

2026.gada 29.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Eglaine**),
kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā**,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Ludzas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Eglaine**), ar kadastra numuru 6884 001 0457, kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā** ir reģistrēts Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000956396 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6884 001 0354 un kopējo platību 0.32 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Ludzas novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 (**nosaukums: Eglaine**), kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā**, 2026.gada 19.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

1 020 (viens tūkstotis divdesmit) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

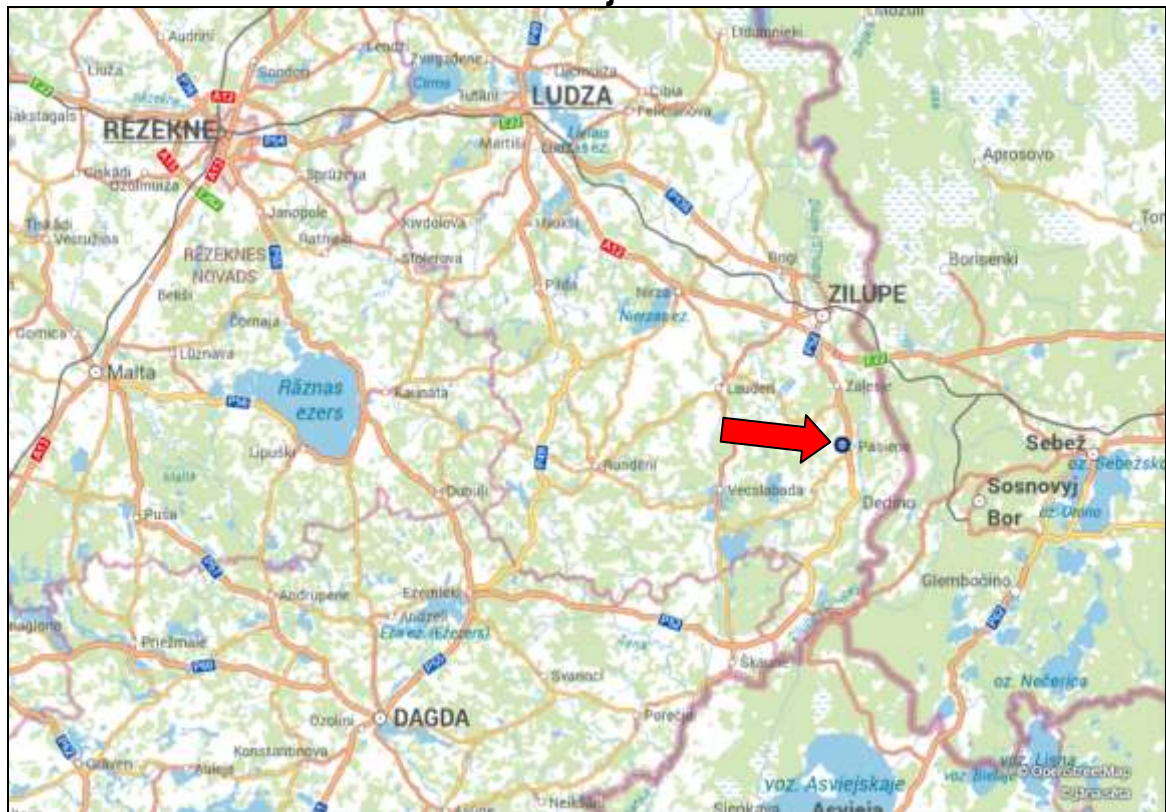
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6884 001 0354 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 Lauksaimniecības zemes raksturojums
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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Eglaine), kas atrodas Ludzas novadā, Pasienes pagastā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ludzas novada pašvaldība..
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Ludzas novada pašvaldībai .
1.6 Īpašumtiesības	Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453. Pamats: 2026.gada 19.maija uzzīņa Nr.3.1.1.12/2026/47.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6884 001 0354 un kopējo platību 0.32ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000956396 noraksts. 2026.gada 15.jūnija LR Ludzas novada pašvaldības pieprasījums Nr.3.1.1.8/2026/1207-N Par nekustamā īpašuma novērtēšanu. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. Darba uzdevums Nr.9. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 0.3200 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0008 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0008 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

