

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Ganību iela
4, Subate, Augšdaugavas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2025.gada 25.novembrī

2025.gada 25.novembrī
Reģ. Nr. S – 25/39

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Subates pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000598066 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 4415 002 0126, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4415 002 0126, 0,0905 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 4415 002 0126 007;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 4415 002 0126 008.**

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 25.novembrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 1 100

(viens tūkstotis simts eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1000 (viens tūkstotis eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

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

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	17
SECINĀJUMI	22
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	22
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads.
Kadastra numurs	4415 002 0126
Zemes vienības kadastra apzīmējums	4415 002 0126
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Finanšu ministrijas 2020.gada 10.februāra uzziņas par nekustamo īpašumu Nr.38- 3/1-6/596 un būvju pievienošanas : 2024.gada 15.janvāra Rīgas pilsētas tiesas sprieduma lietas Nr.C770813523 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datus reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0033 ha; 2.Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,0905 ha; 3.Atzīme - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0033 ha; 4.Atzīme - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0905 ha. <i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.0905 ha; 2.Atzīme - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.0905 ha; 3.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0033 ha. <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.25.11.2025.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gadus: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gadus: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuves/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.25.11.2025.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 14.novembris.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	855 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.02.2025.	1 233 EUR.
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,0905 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,0905 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Augšdaugavas novada, Subates pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (L).
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug garš zālājs, koku un krūmu grupas. Zemes vienība ir nožogota.
Palīgēku raksturojums:	
1. <i>Palīgēka</i> (kadastra apzīmējums 44150020126007): kopējā platība – 8,7 m ² . Uzbūvēšanas gads – 1987. Nolietojums: V4. Konstrukтивais risinājums: pamati – koka stabi, sienas (vertikālā konstrukcija) – koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, pārsegumi - koks; jumts – azbestcements loksnes. Fiziskais stāvoklis – slikts.	
<i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7068 007 0219 001)</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	16,8 m ² .
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	16,8 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1987.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – azbestcements loksnes.
Būves tips	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m ² (ieskaitot).
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas.
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas un palīgēkas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētās elektrības. Apkure – krāsns.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dārza mājiņa.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Augšdaugavas novada, Subates ciemā. Līdz Ilūkstes pilsētas centram ir ~ 28,5 km attālums, savukārt līdz Daugavpils pilsētas centram ~ 52 km. Apkārtējo teritoriju pamatā viensētu un ciemata

	apbūve. Sociālā infrastruktūra vāji attīstīta. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba.
Piezīmes	Tā kā palīgēka funkcionē kā dzīvojamās mājas piebūve un tai ir identisks fiziskais stāvoklis, tika pieņemts lēmums apvienot abu būvju platības vienā kopējā ēkas platībā, kas veido 25,5 m ² .

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

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

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

pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Augšdaugavas novadā ir reģistrēti 118 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dārza mājiņām, kuru platība nepārsniedz 40 m², vidēji cenas svārstās no 3 līdz 557 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 100 EUR līdz 20 500 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2025). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.25.11.2025.*

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

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

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Augšdaugavas novadā, Subates ciemā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja un palīgēka sliktā stāvoklī, un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,0905 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug garš zālājs, koku un krūmu grupas. Reljefs – līdzens;
- saskaņā ar Augšdaugavas novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā;
- komunikācijas: centralizētā elektrība, apkure – vietējā, krāsns;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā stāvoklī;
- tā kā palīgēka funkcionē kā dzīvojamās mājas piebūve un tai ir identisks fiziskais stāvoklis, tika pieņemts pamatots lēmums apvienot abu būvju platības vienā kopējā ēkas platībā, kas veido 25,5 m²;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā ģpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā ģpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - ģpašuma

tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

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

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

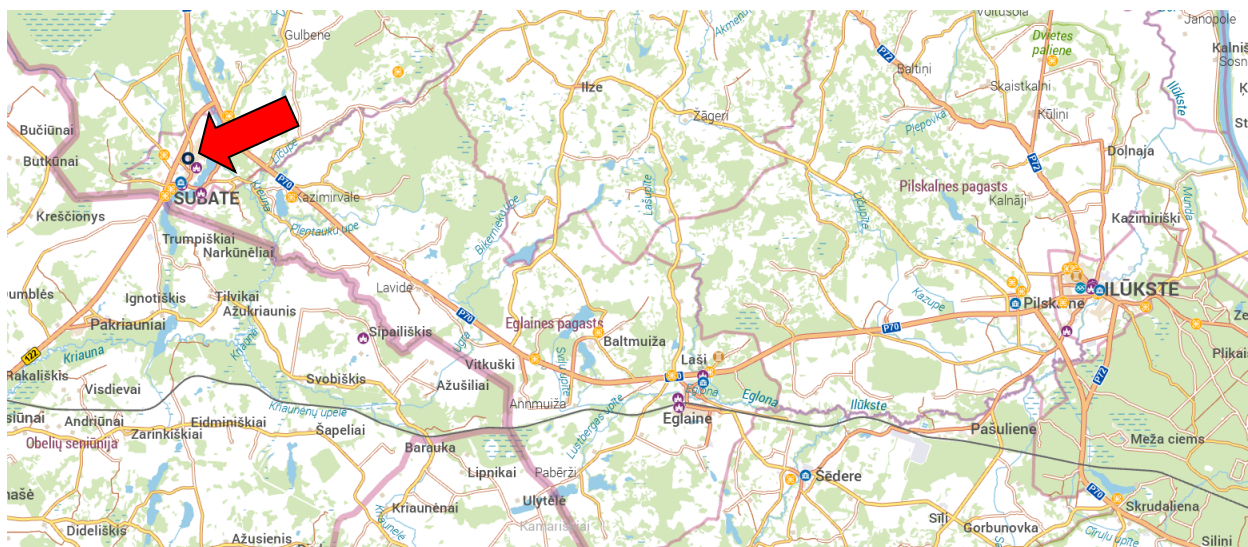
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.25.11.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.25.11.2025.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja un piebūve (palīgēka)



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



5., 6.attēls. Iekštelpas



7., 8. attēls. Iekštelpa (Telpa Nr.2)



9., 10.attēls. Piemājas teritorija



11., 12. attēls. Piemājas teritorija

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

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

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

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

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: Īpašums Dārziņi 15, Šēderes pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā, mazdārziņu teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,077 ha platībā, viena stāva dārza mājiņas ar kopējo platību 38,3 m². Dārza mājiņas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1975. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (saimniecības ēka un ateja) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs, cena – 1 500 EUR.
Objekts Nr.2: Īpašums 119, Celtnieks, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, mazdārziņu teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0652 ha platībā, viena stāva dārza mājiņas ar kopējo platību 24,3 m². Dārza mājiņas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1984. Nolietojums (pēc VZD datiem) - V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (šķūnis un ateja) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada jūlijs, cena – 1 200 EUR.
Objekts Nr.3: Īpašums Strauta iela 7, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, mazdārziņu teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,054 ha platībā, viena stāva dārza mājiņas ar kopējo platību 33,7 m². Dārza mājiņas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1986. Nolietojums (pēc VZD datiem) - V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (siltumnīca un ateja) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada jūnijs, cena – 1 500 EUR.
Objekts Nr.4: Īpašums 248, Celtnieks, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, mazdārziņu teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0613 ha platībā, viena stāva dārza mājiņas ar kopējo platību 35,5 m². Dārza mājiņas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1986. Nolietojums (pēc VZD datiem) - V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Nav palīgēku. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada janvāris, cena – 1 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.25.11.2025.

