

2024.gada 21.martā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Subate, Baznīcas ielā 37
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamā kundze!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4415 003 0045, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Subate, Baznīcas ielā 37**, ir reģistrēts Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000596188 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 un kopējo platību 1225 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001 un kopējo platību 104,5 m² un zemesgrāmatā neregistrētas būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004 un kopējo platību 1,0 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Subate, Baznīcas ielā 37**, 2024.gada 09.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

2 340 (divi tūkstoši trīs simti četrdesmit) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir 1 680 EUR.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 660 EUR.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

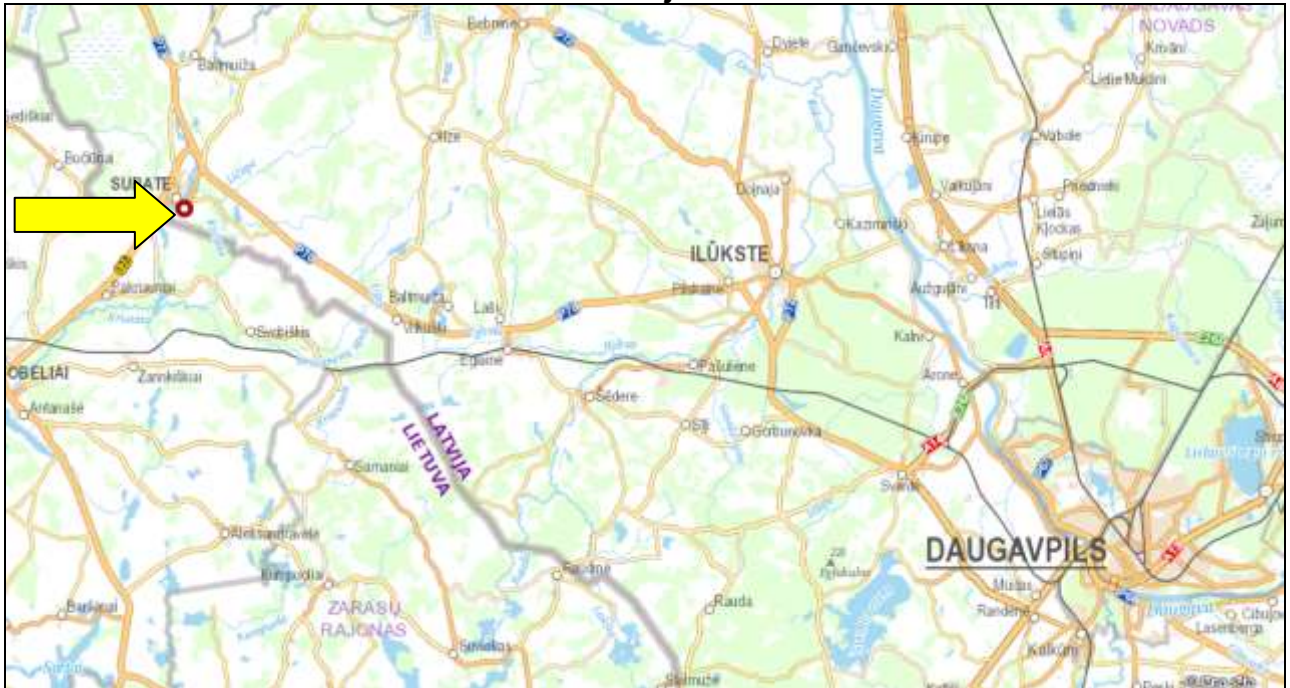
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001 apraksts
 - 4.3.2 Zemesgrāmatā neregistrētas Atejas ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

