Kirčenko

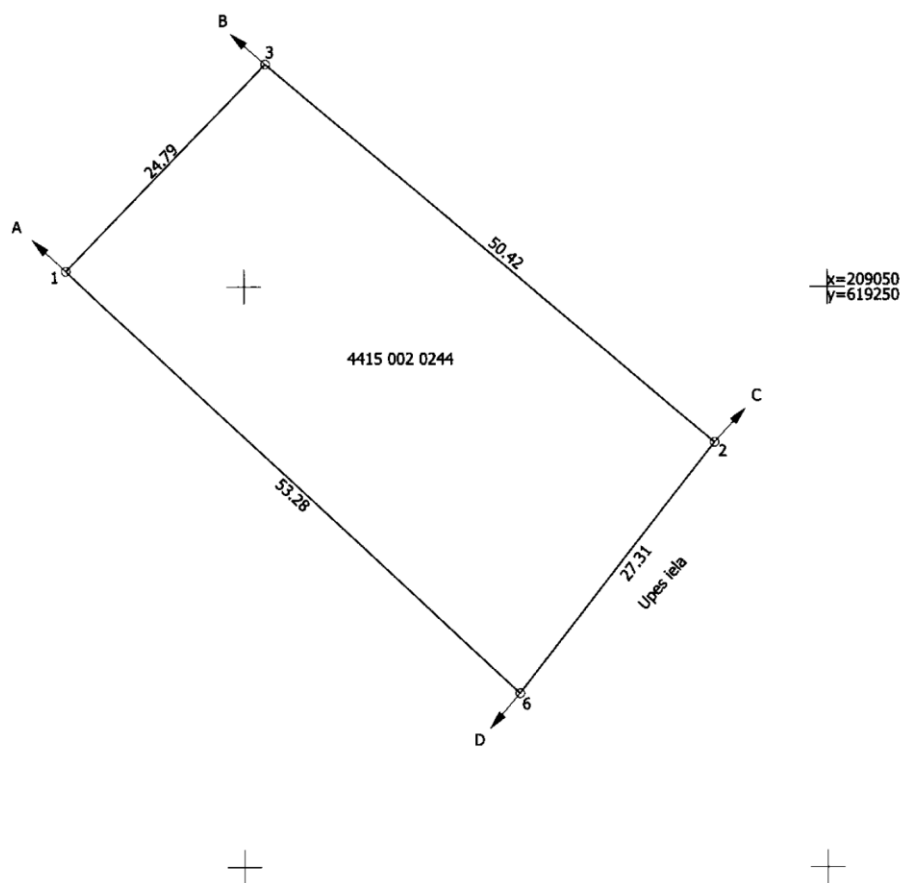
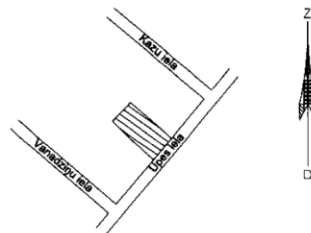
17.02.2021

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma formēšanas
un reģistrācijas daļas vecākā
nekustamā īpašuma lietu
speciāliste Skaidrīte Kalže

17.02.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999774

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 4415 002 0328
- no B līdz C: 4415 002 0246 - Upes iela 19, Subate, Ilūkstes nov.
- no C līdz D: 4415 002 0278
- no D līdz A: 4415 002 0243 - Upes iela 15, Subate, Ilūkstes nov.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1349ha

Mērnīks Vladislavs Simonovs (sert.Nr.AB0166, derīgs no 29.11.2019 līdz 11.03.2022)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vladislavs Simonovs

15.02.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4415 002 0244

Adrese: Upes iela 17, Subate, Ilūkstes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

