

EUROEXPERT



"RAIDSTACIJA 1" - 4, PELČU PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS

Saldus novada pašvaldībai, *(iepirkuma ID Nr. KNP 2025/47)*

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16335/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **dzīvokļa īpašuma "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62749000154, kura sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr. 4, kopīpašuma 652/3188 domājamās daļas no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 62740010366001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62740010366,** turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana izsoles procesa nodrošināšanai.

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

Objekta tirgus vērtība **2026. gada 14. jūlijā** ir:

EUR 28 200 (divdesmit astoņi tūkstoši divi simti euro).

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

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

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

1. Galvenā informācija	4
2. Novietnes shēma	7
3. Objekta fotogrāfijas	8
4. Tirgus apskats.....	13
5. Vērtības aprēķins.....	14
6. Slēdziens.....	18
7. Vērtēšanas metodika	19

Pielikumi

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62749000154, kura sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr. 4, kopīpašuma 652/3188 domājamās daļas no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 62740010366001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62740010366
Vērtēšanas datums	2026. gada 14. jūlijs
Īpašumtiesības	Kuldīgas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000035590. Īpašuma tiesības reģistrētas Pelču pagasta zemesgrāmatas nodaļas Nr. 360 - 4. Pamats: Kuldīgas novada domes 2009. gada 27. jūlija lēmums Nr. 2 par Kuldīgas novadu un Kuldīgas novada administratīvā centra noteikšanu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 7. pants un pārejas noteikumu 13. punkts
Vērtēšanas mērķis	Izsoles procesa nodrošināšanai
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt tirgus vērtību
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62740010366 reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa vērtību neietekmē
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Informatīvās izdrukas no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv , www.zemesgrāmata.lv , Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšana veikta 26.04.2007.
Piezīmes	Dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā
Vērtējamā objekta apskati veica	14.07.2026. Zaiga Stūrmane, asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	-

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	1957. gada projekts	Koplietošanas telpu stāvoklis	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	2
		Stāvs dzīvoklim	2

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums (pēc VZD KP datiem)

Nosaukums	Materiāls	Ēkas apsekošanas laiks	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	17.05.2024.	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir☐ Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Krāsnis/plītis	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība, m ²	318.3	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☒	dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	☐	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☒	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☐	-
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	~0.3 km/reti	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☐	Pilna ēkas renovācija nav veikta
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

Dzīvokļa apraksts:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Apmierinošs
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Ēkas otrajā stāvā, malā
Pēdējā remonta/remontdarbu laiks un raksturojums	Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gaišs, plašs, sauss dzīvoklis, veikts kosmētiskais remonts, uz vērtēšanas laiku neliels apdares materiālu nolietojums. Telpās atrodas dažas mēbeles (skapji, dīvāns u.tml.), kas uzskatāmas par kustamo mantu un netiek iekļautas šī vērtējuma sastāvā. Pārbūves netiek konstatētas, bet ir izmainīts vienas palīgtelpas (pieliekamais, telpa Nr. 4) lietošanas vieds, šajā telpā izbūvēti komunikāciju pievadi – ūdens un kanalizācija un telpa ierīkota kā dušas telpa, uzskatām, ka veiktā telpas lietošanas veida maiņa uzlabo dzīvokļa tehnisko stāvokli. Dažās telpās uzstādīti "iekārtie" griesti no rīgipša plāksnēm. Krāsns, kas izvietota starp istabām (telpas Nr. 6 un Nr. 7) pārbūvēta, krāsns mutē pret istabu Nr. 6, ieliktas kamīna durtiņas

Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

ar stiklu, krāsns izskatās kā kamīns.

Dzīvokļa ārdurvis nav mainītas – koka, bet mainītas ir iekštelpu durvis, ievietotas kvalitatīvākas koka durvis.

Logu rāmji nav mainīti, koka.

Dzīvoklī ir šādas komunikācijas: elektrības apgāde (saglabāta), aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, duša, tualete. Siltā ūdens apgāde netika konstatēta.