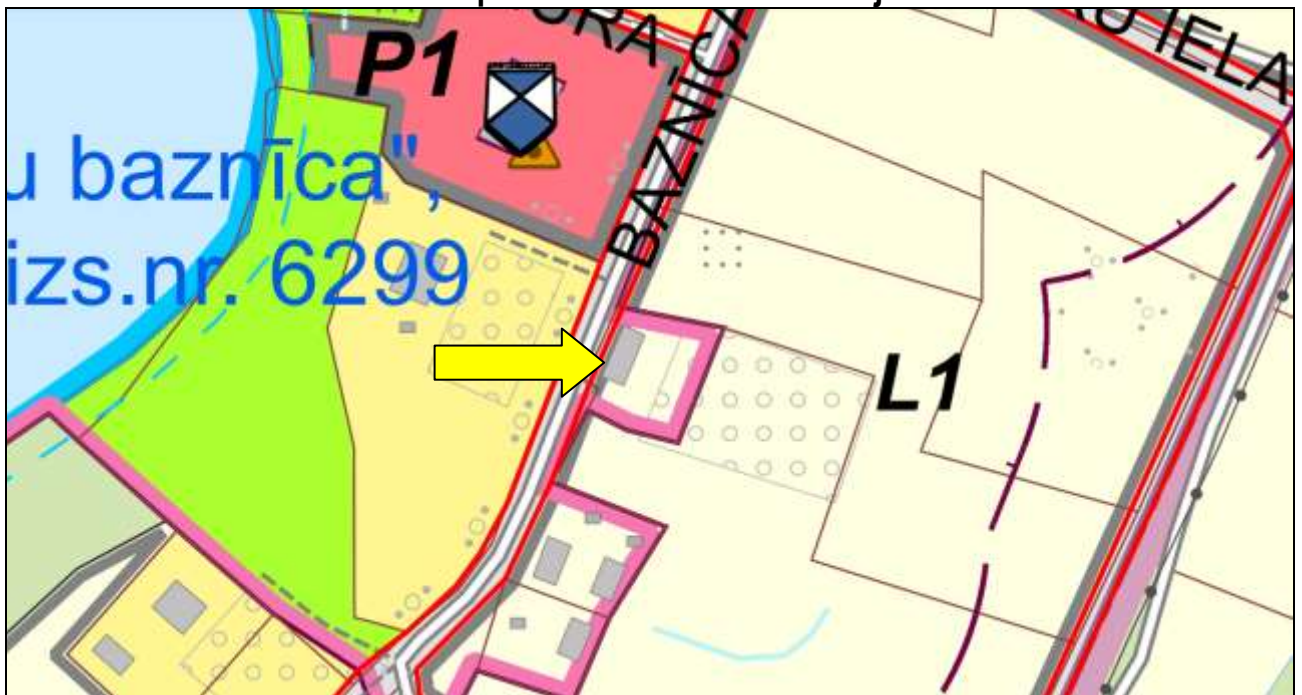
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Subatē, Baznīcas ielā 37.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 09.martā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2019.gada 4.novembra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5188. Pamats būves pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.C771129622.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 un kopējo platību 1225m ² . Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001 un kopējo platību 104,5 m ² . Zemesgrāmatā neregistrēta Ateja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004 un kopējo platību 1,0 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Daļēji sabrukusi, neapdzīvota vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija, transporta infrastruktūras teritorija (~ 51,1 m ²). VZD dati – Individualo dzīvojamo māju apbūve.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība ar dzīvojamās apbūves potenciālu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000596188 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes apgrūtinājumu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2911R/23 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) (VNĪ Akta Nr. A/2023/4657). VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.geolatvija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti – 0.1225 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

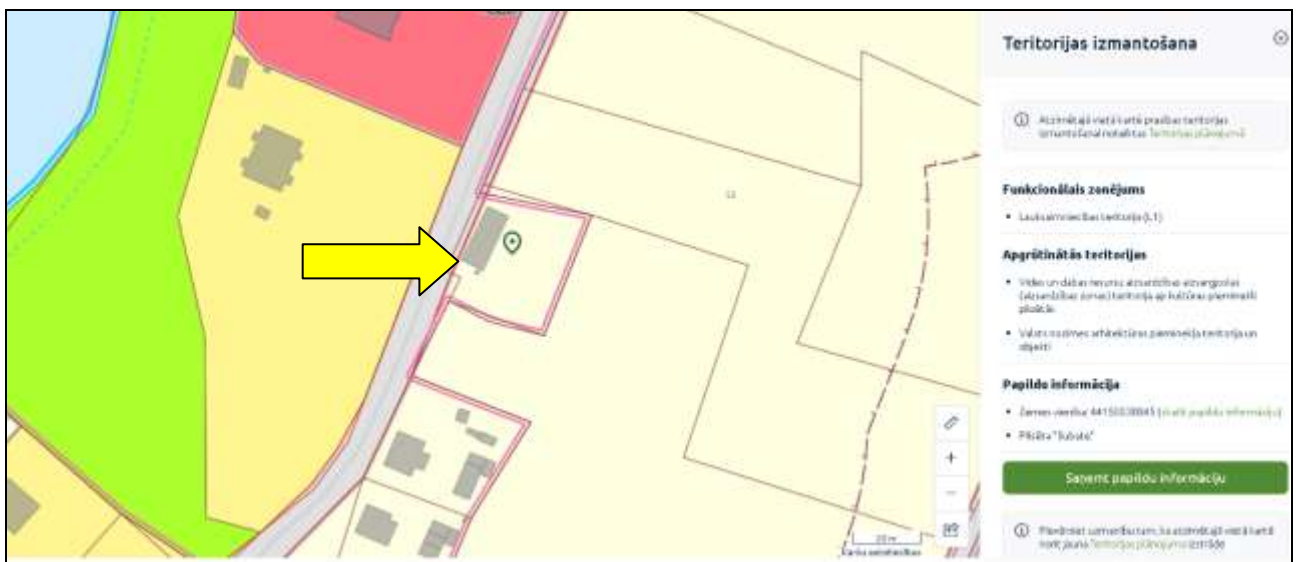


Izkopējums no spēkā esoša Ilūkstes novada teritorijas plānojums 2019. - 2030.gadam ,
Subates pilsētas funkcionālais zonējums



- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
- AIZSARGJOSLA GAR IELĀM - SARKANĀS LĪNIJAS

Informācijas avots: <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/71796>



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main?documents=open>

Transporta infrastruktūras teritorija ~ 51,1 m²



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main?documents=open>

3.FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš – Baznīcas iela, skats uz dzīvojamā māju ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001, atēja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001, atēja ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, pilsētā Subatē. Līdz Subātes pilsētas centram ir aptuveni 1,2 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu, līdz novada centram Daugavpils ir aptuveni 52,1 km jeb 43 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Satekas ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Augšdaugavas novadā, Subatē uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1225 m² un kadastra apzīmējumu 4415 003 0045.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienību, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Baznīcas ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Baznīcas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienību ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir daudzstūra forma un tā ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu, zālāju, augļu kokiem, krūmiem. Zemes vienībā nav ierīkots pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Vērtētājiem nav informācijas, vai elektrības pieslēgums no īpašuma ir atvienots.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 001 apraksts

Ēkas ekspluatācijas uzsākšana – 1918.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēkas galā iebrucis jumts, visā ēkas garumā redzama konstrukciju deformācija, ēka avārijas stāvoklī. Mājā dzīvot nav iespējams.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	124,2
Tilpums, m ³	304,0
Fiziskais stāvoklis, %	70 (saskaņā ar www.kadastrs.lv) 87 % (saskaņā ar Pielikumu pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2911R/23)
Kopējā telpu platība, m ²	104,5
1.stāvs, m ²	104,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	59,2
Palīgtelpas, m ²	45,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, koka konstrukcija	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Slikts

Telpu iekšējā apdare: iekštelpu apsekošana dzīvojamā mājā netika veikta būves tehniskā stāvokļa dēļ.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē: saskaņā ar www.kadastrs.lv informāciju, dzīvojamā mājā nav sanitārtehniskās iekārtas.

Inženierkomunikāciju raksturojums (saskaņā ar www.kadastrs.lv):

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Zemesgrāmatā neregistrētas Atejas ar kadastra apzīmējumu 4415 003 0045 004 apraksts

Ēkas ekspluatācijas uzsākšana – 1998.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, tā sašķiebusies uz dzīvojamās mājas pusi, ēka avārijas stāvoklī. Ateju izmantot nav iespējams.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1,0
Tilpums, m ³	2,0
Kopējā telpu platība, m ²	1,0
Fiziskais stāvoklis, %	20 (saskaņā ar www.kadastrs.lv) 78 % (saskaņā ar Pielikumu pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2911R/23)
1.stāvs, m ²	1,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots	Slikts
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Slikts

Telpu iekšējā apdare: iekštelpu apsekošana dzīvojamā mājā netika veikta būves tehniskā stāvokļa dēļ.

Sanitārtehniskās ierīces būvē nav.

Inženierkomunikācijas būvē (atejā) nav.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējamais īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Subates pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorija, transporta infrastruktūras teritorija (~ 51,1 m²).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās un sabiedriskās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša dzīvojamā māja, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publicējusi 2023.gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024.gadā gaidāma zema inflācija (2.0 %), taču iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums joprojām būs vājš – 2.0 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

lrobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā.

- Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā nākamajā gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.
- ECB Padome uzskata, ka galvenās ECB procentu likmes (t. sk. noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, kas pašlaik ir 4.0 %) šobrīd atrodas tādā līmenī, kas, uzturēts pietiekami ilgi, būtiski veicinās šā mērķa sasniegšanu.
- Turpmākie lēmumi par procentu likmēm būs atkarīgi no inflācijas perspektīvas novērtējuma, t. sk. ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.
- ECB Padome nolēma turpināt Eirosistēmas bilances normalizēšanu, paredzot 2024. gada 2. pusgadā sākt samazināt pandēmijas ārkārtas aktīvu iegādes pagaidu programmas portfeli vidēji par 7.5 mljrd. eiro mēnesī.

Latvijā inflācija ir atgriezies zemā līmenī, un tā ir zemāka nekā vidēji eirozonā.

