

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,  
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,  
BUNKAS PAGASTĀ,  
„BIRZNIEKU UPMALAS”**

**NOVĒRTĒJUMS**



**Liepāja, 2025**

# "INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,  
Tālr. 29288806, E-pasts: invest\_l@inbox.lv

2025.gada 14. jūlijā.

**Dienvidkurzemes novada pašvaldībai,  
NMK 90000058625.**

Par nekustamā īpašuma  
Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birznieku Upmalas”,  
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birznieku Upmalas” (kadastra numurs 64460050292), tirgus vērtības noteikšanu – izsoles sākumcenas noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 prasībām un “Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma” nosacījumiem, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 1,67 ha platībā (kadastra apzīmējums 64460050200) – reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekošs dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību - izsoles sākuma cenu 2025.gada jūlijā. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma apsekošanas dienas.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Dienvidkurzemes novadā, secinām, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birznieku Upmalas” (kadastra numurs 64460050292), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025. gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 4300** (Četri tūkstoši trīs simti eiro), t.sk.,

*zemes platībai 1,05 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zemes platība, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025.gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):*

**Eur 3400** (Trīs tūkstoši četri simti eiro) un

*zemes platībai 0,62 ha, ko sastāda krūmāju un ūdens objektu zemes platība, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025.gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):*

**Eur 900** (Deviņi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996.gada.

Ar cieņu  
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA “Invest Rīga Liepāja”  
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

## SATURS

### VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA.....                                                                           | 4  |
| 2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....                                                                           | 5  |
| 3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....                                                                              | 5  |
| 4.SLĒDZIENS.....                                                                                       | 13 |
| 5.VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....                                        | 14 |
| 6.VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS UN VĒRTĒJUMA ATBILSTĪBAS STANDARTU LVS<br>401:2013 PRASĪBĀM APLIECINĀJUMS..... | 14 |
| 7. PIELIKUMI.....                                                                                      | 15 |

## 1.VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

### 1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birzniņu Upmalas” (kadastra numurs 64460050292).

### 1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

### 1.3. Vērtēšanas laiks

2025. gada 3. jūlijā – apsekošanas dienā.

### 1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību – izsoles sākumcenu nekustamam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību – izsoles sākumcenu 2025.gada jūlijā. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

### 1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birzniņu Upmalas” (kadastra numurs 64460050292) ar kopējo platību 1,67 ha – 2025.gada 27. martā reģistrēts Bunkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943176 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

### 1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 1,67 ha platībā (kadastra apzīmējums 64460050200) – reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

### 1.7. Apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā nav reģistrēti.

Kadastrā reģistrēti:

1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.0102 ha.
2. Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0102 ha.
3. No 25 līdz 100 km garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - – 1,6652 ha.

### 1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 1,67 ha platībā, kura sastāvā ir:

- 1,05 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme (ganības);
- 0,44 ha ir krūmāji;
- 0.18 ha ir ūdens objektu zeme.

Vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka nosacīti vērtējamo nekustamo īpašumu var sadalīt (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem) divās atsevišķās daļās, līdz ar to, nosakot tirgus vērtību vērtējamam objektam, tiks veikti divi aprēķini:

1. Zemes platībai 1,05 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zemes platība, kas dabā ir nekopta lauksaimniecības zeme - ganības. Salīdzināmajiem īpašumiem aprēķinos tiks izmantota tikai lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība un zemju platība - zeme zem ceļiem, kas nepieciešama īpašuma uzturēšanai.



2. Zemes platībai 0,62 ha, ko sastāda krūmāju un ūdens objektu zemes platība.

Abu aprēķinu summa būs vērtējamā īpašuma tirgus vērtība.

Veicot vērtējumu ar šādu pieņēmumu tiek novērsta zemesgabala kopējās kvalitātes un izmantošanas iespēju nepamatota ietekme uz kopējo nekustamā īpašuma vērtību.

### **1.9. Pašreizējā izmantošana**

Pašreizējā izmantošana – lauksaimniecībā izmantojama zeme - ganības, kas arī ir labākais izmantošanas veids, pie kā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir visaugstākā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamie zemes gabali ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Pamatojoties uz teritoriju plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

### **1.10. Vērtēšanā izmantotā informācija**

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli dabā vērtētājs ir iepazinies.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2025.gada 3. jūlijā.

2. Nodalījuma noraksts.

3. Zemes robežu plāns.

4. Situācijas plāns.

5. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

## **2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS**

### **2.1. Atrašanās vieta**

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā, „Birznieku Upmalas”. Nekustamais īpašums atrodas apmēram 500 m attālumā no Bunkas ciema centra, pie Valsts vietējā autoceļa Durbe – Tadaiki – Bunka – Priekule. Nekustamo īpašumu no autoceļa atdala samērā liela grava, kuru nav iespējams šķērsot, lai piekļūtu īpašumam. Nekustamais īpašums atrodas samērā blīvi apdzīvotā vietā. Apvidū, kur atrodas nekustamais īpašums, pārsvarā ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes, viensētu apbūves ar piemājas zemēm. Īpašumam nav piebraucamie ceļi un piekļūšana ir sarežģīta. Atrašanās vietu Bunkas pagasta mērogā var uzskatīt par daļēji apmierinošu.

### **2.2. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64460060036, raksturojums.**

Zemes gabals 1,67 ha platībā, t. sk., 1,05 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme (ganības); 0,44 ha ir krūmāji; 0,18 ha ir ūdens objektu zeme. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 15. Zemes gabalam ir neregulāra forma. Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala reljefs ir nedaudz paugurains. Vērtēšanas dienā zemes platība ir pilnībā aizaugusi, nekopta un grūti šķērsojama. Zemes gabals bez ievērojamiem ieguldījumiem un uzlabojumiem nav piemērots apstrādei ar lauksaimniecības tehniku. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir līdzīgas lauksaimniecības zemes, Vārtājas upe un viensēta ar piemājas zemi. Īpašumam nav piebraucamie ceļi un piekļūšana ir sarežģīta. Īpašumu no vienas puses un no autoceļa atdala samērā liela grava, kuru nav iespējams šķērsot, lai piekļūtu īpašumam. Caur blakus esošo īpašumu ir pieeja upei, pār kuru ir ļoti sliktas kvalitātes tilta konstrukcijas, pār kurām ir iespējams pāriet, bet tas ir samērā riskanti. Otra iespēja piekļūt īpašumam ir no pašvaldības autoceļa, no kura kājām jāšķērso vairāki citi īpašumi, kas ir pļavas un krūmāji. Vērtēšanas dienā lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte ir slikta. Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes gabala lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Pēc teritorijas plānojuma kartes, zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Vērtējamais īpašums ne pēc teritorijas plānojuma kartes, ne plūdu risku kartes neatrodas plūdu risku teritorijā, taču pēc pašvaldībā saņemtās informācijas, zemes gabals pavasaros pārplūst.

### 3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Standartos LV 401:2013, p. 2.1.11. formulēto tirgus vērtības definīciju: „*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

*Piespiedu pārdošanas* terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

*Nekustamais īpašums* - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

*Cena* ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1. *Vērtība* maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

*Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības* var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.23.

*Vērtības bāze* – vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.1.