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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir EUR 45,00. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

** Tā kā palīgēka funkcionē kā dzīvojamās mājas piebūve un tai ir identisks fiziskais stāvoklis, tika pieņemts pamatots lēmums apvienot abu būvju platības vienā kopējā ēkas platībā, kas sastāda 25,5 m².*

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$25,5 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ EUR/m}^2 = 1147,50 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 100 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

25,5 m² – aprēķinos izmantojamā būves platība,

45,00 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads	Dārziņi 15, Sēderes pag., Augšdaugavas nov.	119, Celtnieks, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	144, Birkineļu dārziņi, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	248, Celtnieks, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.
Darījuma laiks	2025-11	2024-05	2025-07	2024-06	2024-01
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	viena palīgēka	2-as palīgēkas	2-as palīgēkas	2-as palīgēkas	nav
Zemes platība, ha	0,0905	0,0770	0,0652	0,054	0,0613
Īpašuma pārdošanas cena		1 500	1 200	1 500	1 500
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	25,5	38,3	24,3	33,7	35,5
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		39,16	49,38	44,51	42,25
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		6	1	6	7
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		6	1	6	7
Pamatkorekcijas koeficients		1,06	1,01	1,06	1,07
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		41,51	49,88	47,18	45,21
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	akas	akas	akas	akas
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā, krāsns	vietējā, krāsns	vietējā, krāns	vietējā, krāns	vietējā, krāns
* kanalizācija	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		4	2	4	2
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		2	2	2	2
Korekcija uz palīgēkām		-1	-1	-1	1
Korekcija uz zemes gabala platību		1	3	4	3
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		3	0	2	2
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-2	-5	0	-1
Korekcijas koeficients		0,98	0,95	1,00	0,99
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	45,00	40,68	47,38	47,18	44,76
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1147,50				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1100				

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1: Dvietes pag., Augšdaugavas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Augšdaugavas novada Dvietes pagasta Dvietes ciema nomalē. Zemes vienības platība ir 849 m². NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu. Pārdevējs – nav zināms. Darījuma datums: 2023.gada decembris, pārdošanas cena: 1 000 EUR.
<i>Objekts Nr.2: Policijas iela 1, Zilupe, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada Zilupes ciemā. Zemes vienības platība ir 325 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Ierobežotas piebraukšanas iespējas autotransportam, zemes vienība ir starpgabals. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada marts, pārdošanas cena: 400 EUR.
<i>Objekts Nr.3: Viļāni, Rēzeknes nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Rēzeknes novada Viļānu pilsētā. Zemes vienības platība ir 826 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: nav. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada septembris, pārdošanas cena: 750 EUR.
<i>Objekts Nr.4: Bišmājas, Krīviņi, Krāslavas pag., Krāslavas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Krāslavas novada Krīviņos. Zemes vienības platība ir 634 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 500 EUR.
<i>Objekts Nr.5: Jersikas pag., Līvānu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Līvānu novada Jersikas pagastā. Zemes vienības platība ir 666 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: nav. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena: 800 EUR.

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

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 1,12 EUR.

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

$$905 \text{ m}^2 \times 1,12 \text{ EUR/m}^2 = 1013,60 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

905 m² – zemes vienības platība,
1,12 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējams objekts	Salīdzināmie objekti				
	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov.	īpašums Dvietes pag., Augšdaugavas nov.	īpašums Policijas iela 1, Zilupe, Ludzas nov.	īpašums Viļāni, Rēzeknes nov.	īpašums Bišmājas, Krīviņi, Krāslavas pag., Krāslavas nov.	īpašums Jersikas pag., Līvānu nov.
Darījuma datums	2025-11	2023-12	2024-03	2024-09	2024-12	2024-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	905	849	325	826	634	666
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1000	400	750	500	800
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,18	1,23	0,91	0,79	1,20
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		8	6	4	4	6
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpīgā)		0	5	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		8	11	4	4	6
Pamatkorekcijas koeficients		1,08	1,11	1,04	1,04	1,06
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		1,27	1,37	0,94	0,82	1,27
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas						
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā		-3	-2	-5	1	2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		2	0	-2	3	1
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-1	-10	-2	-5	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		-5	0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-2	-1	-3	0	-3
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	3	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	2	0	1	1
Kopējā korekcija		-9	-8	-12	0	-4
Korekcijas koeficients		0,91	0,92	0,88	1,00	0,96
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,12	1,16	1,26	0,83	0,82	1,22
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1013,60					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1000					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas novads** novērtējumu 2025.gada 25.novembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 1 100