- Pēdējos šā gada mēnešos cenas ir sarukušas, galvenokārt strauji mazinoties globālajām energoresursu cenām. Tas atspoguļojas zemākās siltumenerģijas un degvielas cenās Latvijā, kas mazina spiedienu arī uz citu preču un pakalpojumu cenām.
- Gada inflācija no ļoti augstā līmeņa gada pirmajā pusē katru mēnesi mazinās un novembrī bija 1.1%. 2023.gada inflācijas novērtējums ir 9.0 %, kas atbilst Latvijas Bankas septembra prognozēm.
- Nākamajos trijos gados inflācija prognozēta ap 2 % (2024.–2026. gadam attiecīgi 2.0 %, 2.3 % un 1.8 %). Inflāciju ietekmējošo faktoru vidū ir valdības lēmumi par netiešo nodokļu palielināšanu, kā arī par elektrības sadales tarifu pieauguma ierobežošanu. Taču gan inflācijas prognožu lejpvērsto korekciju, gan pārnesi arī uz pamatinflāciju galvenokārt ietekmē pieņēmumi par zemākām, nekā iepriekš lēsts, globālajām dabasgāzes, naftas un pārtikas cenām.
- Pamatinfācija visā prognožu periodā saglabāsies noturīgi augstāka (3–5 %) nekā kopējā inflācija spēcīgā algu kāpuma dēļ.
- Vidējā termiņā ekonomiskā aktivitāte palielinās pieprasījumu pēc darbaspēka. Tas darbinieku trūkuma apstākļos saglabās noturīgi augstu algu kāpumu – virs 7 %.
- Šāds ilgstoši straujš algu pieaugums, kas ir straujāks nekā tirdzniecības partnervalstīs un kas pārsniedz produktivitātes kāpumu, pasliktina izmaksu konkurētspēju un palielina eksporta snieguma vājināšanās risku.





Informācijas avots: www.latio.lv

Pēdējā gada laikā Subates pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 5 pirkuma līgumu skaits ar zemes un ēku tpašumiem, 1 reģistrēts darījums ar zemes gabalu (apbūvētu). Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Subates pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Subates pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija	X		
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Subates pilsētas rajonā un Subates pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

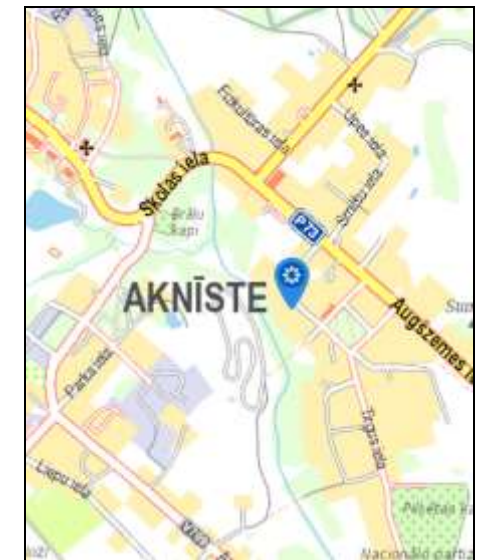
Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Augšdaugavas novadā, darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā ir notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

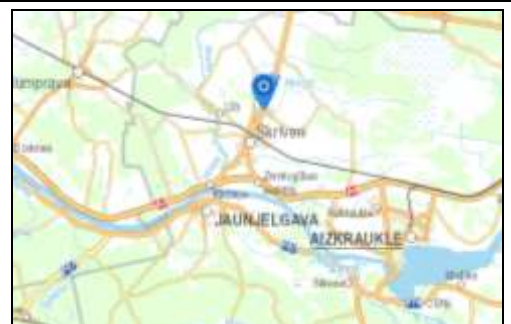
Objekts Nr.1. (Jēkabpils M-420, ID-1587476). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Aknīste, Augšzemes ielā sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 58,1 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 45%. Zemes gabala platība ir 1985 m², tas nav labiekārtots. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 2000 EUR.



Objekts Nr.2. (Jēkabpils M-422, ID-1741632). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Aknīste, Krasta ielā sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 86,1 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 45%. Zemes gabala platība ir 1665 m², tas nav labiekārtots. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 3000 EUR.



Objekts Nr.3. (Aizkraukle M-289, ID-1587684). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Skrīveru pag., sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 105 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 90%. Zemes gabala platība ir 1346 m². Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 3 500 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 000		3 000		3 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada marts	1.05	2023.gada novembris	1.00	2023.gada marts	1.05
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 100		3 000		3 675	
Zemes kopējā platība, m ²	1 985		1 665		1 346	
Ēkas kopējā platība, m ²	58.10		86.10		105.00	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	36.14		34.84		35.00	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums rajonā ...	Labāks	0.99	Labāks	0.99	Labāks	0.80
2. Novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02	Sliktāks	1.10
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Labāks	0.98	Labāks	0.98	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0.95	Labāka	0.95	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.90	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0.90	Mazāks	0.97	Līdzīgs	1.00
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.03
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0.93	Lielāks	0.96	Līdzīgs	1.00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40.00		-38.00		-32.00	
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m ²	21.69		21.60		23.80	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			22.4			

	Platība, m ²	Aprēķinātā vērtība, EUR
Vērtējamais zemes gabals	1225	leklauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamā pamatceltne	104.50	2 341

Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	2 340
---	-------

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes gabalam

Objekts Nr.1. (Daugavpils Z-704, ID-1808280). Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Ilūkstē sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1843 m². Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 2 800 EUR, jeb 1,52 EUR /m².