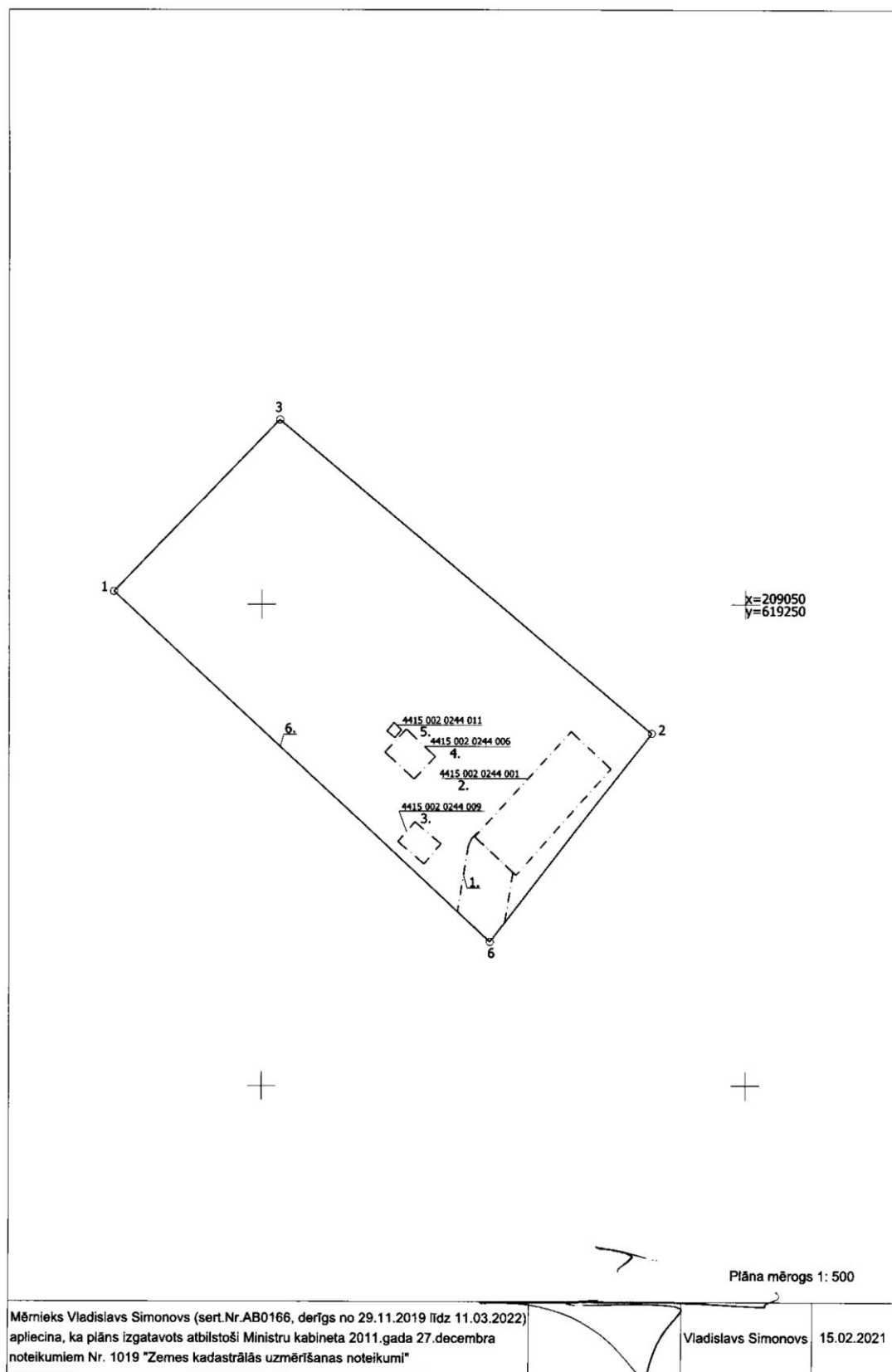
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0039ha
2.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (4415 002 0244 001) - 0.0085ha
3.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (4415 002 0244 009) - 0.0009ha
4.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (4415 002 0244 006) - 0.0013ha
5.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (4415 002 0244 011) - 0.0001ha
6.	7314010602 - valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - 0.1349ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2021.gada 15.februārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1349ha

Saskaņoja: Ilūkstes novada domes priekšsēdētājs		paraksts	Stefans Rāzna	15.02.2021
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis			Dimitrijs Kirčenko	17.02.2021
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	17.02.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4415 002 0244

Adrese: Upes iela 17, Subate, Ilūkstes novads

Situācijas elementi uzņemti: 2021.gada 12.februārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1349ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis

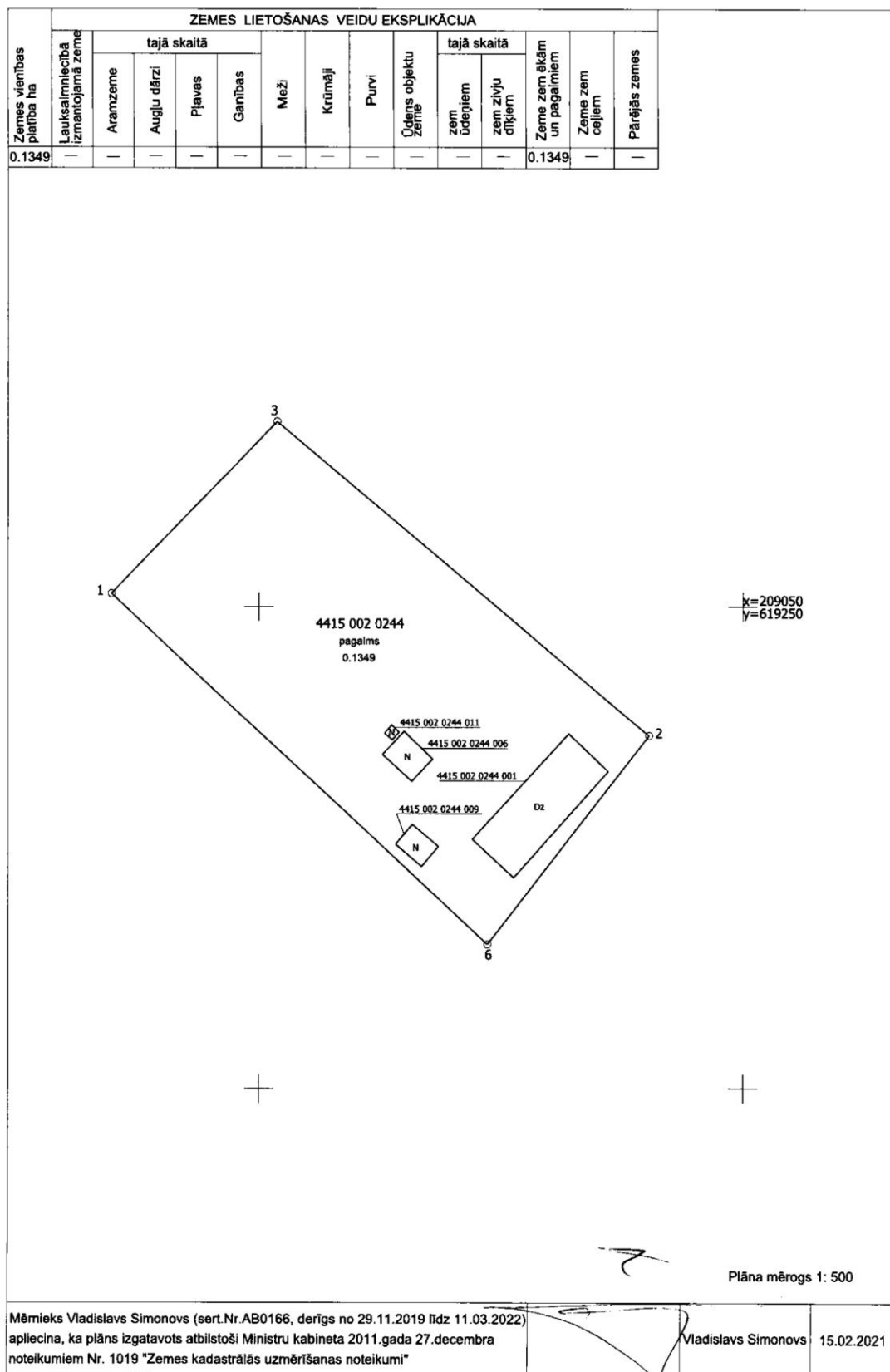
Dimitrijs Kirčenko

17.02.2021

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 Kaljke

17.02.2021



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....44150020244001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:.....Upes iela 17, Subate, Augšdaugavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....24.08.1999

Izdrukas ID: 390002895333	Izdrukas datums: 21.01.2026	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020244001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....44150020244

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020244001

10.1.1. Adrese:.....Upes iela 17, Subate, Augšdaugavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....66.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....79.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1880

10.1.11. Nolietojums:.....V4

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....24.08.1999

10.1.13. Apsekošanas datums:.....24.08.1999

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

44150020244

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020244001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 44150020244001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1880
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balki, brusas	1880
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1880
Ķumta nesošā konstrukcija	Koks	1880
Ķumta segums	Ruberoids	1988

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44150020244001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	79.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	66.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	2.4 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	187 kub.m.	Nav	Nav
Izdrukas ID: 390002895333		Izdrukas datums: 21.01.2026		2 no 3

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	44150020244001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	66.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	66.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	66.7
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	66.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	23.5
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	43.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	44150020244001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā māja
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	66.7
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	04.10.1988
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	44150020244001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	44150020244

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....44150020244001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.1	2.1	2.1	23.5	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	6.6	Nav
3	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	14.6	Nav
4	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	16.6	Nav
5	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	5.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....44150020244001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		

