

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**ZEMESGABALA
ASNU IELA 2, KULDĪGA, KULDĪGAS NOVADS,
IESPĒJAMĀS APBŪVES TIESĪBAS MAKSAS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16318/2026

Kuldīgas novada pašvaldībai
Vispārīgā vienošanās Nr. ID Nr. KNP 2025/47

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši neapbūvēta zemesgabala **Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas novads** (kadastra Nr. 62010260111) (turpmāk – Objekts) novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt iespējamo viena gada apbūves tiesības maksu. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām. 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 14. jūlijā varētu būt:

EUR 3175 (trīs tūkstoši viens simts septiņdesmit pieci 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 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.

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” 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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Vērtējamā objekta un tā novietnes raksturojums	6
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	9
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	9
Objekta fotogrāfijas	9
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	12
Apbūves tiesības maksas aprēķins	14
Slēdziens	17
PIELIKUMI	18

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamā objekta adrese	Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas novads
Novērtējamā objekta kadastra apzīmējums	62010260111
Novērtējamā objekta īpašnieks	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590. Pamats: 2011. gada 28. aprīļa Kuldīgas novada domes lēmums par Kuldīgas pilsētas Graudu-Ganību ielu teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu (prot. Nr.6, 39.p.), 2012. gada 29. novembra Kuldīgas novada domes lēmums par adresu piešķiršanu (prot. Nr.15, 82.p.), 2015. gada 17. decembra vienošanās ar pilnvarojumu, ieregistrēta zvērināta notāra I.Birznieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4709. Īpašumtiesības reģistrētas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000553402
Novērtējamā objekta sastāvs	Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 62010260071, ar kopējo platību 2.6077 ha  Avots: https://www.kadastrs.lv  Avots: https://kuldiganovads.lv
Vērtēšanas datums	2026. gada 14. jūlijs
Vērtējuma pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90002066769
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt objekta iespējamo viena gada apbūves tiesības maksu
Vērtēšanas mērķis	Pasūtītāja vajadzībām
Esošais izmantošanas veids	Netiek izmantots, sagatavots apbūvei

Plānotā izmantošana	Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu un detālplānojumu: INVESTĪCIJU TERITORIJAS KULDĪGĀ <table><tr><td></td><td>PLATĪBA (ha)</td><td>KADAŠTRA Nr.</td><td>ZONĒJUMS atļautā izmantošana</td></tr><tr><td>Zirņu iela 8</td><td>3,19</td><td>62010260069</td><td>JC, R1, vieglā</td></tr><tr><td>Zirņu iela 9</td><td>1,08</td><td>62010260091</td><td>R1, vieglā</td></tr><tr><td>Apiņu iela 11</td><td>0,94</td><td>62010260070</td><td>JC, vieglā</td></tr><tr><td>Asnu iela 2</td><td>2,61</td><td>62010260071</td><td>R1, vieglā</td></tr></table> Apbūves informācija <table><tr><td>Maksimālais apbūves blīvums</td><td>80%</td></tr><tr><td>Maksimālais stāvu skaits</td><td>3</td></tr><tr><td>Maksimālais ēkas augstums</td><td>16 m</td></tr><tr><td>Minimālā brīvā teritorija</td><td>20%</td></tr><tr><td>Pievedceļš</td><td>Bruģis</td></tr></table> Infrastruktūra <table><tr><td>Elektrība</td><td>Pieejama brīvā jauda 64,36 kW</td></tr><tr><td>Ūdens</td><td>Pilsētas ūdens apgāde, jauda 10,00 l/s</td></tr><tr><td>Kanalizācija</td><td>Pilsētas sistēma, jauda 11,00 l/s</td></tr></table> Avots: https://www.kuldigasnovads.lv/pasvaldiba/detalplanojumi		PLATĪBA (ha)	KADAŠTRA Nr.	ZONĒJUMS atļautā izmantošana	Zirņu iela 8	3,19	62010260069	JC, R1, vieglā	Zirņu iela 9	1,08	62010260091	R1, vieglā	Apiņu iela 11	0,94	62010260070	JC, vieglā	Asnu iela 2	2,61	62010260071	R1, vieglā	Maksimālais apbūves blīvums	80%	Maksimālais stāvu skaits	3	Maksimālais ēkas augstums	16 m	Minimālā brīvā teritorija	20%	Pievedceļš	Bruģis	Elektrība	Pieejama brīvā jauda 64,36 kW	Ūdens	Pilsētas ūdens apgāde, jauda 10,00 l/s	Kanalizācija	Pilsētas sistēma, jauda 11,00 l/s
	PLATĪBA (ha)	KADAŠTRA Nr.	ZONĒJUMS atļautā izmantošana																																		
Zirņu iela 8	3,19	62010260069	JC, R1, vieglā																																		
Zirņu iela 9	1,08	62010260091	R1, vieglā																																		
Apiņu iela 11	0,94	62010260070	JC, vieglā																																		
Asnu iela 2	2,61	62010260071	R1, vieglā																																		
Maksimālais apbūves blīvums	80%																																				
Maksimālais stāvu skaits	3																																				
Maksimālais ēkas augstums	16 m																																				
Minimālā brīvā teritorija	20%																																				
Pievedceļš	Bruģis																																				
Elektrība	Pieejama brīvā jauda 64,36 kW																																				
Ūdens	Pilsētas ūdens apgāde, jauda 10,00 l/s																																				
Kanalizācija	Pilsētas sistēma, jauda 11,00 l/s																																				
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā: regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija 398 m², ceļa servitūta teritorija 210 m²; VZD KP: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0001 ha. Minētie zemesgabala apgrūtinājumi apbūves tiesības maksu neietekmē																																				
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	14.07.2026.																																				
Apskati veica/atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente																																				
Iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa	EUR 3175 *Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un PVN																																				
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																																				