Objekts Nr.2. (Daugavpils Z-705, ID-1468573). Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Ilūkste, sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2414 m². Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 3 200 EUR, jeb 1,33 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Daugavpils Z-706, ID-1408841). Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Ilūkste, Lāčplēša ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1356 m². Piekļūšana pa pļavā iebrauktu servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2022.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 1 500 EUR, jeb 1,01 EUR /m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 800		3 200		1 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada februārī	1.00	2022.gada oktobrī	1.05	2022.gada jūlijā	1.07
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 800		3 360		1 605	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 843		2 414		1 356	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1.52		1.39		1.18	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02	Sliktāks	1.08
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.03
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.05	Lielāks	1.15	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1.03	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.98
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.97
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.05
Kopējais korekcijas koeficients, %	-7		2		8	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	1.41		1.42		1.28	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1.37			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²			1 225			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			1 680			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, Ties līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) Ties, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4415 003 0045, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Subatē, Baznīcas ielā 37** un reģistrēts Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000596188, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 09.martā* ir

2 340 (divi tūkstoši trīs simti četrdesmit) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

Māris Birzulis

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000596188

Kadastra numurs: 44150030045

Baznīcas iela 37, 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 44150030045). <i>Žurn. Nr. 300005034479, lēmums 20.12.2019., tiesnese Lidija Mičule</i>		1225 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 44150030045001). <i>Žurn. Nr. 300006208617, lēmums 13.10.2023., tiesnese Tatjana Ivanova</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: 2019.gada 4.novembra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5188. <i>Žurn. Nr. 300005034479, lēmums 20.12.2019., tiesnese Lidija Mičule</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.C771129622. <i>Žurn. Nr. 300006208617, lēmums 13.10.2023., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006369638)</i>	0.0123 ha	
1.2. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006369638)</i>	0.0001 ha	
1.3. Atzīme - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006208617)</i>	0.1225 ha	
1.4. Pamats: 2019.gada 4.novembra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5188. <i>Žurn. Nr. 300005034479, lēmums 20.12.2019., tiesnese Lidija Mičule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006369638)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.3 (žurnāls Nr.300005034479, 18.12.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006208617, lēmums 13.10.2023., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
2.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.4 (žurnāla Nr.300005034479, 18.12.2019). Pamats: 2023.gada 10.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/9164. <i>Žurn. Nr. 300006369638, lēmums 13.11.2023., tiesnesis Gunārs Silīņš</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

LATVIJAS REPUBLIKA ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 44150030045
Adrese: Baznīcas iela 37, Subate, Ilūkstes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2293. punktu (2013. gada 16.aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

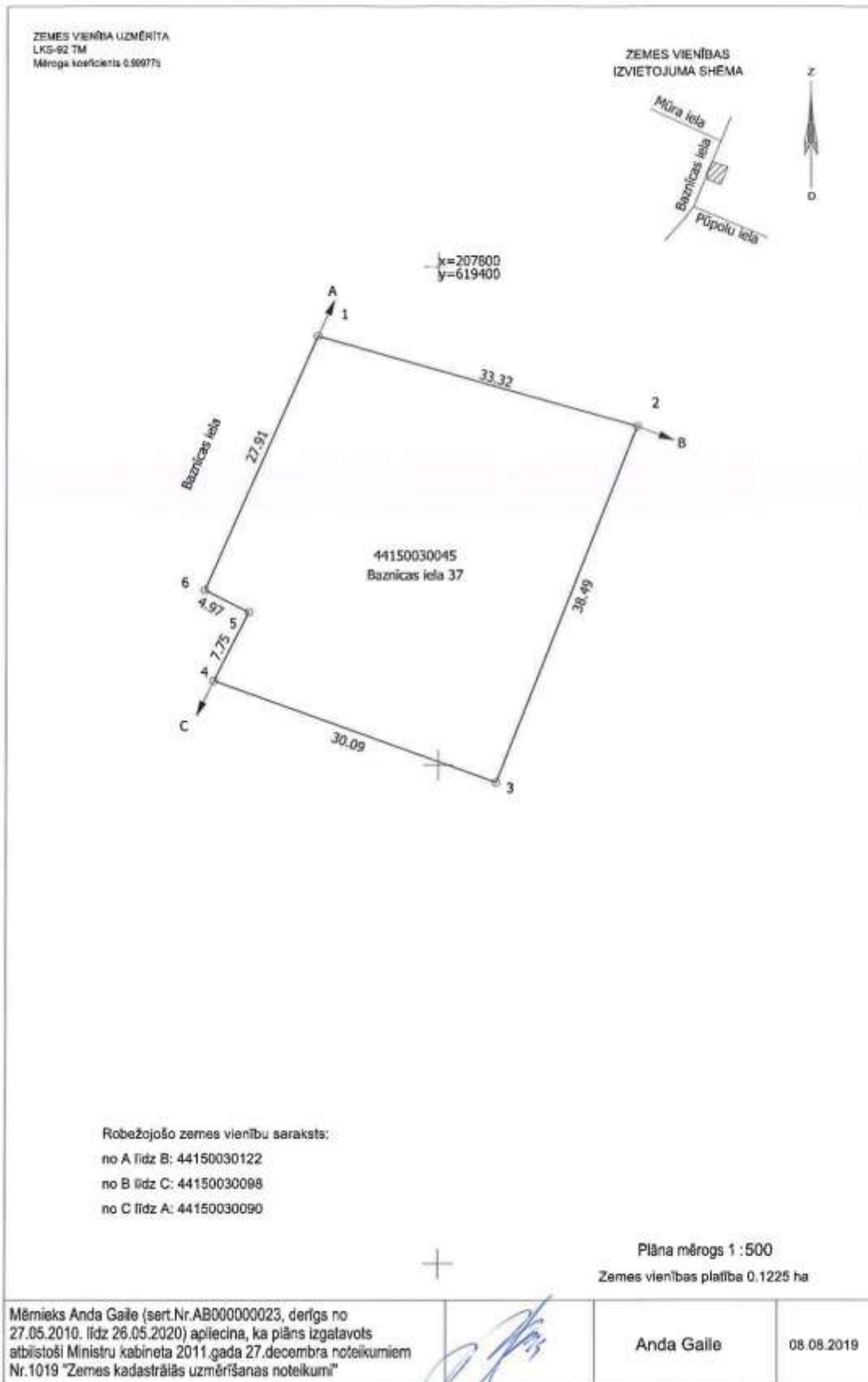
Robežas uzskaites 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0,1225 ha



SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	04.09.2019
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzskaites laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kaiķe	04.09.2019



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 44150030045

Adrese: Baznīcas iela 37, Subate, Ilūkstes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316020100- zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa - 0.0123 ha
2.	7316020100- zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa - 0.0001 ha
3.	7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.1225 ha

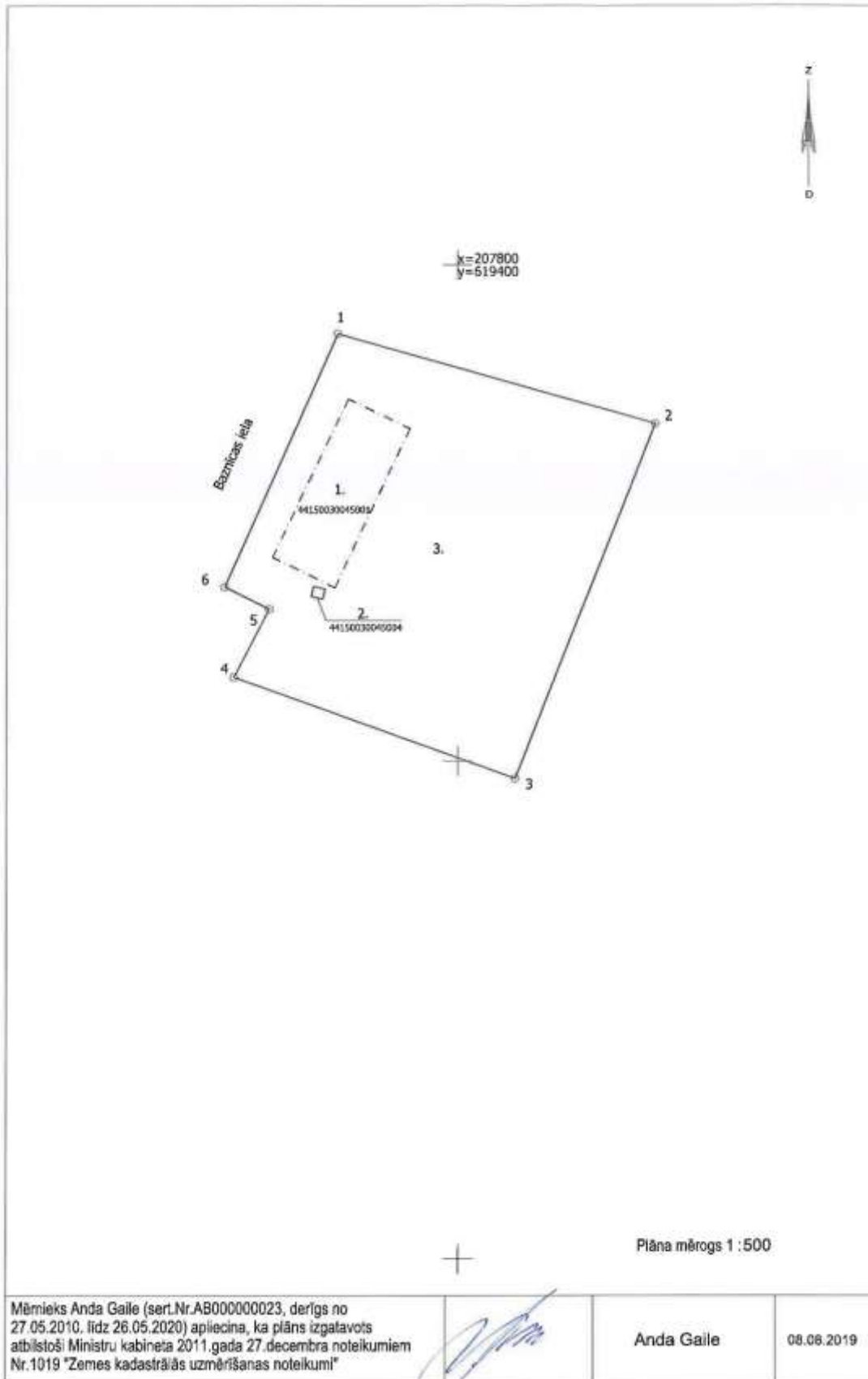
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1225 ha



