



**"PĪLĀDŽI" - 3,
KURMĀLES PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16335/2026

Vispārīgā vienošanās ID Nr. KNP 2025/47

Kuldīgas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma "Pīlādži" - 3, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 62609000489), kopīpašuma 618/4728 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 62600060102001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62600060102), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis – sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšana. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 2026. gada 14. jūlijā varētu būt

EUR 580 (pieci simti astoņdesmit euro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Pīlādži" - 3, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 62609000489), kopīpašuma 618/4728 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 62600060102001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62600060102)
Kadastra Nr.	62609000489
Vērtēšanas datums	14.07.2026.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2026. gada 11. marta izziņa Nr. KNP/2.26/26/75. Īpašumtiesības reģistrētas Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 369 - 3
Nesaskaņota būvniecība	Apsekojot objektu dabā, konstatējam, ka dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 62600060102001 dabā ir daļēji izdegusi – izdegušajā daļā atrodas arī vērtējamais dzīvoklis, šī daļa būtība grausta statusā  Avots: https://www.kadastrs.lv
Piezīmes	-
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata – nav. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62600060102 reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa īpašuma vērtību neietekmē. LR VZD Kadastra dati – Nav reģistrēti dzīvokļa apgrūtinājumi. Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 62600060102 reģistrētie apgrūtinājumi: Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0487 ha; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.4060 ha; sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu 0.4060 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0487 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0.0042 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0157 ha. Minētie zemes vienības apgrūtinājumi vērtējamā objekta vērtību neietekmē. Citas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – nav zināms
Pašreizējā izmantošana	Netiek izmantots, jo dzīvojamās mājas daļa, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir izdegusi, palikušas vien ārsienas drupas, ēkas daļa aizaugusi ar kokiem un krūmiem
Labākais izmantošanas veids	Zemes vienības izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumā noteikto izmantošanas veidu
Īres/nomas tiesības	Nav informācijas
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts

	nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
	Saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, vērtība tiek noteikta īpašumam pēc tā sastāva un stāvokļa uz vērtēšanas brīdi. Īpašnieka ieguldītie līdzekļi, ja tādi ir bijuši, būvju utilizācijā un teritorijas sakārtošanā netiek ņemti vērā
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves tehniskās inventarizācijas lieta, uzmērīšanas datums 10.11.1999.
Objektu apsekoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	14.07.2026.

Ēkas apraksts: - Kadastra datiVeikts **bijušās apbūves** raksturojums.

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
Pēc VZD KP datiem, 1950. gada projekts	2	2	1950./ -	17.08.2006.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Akmens mūris	1950.	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (uz vērtēšanas laiku – daļa ēkas ir nodegusi, palikušas drupas)
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ **Jā / Ir**☐ **Nē / Nav**

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Nav nepieciešams	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība, m ²	Nav nepieciešama	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	☐	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	

5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Nav konstatēts	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☒	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☐	Apkārtnē nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☐	-
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums		Sabiedrisko autobusu pietura "Upīškalns" atrodas 0.65 km no ēkas, reti
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☒	Ēkas daļa izdegusi, drupas
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

Vērtējamā dzīvokļa raksturojums

Telpu plāns

Būtnībā dzīvoklis dabā vairs nepastāv, jo ēkas daļa, kurā atrodas dzīvoklis, ir izdegusi, palikušas vien drupas, kas pieaugušas ar kokiem un krūmiem.

Vēsturiskais plānojums:

Istabu skaits	Stāvs	Telpu plāns	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
3	2	10.11.1999.	61.8/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	11.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	24.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	12.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	13.3	-

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Dzīvojamās ēkas daļa, kurā atrodas dzīvoklis, ir izdegusi, palikušas vien drupas, kas pieaugušas ar kokiem un krūmiem. Saskaņā ar VZD KP datiem, dzīvoklim reģistrēts elektrības pieslēgums. Zemes vienībai, uz kuras atrodas apbūve, ir pieejamas komunikācijas: centralizēti elektrība, lokāli aukstā ūdens apgāde, ēka bijusi krāsns apkure. Dabā izdegušajai ēkas daļai elektrības apgāde pārtraukta un atslēgta. Šajā vērtējumā pieņemam, ka īpašumam ir pieejams/atjaunojams elektrības pieslēgums.

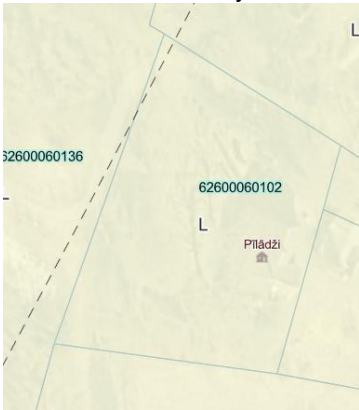
Dzīvokļa īpašuma raksturojums uz vērtēšanas datumu:

- Dzīvojamās mājas daļa grausta statusā, izdegusi, pieaugusi ar kokiem un krūmiem, līdz ar to arī pats dzīvoklis dabā vairs nepastāv.
- Īpašuma sastāvā ietilpst arī **618/4728 domājamās daļas no zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 62600060102. Būtnībā vērtējamā objekta vērtību sastāda šīs domājamās daļas no zemes vienības.

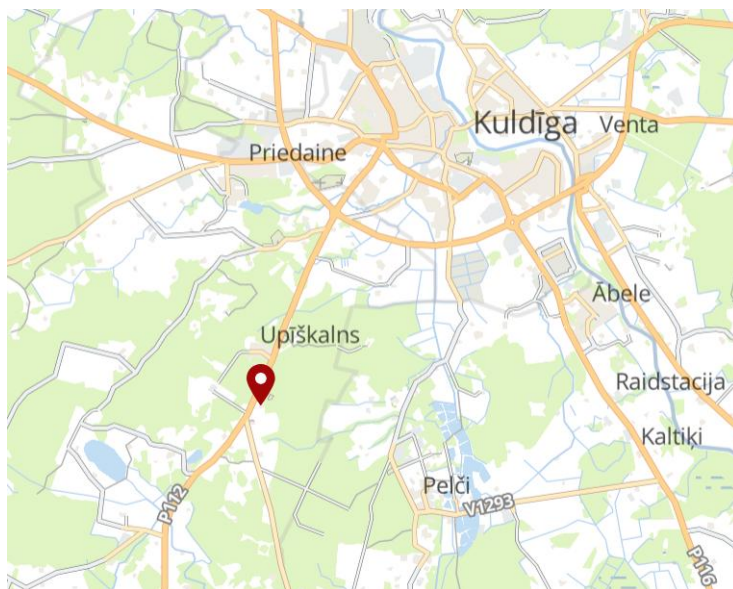
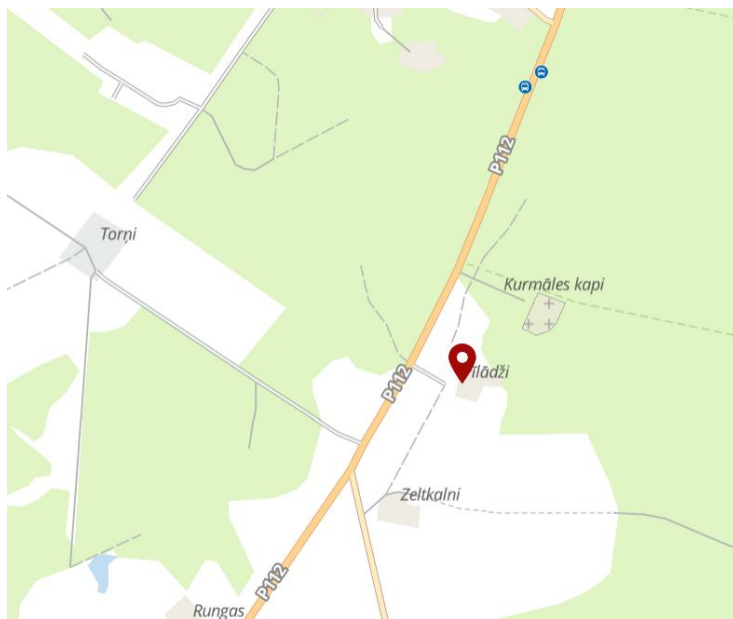
Zemes vienības novietojums un raksturojums:

Reģions, pilsēta

Kuldīgas novads, Kurmāles pagasts

Izvietojums apdzīvotā vietā	Lauku teritorija. 90 m no autoceļa P112 Kuldīga – Aizpute – Līči; ~ 5 km no Kuldīgas
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība, tuvākā autobusu pietura "Upīškalns" atrodas 0.65 km no ēkas pie autoceļa P112, autobusi kursē reti
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas lauku teritorijā, attālināti no ciemiem un pilsētām, līdz Kuldīgai ~ 5 km, kur arī atrodas veikali, PII, skola un citas sabiedriski nepieciešamās iestādes
Pieklūšana īpašumam	Autoceļš P12 ir asfaltēts. Piebraucamais ceļš ~90 m īpašumam ir grantēts. Piebraucamo ceļu stāvoklis vērtējams kā labs
Īpašuma apkārtnē	Lauki, meži, lauku viensētu apbūve
Automašīnu novietnes iespējas	Pie mājas pagalmā
Zemes vienības platība	0.4060 ha
Zemes vienības forma	Gandrīz taisnstūris
Zemes vienības izskats	Ceļam pietuvinātajā daļā pļava un vairākas koku un krūmu grupas. Teritorijas dziļumā atrodas dzīvojamā māja. Tās kreisās puses daļa ir apdzīvota, otra puse, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir izdegusi ugunsgrēkā, palikušas vien drupas, kuras pieaugušas ar kokiem un krūmiem. Kāpnes uz otro stāvu bojātas, būtībā nodegušas gan jumta konstrukcijas, gan starpstāvu pārsegumi, starpsienas sabrukušas.  Avots: https://www.kadastrs.lv
Zemes vienības izmantošana	Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja
Zemes vienības izmantošana pēc teritorijas plānojumā noteiktā	Lauku teritorija L  Avots: Kuldīgas novada teritorijas plānojuma 20.03.2026. versija
Papildus informācija	-

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Vērtējamā objekta foto fiksācija

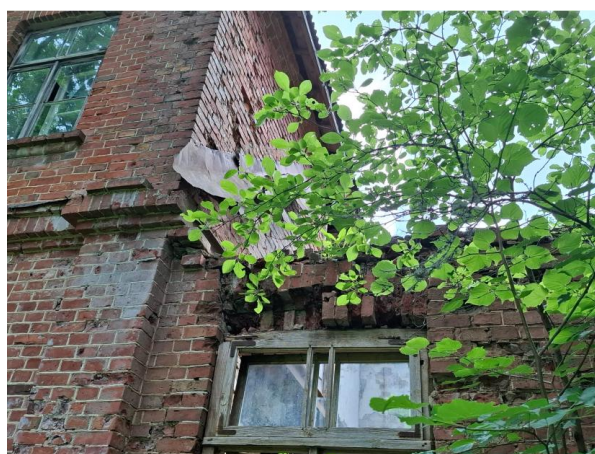


Autoceļš P112 un piebraucamais ceļš

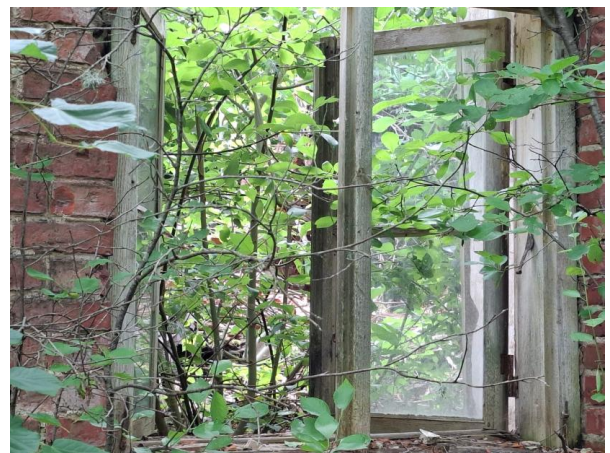


Teritorija

Dzīvojamā māja (62600060102001)



Ēkas daļa, kurā atradās vērtējamais dzīvoklis



TIRGUS APSKATS

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme Kuldīgas novadā, tāpat kā citviet Latvijas lauku teritorijās, ir pieprasīta. Pašvaldību teritorijās ap Kuldīgu lauksaimniecības zemes cenas (aramzemes) ir no ~3500 EUR/ha līdz ~9000 EUR/ha, atkarībā no zemes gabala kvalitātes, iespējamās izmantošanas, platības, piebraucamo ceļu kvalitātes.

Lauku teritorijās zemi apbūvei (pie ceļa, ir pieejams elektrības pieslēgums, salīdzinoši neliela platība) iegādājas reti, kā arī piedāvājums ir ierobežots. Analizējot darījumus ar līdzīgiem zemes gabaliem, secinām, ka darījumu summas ir ap 1 EUR/m², ciemu teritorijās ap 3 EUR/m², dažkārt augstākas, pārsvarā no pieejamo komunikāciju

klāsta. Piedāvājumu summas mēdz būt augstākas. Ne reti apbūvei tiek iegādāta arī lauksaimniecībā izmantojamā zeme (līdz 3 ha), īpaši ap ciemiem un pilsētām, cenas var būt kā lauksaimniecības zemei.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Zemes d.d. ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Nav attīstīta infrastruktūra;
- Dzīvoklis dabā vairs nepastāv, ēkas daļa, kurā tas atradās, ir drupas.

Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 **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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

Izmaksu pieeja.

Ieņēmumu pieejas.

Salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtības aprēķinā izmantota tirgus (salīdzināšanas darījumu) pieeja. Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas nav saistāmas ar īpašumu darījumu cenām un neatspoguļo īpašuma reālo tirgus vērtību atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo vērtējamais īpašums netiek uztverts kā nomas objekts.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieeja tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. Izmaksu pieeja – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva, vai izveides izmaksas. Ienākumu pieejas aprēķiniem pieļaujams izmantot gan tiešās kapitalizācijas metodi, gan arī naudas plūsmas diskonta metodi. Ja no nekustamā īpašuma saņemamajam periodisko ienākumu lielumam ir neregulāri mainīgs raksturs, aprēķinam ir izmantojama naudas plūsmas diskonta metode. Vienmērīgu, tajā skaitā arī vienmērīgi augošu vai vienmērīgi dilstošu naudas plūsmu aprēķiniem, ir izmantojama tiešā kapitalizācija.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā 2 gadu laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta

Sākotnējie dati un pieņēmumi

Dzīvokļa īpašumu "Pīlādži" - 3, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, sastāda: dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 62609000489), kopīpašuma 618/4728 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 62600060102001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62600060102).

Saskaņā ar īpašuma apsekošanas datiem:

- dzīvojamās mājas daļa, kurā reģistrēts vērtējamais dzīvoklis, dabā vairs nepastāv, drupas;
- līdz ar to dabā dzīvokļa arī vairs nav;
- dabā pašlaik pastāv zemes gabala (kadastra apzīmējums 62600060102) 618/4728 domājamās daļas.

Pamatojoties uz augstāk minēto, vērtējamā dzīvokļa vērtība ir līdzvērtīga zemes domājamo daļu vērtībai. Tāpēc šajā vērtējumā tiek noteikta zemes gabala tirgus vērtība, kura noslēgumā tiek sadalīta proporcionāli katra dzīvokļa domājamām daļām. Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauku teritorijā L. Kopējā zemes vienības platība ir 0.4060 ha.

Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu: **Lauksaimniecības teritorija (L)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Viensētu apbūve;
- Lauksaimnieciska izmantošana;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa;
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma;
- Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- Ūdens telpas publiskā izmantošana.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Kultūras iestāžu apbūve;
- Sporta ēku un būvju apbūve;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
- Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve;
- Energoapgādes uzņēmumu apbūve;
- Vasarnīcu apbūve;
- Dārza māju apbūve;
- Derīgo izrakteņu ieguve;
- Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve;
- Inženiertehniskā infrastruktūra;
- Transporta lineārā infrastruktūra;
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra;
- Noliktavu apbūve;
- Mežsaimnieciska izmantošana.

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
555.		2 ha ⁴⁰	10			līdz 3 ³⁸	85

Zemes 618/4728 domājamo daļu vērtības noteikšana (tirgus pieeja)

Tā kā vērtējamais objekts atrodas attālināti no ciemiem un pilsētām, lauku teritorijā, pēc teritorijas plānojuma lauksaimniecības zemes teritorijā L, tiek noteikta lauksaimniecības zemes gabala vērtība. Salīdzināšanai tiek izmantoti zemes gabali līdzīgās vietās, ar līdzīgu (pietuvinātu) platību, ar apbūves iespējamību, līdzīgu teritorijas plānojumā noteikto izmantošanas veidu.

Informācijas ieguvei tiek izmantots reklāmas portāls cenubanka.lv.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti

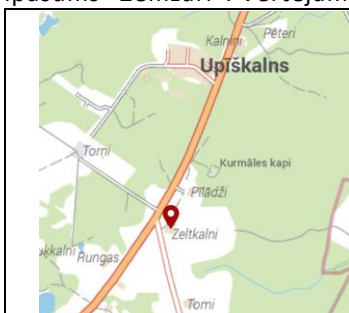
Objekts Nr. 1

 Kurmāles pag., Kuldīgas nov.							
Zeme		Lauksaimniecībai		Lauksaimniecības zeme			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
23/10/2025	2214517	62600060321	5 100	0.5	5 000	1	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600060321
Kopējā platība	5 100.0 m ²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	5 100.0 m ² / 0.5 ha
NĪLM	101 (5100 m ²)
Apbūve	nav

Īpašums "Zemzari". Vērtējamā objekta rajonā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme L.



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: Kuldīgas novada teritorijas plānojums

Objekts Nr. 2

Pelču pag., Kuldīgas nov.

Zeme | Lauksaimniecībai | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	
09/01/2026	2279849	62740020335	9 000	0.9	9 500	1	1/1	

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62740020059
Kopējā platība	9 000.0 m ²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	9 000.0 m ² / 0.9 ha
NĪLM	101 (9000 m ²)
Apbūve	nav

Īpašums "Zveju lauki". Atrodas Pelču ciema teritorijā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme L1.



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: Kuldīgas novada teritorijas plānojums

Objekts Nr. 3

Padures pag., Kuldīgas nov.

Zeme | Lauksaimniecībai | Lauksaimniecības zeme | SS

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	
04/02/2026	2322274	62720080196	2 840	0.3	2 556	1	1/10	

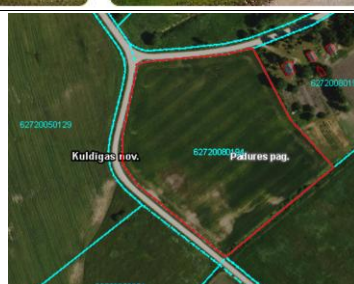
Īpašums "Mazvalku lauks". Atrodas pie Padures ciema. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme L.

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62720080194
Kopējā platība	28 400.0 m ²
Zemes gabala dom. daļas	1/10
Platība	2 840.0 m ² / 0.3 ha
NĪLM	101 (28400 m ²)
Apbūve	nav



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

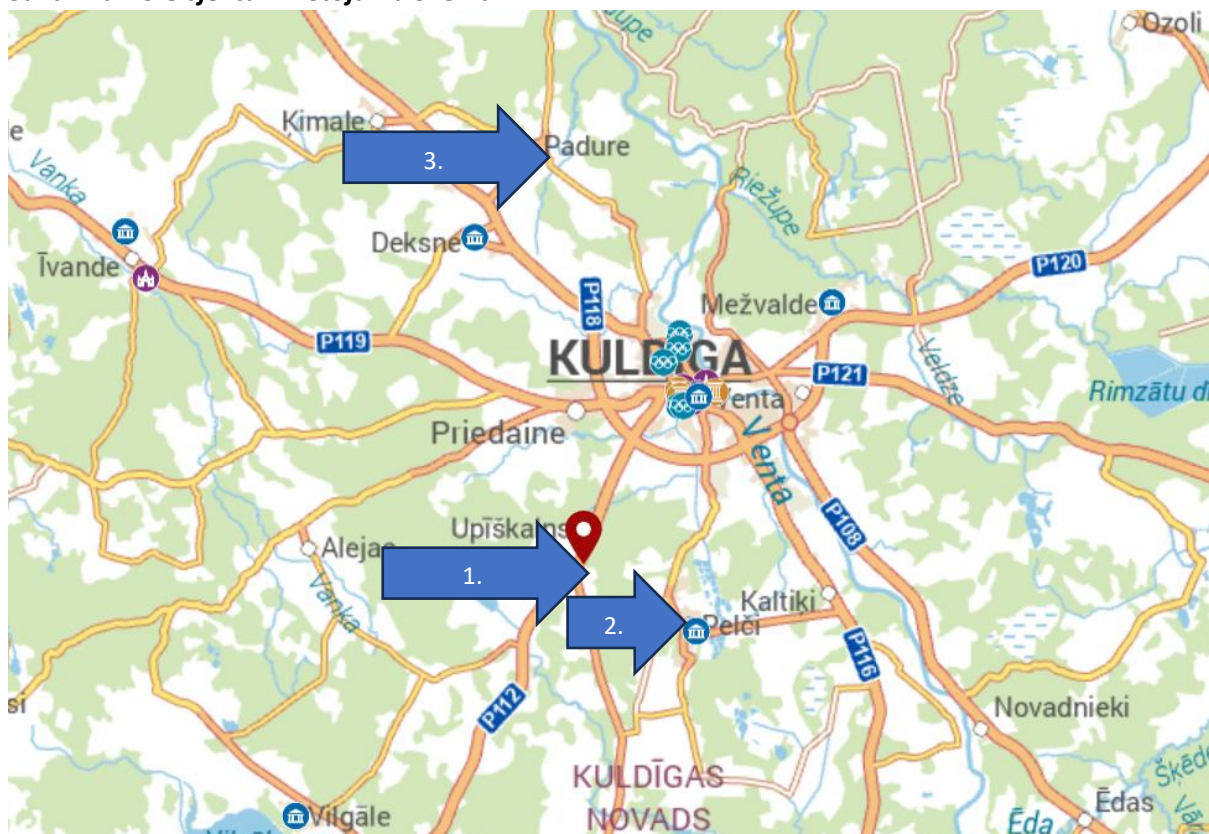


Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: Kuldīgas novada teritorijas plānojums

Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula

	Salīdzināmie īpašumi			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Pīlādži Kurmāles pag.	Zemzari Kurmāles pag.	Zveju lauki Pelču pag.	Mazvalku lauks Padures pag.
Pārdošanas cena, EUR		5 000	9 500	2 556
Zemes gabala platība, m ²	4 060	5 100	9 000	2 840
Cena, EUR/m ²		0.98	1.06	0.90
Laiks		okt-2025	janv-2026	febr-2026
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana	L	L	L1	L
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				
atrašanās vieta			-10%	-15%
piebraucamie ceļi, to kvalitāte				5%
zg platības ietekme			10%	-5%
zg izmantojamība			-10%	
teritorijas labiekārtojums				
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs				
zemes vienības apgrūtinājumi				
īpašumtiesību ierobežojumi				10%
Pārrēķina koeficients		0%	-10%	-5%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		0.98	0.95	0.86
Vidējā aprēķinātā ha vērtība, EUR/m ²	0.93			
Zemes gabala platība, m ²	4 060			
Aprēķinātā vērtība, EUR	3 770			
Zemes vienības tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3 800			

Zemes 618/4728 domājamo daļu vērtības noteikšana:

Aprēķina vienība	Vērtība, EUR
Zemes gabala platība, m ²	4060
Kopējā zemes platība, EUR	3 800
1 dd vērtība, EUR	0.94
Vērtējamās dd	618
Vērtējamo dd vērtība, EUR	580.92
Vērtējamo dd vērtība noapaļojot, EUR	580

Dzīvokļa īpašuma vērtības aprēķins:

Tā kā dabā dzīvojamās mājas daļa, kurā atradās vērtējamais dzīvoklis ir izdegusi un palikušas vien drupas, dzīvoklis dabā nepastāv, tad dzīvokļa īpašuma vērtību sastāda vien zemes domājamo daļu vērtība.

Saskaņā ar augstāk minēto, **vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība varētu būt EUR 580.**

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 14. 07.2026. varētu būt EUR 580 (pieci simti astoņdesmit euro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkurai citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļaušanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

STA «Eiroeksperts»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2026. gada 2. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2031. gada 1. februārim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. februāra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
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.: LV26-L4-00002592-8



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2026, 00:00	Līdz:	11.07.2027, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	664.54

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuš zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 890 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 12
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atklājamie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	369.19
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	147.68
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.91
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	300 000.00	300 000.00	5 000.00	110.76
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšns 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, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2026.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	664.54 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 17.07.2026 664.54 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/lv/private/visi

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 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, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīries, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 - Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta diennakts tālruni +371 26121212.
 - BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 - Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV25-L4-00002421-9 nosacījumi.
 - Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 - Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atdāta dokumentu nolupīšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielausšanās pazīmēm).
 - Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 - Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 - Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA - Gatavojies labākajam!

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

- nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlnes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
- piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
- piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
- ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums:

SIA Partner Broker

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 08.07.2026, 17:18, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: 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, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8

**Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts**

Nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Personas kods / Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 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, e-pasts bta@bta.lv

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 369 - 3

Kadastra numurs: 62609000489

"Pīlādži" - 3, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3.			61.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62600060102001).		618/4728	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62600060102).		618/4728	
Žurn. Nr. 300008566527, lēmums 29.04.2026., tiesnese Anželika Drekslere			
II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.		1	
1.2. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2026. gada 11. marta izziņa Nr. KNP/2.26/26/75.			
Žurn. Nr. 300008566527, lēmums 29.04.2026., tiesnese Anželika Drekslere			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62609000489	-	61.8 m ²	369	3	Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1076	22.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1137	22.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1076	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1076	22.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1137	22.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	1076	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62600060102001003	"Pīlādži" - 3, Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3301
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	10.05.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	61.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	61.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	49.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

EIROEKSPERTS

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	11.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	24.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	12.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	13.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62600060102	"Pīlādži", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3301	618/4728

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62600060102001	"Pīlādži", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3301	618/4728	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62609000489	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

VALSTS ZEMES DIENESTA DIENVIDKURZEMES
REĢIONĀLĀS NODAĻAS
KULDĪGAS FILIĀLE
BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
62600060102001
Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas rajons,
Kurmāles pagasts.,
Pīlādži

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ingrida Mačuka
Izpildes datums: 10.11.1999.

[..]

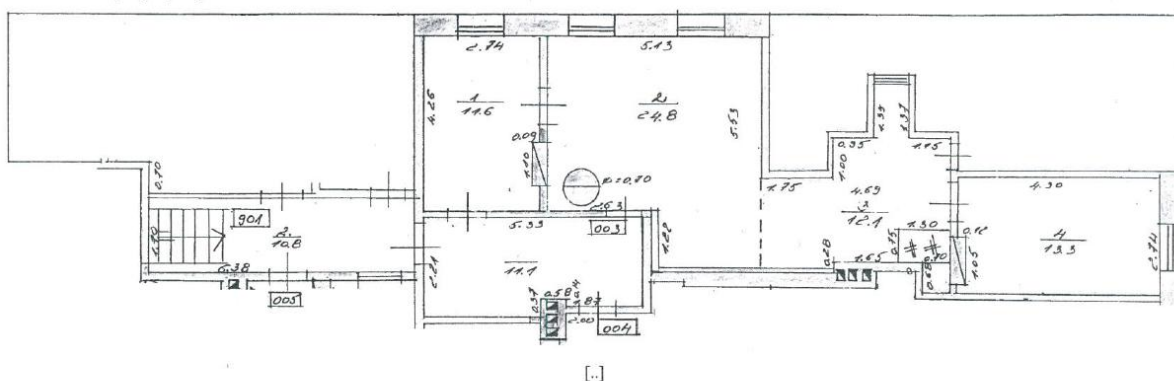
Telpu grupa
Kuldīgas rajons, Kurmāles pagasts,
Pīlādži - 3
kadastra apzīmējums
62600060102001003

Telpu grupas apsekošanas datums: 10.11.1999.

1. Telpu grupas eksplikācija

Stāvs	Telpas numurs	Telpu grupas numurs adrese	Telpu grupas numurs	Telpu grupas izmantošanas veids Telpas nosaukums	Telpas platība (m ²)								Patvaļīgās būvniecības pazīmes
					Kopējā platība	Iekštelpas				Ārtelpas			
						Dzīvojamās	Dzīvokļu palīgtelpas	Nedzīvojamās	Koplietošanas palīgtelpas	Dzīvokļa	Nedzīvojamās	Koplietošanas palīgtelpas	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
F	1	3	003	ISTABA	11.6	11.6							
	2			ISTABA	24.8	24.8							
	3			VIRTUVE	12.1		12.1						
	4			ISTABA	13.3	13.3							
					61.8	49.7	12.1						

2. Telpu grupas plāns



IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhiviste
Vineta Zonberga
2026.gada 21.aprīlī

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

rev



RICS