Papildus informācija

R1 TERITORIJAS GALVENIE
IZMANTOŠANAS VEIDI

- Inženiertehniskā infrastruktūra
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra
- Noliktavu apbūve
- Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve
- Biroju ēku apbūve

TERITORIJAS PRIEKŠROCĪBAS

- Stratēģiski izdevīga atrašanās vieta – pie Ventspils apvedceļa
- Ieguldīti vairāk, nekā **2 miljoni** teritorijas attīstībā
- Izbūvētas divas **jaunas ielas** (Rudzu un Zirņu)
- **Labiekārtota teritorija** ar soliņiem un velonovietnēm

PAŠVALDĪBAS ATBALSTS
INVESTORIEM

Individuāla projektu pavadība

Infrastruktūras
pieslēgumu
saskaņošanaAtbalsts atļauju un
dokumentācijas
procesāNekustamā īpašuma
nodokļa atlaides
25–90 % apmērā**Vērtējamā objekta un tā novietnes raksturojums**

Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas pilsētas D daļā, attālināti no pilsētas centra, mikrorajonā pie Ganību un Graudu ielu krustojuma, kvartālā, kuru pašlaik norobežo Zirņu/Ganību ielas, Jelgavas iela, Graudu iela, Skrundas iela un Stacijas iela. Pēc detālplānojuma realizēšanas kvartālu, kurā atradīsies vērtējamais objekts, norobežos Apiņu iela, Zirņu iela, Asnu iela. Blakus Kuldīgas apvedceļam.

Tuvākajā apkārtnē atrodas neapbūvētas teritorijas, individuālās dzīvojamās mājas pie Skrundas ielas, ražošanas teritorijas pie Ganību ielas un Graudu ielas.

Kuldīgas centrā koncentrēti infrastruktūras objekti, ~ 1-2 km attālumā no vērtējamā objekta.

Kuldīgas dienvidu industriālajā teritorijā, ko Kuldīgas novada pašvaldība izveidojusi kā pamatu uzņēmējdarbības un ražošanas attīstībai. Atrodas stratēģiski labā vieta pie Ventspils apvedceļa, ērta

sasniedzamība no Rīgas, Liepājas un Ventspils. Teritorijā veikti pašvaldības mērķtiecīgi ieguldījumi infrastruktūras sakārtošanā, ceļu un komunikāciju nodrošinājumā, vietas ainaviskuma radīšanā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša, komercobjektu un ražošanas objektu apbūvei - laba.

Zemes vienībai ir taisnstūra forma. Tas ir izvietots pie perspektīvē izbūvējamās Asnu ielas un pie izbūvētās Zirņu ielas. Apskates brīdī uz zemes gabala ir zālājs un nelielu koku, krūmu apaugums, teritorija nav norobežota. Zirņu ielas un saistīto komunikāciju izbūve ir pabeigta. Tiek pabeigti Zirņu ielas pieslēguma darbi Skrundas ielai. Saskaņā ar Ganību un Graudu ielu teritorijas detālplānojumu, Vērtējamais objekts Asnu iela 2, Kuldīga, atrodas teritorijā R1 - ir rūpnieciskās apbūves teritorija, kur, saskaņā ar Kuldīgas novada Teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

4.6.2. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

4.6.2.1. Pamatinformācija

414. Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu vieglās rūpniecības uzņēmumu, noliktni, transporta un inženiertehnisko objektu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju.