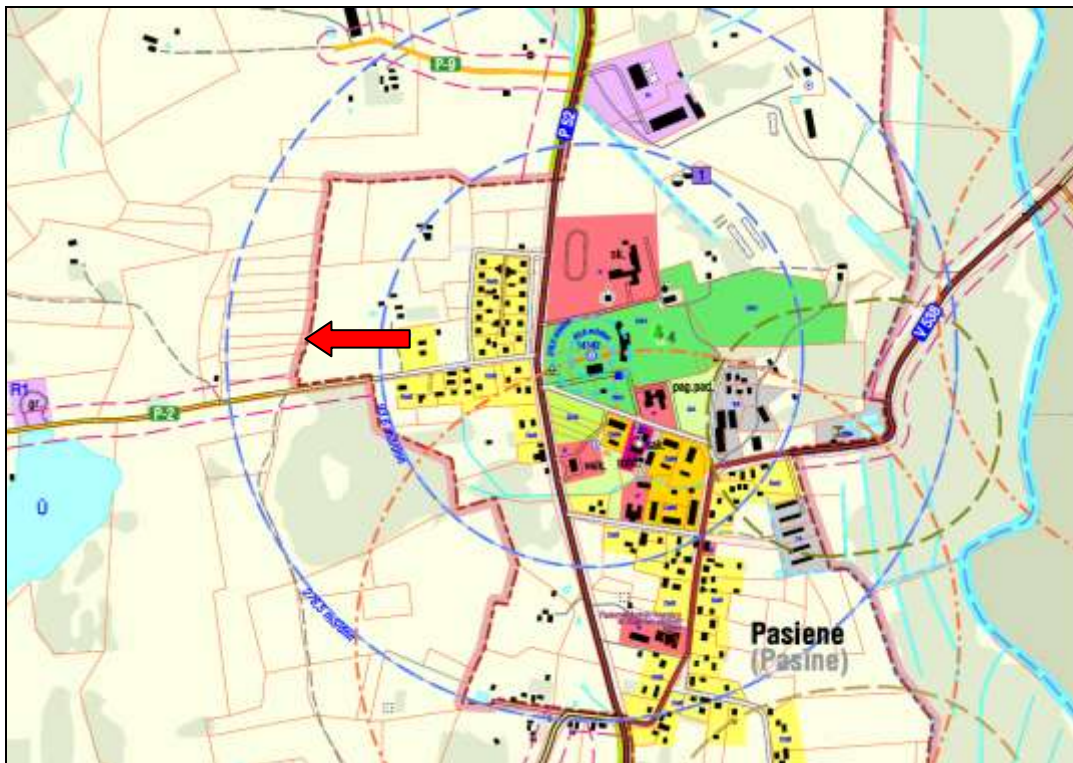
Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nekustamā īpašuma (nosaukums: Eglaine) Ludzas novadā, Pasienes pagastā tirgus vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/geo/tapis#/>

3.FOTOATTĒLI

Teritorija	
	
Piebraucamais ceļš	
	
	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Pasienes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Zilupes centram	Ludzas centram
-	0.15	0.35	0.84	12.1	43.3

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P52 (Ploski - Zilupe – Šķaune - Ezernieki) aptuveni ir 0.7 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Pasienes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6884 001 0354 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0.32 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.32	100
KOPĀ	0.32	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P52 (Ploski - Zilupe – Šķaune - Ezernieki) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.35 km pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona un grants segumu, tālāk aptuveni 0.15 km pa servitūta ceļu. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.32 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas pļavām.