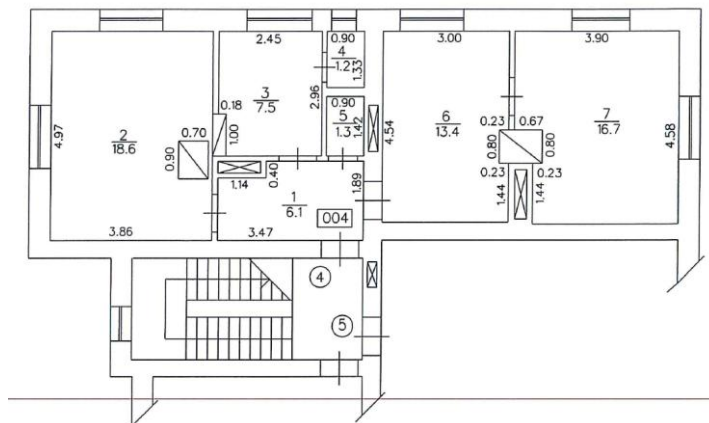
Ēka nav renovēta, veikti atsevišķi uzlabojumi. Kopējais ēkas tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Istabu skaits	3	Kopējā platība	64.8 m ²
Izolētu istabu skaits	2	Dzīvojamā platība	48.7 m ²
Ārtelpu platība	-	Piezīmes	-

Labiekārtojums, uzlabojumi dzīvoklī:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Centrālā kanalizācija	X
Siltumapgāde	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa	X	Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Metāla durvis dzīvoklim		Iebūvēta virtuve	

Telpu plāns:



Telpu raksturojums:

Nr.p.k.	Telpa	Platība, kv.m.	Griestu augstums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1	Gaitenis	6.1	3	krāsots	krāsots	linolejs	koka	
2	Istaba	18.6	3	krāsots	krāsots	lamināts	koka	koka rāmji
3	Virtuve	7.5	3	krāsots	krāsots	linolejs		koka rāmji
4	Pieliekamais	1.2	3	krāsots	flīzes	flīzes	koka	
5	Tualete	1.3	3	krāsots	krāsots	lamināts	koka	
6	Istaba	13.4	3	krāsots	krāsots	koka dēļi	koka dēļi	koka rāmji
7	Istaba	16.7	3	krāsots	krāsots		koka dēļi	koka rāmji

Reģions, pilsēta

Vērtējamais objekts atrodas Kuldīgas novada Pelču pagastā

Izvietojums apdzīvotā vietā

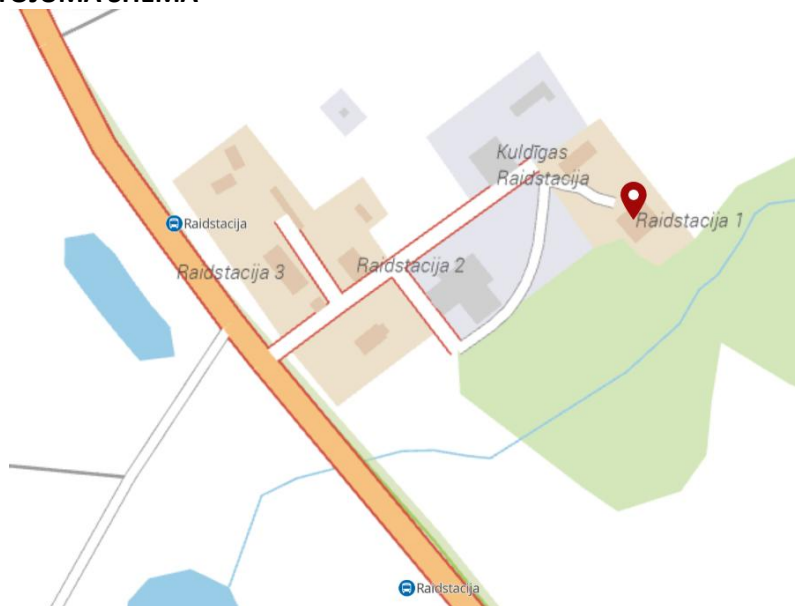
Vērtējamais objekts atrodas Kuldīgas novada Pelču pagastā lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Raidstacija, kurā atrodas dažas

Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

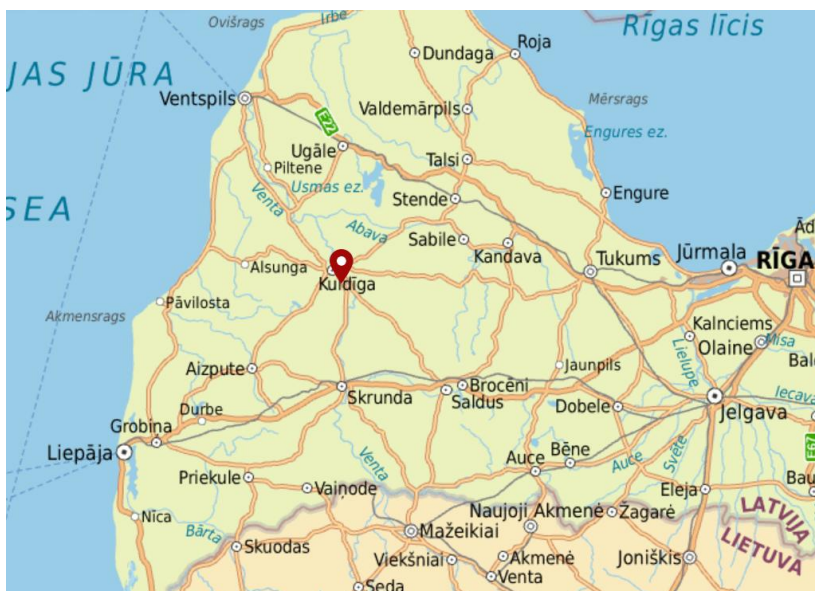
	daudzdzīvokļu mājas, pie raidstacijas komunikāciju torņa. Teritorija atrodas pie asfaltēta autoceļa P116 Kuldīga-Skrunda-Embūte, ~5 km no Kuldīgas pilsētas centra, 4.3 km līdz pagasta centram - Pelčiem
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Ir nodrošināta sabiedrisko autobusu satiksme, 0,3 km no vērtējamā objekta ēkas pie autoceļa P116 atrodas sabiedrisko autobusu pietura "Raidstacija"
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Tuvākie pārtikas veikali un citas tirdzniecības vietas Kuldīgā pie Ganību ielas, ~ 3 km attālumā
Cita, būtiska, informācija	-
Ēkas apkārtnē	Apdzīvotajā vietā atrodas dažas pagājušā gadsimtā būvētas vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas, raidstacijas administratīvā ēka, apkārtnē - viensētas
Automašīnas novietnes iespējas	Pie ēkas

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

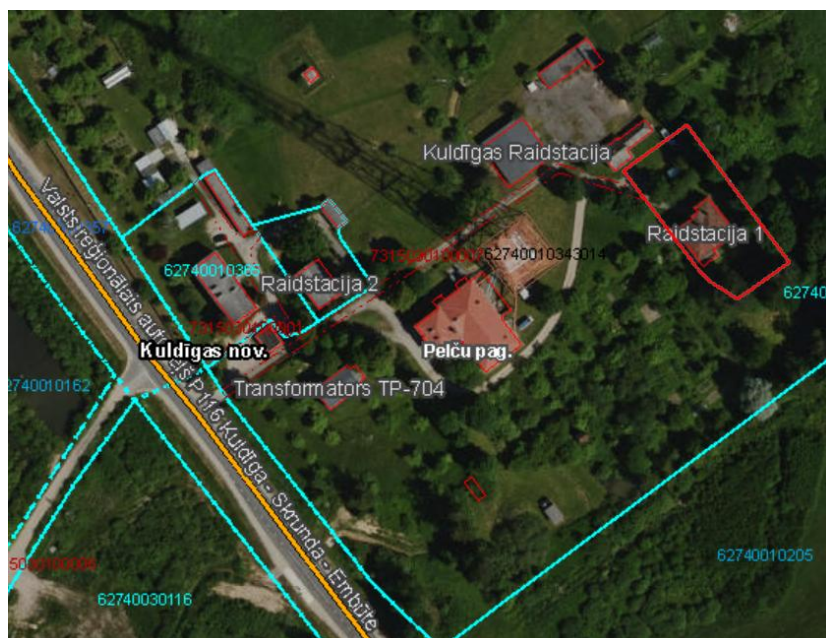


Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS



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



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

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Apdzīvotās vietas Raidstacija teritorija