4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

415. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
416. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
417. Noliktnu apbūve (14004).
418. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

4.6.2.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

419. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
420. Biroju ēku apbūve (12001).

4.6.2.4. 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 (%)
421.		1200 m ²	80			līdz 3 ³¹	20

31. Maksimālais apbūves augstums - atbilstoši tehnoloģiskā procesa nepieciešamībai, bet dzegai nepārsniedzot 12 m un jumta korei 16 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamas konstrukcijas (skursteņi, silosi, u.tml.), kuru augstumu nosaka būvniecības iecerē. Ar detālplānojumu apbūves augstumu atļauts palielināt par 20%.

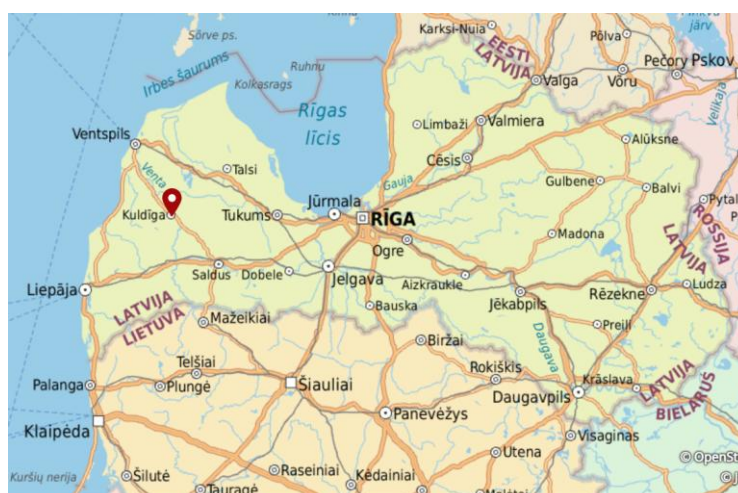
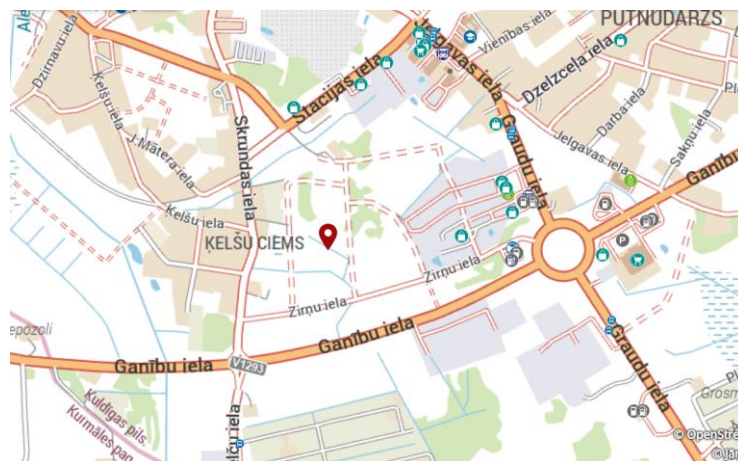
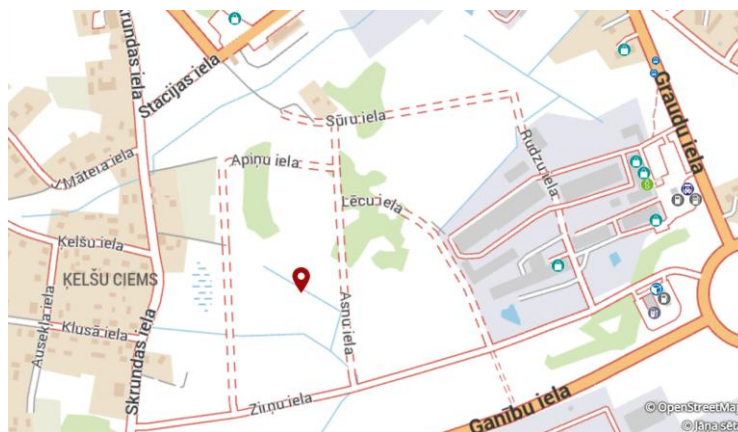
4.6.2.5. Citi noteikumi

422. Visiem ražošanas procesiem jānotiek slēgtās telpās.
423. Nav pieļaujama atklāta izejvielu, materiālu, ražošanas atlikumu, būvgružu, piesārņojošu izejvielu uzglabāšana.
424. Ja rūpnieciskās apbūves teritorijas robežojas ar citas atļautās izmantošanas teritorijām un publisko ārtelpu, nodrošina apstādījumus ar 5 m platumā (ar dižstādiem), žogus, prettrokšņu sienas, valņus, lai pasargātu piegulošo teritoriju no vizuālas un citām nelabvēlīgām ietekmēm. Katru risinājumu izvērtē individuāli un saskaņo Būvvaldē.
425. Detālplānojumā vai būvprojektā paredz pasākumus apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem un cita veida piesārņojumu.