(viens tūkstotis simts eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1000 (viens tūkstotis eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

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

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Subates pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000598066

Kadastra numurs: 44150020126

Ganību iela 4, 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 44150020126). Žurn. Nr. 300005076568, lēmums 24.02.2020., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		0.0905 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 44150020126007).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 44150020126008). Žurn. Nr. 300008164711, lēmums 03.01.2025., tiesnesis Gunārs Siliņš		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2020.gada 10.februāra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/596. Žurn. Nr. 300005076568, lēmums 24.02.2020., tiesnese Zeltīte Zdanoviča 2.1. Pamats būvju pievienošanai : 2024.gada 15.janvāra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C770813523. Žurn. Nr. 300008164711, lēmums 03.01.2025., tiesnesis Gunārs Siliņš	1	

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 19.11.2025 09:54:55.

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: 44150020126

Adrese: Ganību iela 4, 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 2314. punktu (2013. gada 16.aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

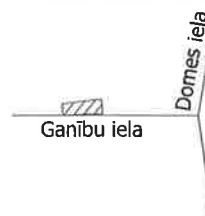
Robežas uzmērītas 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

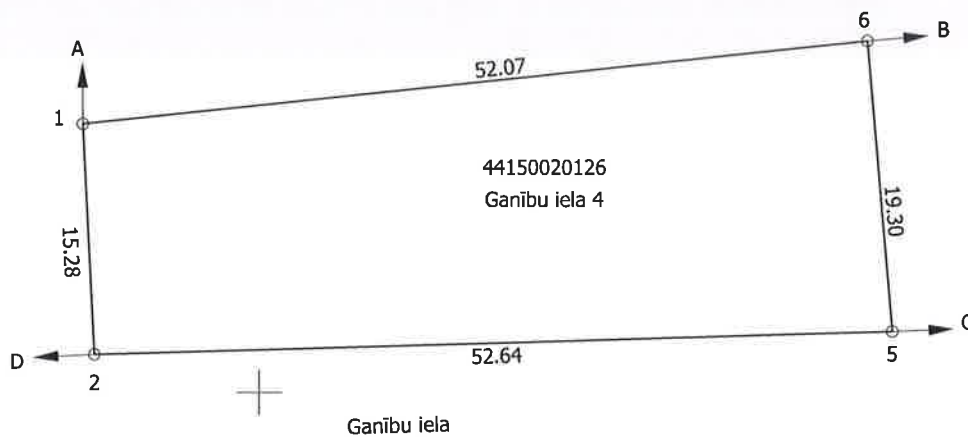
Zemes vienības platība 0.0905 ha



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 Kalķe	04.09.2019



x=208800
y=618950



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 44150020179 - Domes iela 53
- no B līdz C: 44150020127 - Ganību iela 2A
- no C līdz D: 44150020292
- no D līdz A: 44150020125

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0905 ha

Mērnieks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

08.08.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 44150020126

Adrese: Ganību iela 4, Subate, Ilūkstes novads

Situācijas elementi uzmērīti 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0905 ha



V. Dzjuba

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 Kalķe	04.09.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 44150020126

Adrese: Ganību iela 4, Subate, Ilūkstes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.0905 ha
2.	7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.0905 ha
3.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0033 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2019.gada 08.augustā