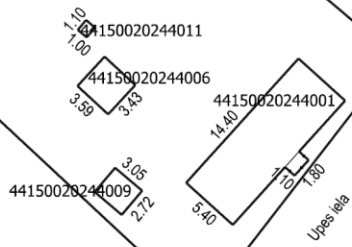
18.1.1. Labiekārtojumu datums:21.01.2026

Izdrukas ID: 390002895333	Izdrukas datums: 21.01.2026	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

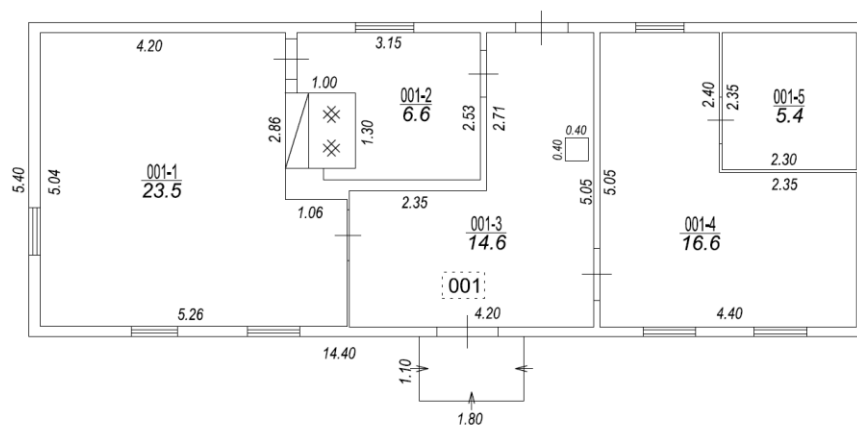
Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
44150020244	1 : 500	4



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
44150020244001	1	1 : 100	5

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 5055R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/7462)

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
7 (septiņām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4415 002 0244 001, 4415 002 0244 005,
4415 002 0244 006, 4415 002 0244 007, 4415 002 0244 009, 4415 002 0244 011 un
4415 002 0244 012), kuras atrodas uz zemes vienības
(zemes vienības kadastra apzīmējums 4415 002 0244)
Upes ielā 17, Subatē, 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 2025. gada 31. oktobra spriedumu civillietā Nr. C771063325 (arhīva Nr. C10633-25/29), 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 (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 7 (septiņām) būvēm:
 - 2.1. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 001);
 - 2.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 005);
 - 2.3. būves – kūts (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 006);
 - 2.4. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 007);
 - 2.5. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 009);
 - 2.6. būves – ateja (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 011);
 - 2.7. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 012).
3. Informācija par 7 (septiņām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4415 002 0244 001, 4415 002 0244 005, 4415 002 0244 006, 4415 002 0244 007, 4415 002 0244 009, 4415 002 0244 011 un 4415 002 0244 012) 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 4415 002 0244 001	Būve (kūts) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 006	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 009	Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 011
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1880.	1960.	1960.	1960.
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 001	Būve (kūts) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 006	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 009	Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 011
11.	Ēkas apsekošanas datums	24.08.1999.	24.08.1999.	24.08.1999.	24.08.1999.
12.	Kopējā platība (m ²)	69,00	10,00	8,00	1,00
13.	Apbūves laukums (m ²)	78,00	12,00	8,00	1,00
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1	1
15.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
18.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
19.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m 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	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
20.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetona, betona bloki	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetona, betona bloki	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetona, betona bloki	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetona, betona bloki
21.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
22.	Pārsegumi	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 75%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 73%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 65%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 85%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	1 178 EUR	30 EUR	10 EUR	2 EUR
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	2 120 EUR	134 EUR	54 EUR	7 EUR

Apsekošanas dienā dabā neeksistē sekojošās 3 (trīs) būves:

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR
1.	4415 002 0244 005	Šķūnis	5	27
2.	4415 002 0244 007	Šķūnis	23	121
3.	4415 002 0244 012	Šķūnis	4	67

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (EUR ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (EUR ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 001	100 188	75%	25 047	Nē
Būve (kūts) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 006	4 235	73%	1 143	Nē
Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 009	3 388	65%	1 186	Nē
Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 011	424	85%	64	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem Nekustamā īpašuma tiesiskais lietotājs norādīts Jons Meilus.

Rīgas pilsētas tiesa 2025. gada 31. oktobra sprieduma civilīetas Nr. C 771063325 motīvu daļā secina, ka:

"[...][7] Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem mirušais Jons Meilus, personas kods 120129-12102, norādīts kā būvju ar kadastra apzīmējumiem 44150020244001, 44150020244005, 44150020244006, 44150020244007, 44150020244011 un 44150020244012 lietotājs un būves ar kadastra apzīmējumu 44150020244009 tiesiskais valdītājs.