Novietnes shēma



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



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

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Zemesgrāmatas izdruka <https://www.zemesgramata.lv/> .
- VZD KP izdruka <https://www.kadastrs.lv> .
- Zemes robežu plāns (uzmērīšanas datums 25.02.2013.).
- Situācijas plāns (uzmērīšanas datums 01.03.2013.).
- Apgrūtinājumu plāns (uzmērīšanas datums 11.03.2013.).

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.

Objekta fotogrāfijas



Apkārtne, Zirņu iela pie vērtējamā objekta



Zirņu ielas labiekārtojums





Vērtējamais objekts



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 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 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 Asnu ielā 2, Kuldīgā, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62010260111, zemes vienība ar kopējo platību 2.6077 ha, kadastra apzīmējums 62010260071. Apbūves tiesības mērķis – saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Apbūves tiesības termiņš -20 gadi. Būvniecība, t.sk. nepieciešamības gadījumā 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 = „bezrisks”, 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 vēlamais investīciju atguves periods, jeb 20 (gadi).

Zemesgabala tirgus vērtības aprēķins

Zemes vienības ar kopējo platību 2.6077 ha tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par darījumiem ar zemēm, kas paredzēti rūpnieciskās ražošanas apbūvei un citām apbūves teritorijām ar līdzīgiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1.

📍 Zirņu iela 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.

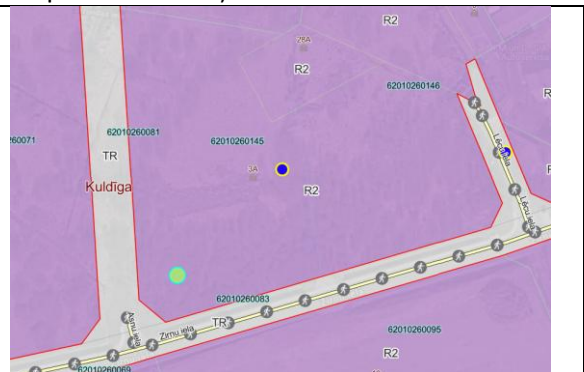
Zeme | Ražošanai | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena			Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha	Zemei
11/05/2026	2367566	62010260019	12 150	1.2	14 400	1	11 852	1/1

R2 Rūpnieciskās apbūves teritorijā. Darījums starp privātpersonu un uzņēmumu.



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



Avots: Kuldīgas novada teritorijas plānojums 2026. gada 20. marta versija

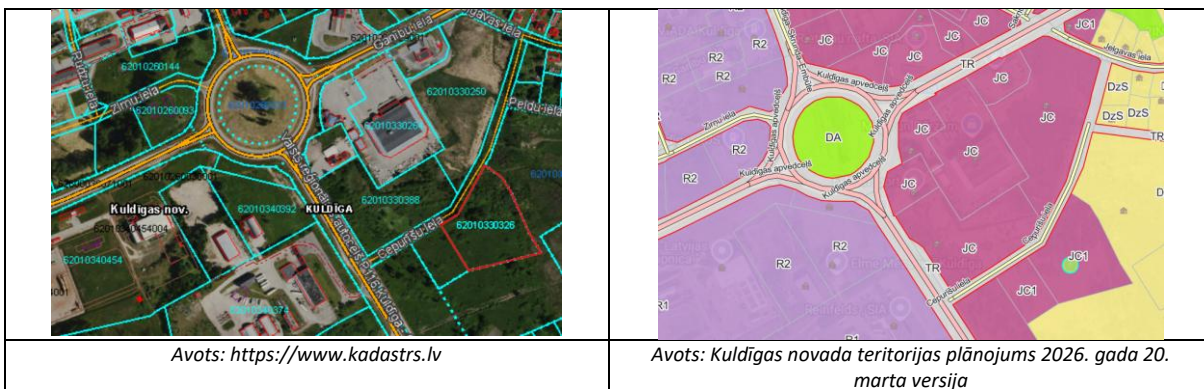
Nr.2:

📍 Cepurīšu iela 10, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Zeme | Dabai, rekreācijai | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena			Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha	Zemei
08/04/2026	2322263	62010330326	12 273	1.2	32 500	3	26 481	1/1

JC Jauktas centra apbūves teritorija. Darījums starp uzņēmumiem.