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 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.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā 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 nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti 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 standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Pasienes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas makroekonomiskās izaugsmes prognozes ir kļuvušas piezemētākas. Šogad ekonomika augs vien par 0,9%, bet 2025. un 2026. gadā izaugsme sasparosies līdz attiecīgi 2,6% un 2,9%. Neskatoties uz to, ka strādājošo pirktspēja ir būtībā atguvusi zaudēto, iedzīvotāji ir piesardzīgi savos tēriņos. Eksportā un privātajās investīcijās atkopšanos gaidām vien nākamgad – kad centrālo banku noteiktās procentu likmes būs zemākas. Ekonomikas vilcējspēks pirmajā pusgadā ir bijuši valdības tēriņi, un skaidrs, ka tas ilgi turpināties nevar. Tomēr pārāk naska un nepietiekami izdiskutēta valsts budžeta deficīta samazināšana var negatīvi atspēlēties gan īstermiņā, iedragājot ekonomikas dalībnieku noskaņojumu, gan ilgtermiņā. Eiropas ekonomika ir vārģa, Vācijas ekonomika joprojām stagnē, un Eiropas Centrālās bankas (ECB) likmes pēc ļoti straujā kāpuma beidzot jūnijā tika samazinātas. Lai gan pakalpojumu cenas eiro zonā joprojām aug straujāk nekā vēlams, gaidām, ka ECB likmes samazinās vēl divas reizes šogad, un lejupvērstais kurss turpināsies arī nākamgad. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kam cieši seko arī EURIBOR, saruks līdz 3,25% šī gada beigās, bet 2025. gada beigās likme nostabilizēsies pie 2%. Euro zonas IKP šogad vēl lēnīgs (0,7%), bet nākamgad, pateicoties arī zemākām procentu likmēm, jau augs straujāk (1,3%). Pieprasījums pēc Latvijas eksporta precēm Eiropā atjaunosies. Tomēr paies laiks līdz izaugsmes atsākšanās mūsu tirdzniecības partnervalstīs sāks “vilkt līdz” mūsu eksportu un atkal balstīs Latvijas tautsaimniecību. Līdz tam ir jācenšas ekonomikas pieaugumu noturēt pašu spēkiem. Galvenās cerības tuvākajā laikā tiek liktas uz privātā patēriņa sasparošanos. Priekšnoteikumi patēriņa pieaugumam ir. Inflācija šobrīd ir ļoti zema (šogad vidēji 1,5%), un, lai gan uz gada beigām atkal pakāpsies, tā saglabāsies mērena (2,6% nākamgad). Tai pat laikā iedzīvotāju patēriņā pieaugumu pagaidām nemana. Iespējams, ir gluži vienkārši jāpaciešas. Brīdī, kad augstas inflācijas dēļ pirktspēja strauji gāzās lejā, iedzīvotāji vēl kādu laiku “pēc inerces” turpināja tērēt kā iepriekš. Līdzīgi varētu būt šobrīd – lai gan pirktspēja uzlabojas, tēriņi atjaunosies vien pakāpeniski. Jāatzīmē, ka patērētāji joprojām ir pesimistiskāk noskaņoti nekā bijuši vēsturiski vidēji. Te pie vainas nav iedzīvotāju vērtējums par pašreizējo vai nākotnes personīgo finansiālo situāciju – tā tiek vērtēta līdzīgi vai pat pozitīvāk nekā vēsturiski vidēji. Iemesls patērētāju pesimismam ir bažas par kopējo ekonomikas attīstību nākotnē. ES fondu investīciju projekti šogad ievērojami kavējas. Arī uzņēmumu investīciju ziņā šis gads būs bijis visai sauss. Nav arī nekāds brīnums – ECB procentu likmes joprojām ir investīcijas slāpējošas, ekonomiskā aktivitāte un pieprasījums pēc uzņēmumu produktiem – vārģs, un ģeopolitiskā neskaidrība – augsta. Tomēr nākamgad, likmēm sarūkot un pieprasījumam gan vietējā tirgū, gan ārvalstīs sākot atjaunoties, tiek gaidīta investīciju cikla atsākšanās.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatu, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 2000 euro līdz pat 10000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8000 euro līdz 13000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 15000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 5000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā. Cenu atšķirības atkarīgas arī no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- **Zeme mežsaimniecībai**

