

Nr.N-335

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā



KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Atzinums par aktualizēto tirgus vērtību

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. Novērtējuma atskaite reģistrēta ar līguma numuru Nr. L15875/ER/2026. Mūsu darba uzdevums bija noteikt iespējamo viena gada apbūves tiesības maksu. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.

Veicot pasūtītāja iesniegto dokumentu un publiski pieejamās informācijas izvērtējumu, esam aktualizējuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, līdz ar to ir mainījusies iespējama viena gada apbūves tiesības maksa (**aprēķinus skat. pielikumos**):

Pamatojoties uz aktualizēto tirgus vērtību esam secinājuši, ka augstāk minētā īpašuma iespējamā viena gada apbūves tiesību maksa varētu būt: 9 692 EUR (deviņi tūkstoši seši simti deviņdesmit divi euro), un tā varētu būt izmantojama kā sākumcena izsolē.

Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un PVN.

Šī izziņa skatāma kontekstā ar minētā objekta novērtējuma atskaiti un ir spēkā pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti minētajā vērtējuma atskaitē un izziņa nav skatāma atrauti no tās.

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

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
SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Sagatavoja:
Mārtiņš Bruņenieks
nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

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

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. *1*

Izsniegts

SIA «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



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 Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**
Reģ. Nr.: **40003650352**
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**
Reģ. Nr.: **40003650352**
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 bijuši 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 (atbildzināmie 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
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, 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

apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

2. 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 iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
4. 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:
 - 1) 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);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV25-L4-00002421-9 nosacījumi.
6. 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.
7. 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 Apdrošinātajam 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 zādību ar ielaušanos (slepena vai atklāta dokumentu nolaupīšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielaušanās pazīmēm).
8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
10. 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.
11. 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 Noteikumu Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA - Gatavojies labākajam!

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. 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

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.	EVIJA 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 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

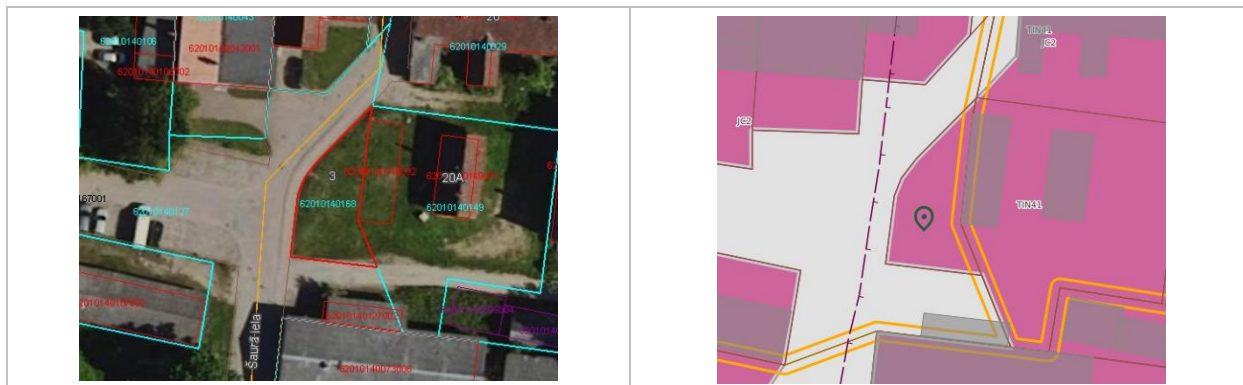
3 / 3

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.