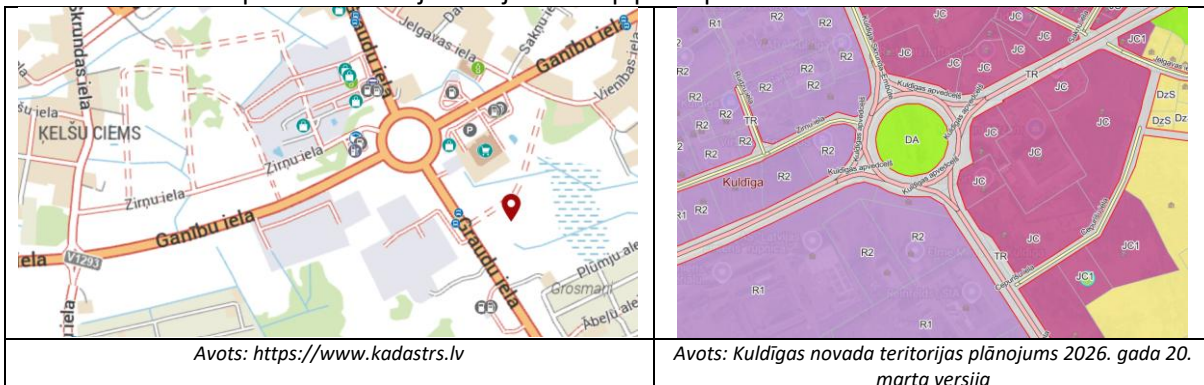
Nr.3:

Cepurīšu iela 12, Kuldīga, Kuldīgas nov.

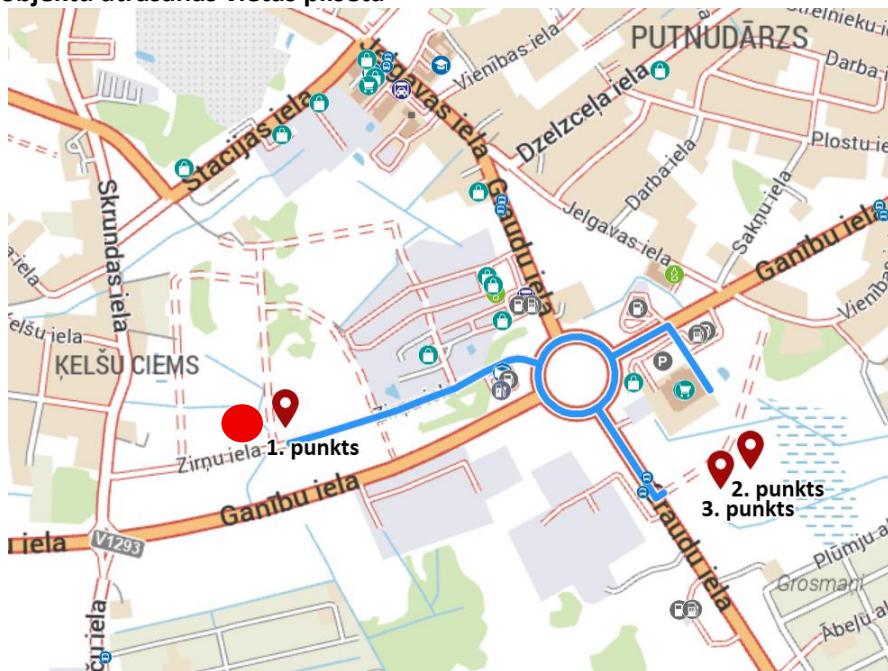
Zeme | Komerccobjektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem |

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
06/12/2024	2009999	62010330241	4 150	0.4	8 000	2	1/1

JC1 Jauktas centra apbūves teritorija. Darījums starp privātpersonām.



Salīdzināmo objektu atrašanās vietas pilsētā



Aprēķinu tabula

	Salīdzināmie īpašumi			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Asnu 2 Kuldīga	Zirņu 3 Kuldīga	Cepurīšu 10 Kuldīga	Cepurīšu 12 Kuldīga
Pārdošanas cena, EUR		14 400	32 500	8 000
Zemes gabala platība, m ²	26 077	12 150	12 273	4 150
Cena, EUR/m ²		1.19	2.65	1.93
Laiks		maijs-2026	apr-2026	dec-2024
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana	R1	R2	JC	JC1
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				5%
atrašanās vieta pilsētā				
piebraucamie ceļi, apkārtnes labiekārtojums			15%	15%
platība		-10%	-10%	-20%
korekcija plānotajam izmantošanas veidam, pieprasījums, %		10%	-15%	-10%
pieejamās komunikācijas				
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs				
zemes vienības apgrūtinājumi				
Pārrēķina koeficients		0%	-10%	-10%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		1.19	2.38	1.73
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		50%	30%	20%
Vidējā aprēķinātā ha vērtība, EUR/m ²	1.65			
Zemes gabala platība, m ²	26 077			
Aprēķinātā vērtība, EUR	43 146			

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība ir 43 146 EUR.