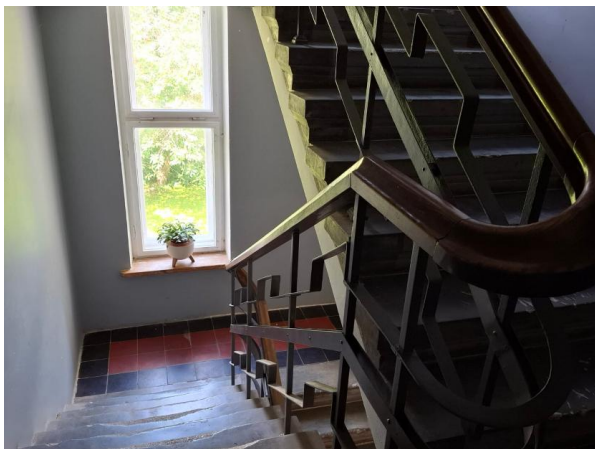
Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.



Ēka (62740010366001), kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Ieeja ēkā



Kāpņu telpa



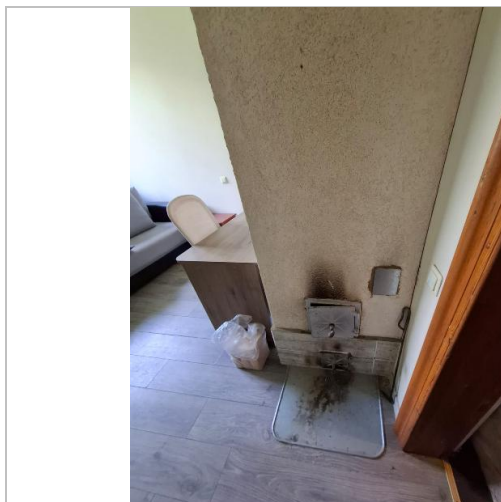
Dzīvokļa ārdurvis



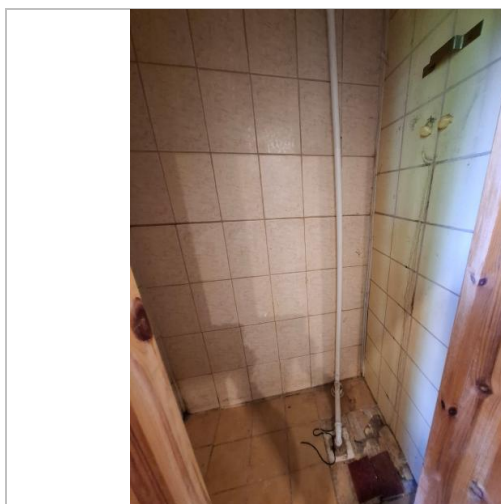
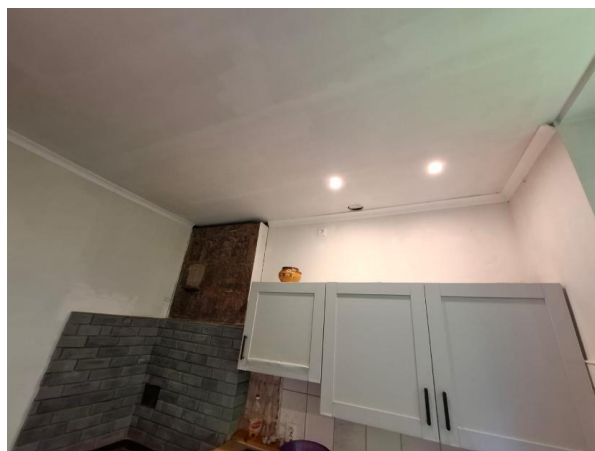
Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 2