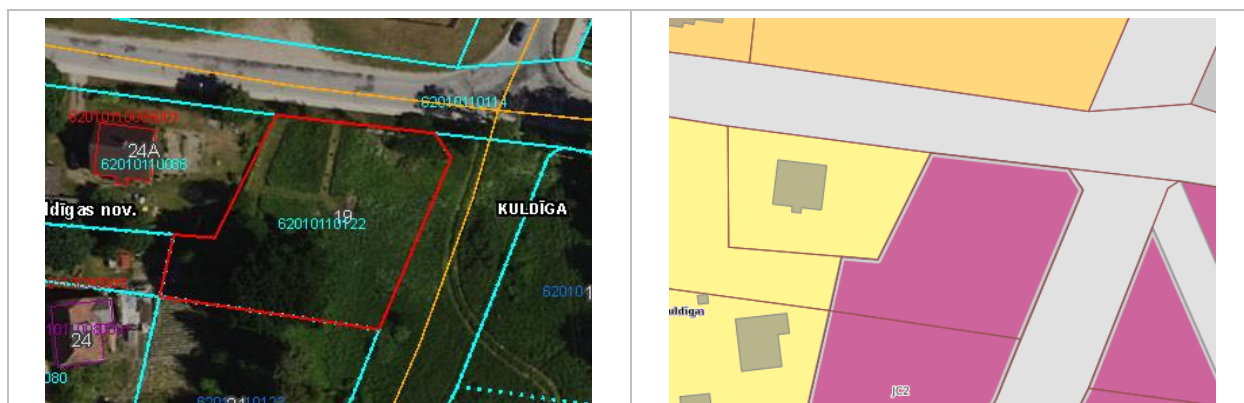
Nr.2: Īpašums Mazā Dzirnau ielā 3, Kuldīgā, kadastra Nr.6201 023 0052. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,0735 ha, jaukta centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 09.2024.g. par 10 000 EUR.



Nr.3: Īpašums Stacijas ielā 9, Kuldīgā 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.



Nr.4: Īpašums Lapegļu ielā 19, Kuldīgā, kadastra Nr. 6201 011 0122. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,1531 ha, jaukta centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 03.2026.g. par 13 000 EUR.



Aptuvenš objektu izvietojums:



Kartes avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula:

Sal. objekta Nr.		1		2		3		4	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi							
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Obj. Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Apiņu iela 11, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Šaurā iela 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Mazā Dzirnavu iela 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Stacijas iela 9, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Lapegļu ielā 19, Kuldīga, Kuldīgas nov.	
Pārdošanas cena EUR		4 000		10 000		67 000		13 000	
Zemesgabala kopējā platība, ha	0.9394	0.0184		0.07		0.44		0.15	
Zemesgabala platības cena EUR/kvm		22		14		15		8	
Zemesgabala lietošanas mērķis	Jaukta centra apbūve	Jaukta centra apbūve		Jaukta centra apbūve		Jaukta centra apbūve		Jaukta centra apbūve	
Darījumu datums		12.2023		09.2024		06.2025		03.2026	
Korekcijas koeficienti:									
darījuma laiks, apstākļi		4%	0.87	3%	0.41	1%	0.15	-	0.00
novietojums pilsētā		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
apkārtējā infrastruktūra		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala platība		7%	1.52	6%	0.82	4%	0.61	6%	0.51
zemesgabala konfigurācija		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala reljefs		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala izmantošanas iespējas		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
nepieciešamie zemes gabala sakopšanas darbi		-	0.00	-2%	-0.27	-2%	-0.30	-1%	-0.08
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
Pārrēķina koeficients		11%	2.39	7%	0.95	3%	0.46	5%	0.42
Koriģētā vērtība EUR/ha		24.13		14.56		15.64		8.49	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.10		0.30		0.30		0.30	
Vērtējamā īpašuma 1 kvm aprēķinātā vērtība, EUR	14.02								
Aprēķinātā vērtība	131 715.52								

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība ir 131 716 EUR.

Apbūves tiesības maksas aprēķins

$131\,716 \text{ EUR} \times (4\% / (1 - (1 + 4\%)^{-20})) = 9\,691,89 \text{ EUR}$ gadā.

Vērtējamā objekta gadījumā, ņemot vērā apbūves tiesības objekta specifiku, uzskatām, ka objekta iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa, noapaļojot, varētu būt **9 692 EUR**.