



2026.gada 29.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Mangaļi**),  
kas atrodas **Ludzas novadā, Isnaudas 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: Mangaļi**), ar kadastra numuru 6858 002 0591, kas atrodas **Ludzas novadā, Isnaudas pagastā**, ir reģistrēts Isnaudas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000949974 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6858 002 0591 un kopējo platību 0.079 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: Mangaļi**), kas atrodas **Ludzas novadā, Isnaudas pagastā**, 2026.gada 16.janvārī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**430 (četri simti trīsdesmit) 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 6858 002 0591 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

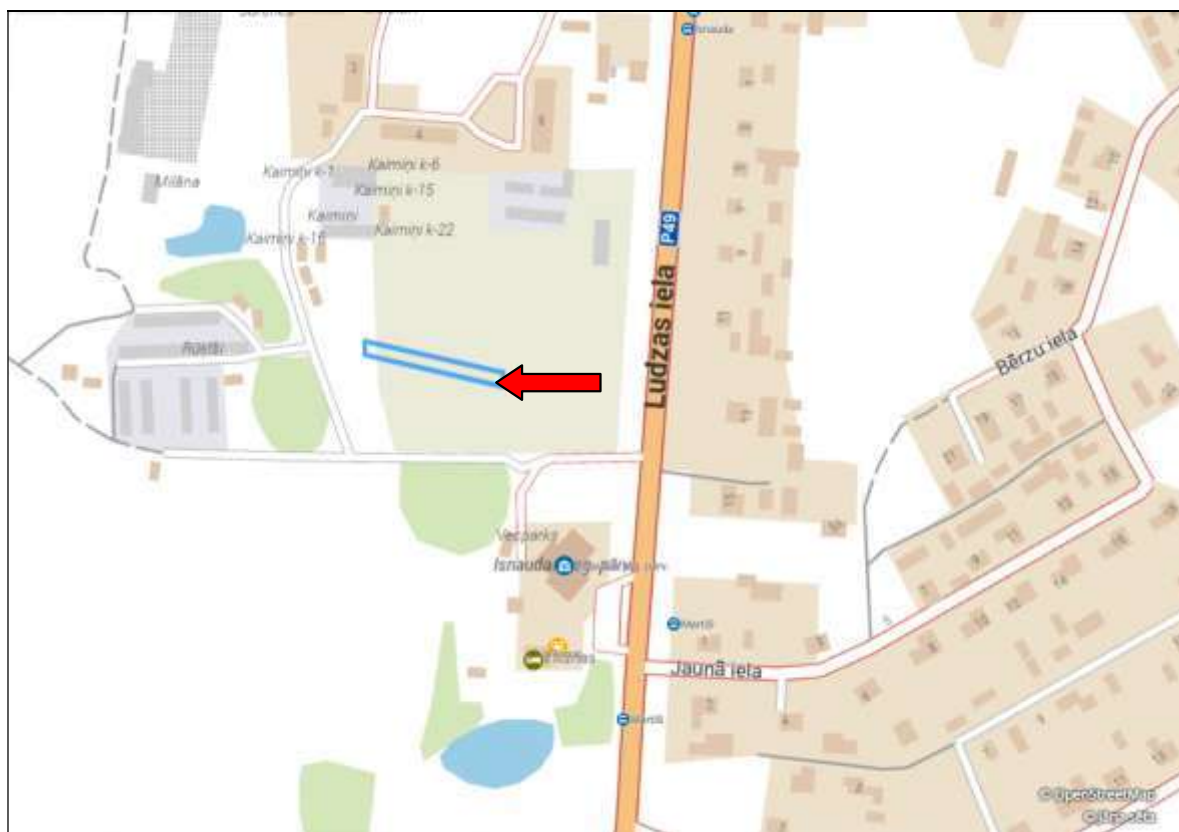
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums ( <b>nosaukums: Mangaļi</b> ), kas atrodas <b>Ludzas novadā, Isnaudas pagastā</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | <b>Ludzas novada pašvaldība</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2026.gada 16.janvāris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 <b>Ludzas novada pašvaldībai</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453.<br>Pamats: Ludzas novada pašvaldības 2025.gada 23.oktobra uzziņa Nr.3.1.1.12/2025/89.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6858 002 0591 un kopējo platību 0.079ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Zemes vienība, kas piemērota nelielas dzīvojamās mājas, dārza mājas celtniecībai vai mazdārziņa ierīkošanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Zemes vienība, kas piemērota nelielas dzīvojamās mājas, dārza mājas celtniecībai vai mazdārziņa ierīkošanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | Isnaudas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000949974 noraksts.<br>2026.gada 12.janvāra LR Ludzas novada pašvaldības pieprasījums Nr.3.1.1.8/2026/48-N Par nekustamā īpašuma novērtēšanu.<br>Zemes robežu plāna kopija.<br>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD Kartes skata izdrukā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | Isnaudas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000949974 III.daļas 1.iedaļā un zemes robežu plānā izdarīta atzīme- ceļa servitūta teritorija – 0.002ha.<br><br>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0018 ha,<br>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0018 ha;<br>- pierobeža – 0.0735 ha;<br>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0018 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>