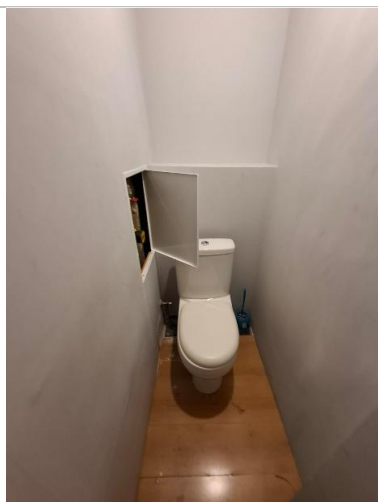
Virtuve, telpa Nr. 3



Pieliekamais, telpa Nr. 4, iekārtota kā dušas telpa



Virtuve, telpa Nr. 3

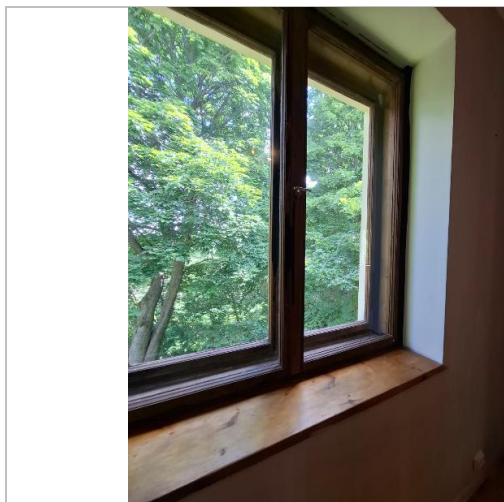


Tualete, telpa Nr. 5



Istaba, telpa Nr. 6





Palīgēka (84010040158001)



Istaba, telpa Nr. 7



TIRGUS APSKATS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas ~5 km no Kuldīgas pilsētas centra.

Pašlaik dzīvokļu tirgus Kuldīgā un pieguļošajā apkārtnē kopumā vērtējams kā vidēji aktīvs/aktīvs.

Aktuālajā piedāvājumā ir gan dzīvokļi padomju gados būvētajās tipveida daudzdzīvokļu ēkās, gan pagājušā gadsimtā un senāk būvētās mājās. Aktuālajā piedāvājumā Kuldīga pašlaik ~20 dzīvokļi. Pilsētas centrālajā daļā, piecu stāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos labā-apmierinošā tehniskā stāvoklī dzīvokļi tiek piedāvāti par 600-900 EUR/m², bet remontēti, labā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi tiek piedāvāti par 900-990 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa remonta kvalitātes, platības, izvietojuma ēkā un konkrētās atrašanās vietas pilsētā. Kopējā piedāvājumā esošo dzīvokļu cenu amplitūda ir no EUR 12 500 līdz EUR 139 000 par dzīvokļa īpašumu jeb 450 EUR/m² – 1853 EUR/m².

2026. gadā Kuldīgā reģistrēti ~47 dzīvokļu pārdevumi, 2025. gadā pārdoti 78 dzīvokļi, 2024. gadā – 106 dzīvokļi, 2023. gadā – 95 dzīvokļi.

Vēsturiskajā centrā renovētajās 19. un 20. gs. sākuma ēkās dzīvokļi ir dārgāki. 2023. gadā pēc Covid epidēmijas dzīvokļu cenas strauji pieauga, 2024. gada otrā pusē tirgus nedaudz "nomierinājās", 2025. – 2026. gadā cenu līmenis līdžīgs, 2026. gadā potenciālie pircēji vairāk izvērtē dzīvokļu atrašanās vietu un tehnisko stāvokli, līdz ar to iegādājamā īpašuma un cenas attiecību. Jāatzīmē, ekskluzīvo dzīvokļu tirgū darījumu skaits mazs. Kopumā darījumu cenu amplitūda no EUR 4 000 līdz EUR 122 000 par īpašumu jeb 116 EUR/m² līdz 1753 EUR/m². Tomēr vidējais cenu līmenis ir ap 500 EUR/m² līdz 700 EUR/m² par apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu dzīvokli, 800 EUR/m² – 900 EUR/m² par remontētu dzīvokli.

Atsevišķu tirgus nišu ieņem dzīvokļi, kuri tiek pārdoti pašvaldības organizētos atsavināšanas procesos, jo lielai daļai šo dzīvokļu ir īrnieki, līdz ar to dzīvokļi brīvā tirgū vai izsolē netiek pārdoti, tos piedāvā iegādāties to īrniekiem. Lielākā daļa šo dzīvokļu ir sliktā – apmierinošā stāvoklī, tajos ir pilsētas centralizēto komunikāciju pieslēgumi un krāns/plīts apkure. Analizējot šo dzīvokļu pārdošanas summas, tās ir ap EUR 4000 – EUR 7500 jeb vidēji ap 150 - 350 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, mājas kvalitātes un izvietojuma pilsētā. Izsolēs pārdoto dzīvokļu cenas tuvojas tirgus cenām, ja īpašums atrodas Kuldīgas vecpilsētā, ja attālināti no centra, cenas un pieprasījums strauji krītas.