Plāna mērogs 1:500

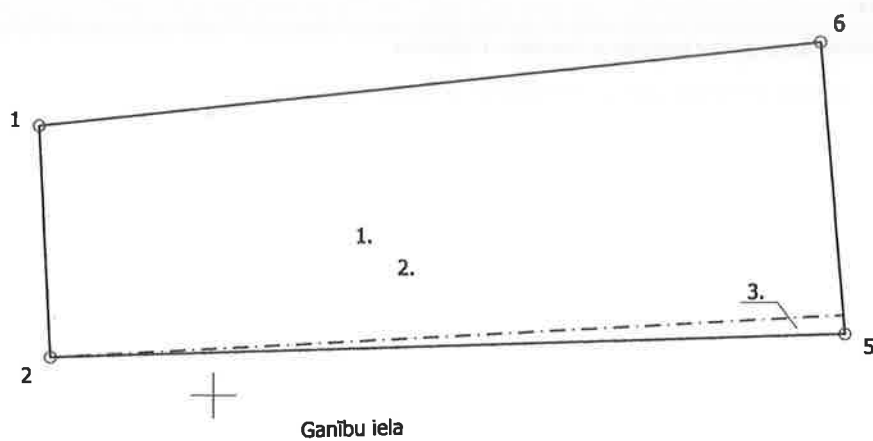
Zemes vienības platība 0.0905 ha



Saskaņoja: Ilūkstes novada domes priekšsēdētājs	paraksts	Stefans Rāzna	
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	
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 Kalķe	



~~x~~=208800
~~y~~=618950



Plāna mērogs 1 : 500

Mēmiēks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

08.08.2019

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....44150020126008
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:.....Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.10.2024

Izdrukas ID: 390002874635	Izdrukas datums: 07.10.2025	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:.....44150020126008

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....44150020126

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020126008

10.1.1. Adrese:.....Ganību iela 4, 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):.....16.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....25.3

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:.....1987

10.1.11. Nolietojums:.....V2

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....15.11.2024

10.1.13. Apsekošanas datums:.....11.10.2024

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:.....44150020126

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:.....44150020126008

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100101	Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m ² (ieskaitot)

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 44150020126008:

Nosaukums	Materialiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1987
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1987
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1987
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1987
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1987

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44150020126008 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	25.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	16.8 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	53 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002874635	Izdrukas datums: 07.10.2025	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	44150020126008
14.1.1. Kopējā platība (m²)	16.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)	16.8
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)	16.8
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)	16.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)	16.8
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	44150020126008001
16.1.1. Adrese	Nav
16.1.2. Nosaukums	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
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	2
16.1.6. Kopējā platība (m²)	16.8
16.1.7. Apsekošanas datums	11.10.2024
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	44150020126008
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu	44150020126

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums	44150020126008001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.01	2.01	2.01	10.8	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.96	1.96	1.96	6	Nav

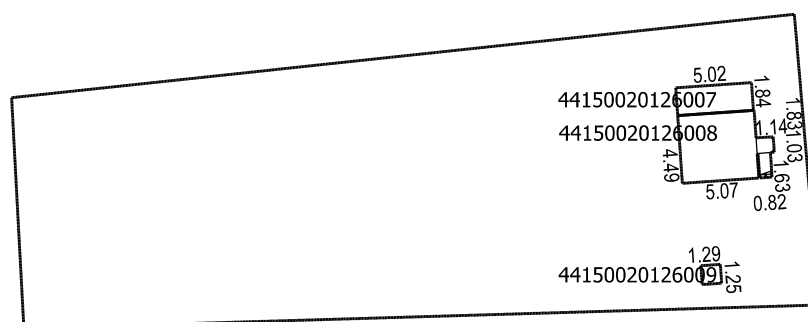
18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums	44150020126008
---------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi			Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns			Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums	11.10.2024
-------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002874635	Izdrukas datums: 07.10.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------



Ganību iela

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
44150020126	1 : 500	4

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....44150020126007
Nosaukums:.....Palīgēka
Adrese:.....Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.10.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020126007

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44150020126007

10.1.1. Adrese:.....Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Palīgēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....8.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....9.2

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. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1987

10.1.11. Nolietojums (%):.....60

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....15.11.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.10.2024

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:.....
44150020126

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:.....44150020126007

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740203	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44150020126007 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Koka stabi	Nav	1987	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nav	1987	60
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1987	60
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	1987	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44150020126007 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	9.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	8.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	2.3 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	19 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....44150020126007