Apbūves tiesības maksas aprēķins

$74\,020 \text{ EUR} \times (4\% / (1 - (1 + 4\%)^{-20})) = 3\,174.76 \text{ EUR}$ gadā.

Vērtējamā objekta gadījumā, ņemot vērā apbūves tiesības objekta specifiku, uzskatām, ka objekta iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa, noapaļojot, varētu būt **3175 EUR**.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Asnu iela 2, Kuldīgā, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62010260111, zemes vienības ar kopējo platību 2.6077 ha, kadastra apzīmējums 62010260071, iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa 2026.gada 14. jūlijā varētu būt:

EUR 3175 (trīs tūkstoši viens simts septiņdesmit pieci 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 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

Sertifikāts Nr. 1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Zaiga Stūrmane

Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente

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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Police Nr.: LV26-L4-00002592-8



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2026, 00:00	Līdz:	11.07.2027, 23:59
Apdrošinājumaņēmējs		Apdrošinātāis	
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	Pašrīks 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 (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	369.19
Tiesas, ar lūgumu 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
Pekšys 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

Apdrošinātā 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. P101"

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/viesi

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8



- apdrošināšanas veidi un Bmēsa Klientiem www.bta.lv/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinātāja pēnējs Ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, 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 ciktā šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksas 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 pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas 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 izmaksēt 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 nozauēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētiem rakstiska, drukāta vai citādi reproducēti dokumenta sabojāšanu vai nozauēšanu.
Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešami 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 nozauēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atdāta dokumentu nolauēšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekšīstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielausanas pazīmēm).
 8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti satērtiem 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. P101" 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 Noteikumi Nr. P101" 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 vēlnes 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 pavadus vienā polsē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distānces 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.	EVIJA KRŪMINĻIEPA	120871-11588
9.	JURIS VĪŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪŽMA	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

Informāciju pieprasīja Iveta Zvirbule 25.06.2026 11:19:23

KURZEMES RAJONA TIESA

Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000553402

Kadastra numurs: 6201 026 0111

Adrese: Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62010260071).		26077 m ²
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000117466, veicot zemes robežu pārkārtošanu. <i>Žurn. Nr. 300004048078, lēmums 01.03.2016, tiesnese Odeta Turka</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590.	1	
1.2.	Pamats: 2011.gada 28.aprīļa Kuldīgas novada domes lēmums par Kuldīgas pilsētas Graudu-Ganību ielu teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu (prot. Nr.6, 39.p.), 2012.gada 29.novembra Kuldīgas novada domes lēmums par adresu piešķiršanu (prot. Nr.15, 82.p.), 2015.gada 17.decembra vienošanās ar pilnvarojumu, iereģistrēta zvērināta notāra I.Birznieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4709. <i>Žurn. Nr. 300004048078, lēmums 01.03.2016, tiesnese Odeta Turka</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija.	398 m ²	
1.2.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	210 m ²	
1.3.	Pamats: 2013.gada 10.maijā Valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētais apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62010260071. <i>Žurn. Nr. 300004048078, lēmums 01.03.2016, tiesnese Odeta Turka</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62010260111	-	2.6077 ha	100000553402	-	Kuldīga, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	45395	08.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	39428	08.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	3651	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	45395	08.07.2026	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	39428	08.07.2026	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	3651	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

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
62010260071	1/1	Asņu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.6077
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.6077
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.2258
t.sk. Aramzemes platība:	0.3197

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.9061
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1100
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0833
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0833
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0210
Pārējās zemes platība:	0.1676

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	2.6077	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Uldis Dambītis-Dambergs	25.02.2013

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	62010260111	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

LATVIJAS REPUBLIKA ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 026 0071
Adrese: Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Kuldīgas novada Domes 2011. gada 28. aprīļa lēmumu "Par Kuldīgas pilsētas Graudu - Ganību ielu teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu" (sēdes protokols Nr.6, p.39.) un Kuldīgas novada Domes 2012. gada 29. novembra lēmumu "Par adresu un nosaukumu piešķiršanu Kuldīgas pilsētas Graudu - Ganību ielu teritorijai, Kuldīgas novadā detālplānojuma zemesgabaliem un projektētām ielām un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu" (sēdes protokols Nr. 15, p.82.).