Saskaņoja: Ilūkstes novada domes priekšsēdētājs	paraksts	Stefans Rāzna	26.09.2019
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	27.09.2019
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kajķe	27.09.2019



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 44150030045

Adrese: Baznīcas iela 37, Subate, Ilūkstes novads

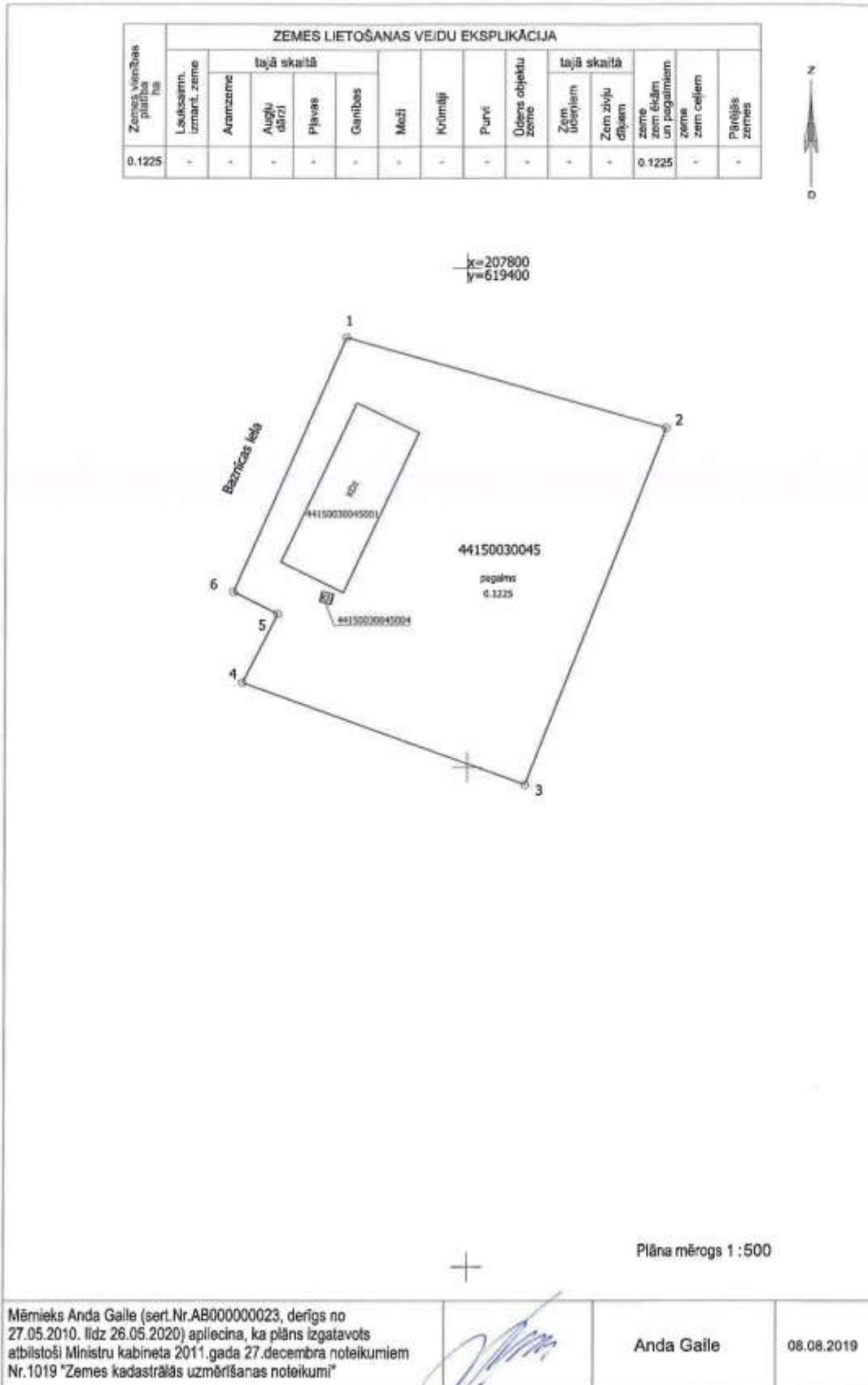
Situācijas elementi uzņemti 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1225 ha



SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	04.09.2019
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kaiķe	04.09.2019



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2911R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4657)

Informācija par nekustamo īpašumu –
divām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4415 003 0045 001 un 4415 003 0045 004),
kurās atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4415 003 0045) –
Baznīcas ielā 37, Subatē, Augšdaugavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
to pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ienākumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 21. februāra spriedumu civillietā Nr. C771129622 (C-06927-23/98), Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, 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 divām būvēm – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001) un ateja (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001	Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1918	1998
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts
10.	Kopējā platība (m ²)	104,5	1,0
11.	Apbūves laukums (m ²)	124,2	1,0
12.	Virszemes stāvu skaits	1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
13.	Pazemes stāvu skaits	0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
17.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārējām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
18.	Pamati	Betons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – betons

19.	Ārsienas materiāls	Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls
20.	Pārsegumi	Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	70%, pēc vizuālās apsekošanas dabā – 87%	20%, pēc vizuālās apsekošanas dabā – 78%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav	Nav
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	1427 EUR	4 EUR
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	12.09.1984.	06.06.2002.

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

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dzīvojamā māja, būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001	132 767	87%	17 260	Nē
2.	Ateja, būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004	424	78%	93	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā, saskaņā ar NĪVKIS datiem tiesiskais valdītājs ir fiziska persona – Karolina Varnene (mirusi), Rīgas pilsētas tiesa 2023. gada 21. februāra sprieduma civillietas Nr. C771129622 motīvu daļā secina, ka *Karolina Varnene ir reģistrēta kā būvju ar kadastra numuriem 44150030045001, 44150030045002, 44150030045003 tiesiskais valdītājs pamatojoties uz 1985.gada 7.februāra mantojuma apliecību. Kā būves ar kadastra numuru 44150030045004 lietotājs. Minētajām būvēm nav izveidots patstāvīgs būvju īpašums. [...] Civillikuma 416.panta pirmā daļa noteic, ka pēc mantojuma atstājēja nāves viņam mantinieki nav palikuši vai šie mantinieki likumiskā termiņā pēc publikācijas par mantojuma atklāšanos nav ieradušies vai nav pierādījuši savas mantojuma tiesības, tad manta piekrīt valstij [...]. Tiesa atzīst, ka īpašuma tiesības uz pieteikumā norādīto nekustamo īpašumu – būvi ar kadastra apzīmējumu 44150030045001 un 44150030045004, kas atrodas uz pieteicējam piederošā zemes gabala Baznīcas ielā 37, Subatē, Augšdaugavas novadā, nevienai personai nav ierakstītas zemesgrāmatā, kā arī citas personas nav pieteikušas īpašuma tiesības uz tām, un šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930.pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu.*
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 1 431,00 (viens tūkstošis četri simti trīsdesmit viens eiro un nulle centi) apmērā, tajā skaitā:
- 6.1. būvei – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001) EUR 1 427,00 (viens tūkstošis četri simti divdesmit septiņi eiro un nulle centi);
- 6.2. būvei – ateja (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004) EUR 4,00 (četri eiro un nulle centi).
7. Nekustamā īpašuma aprūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas 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 003 0045), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4415 003 0045) 0,1225 ha platībā – Baznīcas ielā 37, Subatē, Augšdaugavas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Subates pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000596188 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. kadastrālā vērtība uz 2023. gada 1. janvāri EUR 549,00 (pieci simti četrdesmit deviņi eiro un nulle centi) apmērā;

10.1.3. šādi apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	08.08.2019.	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0123	ha
2.	08.08.2019.	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0001	ha
3.	08.08.2019.	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.1225	ha

10.2. Nekustamais īpašums – būve (dzīvojamā māja) (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001) un būve (ateja) (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēti objekti, tiem ir veikta kadastrālā uzmērīšana un sagatavota kadastrālā lieta, bet īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas. Būves (dzīvojamā māja) (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 001) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis, būves (ateja) (būves kadastra apzīmējums 4415 003 0045 004) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas spriedums civilietā Nr. C771129622 (C-06927-23/98) ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā	21.02.2023.	Orģināls (edoc formātā)	5

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 3 (trīs) 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