14.1.1. Kopējā platība (m²).....8.7

Izdrukas ID: 390002803978	Izdrukas datums: 15.11.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	8.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	8.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	8.7
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:.....	44150020126007001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	8.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	11.10.2024
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:.....	44150020126007
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	44150020126

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	44150020126007001
--	-------------------

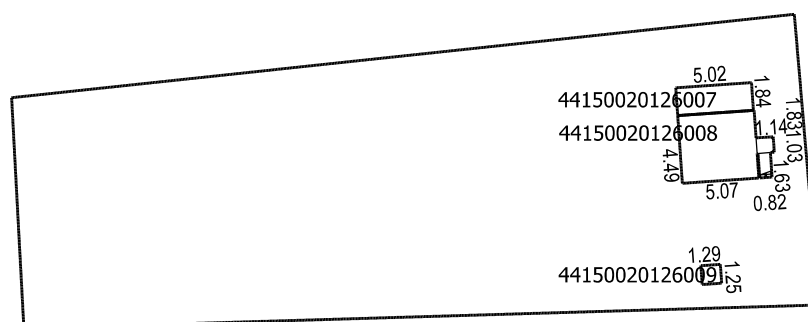
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.91	1.76	2.06	8.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	44150020126007
---------------------------------------	----------------

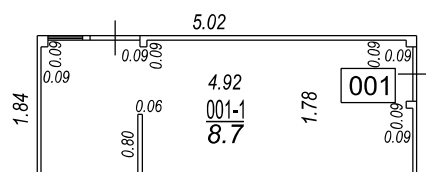
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	11.10.2024
--------------------------------------	------------



Ganību iela

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
44150020126	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
44150020126007	1	1 : 100	5



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
44150020126	Ganību iela 4	0.0905 ha	100000598066	-	Subate, Augšdaugavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	855	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1233	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	855	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1233	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44150020126	1/1	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov., LV-5471

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0905
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	348	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	478	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
44150020126007	1/1	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov., LV-5471	Palīgēka
44150020126008	1/1	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov., LV-5471	Dzīvojamā māja
44150020126009	1/1	-	Ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0905
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0905
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0905	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0033	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0905	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0033	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0905	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Anda Gaile	08.08.2019

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
44150020126007	1/1	Ganību iela 4, Subate, Augšdaugavas nov., LV-5471	Palīgēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1987
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.10.2024

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	19	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	58	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	8.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	15.11.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44150020126007001	-
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	11.10.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	19	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	58	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.91	1.76	2.06	8.7	-

Būves apjoma rādītāji

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

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	15.11.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44150020126008001	-

Nosaukums:	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	11.10.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	488	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	697	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	16.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	16.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	16.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.01	2.01	2.01	10.8	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.96	1.96	1.96	6.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	25.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	53.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	4.2 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.04.2024	2/9-3/3284	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p. Rūda Ģirts
Būvvaldes izziņa	24.04.2024	6-1/54	Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde Būvvalde

Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	27.03.2024	3672R/24	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare			
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1987	
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1987	
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1987	
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1987	
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1987	
Reģistrētie labiekārtojumi			
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts	
Datums:	11.10.2024		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	44150020126	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Subates pilsētas zemesgrāmata	03.01.2025	-
Subates pilsētas zemesgrāmata	24.02.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.04.2024	2/9-3/3284	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p. Rūda Ģirts
Būvvaldes izziņa	24.04.2024	6-1/54	Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde Būvvalde
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	27.03.2024	3672R/24	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.10.2019	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kaļķe Skaidrīte
Zemes robežu plāns	08.08.2019	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Situācijas plāns	08.08.2019	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Apgrūtinājumu plāns	08.08.2019	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	08.08.2019	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	25.04.2011	14-06- L2/3052	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Cita veida dokuments	01.05.2002	-	Subates pilsētas Dome
Cita veida dokuments	10.04.1991	1-850	Notārs R.Bogdāne

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



Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde

Reģ. Nr. 90009117568, Rīgas iela 2, Daugavpils, LV-5401, tālr. 65422238, e-pasts pasts@augšdaugavasnovads.lv,
www.augšdaugavasnovads.lv

Daugavpili

DATUMS SKATĀMS LAIKA ZĪMOGĀ

Nr. 2.1-9/881

Uz 02.07.2025. Nr.2/9-3/4523

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

e-Adrese

Par informācijas sniegšanu

Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde (turpmāk- Pašvaldība) saņēma valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” vēstuli ar lūgumu sniegt informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4415 002 0126.