Robežas uzmerītas 2013. gada 25. februārī
Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība: 2.6077 ha

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja kadastra inženieris

U. Zēbergs

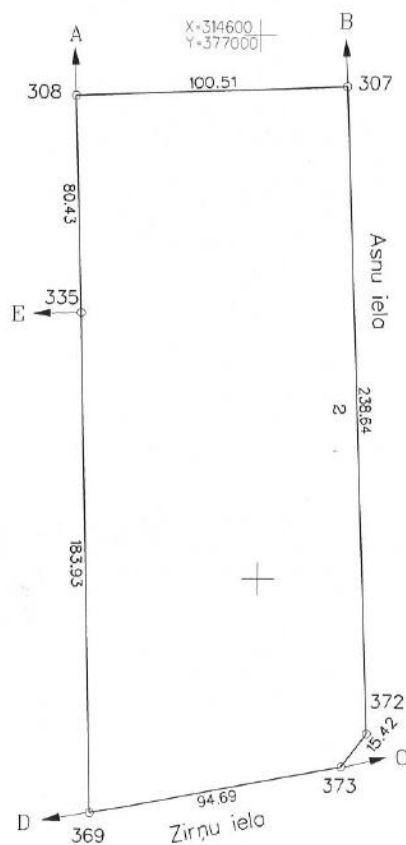
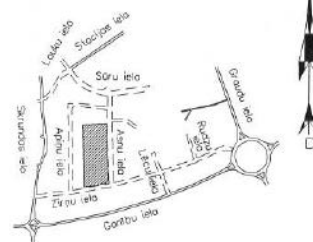


SIA "Metrum" Kuldīgas biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Uldis Dambītis-Dambergis	11.03.2013.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmerīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Kuldīgas novada pašvaldības zemes ierīkotāja Iveta Zvirbule	11.03.2013.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999786

6201 026 0071

ZEMES VIENĪBAS
IZVĒTOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6201 026 0090 - Apīņu iela 1
no B līdz C: 6201 026 0081
no C līdz D: 6201 026 0083
no D līdz E: 6201 026 0070 - Apīņu iela 11
no E līdz A: 6201 026 0065 - Apīņu iela 7

Plāna mērogs: 1:2000
Zemes vienības platība 2.6077 ha

Mēriņis Uldis Dambītis-Dambergis (sert. Nr. BP-157, derīgs no 09.12.2010.
līdz 08.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada
27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Uldis Dambītis-Dambergis 11.03.2013.

LATVIJAS REPUBLIKA SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 026 0071
Adrese: Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas novads