*Vērtēšanas datums* – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.20.

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

***Izmaksu pieeja (metode)*** – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.2.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.23.2. Vērtējamā zemes gabala un apbūves būvvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus.

***Ienākumu pieeja (metode)*** - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota

visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.22.1.- 3.22.4.

Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot īpašumā spēkā esošo nomas līgumu nosacījumus saistībā ar vidējo telpu nomas maksu līmeni tajā rajonā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)** - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

*Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā "Birznieku Upmalas" (kadastra numurs 64460050292) lauksaimniecības zemju tirgus vērtības noteikšanā tiks izmantota Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode).* Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo ar šo pieeju (metodi) iegūtais rezultāts šādā vietā šādam objektam dotu rezultātu, kas būtu būtiski mazāks par tā reālo tirgus vērtību. Izmaksu pieeja (metode) nav pielietojama, jo novērtējamais objekts ir zemes gabals un rezultāts būs identisks ar Salīdzināmo darījumu pieejas (metodi) aprēķinātajam rezultātam.

### 3.2. Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū Dienvidkurzemes novadā un patreizējās objekta izmantošanas iespējas, secinu, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā "Birznieku Upmalas" (kadastra numurs 64460050292), labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā tirgus vērtība

noteikta pamatojoties uz labāko izmantošanas veidu, kas ir arī pašreizējā izmantošana.

### 3.3. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.

Vides aspekti ietver ar klimatu saistītus jautājumus, kā arī piesārņojumu, bioloģisko daudzveidību, enerģētiku, atkritumu un dabas resursu apsaimniekošanu.

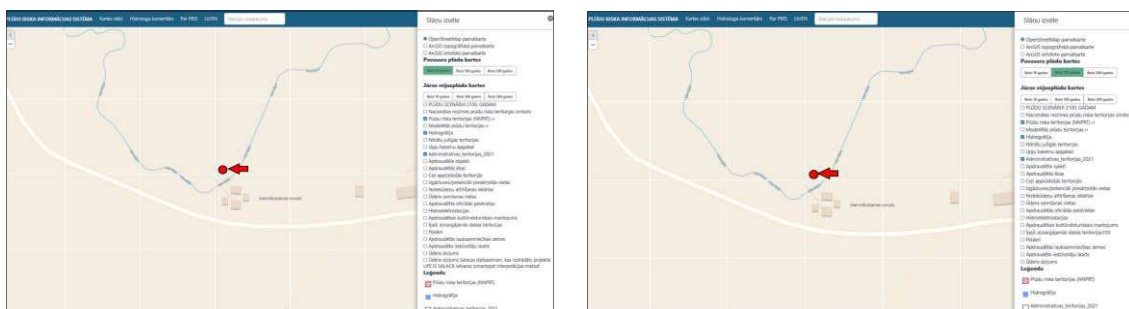
Sociālie aspekti attiecas uz iekļaušanu un vienlīdzību, ekonomikas attīstību, veselības aprūpi, kopienas un darba attiecībām un cilvēktiesībām.

Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

Gan sabiedrības, gan uzņēmumu vidū jautājumi, kas skar vidi, sociālo jomu un pārvaldību, ko bieži apzīmējam ar burtu salikumu ESG (no angļu val. - environmental, social and governance) kļūst aizvien aktuālāki. ESG ir vides, sociālo un pārvaldības standartu kopums, kuru integrācija uzņēmējdarbības modelī ir būtiska gan no dažādu risku pārvaldības, gan uzņēmuma vērtības un attīstības viedokļa. Ilgtspējīga izaugsme nenoliedzami sniedz ilgtermiņa ieguvumus un ir vērtīgu darbību kopums, uzņēmuma vērtību un labās gribas demonstrēšanai. ESG pieejas mērķis ir atbildīgi, iekļaujoši un ilgtspējīgi pārvaldīt uzņēmumu, radot pārmaiņas vides un sabiedrības labā, kļūstot par būtisku sastāvdaļu ikviena biznesa konkurētspējas un attīstības nodrošināšanā. Pēdējā desmitgadē klimata pārmaiņas, resursu trūkums, sociālā nevienlīdzība, diskriminācija, dažādas krīzes un konflikti spilgti ilustrē problēmas ar kurām saskaras mūsdienu sabiedrība. Lai mazinātu šīs negatīvās tendences, tiek sagaidīta aizvien aktīvāka dažādu sabiedrības daļu iesaiste, it īpaši finanšu institūciju un uzņēmumu, kas tiek uzlūkoti kā vieni no galvenajiem spēkiem, kas var veicināt šo problēmu risināšanu. Uzņēmumi var ne tikai mazināt paši savu radīto ietekmi, piemēram, uz klimatu, bet arī sniegt pozitīvu ieguldījumu sabiedrībā. Ar labas korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas jēdzienu saprot ne tikai procesus, kas veicina uzņēmuma darbības efektivitāti un ilgtermiņa vērtības pieaugumu, bet arī uzņēmuma politiku iedzīvināšanu vides aizsardzības, sociālās atbildības un ilgtspējas jomās. Savukārt finanšu institūcijas to veicina caur investīcijām ilgtspējīgā uzņēmējdarbībā un inovācijās.

ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

Analizējot vērtējamā Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā "Birznieku Upmalas" (kadastra numurs 64460050292), kas ir zemes vienība, atbilstību ESG faktoriem, nākas secināt, ka īpašums neatrodas plūdu risku teritorijā ne 1/10 gados, ne 1/100 gados.



<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema>

Krasta erozijas risks – speciālas darbības riska ierobežošanai nav plānotas.

Karstuma viļņu risks – nav attiecināms un zemes vienību.

Savvaļas ugunsgrēku risks – neliels risks pastāv, bet speciālas darbības riska ierobežošanai nav plānotas.

Vētras risks – nav attiecināms un zemes vienību.

Īpaši smago nokrišņu risks – atbilstoši klimatiskai laika joslai, speciālas darbības riska

ierobežošanai nav plānotas.

ESG faktori vērtējamā objekta tirgus vērtību neietekmē un riski, kas saistīti ar minētiem faktoriem ir uzskatāmi par nelieliem.

### **3.4. Zemes tirgus situācijas analīze.**

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes novadā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Bunkas pagastā. Vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši lauksaimniecības zemju tirgū. Tas ir segments, kurā cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ka reti ir pircēji ar skaidru naudu, tad, pērkot šādu māju kredītā, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī apbūvju zemju cenas ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Līdz ar to pircējam jāreķinās ar papildus līdzekļiem. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt.

Tāpat kā citur, arī Bunkas pagasta uzņēmēji un lauksaimnieki, savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei tas ir par maz, jo trūkst privāta kapitāla finanšu investoru. Bunkas pagasts atrodas samērā izdevīgā vietā, netālu ir arī Liepāja, kā arī novada centrs. Bunkas pagastā un apkārtējos pagastos ir samērā daudz lauku saimniecības un lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes. LIZ tirgus segments Bunkas pagastā un blakus esošajos pagastos ir ļoti aktīvs. Cena lauksaimniecībā izmantojamai zemei pagājušajā gadā bija augusi, tas izskaidrojams ar to, ka pārdodamas lauksaimniecības zemes paliek arvien mazāk, bet lauksaimnieki ražošanu turpina attīstīt. Bunkas pagastā lauksaimniecības zemju cenām ir samērā liela amplitūda – no 4000 - 6000 eiro par ha. Vērtētāja rīcībā ir informācija, ka par apstrādātu lauksaimniecības zemi Bunkas pagastā pārdevēji prasa pat vairāk kā 5000 eiro par ha. Arvien vairāk sāk parādīties darījumi, kur darījumu summa pārsniedz 6000 eiro. Bunkas pagastā nav vērojama ļoti aktīva ārvalstu investoru interese par lauksaimniecības zemēm. LIZ sektora darījumu raksturs vairāk ir orientēts uz tām tuvējo zemju īpašniekiem, kas vēlas paplašināt savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību. Šajā apvidū lauksaimniecības zemes pārsvarā tiek pārdotas vietējiem zemniekiem. Nekopta, ar krūmājiem aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamās zemes cena ir robežās no 1000 – 2500 eiro par ha.

Arī Kurzemē pastāv lauksaimniecības zemju nomas tirgus. Daļa no lauksaimniekiem zemes gabalus nomā vai ir spiesti nomāt, jo zemju īpašnieki negrib savus īpašumus pārdot. Nomas maksas Kurzemē ir no 100 līdz 250 Eur/ha.

### **3.5. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori**

#### **Vērtību paaugstinoši faktori:**

- tuvu Bunkas ciema centrs;
- ainaviska vieta, ja īpašumu uzlabo;

#### **Vērtību pazeminošie:**

- maza zemes platība.
- zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- īpašuma kvalitāte ir slikta;
- LIZ novērtējums ballēs – 15;
- nav piekļūšanas iespējas īpašumam.

#### 4. Kopsavilkums

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā “Birznieku Upmalas” (kadastra numurs 64460050292), tirgus vērtība – izsoles sākumcena apsekošanas dienā, 2025.gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 4300** (Četri tūkstoši trīs simti eiro), t.sk.,

*zemes platībai 1,05 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zemes platība*, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025.gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 3400** (Trīs tūkstoši četri simti eiro) un

*zemes platībai 0,62 ha, ko sastāda krūmāju un ūdens objektu zemes platība*, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025.gada 3. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 900** (Deviņi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Es neuzņemos atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA “Invest Rīga Liepāja”

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA “Invest Rīga Liepāja”  
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

**5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:**

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesā informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

**6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām  
apliecinājums:**

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;

mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013

2025. gada 14. jūlijā.

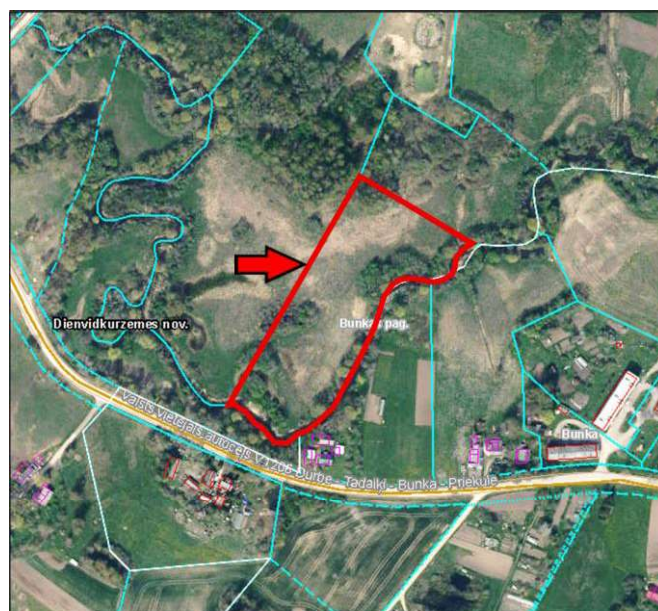
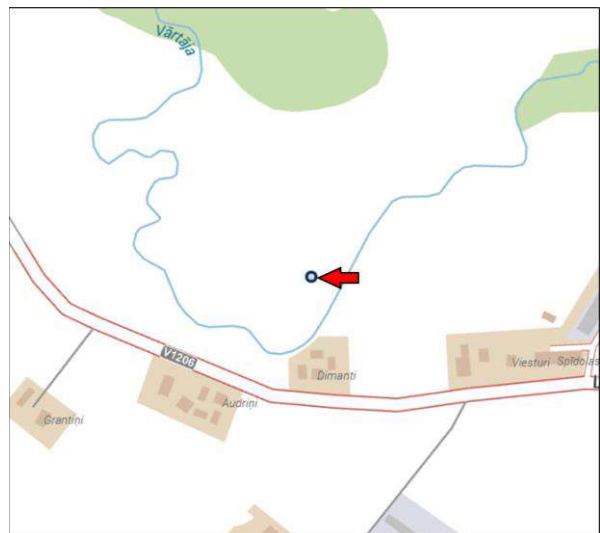
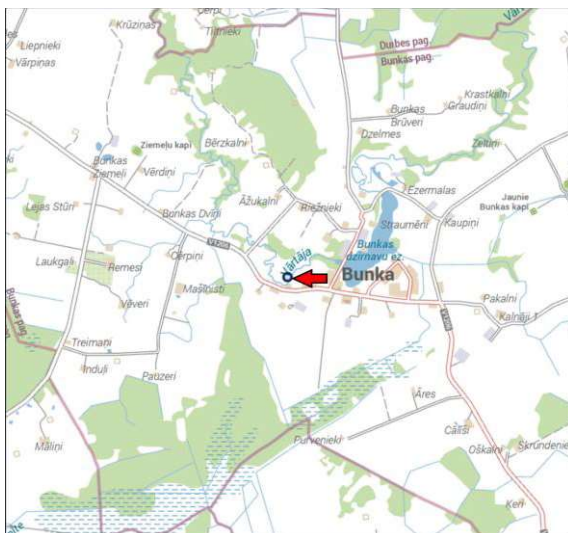
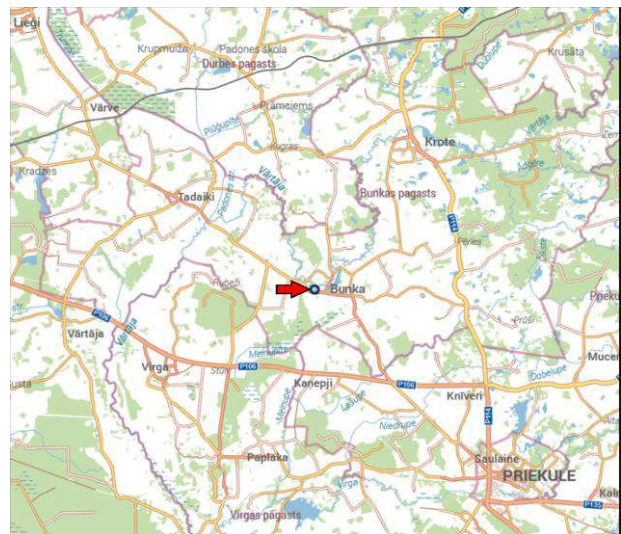
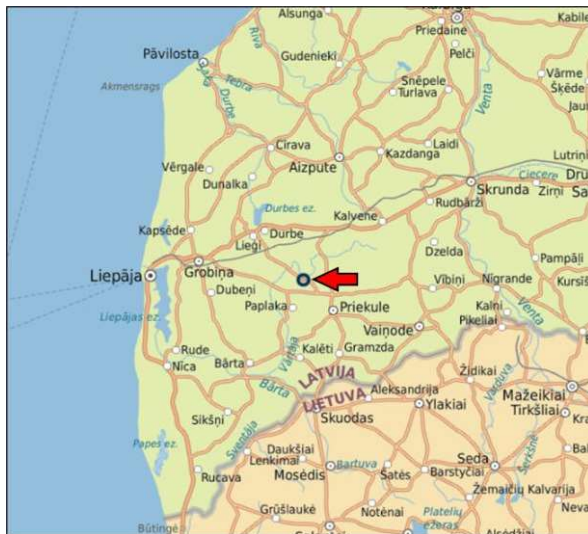
Didzis Jēriņš \_\_\_\_\_

Guna Kancēna \_\_\_\_\_



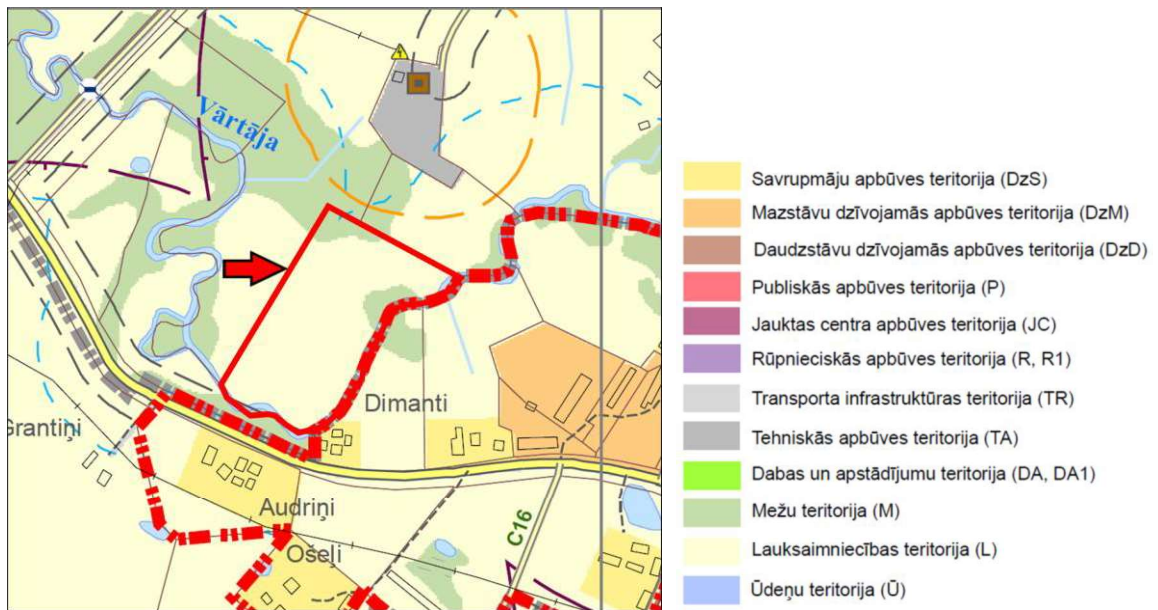
## **PIELIKUMI**

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„Birznieku upmalas”, atrašanās plāns.**

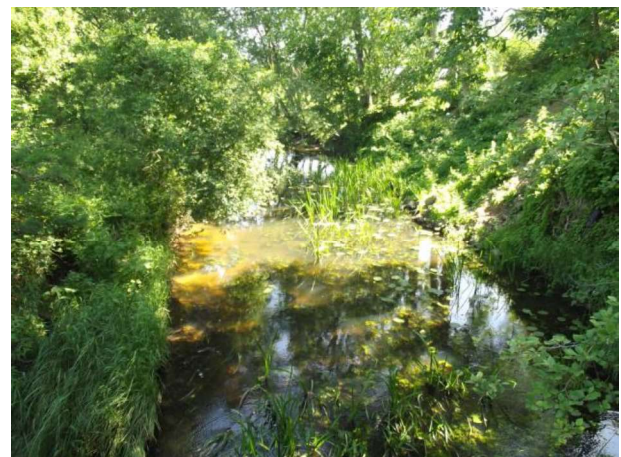
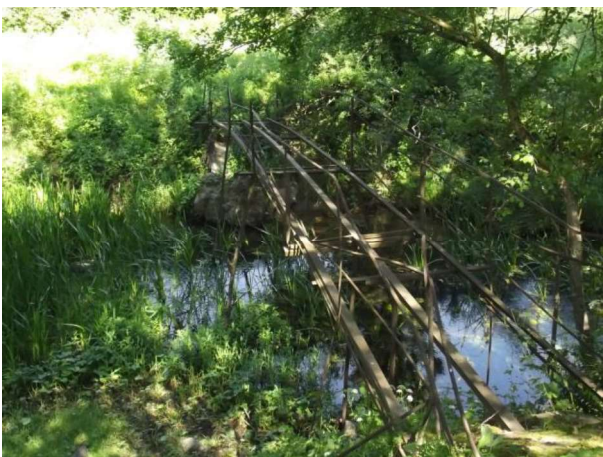
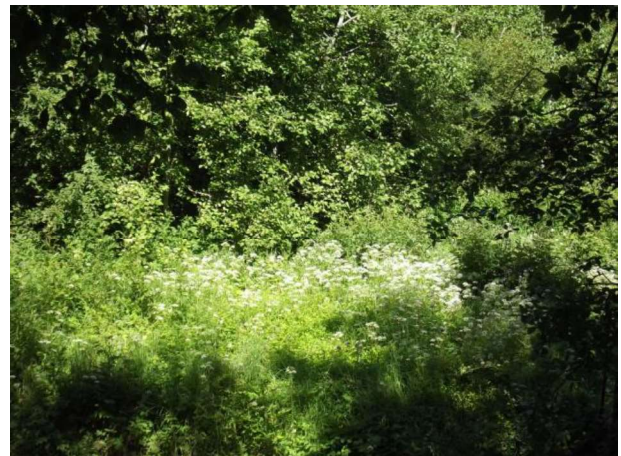
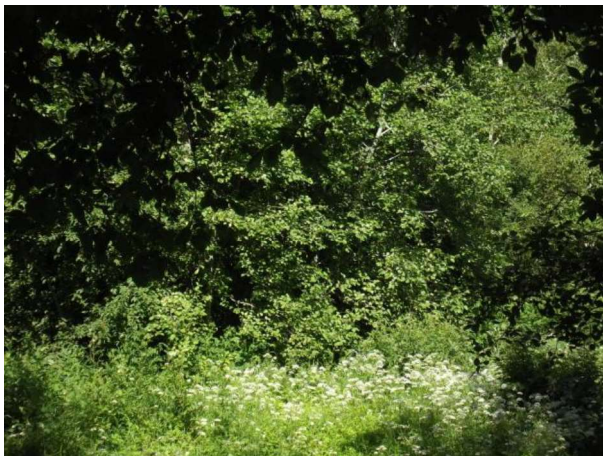




**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas zonējuma kartes.**

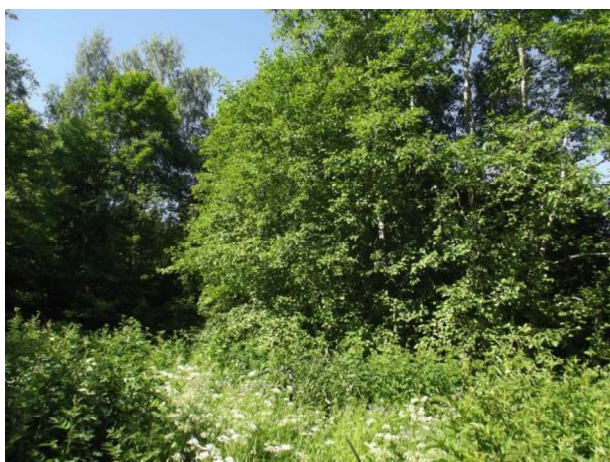
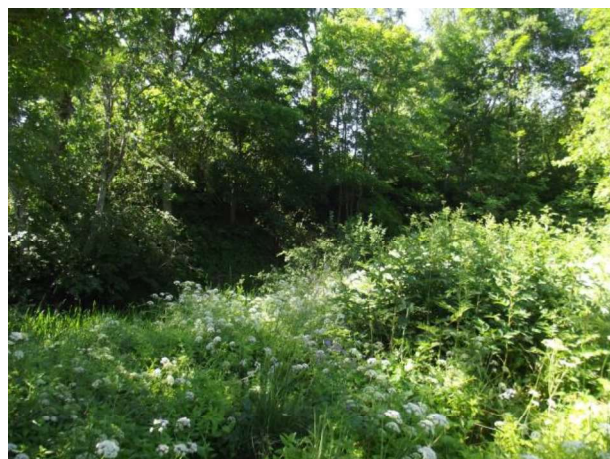
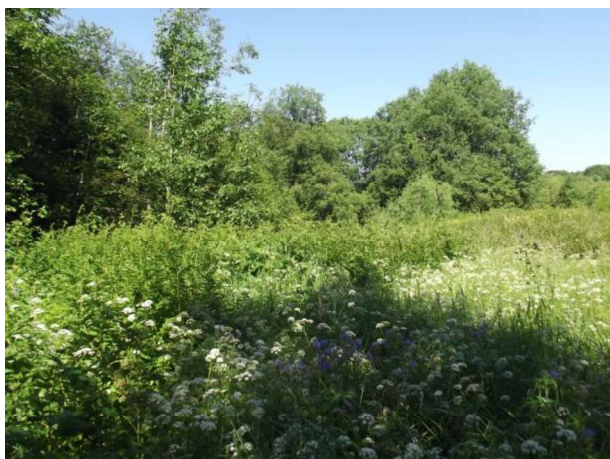


**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, foto fiksācija.**



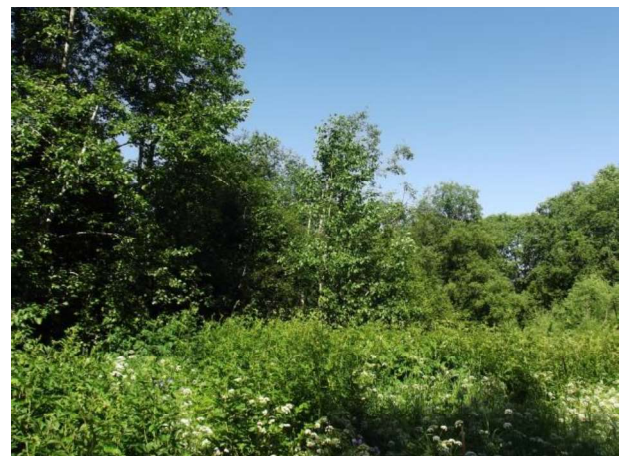
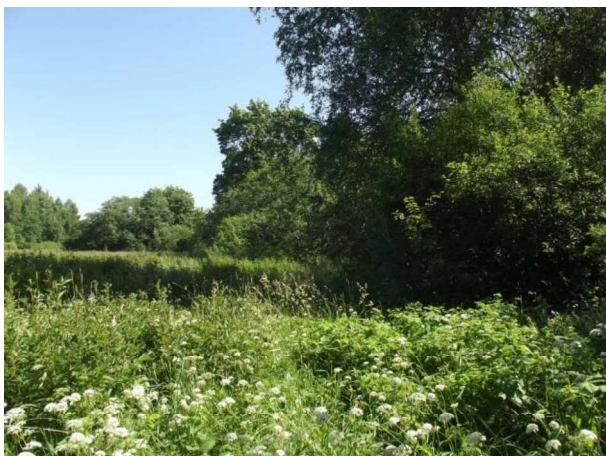
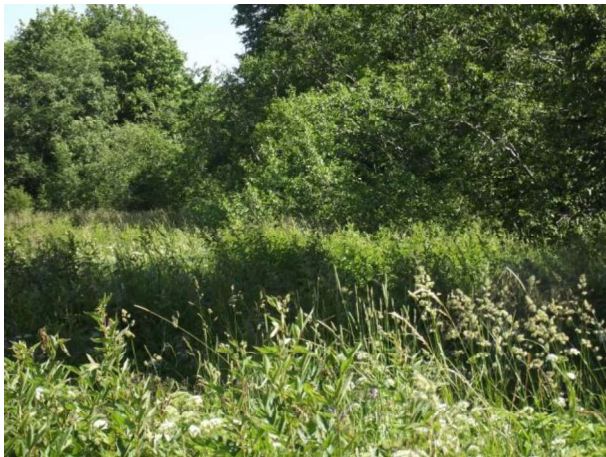


**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, foto fiksācija.**



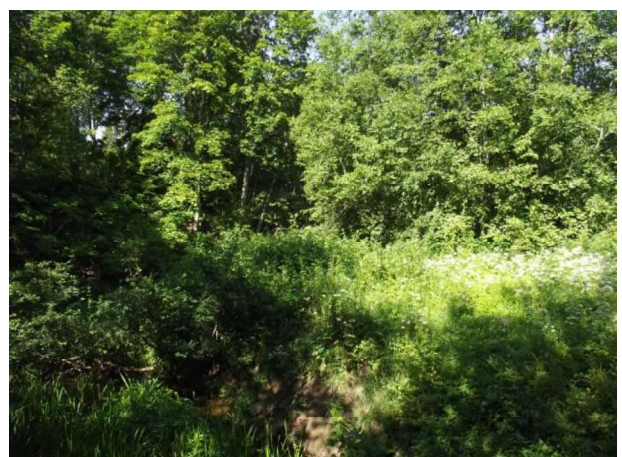
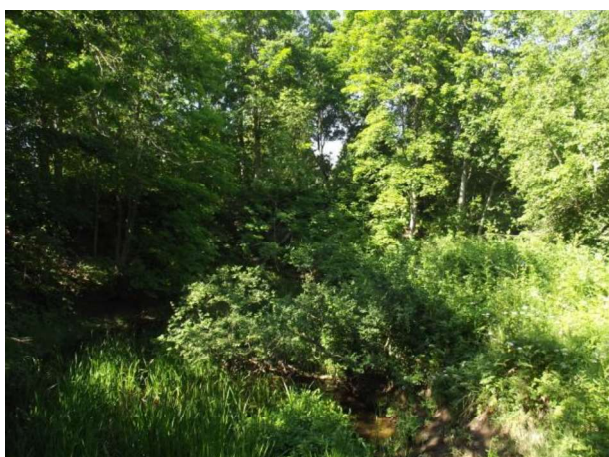
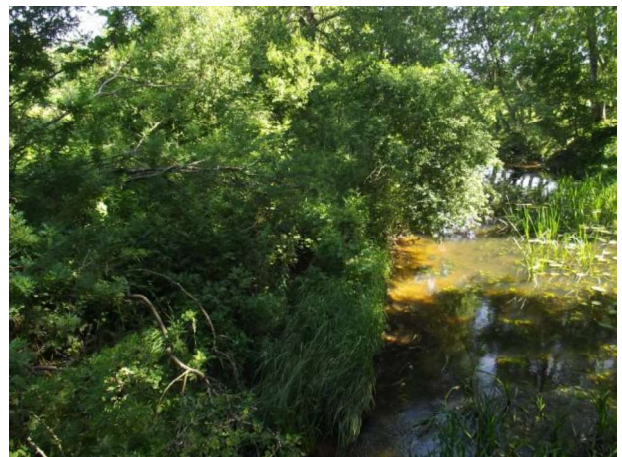


**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, foto fiksācija.**



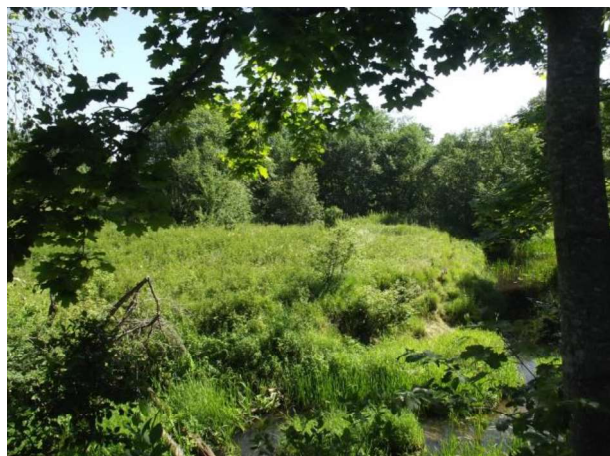
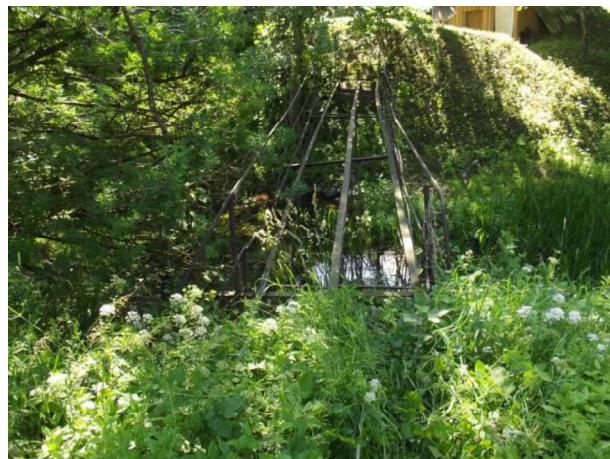


**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, foto fiksācija.**





**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā,  
„ Birznieku upmalas”, foto fiksācija.**





Informāciju pieprasīja Ilze Lācīte 29.04.2025 14:27:30

**KURZEMES RAJONA TIESA****Bunkas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000943176****Kadastra numurs: 6446 005 0292****Nosaukums: Birznieku Upmalas****Adrese: Bunkas pag., Dienvidkurzemes nov.**

| I. daļa 1. iedaļa   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| Ieraksta Nr.        | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1.                | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64460050200).<br>Žurn. Nr. 300008286509, lēmums 27.03.2025, tiesnese Odeta Turka                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 1.67 ha          |
| I. daļa 2. iedaļa   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Daļa | Platība, lielums |
| Nav ierakstu        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| II. daļa 1. iedaļa  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Daļa | Summa            |
| 1.1.                | Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1    |                  |
| 1.2.                | Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2025.gada 19.marta uzziņa Nr.DKN/2025/4.22/52 par pašvaldībai piekrītošo zemesgabalu, Bunkas pagasta padomes 2008.gada 17.septembra lēmums par zemes piekritību pašvaldībai (prot. Nr.11, 5.8.p.), Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2024.gada 26.novembra lēmums Nr.530 par nekustamā īpašuma sadalīšanu.<br>Žurn. Nr. 300008286509, lēmums 27.03.2025, tiesnese Odeta Turka |      |                  |
| II. daļa 2. iedaļa  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                  |
| Nav ierakstu        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| III. daļa 1. iedaļa |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | Platība, lielums |
| Nav ierakstu        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| III. daļa 2. iedaļa |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      | Platība, lielums |
| Nav ierakstu        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                  |



02.07.25 15:33

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              |
|-----------------|-------------------|---------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 64460050292     | Birznieku Upmalas | 1.67 ha | 100000943176                    | -                                    | Bunkas pagasts, Dienvidkurzemes novads |

## Īpašuma sastāvs

### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums                            | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese              |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| 64460050200                                    | 1/1                                           | -                   |
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             |                                               | 1.6700              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: |                                               | ha                  |
| Statuss:                                       |                                               | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    |                                               | 15                  |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 1.6700 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 1.0500 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                         | 0.0000 |
| t.sk. Plavu platība:                               | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība:                              | 1.0500 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība:                                      | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība:                          | 0.0000 |
| Krūmāju platība:                                   | 0.4400 |
| Purvu platība:                                     | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme:                                | 0.1800 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.1800 |
| 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

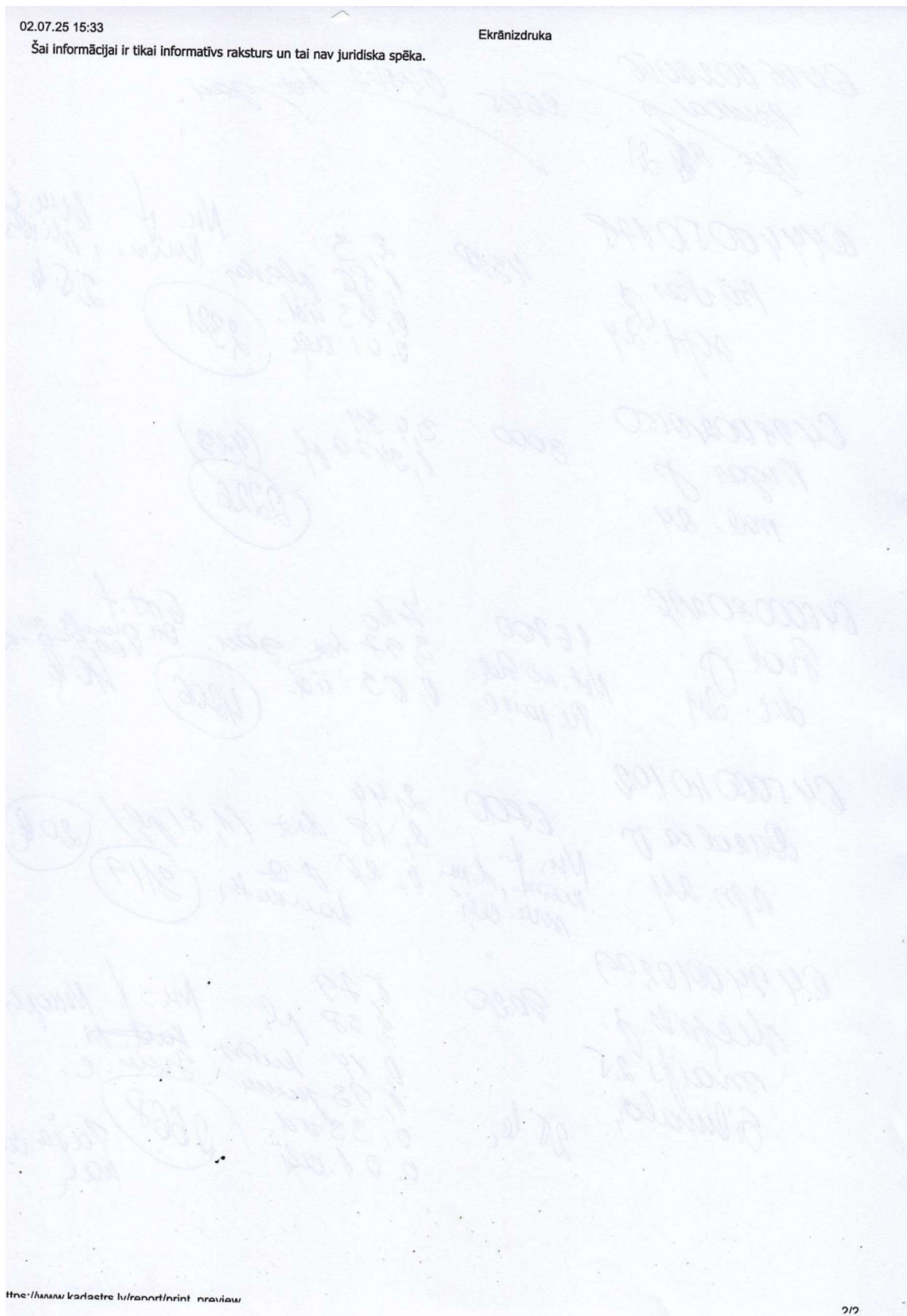
| Mērķis                                                         | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 1.6700  | ha                  |

### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                                        | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7312030303 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos                             | 0.0102  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7311020102 | no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos | 1.6652  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam                   | 0.0102  | ha    |

### Zemesgrāmata

| Nosaukums                   | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Bunkas pagasta zemesgrāmata | 27.03.2025    | -                 |



# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64460050200

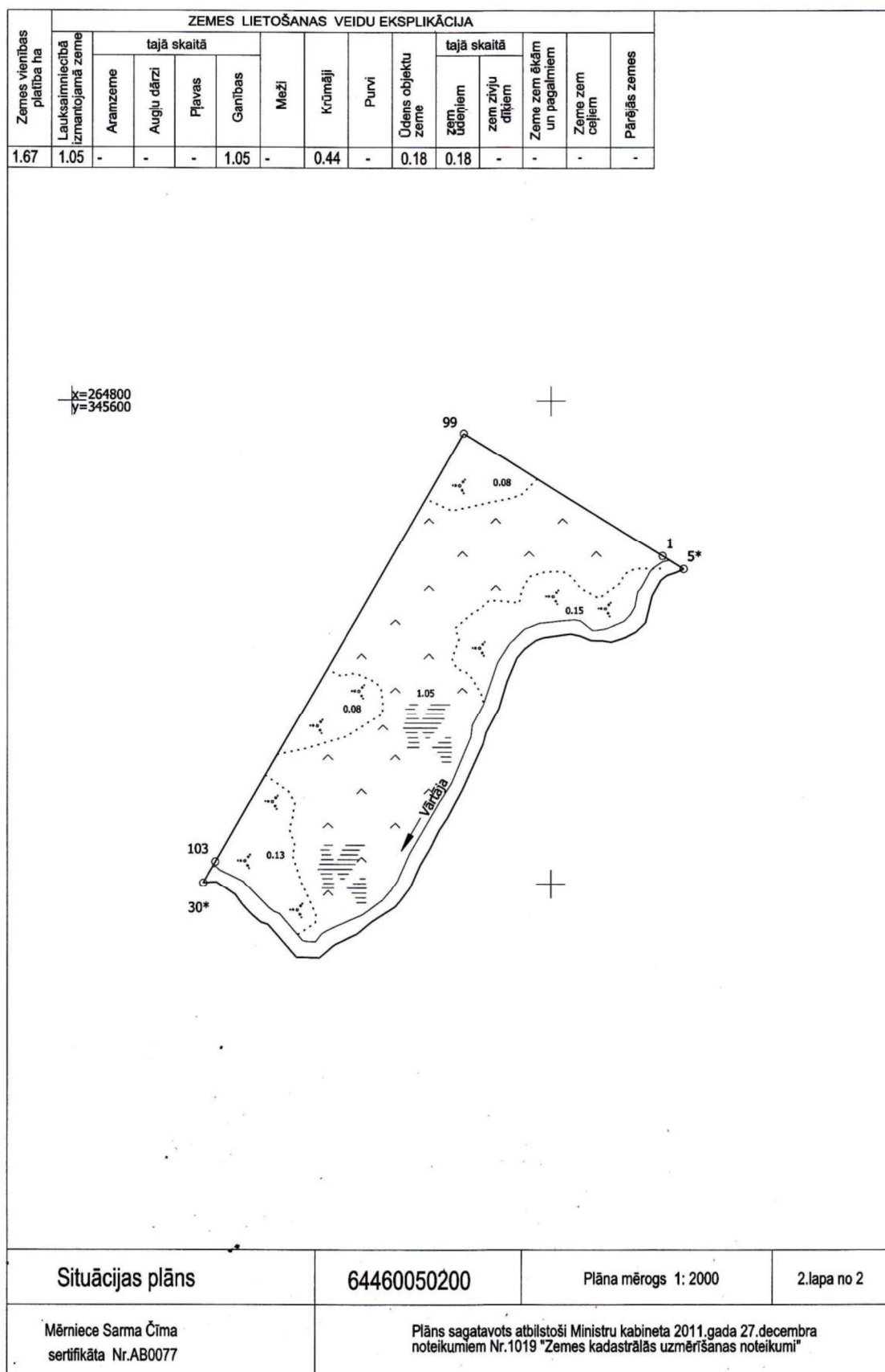
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 11. februārī.

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 1.67 ha

1.lapa no 2





# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64460050200

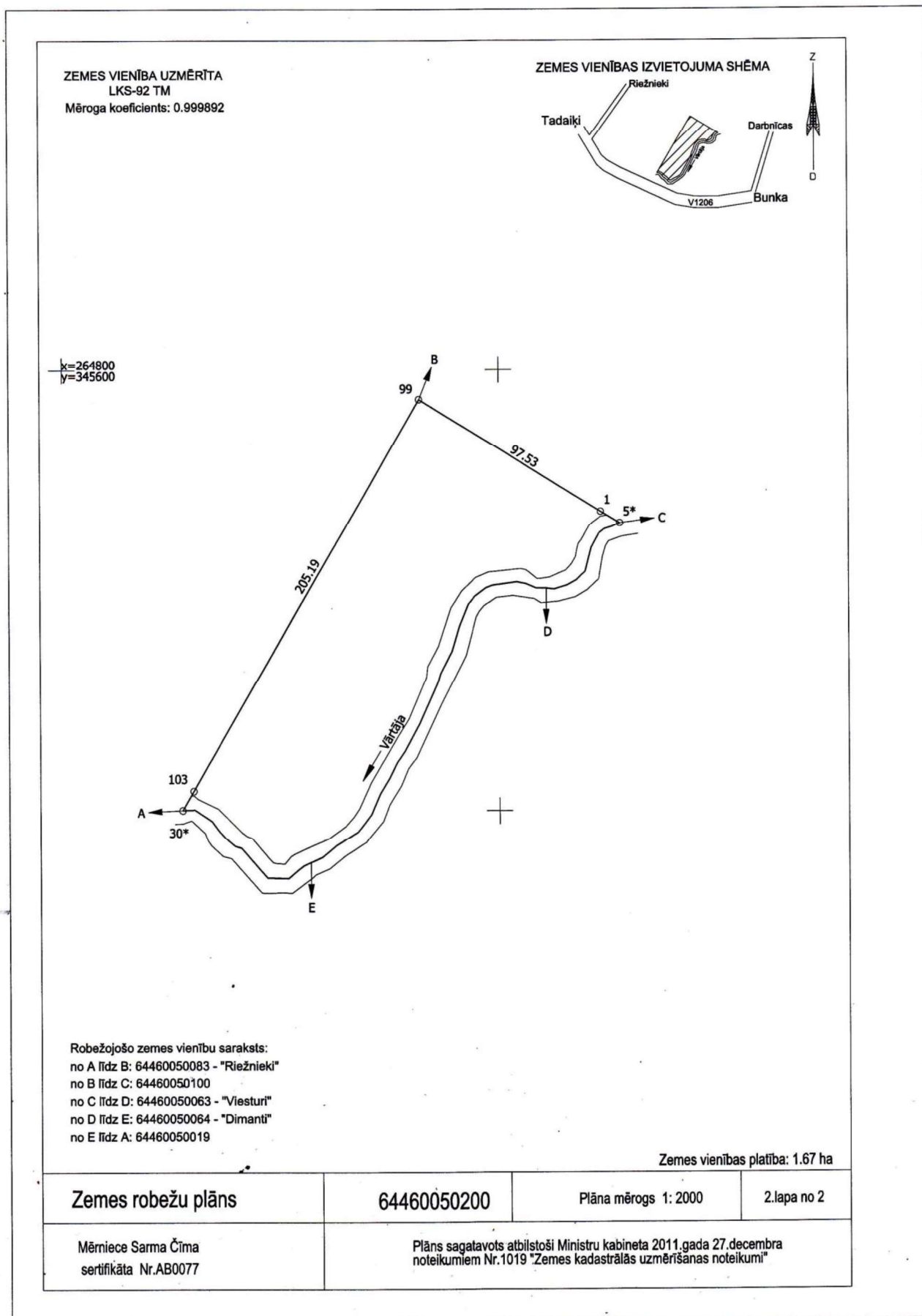
Robežas noteiktas atbilstoši Bunkas pagasta padomes 2008.gada 17.septembra sēdes protokolam Nr.11.  
"Par Bunkas pagasta padomei piederošo neapbūvēto zemju izvērtēšanu" un  
Dienvidkurzemes novada būvvaldes 2024. gada 26. novembra sēdes lēmumam Nr.530.  
"Par nekustamā īpašuma "Personīgās palīgsaimniecības Biznieki" sadalīšanu, Bunkas pagastā, Dienvidkurzemes novadā".

Robežas noteiktas 2025.gada 11. februārī.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.67 ha

1.lapa no 2







LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



LTPAK - S3 - 290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 49

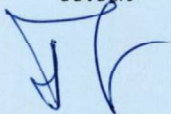
*Didzis Jēriņš*  
vārds, uzvārds  
090664-10805  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*1996. gada 10. aprīļa*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2020. gada 16. decembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2025. gada 15. decembrim*  
datums



*Dainis Tunsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

**CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA**

Polise Nr.: LV24-L4-00002434-0

**Apdrošināšanas periods**No: **14.08.2024, 00:00**Līdz: **13.08.2025, 23:59****Apdrošinājuma ņēmējs**

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**  
 Reģ. Nr.: **42103024236**  
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

**Apdrošinātais**

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**  
 Reģ. Nr.: **42103024236**  
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

**Profesionālā civiltiesiskā atbildība**

| Atbildības limits par periodu kopā EUR | Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR | Pašrisks EUR | Prēmija EUR |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| 120 000.00                             | 120 000.00                                              | 280.00       | 214.79      |

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 10 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 1
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24

| Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)                                  | Limits par periodu kopā EUR | Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR | Pašrisks EUR | Prēmija EUR |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------|
| Finansiāli zaudējumi                                                                 | 120 000.00                  | 120 000.00                                   | 280.00       | 119.33      |
| Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi                            | 120 000.00                  | 120 000.00                                   | 280.00       | 47.73       |
| Glābšanas izdevumi                                                                   | 120 000.00                  | 120 000.00                                   | 280.00       | 11.93       |
| Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi | x                           | x                                            | x            | x           |
| Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju                                    | x                           | x                                            | x            | x           |
| Ekspertīzes izdevumi                                                                 | 120 000.00                  | 120 000.00                                   | 280.00       | 35.80       |
| Apakšuzņēmēju atbildība                                                              | x                           | x                                            | x            | x           |
| No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi                                              | x                           | x                                            | x            | x           |
| Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums                                             | x                           | x                                            | x            | x           |
| Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu              | x                           | x                                            | x            | x           |
| Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)                                          | x                           | x                                            | x            | x           |
| Cits risks                                                                           | x                           | x                                            | x            | x           |

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi  
 Apdrošinātās personas: JĒRIŅŠ DIDZIS 090664-10805  
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija  
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

**Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits**Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**

Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2024.  
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija  
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši  
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **214.79 EUR**

**Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa**Maksājumu skaits: **4**

|                                |                                |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. <b>15.08.2024</b> 53.72 EUR | 2. <b>15.11.2024</b> 53.69 EUR | 3. <b>15.02.2025</b> 53.69 EUR | 4. <b>15.05.2025</b> 53.69 EUR |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

**Īpašie nosacījumi**

- BTA tīmekļa vietnē [www.bta.lv](http://www.bta.lv) ir pieejama šāda informācija:
    - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpustiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
    - Distances līguma noteikumi [www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf](http://www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf);
- Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas iznēsāsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

**Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: [www.bta.lv](http://www.bta.lv) sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212****AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa [www.bta.lv](http://www.bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

1 / 2