Pašvaldības sniedz sekojošu informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4415 002 0126, kas atrodas Ganību ielā 4, Subatē, Augšdaugavas novadā:

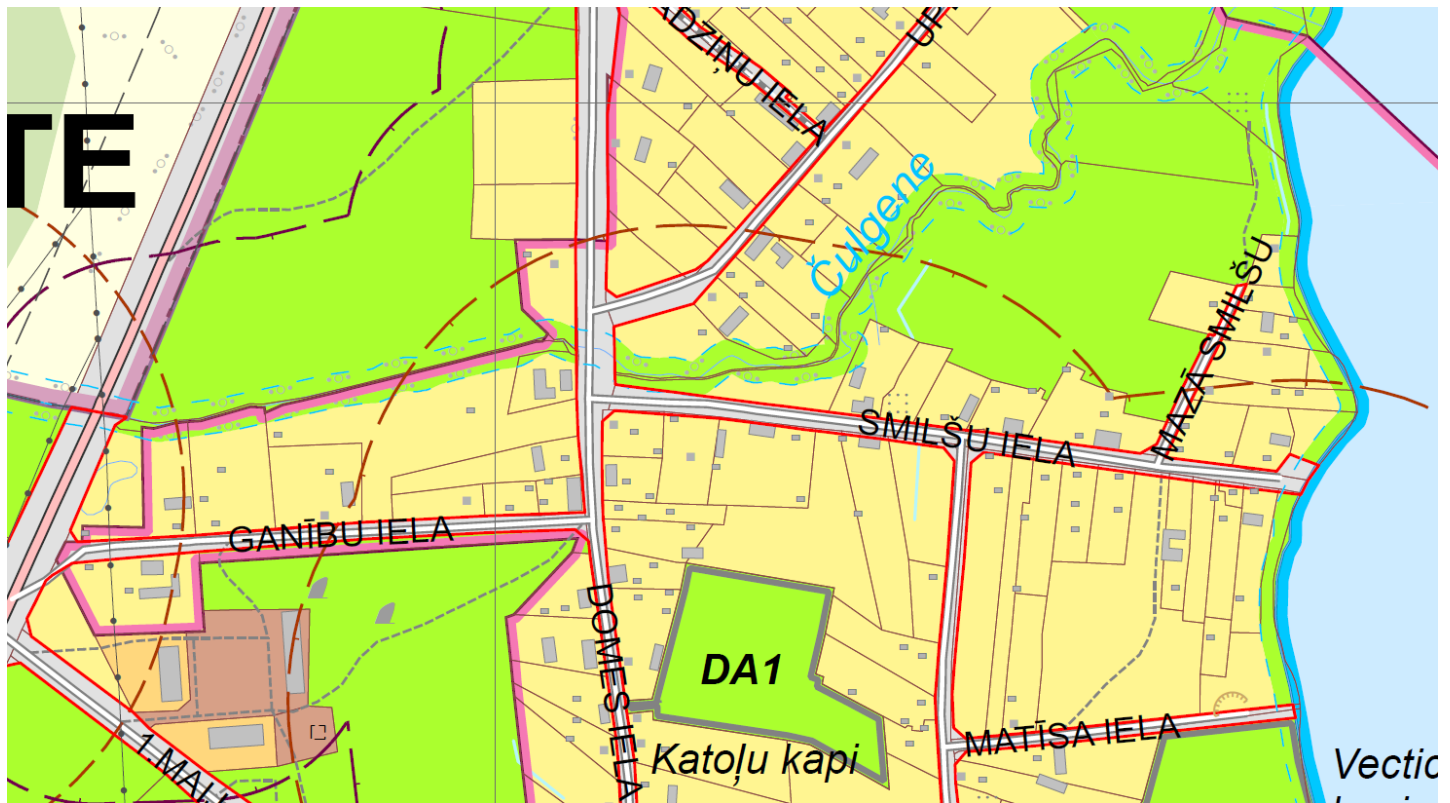
1. Zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601). Saskaņā ar spēkā esošajiem Ilūkstes novada domes 2018.gada 20.decembra saistošajiem noteikumi Nr.13/2018 Ilūkstes novada teritorijas plānojuma 2019.-2030.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi zemes vienība atrodas funkcionālajās zonās „*Savrupmāju apbūves teritorija*” (DzS) un “*Transporta infrastruktūras teritorija*” . Funkcionālās zonas “*Savrupmāju apbūves teritorijas*” galvenā atļautā izmantošana ir savrupmāju apbūve un vasarnīcu apbūve. Šajā zonā ir pieļaujama papildizmantošana – dārza māju apbūve, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus), tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve (izņemot patversmes)m dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (izņemot dzīvnieku viesnīcas un patversmes), labiekārtota publiskā ārtelpa, publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma. Funkcionālās zonas “*Transporta infrastruktūras teritorija*” galvenā atļautā izmantošana ir inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra, transporta apkalpojošā infrastruktūra, lidostu un ostu apbūve. Šajā zonā pieļaujama papildizmantošana- tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve.
2. Uz Zemes vienību neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
3. Zemes vienības neatrodas degradētā teritorijā.
4. Zemes vienībām ir nodrošināts pieslēgums koplietošanas ceļam.