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija (L1)

#### Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

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

Nekustamā īpašuma (nosaukums: Mangaļi) Ludzas novadā, Isnaudas pagastā tirgus vērtības noteikšana

### 3.FOTOATTĒLI

| Tuvākais piebraucamais ceļš                                                         |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Teritorija                                                                          |                                                                                      |
|   |   |
|  |  |
|  |  |



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Isnaudas pagastā, apdzīvotā vietā Martiši.

| Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz |                        |                      |                 |                |       |
|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-------|
| Meža ceļam                                              | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētam autoceļam | Pagasta centram | Novada centram | Rīgai |
| -                                                       | -                      | 0.1                  | 2.40            | 2.9            | 269   |

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P49 (Kārsava – Ludza - Ezernieki) ir aptuveni 0.35 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, Isnaudas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6858 002 0591 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0.079 ha.

| Zemes eksplikācija               | Ha           | %           |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 0.077        | 97.47       |
| Zeme zem ceļiem                  | 0.002        | 2.53        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>0.079</b> | <b>100%</b> |

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P49 (Kārsava – Ludza - Ezernieki) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.12 km pa pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 6858 002 0417 un 6 metri pāri fiziskām personām piederošām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 6858 002 0600, 6858 002 0253, 6858 002 0592. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama (ziemas sezonā ceļš (ja tāds ir) ir apsnidzis un zemes gabala virzienā nav tīrīts). Piebraukšana juridiski pilnībā nav sakārtota.

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mazdārziņa ierīkošanai, dzīvojamās mājas vai dārza mājiņas celtniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.077 ha vai 97.47 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.

## 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 atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda 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 Isnaudas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, dārza mājiņas un dzīvojamās mājas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mazdārziņa ierīkošanai, dzīvojamās mājas vai dārza mājiņas celtniecībai. 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 “vilkēt līdzi” 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 svētais 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 atstatus, 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 augsnēm 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 jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, 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 jaunaudzis un vidēja vecuma mežaudzis 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 Isnaudas pagastā ir reģistrēti 11 darījumi ar zemes vienībām. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski 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 2000EUR/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 Isnaudas 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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

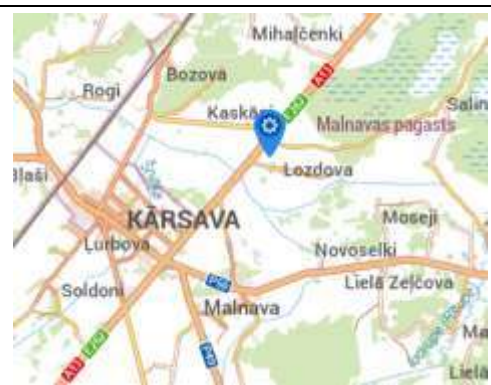
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas novadā un Isnaudas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala 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 ID-2092118).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Malnavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4100 kmv. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada martā, pārdošanas cena bija 1950 EUR jeb 0,50 EUR/kvm.



**Objekts Nr.2. (Ludza ID-2151792).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Malnavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2538 kmv. Zemes kvalitātes novērtējums ir 55 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 1 200 EUR jeb 0,50 EUR/kvm.



**Objekts Nr.3. (Ludza ID-2231225).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Malnavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2559 kvm. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35balles, tā nav meliorēta Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 1 380 EUR jeb 0,54 EUR/kvm.



**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                                     | 1950                                                                                                                |      | 1200             |      | 1380               |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                         | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                  |      |                    |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                            | Pārdevums                                                                                                           | 1.00 | Pārdevums        | 1.00 | Pārdevums          | 1.00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                               | 2025.gada marts                                                                                                     | 1.05 | 2025.gada jūnijs | 1.05 | 2025.gada oktobris | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                            | 2048                                                                                                                |      | 1260             |      | 1380               |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                    |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                                     | 4100                                                                                                                |      | 2538             |      | 2559               |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                 | 0.50                                                                                                                |      | 0.50             |      | 0.54               |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                    |      |
| 1. Zemes gabala novietojums novada daļā ...                                                | Sliktāks                                                                                                            | 1.05 | Sliktāks         | 1.05 | Sliktāks           | 1.05 |
| 2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...                                               | Sliktāks                                                                                                            | 1.05 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs            | 1.00 |
| 3. Piebraukšanas iespējas ...                                                              | Labākas                                                                                                             | 0.95 | Sliktākas        | 1.05 | Labākas            | 0.95 |
| 4. Zemes gabala lielums ...                                                                | Lielāks                                                                                                             | 1.13 | Lielāks          | 1.07 | Lielāks            | 1.07 |
| 5. Zemes gabala konfigurācija ...                                                          | Līdzīga                                                                                                             | 1.00 | Līdzīga          | 1.00 | Līdzīga            | 1.00 |
| 6. LIZ balles ...                                                                          | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Labāks           | 0.95 | Sliktāks           | 1.05 |
| 7. Teritorijas labiekārtojums ...                                                          | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Labāks           | 0.95 | Līdzīgs            | 1.00 |
| 8. Meliorācija ...                                                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Sliktāks         | 1.05 | Sliktāks           | 1.05 |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...                   | Līdzīgi                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgi          | 1.00 | Līdzīgi            | 1.00 |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls ...                                                      | Labāka                                                                                                              | 0.87 | Labāka           | 0.93 | Labāka             | 0.93 |
| Kopējais korekcijas koeficients, %                                                         | 5.00                                                                                                                |      | 5.00             |      | 10.00              |      |
| Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                                              | 0.52                                                                                                                |      | 0.52             |      | 0.59               |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                    |      |
| Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |      | 0.55             |      |                    |      |
| Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²                                                  |                                                                                                                     |      | 790              |      |                    |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                              |                                                                                                                     |      | 430              |      |                    |      |

### 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 pārliecību:

- 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: Mangaļi**), ar kadastra numuru 6858 002 0591, kas atrodas **Ludzas novadā, Isnaudas pagastā** un reģistrēts Isnaudas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000949974, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2026.gada 16.janvārī\* ir

**430 (četri simti trīsdesmit) 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

S.Anča

Vērtētāja palīgs

S.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](mailto:pasts@ludzasnovads.lv)

Ludzā

12.01.2026. Nr.3.1.1.8/2026/48-N

SIA "Interbaltija"  
e-pasts: [tukums@ibaltija.lv](mailto: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.5.

Pielikumā: 12.01.2026. Darba uzdevums Nr.5.

Īpašuma dokumenti tiks nosūtīti uz e-pastu: [tukums@ibaltija.lv](mailto:tukums@ibaltija.lv)

Ludzas novada pašvaldības  
izpilddirektors

S.Jakovļevs

A.Poikāne:26430058

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

Zemesgrāmatu datubāze internetā <http://www.zemesgramata.lv>, [info@zemesgramata.lv](mailto:info@zemesgramata.lv)



## Zemesgrāmatu apliecība

Latgales rajona tiesa

Isnaudas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000949974

Kadastra numurs: 68580020591

Nosaukums: Mangaļi

Isnaudas pag., Ludzas nov.

| I daļas 1. iedaļa                                                                      |  | Domājamā daļa | Platība, lielums   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--------------------|
| Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali                    |  |               |                    |
| 1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68580020591).                                   |  |               | 790 m <sup>2</sup> |
| 1.2 Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.               |  |               |                    |
| Žurn. Nr. 300008438795, lēmums 30.10.2025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča                  |  |               |                    |
| II daļas 1. iedaļa                                                                     |  | Domājamā daļa | Summa              |
| Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                      |  |               |                    |
| 1.1 Īpašnieks: Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453.             |  | 1             |                    |
| 1.2 Pamats: Ludzas novada pašvaldības 2025.gada 23.oktobra uzziņa Nr.3.1.1.12/2025/89. |  |               |                    |
| Žurn. Nr. 300008438795, lēmums 30.10.2025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča                  |  |               |                    |
| III daļas 1. iedaļa                                                                    |  |               | Platība, lielums   |
| Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu                                        |  |               |                    |
| 1.1 Atzīme - ceļa servitūta teritorija.                                                |  |               | 0.002 ha           |
| 1.2 Pamats: Ludzas novada pašvaldības 2025.gada 23.oktobra uzziņa Nr.3.1.1.12/2025/89. |  |               |                    |
| Žurn. Nr. 300008438795, lēmums 30.10.2025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča                  |  |               |                    |

Kancelejas nodeva 38.00 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300008438795, datums 29.10.2025, lēmuma datums 30.10.2025

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes



Zeltīte Zdanoviča

9

Forma A



## LATVIJAS REPUBLIKA

Ludzas rajona Isnaudas pagasta  
Vladimira Obuhova  
saimniecības „Mangali” Martišu sādžā

Zemes kadastra Nr. 6858-002-0591

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Isnaudas pagasta padomes 1995. gada  
“25.” septembra lēmumam Nr. 9

Plāns sastādīts pēc 1996. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā  
1: 1 000 ar mēroga 1:10000 noteiktību

Zemes kopplatība ir 0.079 ha, izpildot robežu uzmērīšanu, zemes īpašuma  
kopplatība var tikt precizēta.

Zemes īpašums reģistrēts Ludzas rajona zemes grāmatu nodaļas  
\_\_\_\_\_ pagasta zemes grāmatā

199. gada “ ”

Nodalījuma (folijas) Nr. \_\_\_\_\_

Zemes grāmatu nodaļas vadītājs: \_\_\_\_\_

VALSTS ZEMES DIENESTS

LUDZAS RAJONA NODAĻA

Nodaļas vadītāja

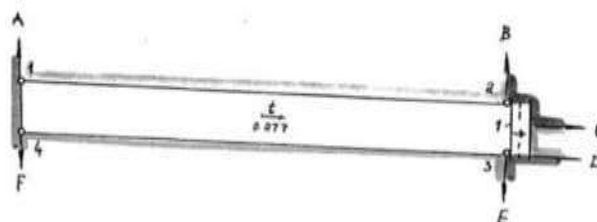
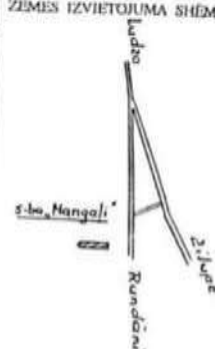
V. Tabūne

10.06.97

| EKSPLIKĀCIJA<br>ZEMES LIETOŠANAS VEIDI |              |            |            |        |        |   |      |      |       |             |                        |                            |            |               | ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA |                                      |
|----------------------------------------|--------------|------------|------------|--------|--------|---|------|------|-------|-------------|------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Zemesgabala Nr.                        | Kopējais la. | TAL SKAITĀ |            |        |        |   | Mēdi | Koku | Purvi | Zem ūdeņiem | 1 m zem stāva<br>gāzēm | Zem ēkām un<br>sākotnējiem | Zem ceļiem | Pārējās zemes |                         | No lauka izņemti<br>zemnieku mājokļi |
|                                        |              | Azartzeme  | Augļu dārz | Pļavas | Gaišas |   |      |      |       |             |                        |                            |            |               |                         |                                      |
| 0.019                                  | 0.077        | 0.077      | -          | -      | -      | - | -    | -    | -     | -           | -                      | -                          | 0.002      | -             | 0.077                   |                                      |

5. lapa "Mangoli"

2. lapa



Apgrūtinājumi:

1 - servitūta ceļš - 0.009 km

ROBEŽU APRAKSTS

No A līdz B A. Ludzgrāža saimniecības zeme  
 No B līdz C A. Paikānes saimniecības zeme  
 No C līdz D B. Meksā saimniecības zeme  
 No D līdz E J. Jeļenevskas saimniecības zeme  
 No E līdz F T. Traviņa saimniecības zeme  
 No F līdz A Isnaučas pagasta  
pašvaldības zeme

No \_\_\_ līdz \_\_\_  
 No \_\_\_ līdz \_\_\_

Kontūru fotokartes Nr. 1961

Nr. zemes ierīcības projektā 4.500

Meliorācijas sistēmai nepieciešams

remonts \_\_\_\_\_ ha

| Valsts zemes dienesta<br>Ludzas rajona nodaļas<br>Mērniecības birojs |                    |                 |          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Lauka darbus izpildīja                                               | <u>K. J.</u>       | <u>D. Nagļa</u> | 03.03.98 |
| Kamerālos darbus izpildīja                                           | <u>S. J.</u>       | <u>D. Nagļa</u> | 14.02.97 |
| Biroja vadītājs                                                      | <u>[Signature]</u> | <u>V. Krons</u> | 04.06.97 |



## Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība  | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija       |
|-----------------|-----------|----------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 68580020591     | Mangāļi   | 0.079 ha | 100000949974                  | -                                  | Isnaudas pagasts, Ludzas novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 56            | 22.10.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 128           | 21.10.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 56            | 22.10.2025                  | 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 | 128           | 21.10.2025                  | 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 |
|---------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 68580020591         | 1/1                                           | -      |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.0790              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | 45                  |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 56            | 22.12.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 128           | 01.02.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Platība:                                    | 0.0790 |
| Platības mērvienība:                        | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0770 |

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.0770 |
| 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: | 0.0770 |
| 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:                          | 0.0020 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                                         | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 0.0790  | ha                  |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| 1   | 25.09.2009           | 7315030100 | ceļa servitūta teritorija                                                                                     | 0.0020  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0018  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam              | 0.0018  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7316120300 | pierobeža                                                                                                     | 0.0735  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.0018  | ha    |

#### Mērniecība

| Mērniecības metode             | Mērnieks   | Uzmērīšanas datums |
|--------------------------------|------------|--------------------|
| ierādīšana uz fotoplāna pamata | Dina Nagla | 03.03.1996         |

#### Īpašnieki

| Personas kods / reg. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                                     |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| 90000017453              | Ludzas novada pašvaldība   | 1/1             | pašvaldība       | 68580020591                        | Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 |
| Citi vārdi:              |                            |                 |                  | -                                  |                                            |
| Īpašumtiesību statuss:   |                            |                 |                  | Īpašnieks                          |                                            |

#### Zemesgrāmata

| Nosaukums                     | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-------------------------------|---------------|-------------------|
| Isnaudas pagasta zemesgrāmata | 30.10.2025    | -                 |

### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 68580020591         | 1/1                                           | -      |

### Dokumenti

| Dokumenta veids                                                                           | Izdošanas datums | Izdošanas nr.       | Izdevējietāde                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu  | 21.10.2025       | 11-09-L/5502        | VZD Latgales reģionālā pārvalde    |
| Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu                                   | 08.10.2025       | 2025/517            | Ludzas novada pašvaldība           |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju                       | 08.10.2025       | 3.1.1.9/2025/2004-N | Ludzas novada pašvaldība           |
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu | 12.10.2015       | 11-16-L/3618        | VZD Latgales reģionālā nodaļa      |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju                       | 29.09.2015       | -                   | Juridiska persona                  |
| Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu                                   | 24.09.2015       | 13.7                | Ludzas novada pašvaldība           |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju                       | 16.09.2015       | -                   | Juridiska persona                  |
| Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāns (kamerālā pārzīmēšana)                    | 16.09.2015       | -                   | Sertificēts mērnieks Valdis Krokšs |
| Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāns (kamerālā pārzīmēšana)                    | 16.09.2015       | -                   | Sertificēts mērnieks Valdis Krokšs |
| Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai                                       | 10.07.2012       | 19.13.              | Ludzas novada pašvaldība           |
| Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu                                | 24.05.2012       | 14.7                | Ludzas novada pašvaldība           |
| Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu                                          | 25.09.2009       | 15-03-L2/379        | LR VZD Latgales reģionālā nodaļa   |
| Personas iesniegums                                                                       | 27.08.2009       | -                   | subjekts                           |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju                       | 14.07.2009       | -                   | subjekts                           |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:5000                                                          | 30.06.2009       | -                   | SIA "METRUM"                       |
| Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu                                                       | 27.06.2009       | 6.2.                | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu                                  | 27.06.2009       | 6.2.                | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu                                            | 27.06.2009       | 6.2.                | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu                                            | 23.12.1997       | 3.2.12              | Zemes komisija                     |
| Zemes robežu plāns                                                                        | 10.06.1997       | -                   | VZD Ludzas rajona nodaļa           |
| Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu                                            | 19.02.1997       | 29                  | zemes komisija                     |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:5000                                                          | 01.04.1996       | -                   | VZD Ludzas rajona nodaļa           |
| Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu                                            | 15.02.1996       | 2                   | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                                                    | 25.09.1995       | 9                   | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                                                    | 25.09.1995       | 9                   | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                                                    | 25.09.1995       | 9                   | pagasta padome                     |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                                                    | 15.09.1995       | 8                   | Zemes komisija                     |

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



## Kartes skata izdrukā



### Saturs

#### Pilsētas

- Valstspilsēta
- Novada pilsēta
- Novads
- Pagasts
- Ciems
- Latvijas Republikas teritorija

#### Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvēj paredzēta zemes vienība

#### Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

#### Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

#### Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

#### Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

#### Inženierbūves (laukumi) KK

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

#### Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Eku servitūta teritorijas KK
- Ūdens izmantošanas servitūta teritorija KK

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

#### Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2016-2025)  
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026. gads  
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026. gads



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU 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: 01/06/2018  
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
**LIVA**

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 85-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**



ENISOE 19004  
- 2018

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

*Arnis Feilis*

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 Jansis*  
LĪVA VĒRTĒTĀJU  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

|                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                     | <b>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</b>                                                                            |
| <b>LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS</b>                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| <b>Kompetences sertifikāts<br/>nekustamā īpašuma vērtēšanā</b>                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Nr. <b>11</b>                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Izsniegts                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| <b>SIA "Interbaltija"</b><br>firma                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Reģistrācijas Nr.                                                                                                                                       | <b>40003518352</b>                                                                  |                                                                                                                                     |
| Darbība sertificēta no<br><b>2008. gada 4. septembra</b><br>datums                                                                                      |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Sertifikāts izsniegts<br><b>2023. gada 18. septembrī</b><br>datums                                                                                      |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Sertifikāts derīgs līdz<br><b>2028. gada 17. septembrim</b><br>datums                                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                     |
| <br>G.N. Reinsons<br>LĪVA Kompetences uzraudzības biroja<br>vadītāja |  | <br>V. Žuromskis<br>LĪVA valdes priekšsēdētājs |
| Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem<br>"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"           |                                                                                     |                                                                                                                                     |