[8] No Latgales rajona tiesa 2024.gada 21.oktobra vēstules Nr.7-2/1653 izriet, ka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas nav konstatējams, ka Būves būtu ierakstītas zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts.

[9] No Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde 2024.gada 19.novembra vēstules Nr.2.1-9/1500 izriet, ka Būves nav nepieciešamas pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai [...]. Pašvaldības rīcībā nav ziņu par iespējamiem Būvju īpašniekiem, mantiniekiem, kā arī nav Būvju būvniecības dokumentu.

[10] Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes 2024.gada 1.novembra vēstulē Nr.9-02/1405790-2/1 norādīts, ka „Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums Upes iela 17, Subate, Augšdaugavas novads, kadastra numurs 44150020244, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 44150020244.

Kadastra informācijas sistēmā, atbilstoši 1988.gada 2.novembra pirkuma līgumam, uz Īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44150020244 reģistrētas Jona Meilus (atbilstoši PMLP Fizisko personu reģistra datiem miris) piederošas būves ar kadastra apzīmējumiem 44150020244001, 44150020244005, 44150020244006, 44150020244007, 44150020244009, 44150020244011 un būve ar kadastra apzīmējumu 44150020244012, pamatojoties uz 1999.gada 24.augusta būvju masveida apsekošanas datiem.”

[11] Jons Meilus miris 1996.gada 7.jūnijā, viņa mantojuma lieta nav ierosināta, tādēļ nav iespējams viņu pieaicināt lietā.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 930.panta piezīmi – „Nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij. Likumā noteiktos gadījumos nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt pašvaldībai.[...]”

[14] [...]Lietas izskatīšanā tika konstatēts, ka būves ar kadastra apzīmējumu 44150020244001, 44150020244005, 44150020244006, 44150020244007, 44150020244009, 44150020244011 un 44150020244012 piederība nav noskaidrota, kā arī šīs būves nav reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka ir pamats konstatēt juridisku faktu, ka visas minētās būves piekrīt Latvijas valstij kā bezīpašnieka lieta. [...]

[...] [15] Tiesa ir noskaidrojusi, ka no fakta, ko lūdz konstatēt pieteicējs, ir atkarīga valsts mantisko tiesību rašanās un fakta konstatēšana ir nepieciešama, lai sakārtotu īpašumu un

pieteicējam būtu tiesības nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz valstij piekrītošo bezmantinieku mantu, bet bez šāda nolēmuma pieteicējam nav iespējams pierādīt mantas piekritību valstij. [..]

6. Nekustamā īpašuma (septiņu būvju) kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 6.1. fiskālā kadastrālā vērtība ir EUR 1 009,00 (viens tūkstotis deviņi eiro, 00 centi) apmērā. Detalizētāk skatīt 3.punkta tabulās;
 - 6.2. universālā kadastrālā vērtība ir EUR 1 705,00 (viens tūkstotis septiņi simti pieci eiro, 00 centi) apmērā. Detalizētāk skatīt 3.punkta tabulās.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4415 002 0244) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4415 002 0244) 0,1349 ha platībā – Upes ielā 17, Subatē, Augšdaugavas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000612588 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;
 - 10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 935,00 (deviņi simti trīsdesmit pieci eiro, 00 centi);
 - 10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. februāri EUR 1295,00 (viens tūkstotis divi simti deviņdesmit pieci eiro, 00 centi);
 - 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	14.12.2025	7314010604	Reģiona nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļi	0,1349	ha

- 10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000612588 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas citai personai piederošas būves.		
1.2.	Atzīme - valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti.	0,1349	ha
1.3.	Pamats: 2021.gada 16.marta uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1459	–	–
Žurn. Nr. 300005337967, lēmums 23.04.2021., tiesnese Natalja Saratova			

- 10.2. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas. Viena mājas daļa ir apdzīvota, otrā – nav;
- 10.3. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 005) – dabā neeksistē;
- 10.4. būves – kūts (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 006) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.5. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 007) – dabā neeksistē;
- 10.6. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 009) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.7. būves – ateja (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 011) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.8. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4415 002 0244 012) – dabā neeksistē;

10.9.piesaistītā zemes gabala teritorija ir uzkopta un apsaimniekota.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 31. oktobra spriedums civillietā Nr. C771063325	2025. gada 31. oktobris	Orģināls (edoc formātā)	6
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 31. oktobra sprieduma civillietā Nr. C771063325 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 21. novembrī	2025. gada 28. novembris	Orģināls (edoc formātā)	1

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

Akta pielikums sagatavots uz 5 (piecām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Natālija Makuševa
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv