



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
APIŅU IELĀ 11, KULDĪGĀ, KULDĪGAS NOV.,
IESPĒJAMĀS APBŪVES TIESĪBAS MAKSAS
NOVĒRTĒJUMS**



Nr. L15875/ER/2026

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma Apiņu ielā 11, Kuldīgā, Kuldīgas nov., kadastra Nr.6201 026 0110: zemes vienības ar kopējo platību 0,9394 ha, kadastra apzīm.6201 026 0070, novērtēšanu**. Mūsu darba uzdevums bija noteikt iespējamo viena gada apbūves tiesības maksu. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa 2026.gada 9.martā varētu būt:

11 762 EUR (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti sešdesmit divi euro)

Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un PVN.

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Augstāk minētās vērtības 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 atskaitē 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.

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktās vērtības.....	5
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	5
Zemes vienības daļas raksturojums	5
Novietojuma shēma un zemes robežas	6
Objekta fotoattēli	9
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	11
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	11
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi.....	11
Vērtības aprēķins	12
Labākā un efektīvākā izmantošana	12
Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi	12
Objekta iespējamās apbūves tiesības maksas aprēķins	12
Zemes vienības nosacītās tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju.....	13
Zemesgabala tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	14
Apbūves tiesības maksas aprēķins	16
Slēdziens	17
Pielikumi	
• Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.	
• Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.	
• Apskates akts.	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	sastāvs	Nekustamais īpašums Apiņu ielā 11, Kuldīgā, Kuldīgas nov., kadastra Nr.6201 026 0110: zemes vienības ar kopējo platību 0,9394 ha, kadastra apzīm.6201 026 0070.
	īpašnieks	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590.
Vērtēšanas datums		2026.gada 9.marts.
Vērtējuma pasūtītājs		Kuldīgas novada pašvaldība
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt objekta iespējamo viena gada apbūves tiesības maksu.
Vērtēšanas mērķis		Apbūves tiesības maksas apzināšana pasūtītāja vajadzībām.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Kurzemes rajona tiesas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000553399 noraksts.
	uz apbūvi	-
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Pārējā nekustamā īpašuma daļa, kas neietilpst objekta sastāvā.
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav iesniegti/nav reģistrēti.
	hipotēka	Nav reģistrēta/nav zināma.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: 1. Atzīme - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija 400 m platībā. Kadastrā (zemes vienībai ar kadastra apzīm.6201 026 0070): 1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0003 ha platībā.
	citi	-
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Jaukta centra apbūves teritorija (JC).
Esošais izmantošanas veids		Dabā: neapbūvēta zemes vienība. VZD Kadastrā reģistrētais lietošanas mērķis: "Komerccarbības objektu apbūve".
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemesgabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam.
Datums, uz kuru noteikta vērtība/apskates datums		09.03.2026./09.03.2026.
Apskati veica/atskaiti sagatavoja		Mārtiņš Bruņenieks/Vilis Žuromskis

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa	11 762*

* Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un PVN.

Īpašie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> • Apbūves tiesības termiņš -20 gadi; • Apbūves tiesības mērķis – saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. • Būvniecība t.sk. atmežošana tiks veikta normatīvos aktos noteiktā kārtībā, atbilstoši apbūves tiesības mērķim; • Būves tiks reģistrētas Zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesīgā īpašuma objekts uz apbūves tiesības termiņa laiku; • Uz apbūves tiesības pamata uzceltās Apbūves tiesīgā būves un inženierbūves nav uzskatāmas par nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem, ko Apbūves tiesīgais ir taisījis lietošanā nodotai lietai un Apbūves tiesību piešķirējam nav jāatlīdzina Apbūves tiesīgā izdevumi šajā sakarā; • Nekustamā īpašuma nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis maksājams papildus apbūves tiesības gada maksai.
Papildus informācija	-

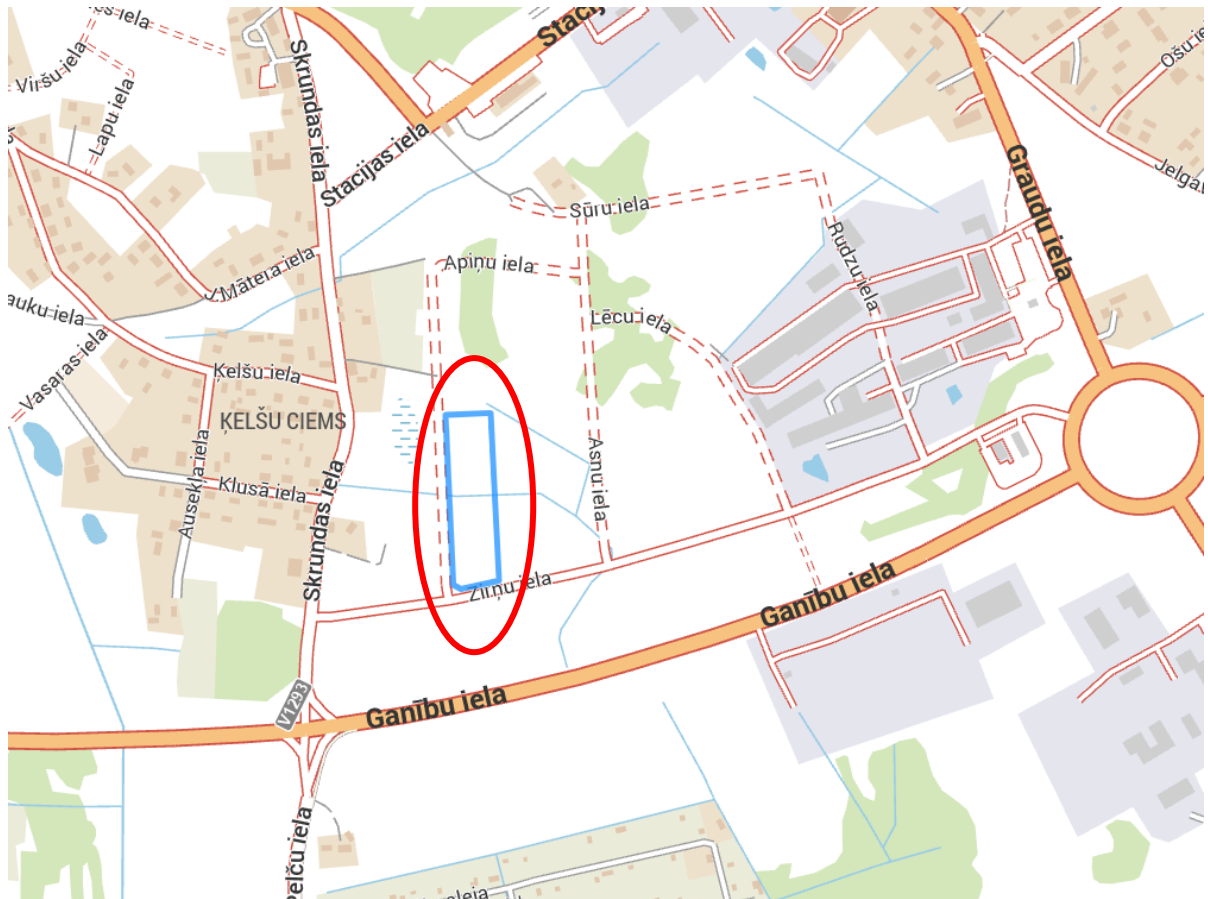
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts izvietots Kuldīgā, Kuldīgas novadā.
Apkārtējā apbūve	Tuvākajā apkārtnē neapbūvēta zeme un viensētas.
Piebraukšana	Pa Zirņu ielu.

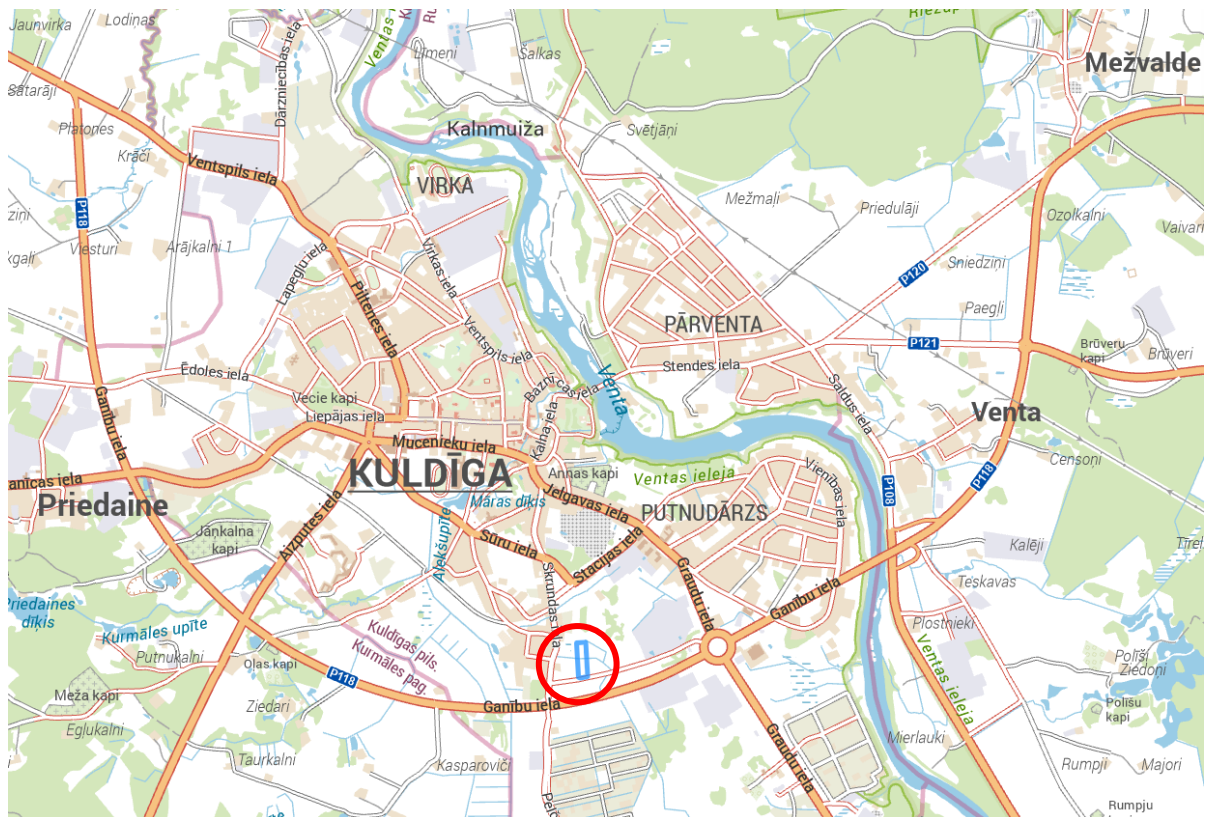
Zemes vienības daļas raksturojums

Kadastra apzīmējums:	6201 026 0070
Platība:	0,9394 ha
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Jaukta centra apbūves teritorija (JC).
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	Līdzens.
Forma	Regulāras formas zemes gabals.
Izskats	Neapbūvēta zemes vienība ar krūmājiem.
Grunts apstākļi	Nav informācijas.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Pa bruģētā seguma Zirņu ielu.
Notekūdeņu kanalizācija	Nav.
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	
-	

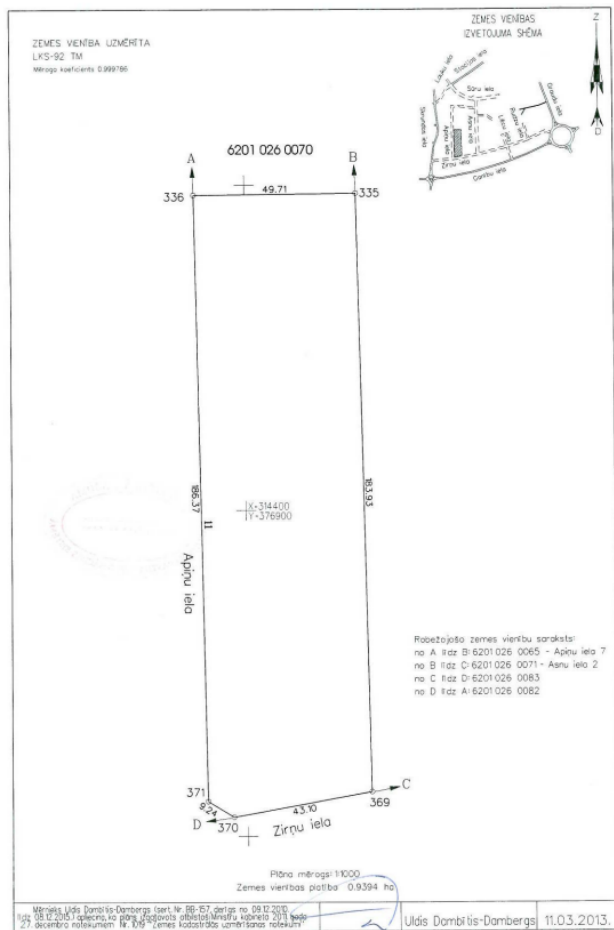
Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: balticmaps.eu/lv



Avots: balticmaps.eu/lv

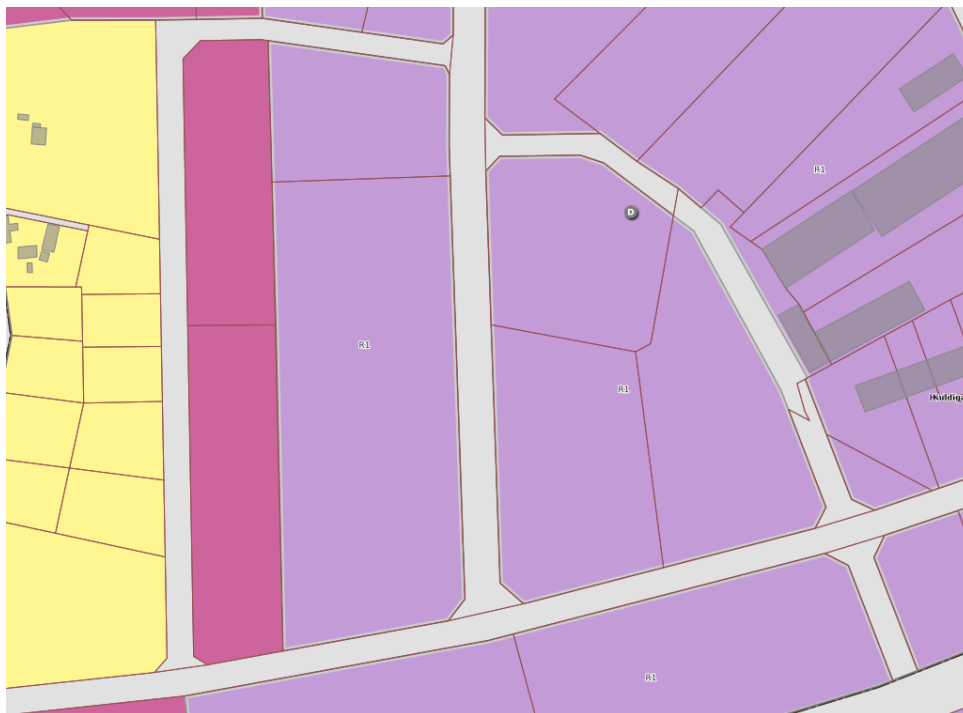


Avots: pasūtītāja iesniegtais zemes robežas plāns

Zemes vienība ar kadastra apzīm. 6201 026 0070:



Avots: kadastrs.lv



Avots: geolatvija.lv

Izkopējums no Kuldīgas novada Teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

295. Jauktas centra apbūves teritorija (Jc) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 296. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 297. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 298. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 299. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 300. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 301. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 302. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 303. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 304. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 305. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 306. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 307. Biroju ēku apbūve (12001).
- 308. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 309. Rindu māju apbūve (11005).
- 310. Savrupmāju apbūve (11001).

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 311. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 312. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): tekstilizstrādājumu, apģērhu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.

4.5.1.4. Apbūves parametri

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 (%)
313.		1200 m ² ⁴²	70 ⁴⁵			līdz 3	30 ⁴⁶

15. Ar apbūvi iestādēm un uzņēmumiem - 85%.

16. Ar apbūvi iestādēm un uzņēmumiem - 15%.

17. Dvīņu māju apbūvei - 600 m² katrai vienībai. Rindu māju apbūvei - 300 m² katrai vienībai.

4.5.1.5. Citi noteikumi

314. Jaunveidojamas zemes vienības minimālais platums gar ielu -

314.1. savrupmāju apbūvei 20 m;

314.2. dvīņu māju apbūvei 15 m katrai vienībai;

314.3. rindu māju apbūvei 6 m uz katru dzīvojamās vienības fasādes daļu;

314.4. Kuldīgas pilsētas vēsturiskās apbūves zonās – atbilstoši 20.gs sākuma (1900.-1941.g.) situācijai.

315. Visā Jc funkcionālajā zonā paredz autostāvvietas, atbilstoši normatīvajiem aktiem, bet, ja to neatļauj zemes vienības platība, tad autostāvvietu skaits jānodrošina pašvaldībai piederošās teritorijās, slēdzot vienošanos par ieguldījumu pilsētas infrastruktūrā.

316. Savrupmāju apbūve (11001) - dvīņu māju apbūve tikai ārpus pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas un tā individuālās aizsargjoslas.

317. Rindu māju apbūve (11005) - tikai ārpus pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas un tā individuālās aizsargjoslas.

318. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003) - kempingi, laukumi atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm - izstrādājot detālplānojumu vai nodrošinot publisko apspriešanu.

319. Nav atļauts tāds teritorijas papildizmantošanas veids un aizliegts veikt tādu saimniecisko darbību, kas var pasliktināt apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus (ar trokšņu, smaku vai cita veida negatīvu ietekmi) un būtiski samazina apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību;

320. Ja vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve paredzēta zemes vienībā, kas robežojas ar zemes vienībām ar esošo dzīvojamo vai publisko apbūvi, nodrošina apstādījumus ar 5 m platumā (ar dižstādiem), žogus, prettrokšņu sienas, vaļņus, lai pasargātu piegulošo teritoriju no vizuālas un citām nelabvēlīgām ietekmēm. Katru risinājumu izvērtē individuāli un saskaņā Būvvaldē.

Objekta fotoattēli





Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Apskates akts.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram 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 zinātņi, 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 vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt 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, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu 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.

Vērtības aprēķins

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Uzskatām, ka vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir atbilstošs apbūves tiesības mērķim.

Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi

- Apbūves tiesības termiņš -20 gadi;
- Apbūves tiesības mērķis – saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
- Būvniecība t.sk. atmežošana tiks veikta normatīvos aktos noteiktā kārtībā, atbilstoši apbūves tiesības mērķim;
- Būves tiks reģistrētas Zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesīgā īpašuma objekts uz apbūves tiesības termiņa laiku;
- Uz apbūves tiesības pamata uzceltās Apbūves tiesīgā būves un inženierbūves nav uzskatāmas par nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem, ko Apbūves tiesīgais ir taisījis lietošanā nodotai lietai un Apbūves tiesību piešķirējam nav jāatlīdzina Apbūves tiesīgā izdevumi šajā sakarā;
- Nekustamā īpašuma nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis maksājams papildus apbūves tiesības gada maksai.

Objekta iespējamās apbūves tiesības maksas aprēķins

Informācija par līdzīga rakstura apbūves tiesību līgumiem ir ierobežota. Izanalizējot mūsu rīcībā esošos datus, esam secinājuši, ka apbūves tiesības maksas veidošanās principi ir dažādi – tā tiek noteikta gan procentuālā apmērā no kadastrālās vērtības, gan procentuālā apmērā no tirgus vērtības, gan pamatojoties uz citiem specifiskiem aprēķinu principiem, kas uztverami kā kompensācija par apbūves tiesību fakta izraisītiem apgrūtinājumiem īpašniekam (īpašuma tiesību apjomu, kas pret samaksu tiek nodots nomniekam vai apbūves tiesīgajam). Atsevišķos gadījumos apbūves tiesību maksa sastāv no divām daļām – mainīgās un fiksētās. Mainīgās daļas apmērs lielākajā daļā gadījumu tiek noteikts pamatojoties uz apbūves tiesību objektā plānotās saimnieciskās darbības rezultātiem.

Visizplatītākie apbūves tiesības apmēra noteikšanas principi ir sekojoši:

- Fiksēta maksa.
- Maksa tiek noteikta procentuālā apmērā no apgrozījuma.
- Kombinētā maksa, kas sastāv no nemainīgās daļas un mainīgās daļas. Nemainīgā daļa izpaužas kā fiksēta maksa gadā līdz apbūves nodošanai ekspluatācijā, savukārt mainīgā daļa noteikta procentuālā apmērā no apgrozījuma vai peļņas.

Fiksētā maksa tiek noteikta līdz apbūves nodošanai ekspluatācijā. Šī pieeja nodrošina prognozējamus ikgadējos ienākumus zemes iznomātājam.

Izvērtējot zemes gabala iespējamu izmantošanu no aktīva viedokļa, apbūves tiesību maksa teorētiski vari tikt aprēķināta, to izsakot kā potenciālā investīciju veicēja prasīto atdevi proporcionāli nekustamā īpašuma tirgus vērtībai.

Zemes vienības nosacītās tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Vērtējamais objekts ir nekustamais īpašums Apiņu ielā 11, Kuldīgā, Kuldīgas nov., kadastra Nr.6201 026 0110: zemes vienības ar kopējo platību 0,9394 ha, kadastra apzīm.6201 026 0070. Apbūves tiesības mērķis – saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Apbūves tiesības termiņš -20 gadi. Būvniecība t.sk. atmežošana tiks veikta normatīvos aktos noteiktā kārtībā, atbilstoši apbūves tiesības mērķim. Būves tiks reģistrētas Zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesīgā īpašuma objekts uz apbūves tiesības termiņa laiku. Uz apbūves tiesības pamata uzceltās Apbūves tiesīgā būves un inženierbūves nav uzskatāmas par nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem, ko Apbūves tiesīgais ir taisījis lietošanā nodotai lietai un Apbūves tiesību piešķirējam nav jāatlīdzina Apbūves tiesīgā izdevumi šajā sakarā

Informācija par līdzīga rakstura apbūves tiesību līgumiem ir ierobežota. IZANALIZĒJOT MŪSU RĪCĪBĀ ESOŠOS DATUS PAR NOSLĒGTIEM LĪDZĪGA RAKSTURA LĪGUMIEM, ESAM SECINĀJUŠI, KA APBŪVES TIESĪBAS MAKSAS VEIDOŠANĀS PRINCIPI IR DAŽĀDI.

Biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” (turpmāk – LĪVA) viedoklis ir, ka pēc būtības apbūves tiesībai un līdz šīs institūcijas iedibināšanai praktizētajai nomas tiesībai ir līdzīgs raksturs.

Vispārējā gadījumā zemes tirgus nomas maksa tiek noteikta, par pamatu ņemot līdzīgu zemes gabalu pie līdzīgiem nomas līguma nosacījumiem nomas darījumu cenas brīvā tirgū, jeb LVS 401:2013 aprakstīto tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Nomas līgums tiek noslēgts, ja abu tirgus dalībnieku vēlmes ir līdzsvarā. Tomēr šādas pieeja izmantošana apbūves tiesības vērtēšanā, vismaz šobrīd, ir apgrūtināta, vai pat neiespējama, jo apbūves tiesība ir jauniedibināts tiesību veids, un šobrīd tirgū nav pieejami pierādījumi par salīdzināmām apbūves tiesību maksām.

Otra vērtēšanas praksē izmantotā tirgus nomas maksas aprēķina pieeja ir ienākumu pieeja. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ienākumu plūsmu, kas, visticamāk, paliks nemainīga, var kapitalizēt, izmantojot vienu multiplikatoru, kuru parasti sauc par kapitalizācijas likmi. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām. Terminēta nomas līguma gadījumā aprēķinu pamatā ir pieņēmums, ka kompetents nomnieks ir gatavs maksāt tādu nomas maksu, kas viņam ļautu nomas līguma laikā atgūt visas investīcijas apbūves celtniecībā, un jāgūst no šīm investīcijām adekvāta peļņa, bet, savukārt kompetents iznomātājs nomas maksu noteiks tādu, lai no saņemtajiem nomas ienākumiem noteiktā laika periodā atgūtu investīcijas līdzvērtīga zemesgabala iegādē un gūtu tirgus likmēm atbilstošu peļņu.

LĪVA viedoklis ir, ka pašreizējā tirgus situācijā apbūves tiesību maksas aprēķina pamatā ir izmantojama ienākumu pieeja, un, konkrēti, investīciju atguves metode, kas vispārējā gadījumā lietojama ikgadēji atgūstamo investīciju infrastruktūrā izmaksu aprēķinam (skat. pēc Eiropas Komisijas – DG TREN pasūtījuma ECROYS TRANSPORT sagatavoto rokasgrāmatu “Infrastructure expenditures and costs. Practical guidelines to calculate infrastructure costs for five modes of transport”).

Saskaņā ar minētajā materiālā aprakstīto aprēķinu metodiku, ikgadējās atgūstamās investīcijas ir aprēķināmas, par pamatu izmantojot aktīva izveides izmaksas, aktīva lietderīgo kalpošanas laiku pie vienādu maksājumu scenārija (identisku aktīva pēc lineāras metodes aprēķinātajam nolietojumam) un šo naudas plūsmu diskontējot nepieciešamo atdeves likmi.

Ikgadējo atgūstamo investīciju aprēķinu formula:

$$\text{Ikgadējās atgūstamās kapitālās izmaksas (gada nomas maksa)} = \text{Aktīva vērtība} \times \frac{\text{Nepieciešamās atdeves likme}}{(1 - (1 + \text{Nepieciešamās atdeves likme})^{-\text{lietderīgais kalpošanas laiks}})}$$

Tā kā uz zemi nav attiecināms jēdziens lietderīgās kalpošanas laiks, apbūves tiesību maksa nosakāma tādā līmenī, lai ar to zemes īpašnieks saprātīgā periodā (šobrīd par to tiek pieņemti 20 gadi, kas atbilst investoru viedoklim par periodu, kurā ir nepieciešams atgūt investīcijas nekustamā īpašumā) atgūtu investīcijas līdzvērtīga zemesgabala iegādē un gūtu "taisnīgu" atdevi no veiktajiem ieguldījumiem. Šādai „taisnīgai” atdvei ir jābūt vismaz bezriskai likmei (jo visus ar nekustamā īpašuma attīstīšanu saistītos riskus uzņemas apbūves tiesības īpašnieks) atbilstošu peļņu. Šādā veidā modificētā apbūves tiesību gada maksas aprēķina formula ir:

$$\text{Ikgadējā apbūves tiesību maksa} = \text{Zemes gabala tirgus vērtība} \times \frac{\text{Nepieciešamās atdeves likme}}{(1 - (1 + \text{Nepieciešamās atdeves likme})^{-30})}$$

Šajā vērtējamā objekta gadījumā netiek pielietota iepriekšminētā apbūves tiesības maksas metode, jo nav zināma informācija par līdzīgiem zemes gabala apbūves tiesības darījumu datiem.

Apbūves tiesību tirgus maksas aprēķina pamatā izmantojami šādi izejas dati:

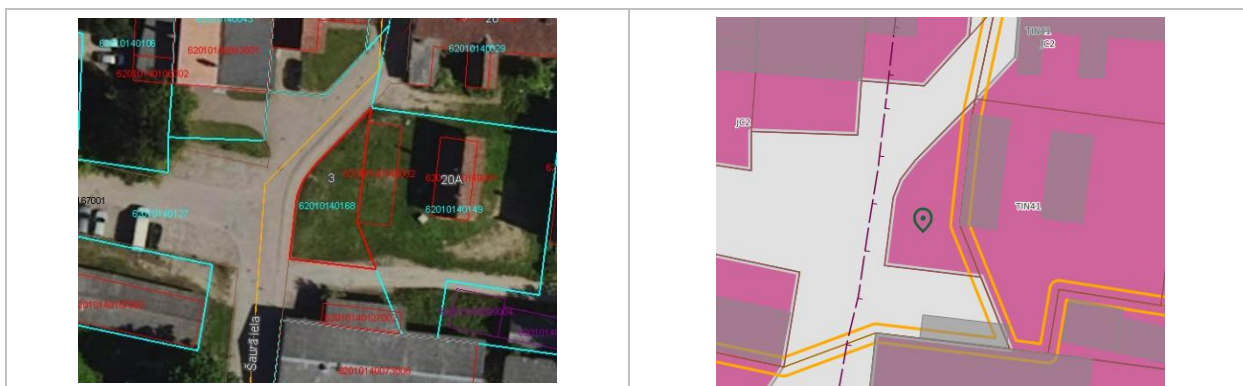
- Zemes gabala tirgus vērtība = ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, kas ir noteikta, ņemot vērā tā izmantošanas veidu, inženierkomunikāciju nodrošinājumu un uzlabojumus un visus līgumā un teritorijas plānojumā, vai citos dokumentos noteiktos lietošanas tiesību apgrūtinājumus apbūves tiesību piešķiršanas dienā.
- Nepieciešamās atdeves likme = „bezriskā”, t.i. valsts ilgtermiņa obligāciju fiksētā peļņas likme apbūves tiesību piešķiršanas dienā. *Publiskās personas gadījumā kā alternatīva izmantojama Latvijas Republikas Finanšu ministrijas „Makroekonomisko pieņēmumu un prognožu skaitliskās vērtības” definētā reālā diskonta likme projekta īstenošanas alternatīvai atbilstoši Publisko iepirkumu likumam – 4%.*
- Kā kāpinātājs pakāpē formulā izmantojams vēlmais investīciju atguves periods, jeb 20 (gadi).

Zemesgabala tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Zemes vienības ar kopējo platību 0,9394 ha tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par darījumiem ar zemēm, kas paredzēti jaukta centra apbūvei un citām apbūves teritorijām ar līdzīgiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1. Īpašums Šaurajā ielā 3, Kuldīgā, kadastra Nr. 6201 014 0168. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,0184 ha, jaukta centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 12.2023.g. par 4 000 EUR.



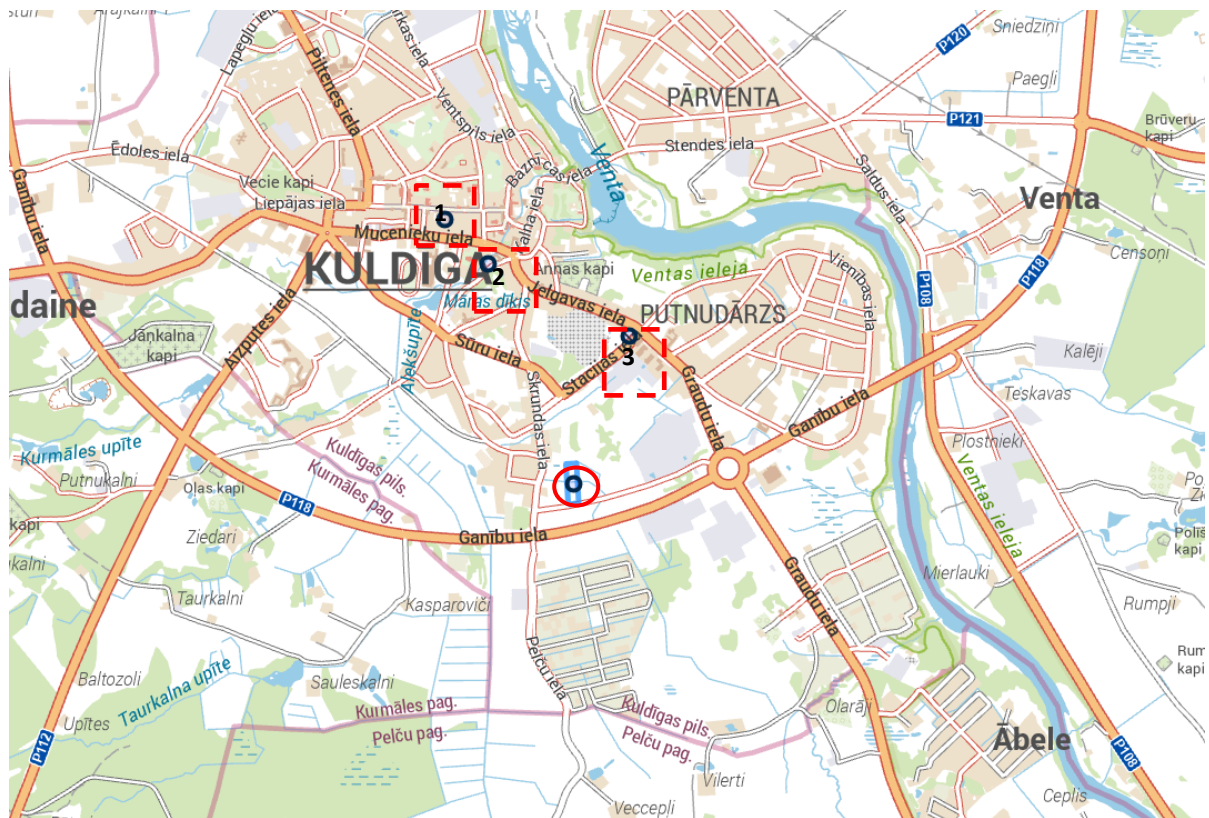
Nr.2: Īpašums Mazā Dzirnavu ielā 3, Kuldīga, kadastra Nr.6201 023 0052. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,0735 ha, jaukta centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 09.2024.g. par 10 000 EUR.



Nr.3: Īpašums Stacijas ielā 9, Kuldīga kadastra Nr. 6201 027 0035. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,4411 ha, jaukta centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2025.g. par 67 000 EUR.



Aptuvenus objektu izvietojums:



Kartes avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula:

Sal. objekta Nr.	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Apiņu iela 11, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Saurā iela 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Mazā Dzirnavu iela 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Stacijas iela 9, Kuldīga, Kuldīgas nov.	
Pārdošanas cena EUR		4 000		10 000		67 000	
Zemesgabala kopējā platība, ha	0.9394	0.0184		0.07		0.44	
Zemesgabala platības cena EUR/kvm		22		14		15	
Zemesgabala lietošanas mērķis	Jaukta centra apbūve	Jaukta centra apbūve		Jaukta centra apbūve		Jaukta centra apbūve	
Darījumu datums		12.2023		09.2024		06.2025	
Korekcijas koeficienti:							
darījuma laiks, apstākļi		4%	0.87	3%	0.41	1%	0.15
novietojums novadā		-	0.00	-	0.00	-	0.00
apkārtējā infrastruktūra		-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala platība		7%	1.52	6%	0.82	4%	0.61
zemesgabala izmantošanas iespējas		-	0.00	-	0.00	-	0.00
nepieciešamie zemes gabala sakopšanas darbi		-	0.00	-2%	-0.27	-2%	-0.30
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemes gabala apgrūtinājumi		-	0.00	-	0.00	-	0.00
Pārrēķina koeficients		11%	2.39	7%	0.95	3%	0.46
Reducētā vērtība EUR/kvm		24.13		14.56		15.64	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.20		0.30		0.50	
Vērtējamā īpašuma 1 kvm aprēķinātā vērtība, EUR	17.02						
Aprēķinātā vērtība	159 847.58						

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **159 848 EUR**.

Apbūves tiesības maksas aprēķins

$159\,848\text{ EUR} \times (4\% / (1 - (1 + 4\%)^{-20})) = 11\,761,90\text{ EUR}$ gadā.

Vērtējamā objekta gadījumā, ņemot vērā apbūves tiesības objekta specifiku, uzskatām, ka objekta iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa, noapaļojot, varētu būt **11 762 EUR**.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka daļas no nekustamā īpašuma Apiņu ielā 11, Kuldīgā, Kuldīgas nov., kadastra Nr.6201 026 0110: zemes vienības ar kopējo platību 0,9394 ha, kadastra apzīm.6201 026 0070, iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa 2026.gada 9.martā varētu būt:

11 762 EUR (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti sešdesmit divi euro)

Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un PVN.

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 novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā 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
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Mārtiņš Bruņenieks
nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

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

Pielikumi (dokumentu kopijas)