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzē vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzē un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Pēdējā gada laikā Pasienu pagastā ir reģistrēti 8 darījumi ar zemes vienībām. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes vienību pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu skaits Ludzas novadā ir samērā liels. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Ludzas novadā svārstās no 2000EUR/ha līdz 5000 EUR/ha. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Ludzas novadā svārstās no 1500 EUR/ha līdz 4500 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ludzas novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Pasienu pagasta 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. Zemes kvalitātes novērtējums	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Meliorācija	X		
11. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas novadā un Pasienes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

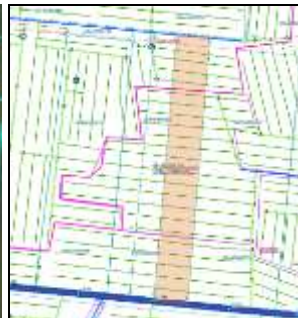
Objekts Nr.1. (Ludza Z-651, ID-2231689). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Goliševas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,26 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,21ha, krūmāju platība – 0,02 ha, zeme zem ceļiem – 0,03 ha. Piebraukšana pa servitūta ceļu. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 3 910 EUR, jeb 3103EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Ludza Z-680, ID-2300106). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Blontu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,2 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,2ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles, tā ir meliorēta. Piebraukšana pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2026.gada janvārī, pārdošanas cena bija 3 600 EUR, jeb 3000 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Ludza Z-652, ID-2213425). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Blontu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,6 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,6ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles, tā ir meliorēta. Piebraukšana pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 4 800 EUR, jeb 3000 EUR/ha.



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	3 910		3 600		4 800	
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 ...	2025.gada novembrī	1,00	2026.gada janvāris	1,00	2025.gada septembris	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3 910		3 600		4 800	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	1,26		1,2		1,6	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	1,21		1,2		1,6	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 231		3 000		3 000	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Lielāks	1,10	Lielāks	1,10	Lielāks	1,11
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0,90	Mazāks	0,90	Mazāks	0,89
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,98	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (starpgabals, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9872	Līdzīga	1,0000	Līdzīga	1,0000
Kopējais korekcijas koeficients, %	2		5		5	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3287		3150		3150	

Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	3196
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	0,32
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 020

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) 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 (**nosaukums: Eglaine**), ar kadastra numuru 6884 001 0457, kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā** un reģistrēts Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000956396, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2026.gada 19.jūnijā* ir

1 020 (viens tūkstotis divdesmit) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes vienības lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

Vērtētāja palīgs

Sarmīte Dzalbe

6. PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr.90000017453, Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas novads, LV-5701
Tālrunis (+371) 65707400, e-pasts: pasts@ludzasnovads.lv

Ludzā

15.06.2026. Nr.3.1.1.8/2026/1207-N

SIA "Interbaltija"
e-pasts: tukums@ibaltija.lv

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Ludzas novada pašvaldība, pamatojoties uz 2025.gada 22.jūlijā noslēgto līgumu Nr. LNP/3.4.5/2025/85 par nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumiem, lūdz noteikt vērtību atsavināšanas vajadzībām pašvaldības piederošiem īpašumiem, saskaņā ar darba uzdevumu Nr.8.

Pielikumā: 15.06.2026. Darba uzdevums Nr.9.

Īpašuma dokumenti tiks nosūtīti uz e-pastu: tukums@ibaltija.lv

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

A.Poikāne, 26430058

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

PIELIKUMS

Darba uzdevums Nr.9
Nekustamo īpašumu vērtētājiem SIA "Interbaltija"
15.06.2026.