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja kadastra inženieris

U. Zēbergs

Situācijas elementi uzņemti 2013. gada 1. martā

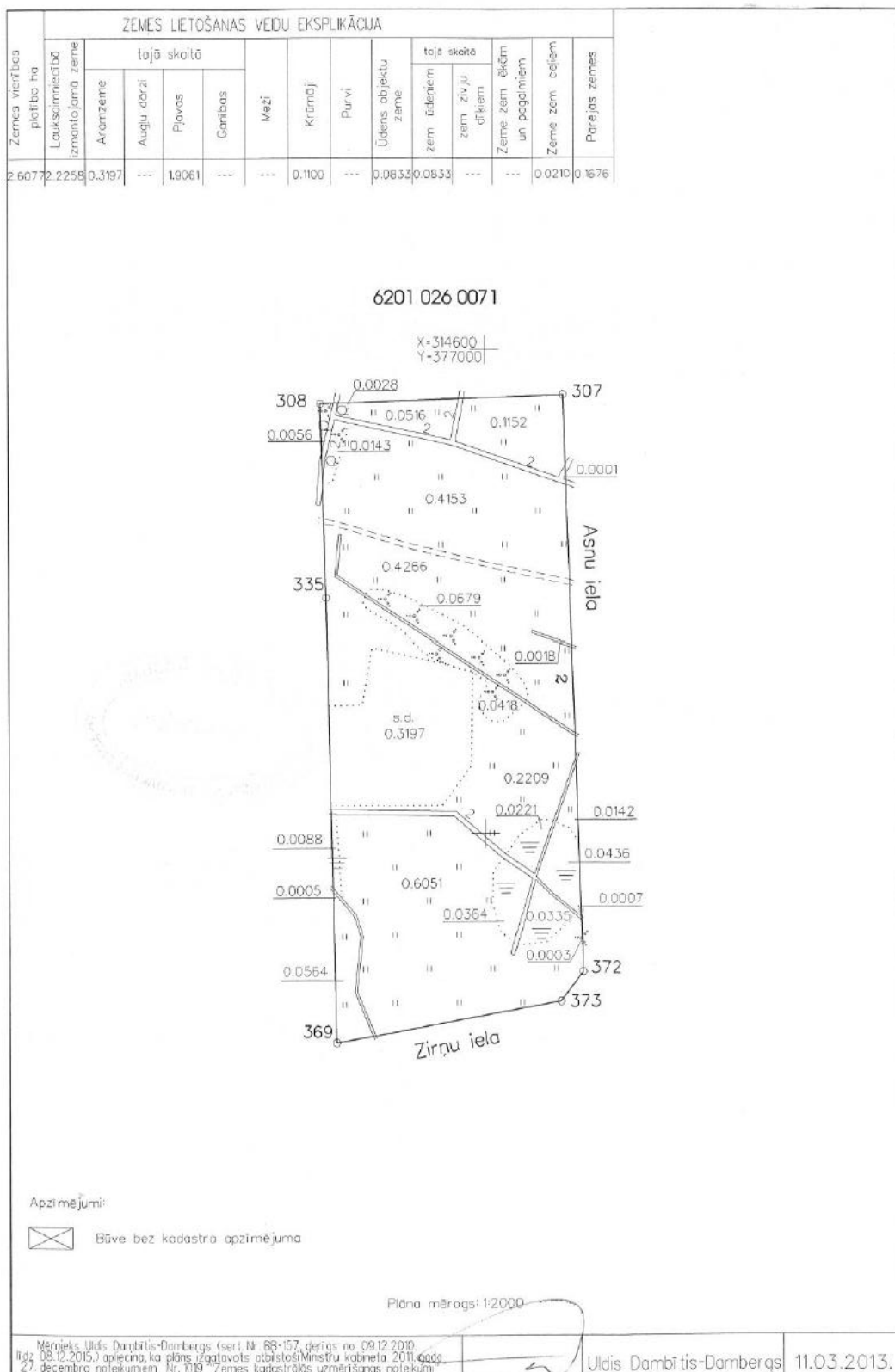
Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 2.6077 ha

Situācijas plāna izgatavošanā izmantota ortofotokarte Nr. 4122-31-3.



SIA "Metrum" Kuldīgas biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Uldis Dambītis-Dambergs	11.03.2013.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzņemšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Kuldīgas novada pašvaldības zemes ierīkotāja Iveta Žvirbule	11.03.2013.



LATVIJAS REPUBLIKA APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 026 0071
Adrese: Asnu iela 2, Kuldīga, Kuldīgas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	110401 - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija - 0.0398 ha
2.	15031 - ceļa servitūta teritorija - 0.0210 ha



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja kadastra inženieris

U. Zēbergs
U. Zēbergs

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2013. gada 11. martā

Plāna mērogs 1:2000

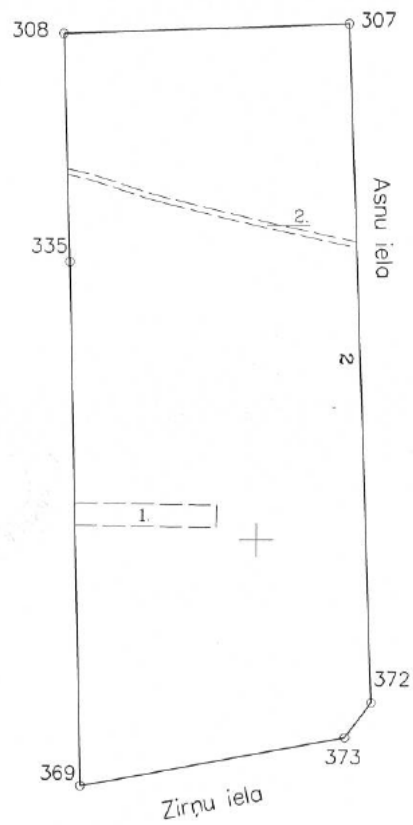
Zemes vienības platība: 2.6077 ha



SIA "Metrum" Kuldīgas biroja vadītājs		Uldis Dambītis-Dambergis	11.03.2013.
Kuldīgas novada pilnvarotais pārstāvis	paraksts	Kuldīgas novada pašvaldības zemes ierīkotāja Iveta Zvirbule	11.03.2013.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Kuldīgas novada pašvaldības zemes ierīkotāja Iveta Zvirbule	11.03.2013.

6201 026 0071

X=314600
Y=377000



Plāna mērogs: 1:2000

Vērtējs Uldis Dambītis-Dambergis (sert. Nr. 68-157, derīgs no 09.12.2010.
līdz 08.12.2015.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Uldis Dambītis-Dambergis 11.03.2013.

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, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