Augšdaugavas novada pašvaldības izpilddirektora 1.vietniece

I.Natarova

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

Ondzule, 65476739
ilze.ondzule@augstaugavasnovads.lv



APZĪMĒJUMI:

TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS)
	MAZSTĀVU DŽĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)
	DAUDZSTĀVU DŽĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZD)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P1)
	JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA1)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)
	MEŽU TERITORIJA (M)
	ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM:

	SUBATES PILSĒTAS VĒSTURISKĀ CENTRA AIZSARGĀJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (TIN1)
	VIETĒJĀS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA (TIN4)
	AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA (TIN5)
	DEGRADĒTĀ TERITORIJA (TIN8)

VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS:

	VIRSZEMES ŪDENSOBJEKTU AIZSARGJOSLA
	MEŽU AIZSARGJOSLA AP PILSĒTU
	AIZSARGJOSLA (AIZSARDZĪBAS ZONA) AP KULTŪRAS PIEMINEKLI

AIZSARGJOSLAS AP ŪDENS ŅEMŠANAS VIETĀM:

	STINGRĀ REŽĪMA AIZSARGJOSLA
	ĶĪMISKĀ AIZSARGJOSLA

EKSPLOATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS:

	AIZSARGJOSLA GAR IELĀM - SARKANĀS LĪNIJAS
	AIZSARGJOSLA AP AUTOCEĻIEM

SANITĀRĀS AIZSARGJOSLAS:

	AIZSARGJOSLA AP KAPSĒTĀM
	AIZSARGJOSLA AP NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETAISĒM

DABAS PIEMINEKĻI:

	AIZSARGĀJAMO ALEJU TERITORIJA
--	-------------------------------

DABAS PIEMINEKĻI:

	AIZSARGĀJAMĀIS KOKS (DĪŽKOKS)
--	-------------------------------

CITI APGRŪTINĀJUMI:

	VALSTS ROBEŽAS JOSLA
--	----------------------

KULTŪRAS PIEMINEKĻI:

	VALSTS AIZSARGĀJAMĀIS KULTŪRAS PIEMINEKLIS
	VALSTS AIZSARGĀJAMĀ KULTŪRAS PIEMINEKĻA TERITORIJA