Ludzas novada pašvaldība
Reģ._Nr.90000017453
Raina ielā 16, Ludzā
Konta Nr.LV09PARX0002240270024
Kods PARXLV22
A/S Citadele banka

Pamatojoties uz 2025.gada 22.jūlijā noslēgto līgumu Nr. LNP/3.4.5/2025/85
par nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumiem, Pasūtītājs uzdod Izpildītājam noteikt tirgus cemi sekojošiem nekustamajiem īpašumiem:

Nr.p.k.	Nekustamā īpašuma atrašanās vieta, īpašuma kadastra numurs	Nekustamā īpašuma platība	Darba apraksts	Vēlamais izpildes datums	Telefona Nr.
1.	"Ezerņieki", Salnavas pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6894 001 0150	Zemes vienība 5.47 ha (t.sk. 0.4 ha mežs) ar kadastra apzīmējumu 68940010150	Tirgus cenas noteikšana atsavināšanai (pirmpirkums pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta, ceturrtās daļas 8.apakšpunktu).	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	
2.	"Daukste", Salnavas pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6894 005 0103	Zemes vienība 2.38 ha (t.sk. 2.22 ha mežs) ar kadastra apzīmējumu 68940050103; zemes vienības 4.46 ha ar kadastra apzīmējumu 68940060358 un	Tirgus cenas noteikšana atsavināšanai (pirmpirkums pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	

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

		zemes vienības 0.95 ha ar kadastra apzīmējumu 68940060359	likuma 4.panta, ceturrtās daļas 8.apakšpunktu).		
3.	"Atvasaras", Pļešova, Salnavas pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6894 006 0044	Zemes vienība 0.95 ha ar kadastra apzīmējumu 68940060044	Tirgus cenas noteikšana atsavināšanai (pirmpirkums pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta, ceturrtās daļas 8.apakšpunktu).	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	
4.	"Eglaine", Pasiene pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6884 001 0457	Zemes vienība 0.32 ha ar kadastra apzīmējumu 68840010354	Tirgus cenas noteikšana Izsole	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	
5.	"Zemzari" Pasiene, Pasiene pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6884 001 0269	Zemes vienība 0.28 ha ar kadastra apzīmējumu 68920010269	Tirgus cenas noteikšana atsavināšanai (pirmpirkums būvju īpašniekam)	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	Būvju īpašniece t. 28338537
6.	Skolas ielā 4 – 6, Mērdzene, Mērdzenes pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6872 900 0042	Drīzvoklis 52.7 m ² platībā	Tirgus cenas noteikšana (pirmpirkums īrniekam).	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darba uzdevuma iesniegšanas	Īrnieks Imants Poikāns t.26396800

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

				dienas (līguma 1.8. punkts)	
7.	Skolas iela 4 – 8, Mērdzene, Mērdzenes pag., Ludzas novads ar kadastra numuru 6872 900 0044	Dzīvoklis 51,2 m ² platībā	Tirgus cenas noteikšana (izsole).	Pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) kalendāro dienu laikā no pasūtījuma/ Darbu uzdevuma iesniegšanas dienas (līguma 1.8. punkts)	Malsavas, Golītevas un Mērdzenes pagastu pārvaldes vadītāja Irēna Kaupuže 26148417

Ludzas novada pašvaldības
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas speciāliste:
Aina Poikāne
Tel. 26430058
e-pasts: aina.poikane@ludzasnovads.lv
2026.gada 15.jūnijā

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

Zemesgrāmatu datubāze internetā <http://www.zemesgramata.lv>, info@zemesgramata.lv



Zemesgrāmatu apliecība

Latgales rajona tiesa

Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000956396

Kadastra numurs: 68840010457

Nosaukums: Eglaine

Pasienes pag., Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68840010354). Žurn. Nr. 300008589056, lēmums 29.05.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš			0.32 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453.		1	
1.2 Pamats: 2026.gada 19.maija uzziņa Nr.3.1.1.12/2026/47. Žurn. Nr. 300008589056, lēmums 29.05.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš			

Kancelejas nodeva 38.00 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300008589056, datums 27.05.2026, lēmuma datums 29.05.2026

Tiesnesis

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes



Gunārs Siliņš

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

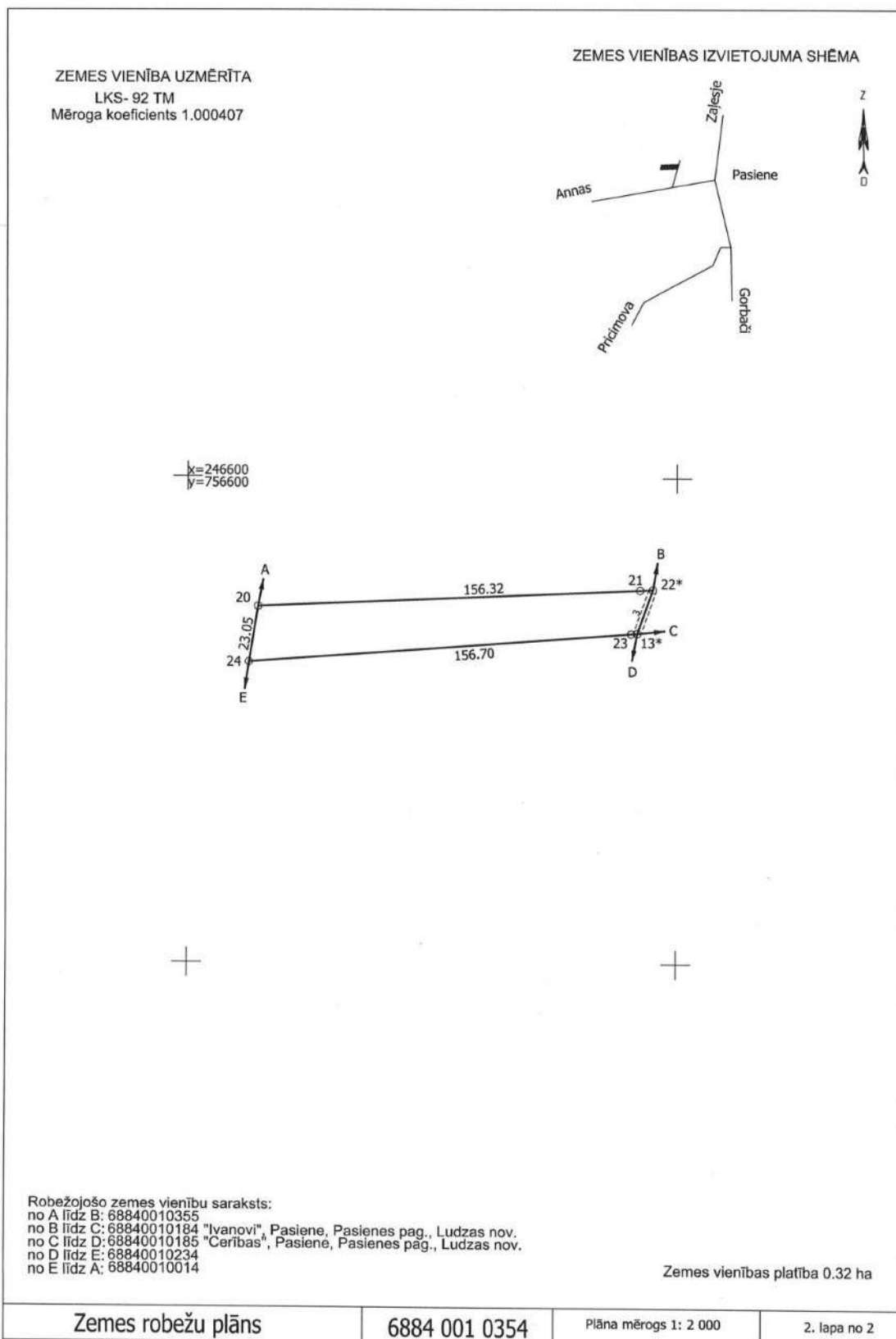
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6884 001 0354

Plāns izgatavots pamatojoties uz Zilupes novada pašvaldības 2012. gada 24. aprīļa sēdes protokolu Nr.6, 14.p. "Par zemes gabalu atzīšanu par piekrītošiem Zilupes novada pašvaldībai".

Robežas noteiktas 2025. gada 17. decembrī.

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 0.32 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6884 001 0354

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 17. decembrī.

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 0.32 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zem zem skārm un pagalmiem	Zeme zem ceļiem
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņbos					zem ūdeņiem	zem zivju dīkiem		
0.32	0.32	-	-	0.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-

x=246600
y=756600

Situācijas plāns	6884 001 0354	Plāna mērogs 1: 2 000	2. lapa no 2
------------------	---------------	-----------------------	--------------

6/18/26, 6:51 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68840010457	Eglaine	0.32 ha	100000956396	-	Pasienes pagasts, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	161	14.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	384	14.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	161	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	161	14.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	384	14.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	161	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68840010354	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.3200
t.sk. Ganību platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

6/18/26, 6:51 PM

Ekrānizdruka

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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.3200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.3200	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0008	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aivars Strazds	17.12.2025

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000017453	Ludzas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	68840010457	Raina iela 16, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Pasienes pagasta zemesgrāmata	29.05.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.05.2026	-	Ludzas novada pašvaldība
Situācijas plāns	27.04.2026	-	Aivars Strazds CB0078

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/3

6/18/26, 6:51 PM

Ekrānizdruka

Zemes robežu plāns	27.04.2026	-	Aivars Strazds CB0078
Robežas apsekošanas akts	17.12.2025	-	Aivars Strazds CB0078
Robežas noteikšanas akts	17.12.2025	-	Aivars Strazds CB0078
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.10.2025	3.1.1.9/2025/2002-N	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	08.10.2025	2025/516	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	24.04.2012	6_14.1	ZILUPES NOVADA PĀSVALDĪBA

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



Volodya zarys dierestv

Kartes skata izdruka



Saturs

Pilsētas

-  Valsts pilsēta
 Novada pilsēta
 Novads
 Pagasts
 Ciems
 Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

- Ba**

Galveno ceļu viduslīnijas

- Vaists galvenais autoceļš
- Vaists pirmās šķiras autoceļš
- Vaists otrās šķiras autoceļš

lelas un celi

- Pārvaldības ceļš

Inzeriervózes (ponti) KK

- ☐ Uzmārtie inženierbūve (punkts)
- ☐ Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- ☐ Uzmārtie pazemes inženierbūve (punkts)
- ☐ Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzņēmuma inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzņēmuma pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (Iaukumi) KK

- ☐ Uzmērīta inženierbūve (laukums)
☐ Vektorizēta inženierbūve (laukums)
☐ Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
☐ Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ekas KK

- ☐ Uzmērīta āka
- ☐ Vektorizēta āka
- ☐ Uzmērīta pazemes āka
- ☐ Vektorizēta pazemes būve
- ☐ Ceļa servitūta teritorijas KK
- ☐ Ēku servitūta teritorijas KK
- ☐ Ūdens lietošanas servitūta teritorijas KK

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

Autortiesības

Ortofotokarte mēroga 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2016-2025)

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2016. gads.

Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dat. 2026.gads



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VERTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2031

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Paulo Barros Trindade
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



ENISOE 19014
55 200

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds
150366-11084
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funts
LĪVA VĒRTĒTĀJU
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"