Pelču pagastā dzīvokļu tirgus ir ļoti ierobežots, darījumu maz: 2026. gadā – pagaidām viens darījums, 2025. gadā – 4 darījumi, 2024. gadā – 3 darījumi. Cenas amplitūdā no EUR 3 000 līdz EUR 69 000 par dzīvokļa īpašumu jeb 54 EUR/m² – 549 EUR/m². Cena atkarīga vairāk no dzīvokļa tehniskā stāvokļa un remonta kvalitātes, mazāk no atrašanās vietas Pelčos vai citur pagastā.

Aktuālajā piedāvājumā Pelču pagastā pašlaik dzīvokļu nav.

VĒRTĪBAS APRĒKINS

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

Ar beztermiņa īres līgumu apgrūtināti pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi nevar tikt atsavināti kādai trešajai personai, jo to neparedz spēkā esošie normatīvie akti. Šādu dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumu var iesniegt tikai esošais īrnieks vai viņa ģimenes loceklis. Saskaņā ar *Publiskas mantas atsavināšanas likumu* atsavināšana notiek par *nosacīto cenu*, kas ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem.

Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir **patiesā vērtība** (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (*Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.*)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Vērtējamais dzīvoklis netiek izīrēts, tam tiek noteikta tirgus vērtība.

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (*Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11*)

Aprēķinā izmantota tirgus pieeja.

Vērtējamā objekta vērtība netiek aprēķināta ar ieņēmumu pieeju, balstoties uz ieņēmumiem no dzīvokļa īres, jo īres maksa ir noteikta normatīvajos aktos, tā ir vairākkārtīgi zemāka nekā tirgus īres maksa un tā tiek noteikta vienāda visiem dzīvokļiem uz vienu kvadrātmetru, neatkarīgi no tā tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1.

📍 Birztales - 6, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kieģeļi | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
25/05/2026	2365902	62749000135	1/2	2	47.9	0.0	23 000	480	480	1/1	479/4187	479/4187

		Būves informācija	
		Platība	655.0 m²
		Apbūves laukums	300.8 m²
		Tīpums	2 346 m²
		Stāvi	2
		Būves nolietojums	V2
		Uzcelšanas gads	1969
		Būves kadastra apzīmējums	62740050123001
		Būves kadastra apzīmējumu saraksts	62740050123005, 62740050123004, 62740050123003, 62740050123002, 62740050123001
		Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (t122)
		Būves daļas	479/4187
		Būves āršieno materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu blēzumā vai biežāks
		Pārvaldnieks:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KULDĪGAS KOMUNĀLIE KAPALPOJUMI" (reģ. Nr. 56103000221)
Dzīvokļa informācija		Zemes informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62740050123
Platība	47.9 m²	Zemes gabala dom. daļas	479/4187
lekštelpu platība	47.9 m²	Platība	606.3 m²
Ārtelpas	0.0 m²	NĪLM	701 (5300 m²)
Istabas	2		
Stāvs	1/2		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62740050123001006		
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļa		
Telpu grupas daļas	1/1		

Sludinājums:

📍 Birztales 6, Rimzātsiems, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Kāpēļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
06/05/2026	2281787	1/2	nav	Parkošanas vieta	3	48.0	25 000	521

Pārdodam dzīvokli klusā un patīkamā apkārtnē ar nelielām istabām, logi austrumu un dienvidrietumu, rietumu pusē, rītos var lūkoties saullēktā un vakaros saulrietā.

Dzīvoklim ir veikts remonts - siltināts, ierīkota granulu kamina apkure ar siltajām grīdām, ūdens no dziļurbuma, savilkta jauni elektrības vadi, toaletes kanalizācija ar asenizācijas bedrī.



Remontēts dzīvoklis, granulu kamīns, siltās grīdas, komunikācijas: elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, jauni elektrības vadi, siltā ūdens boilers. PVC pakešu logi, jauni grīdu segumi, sanitārajā telpā jauna duškabīne. Tehniskais stāvoklis labs.

2.

📍 Sarmas - 8, Pelči, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Vieglobetoni | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
02/01/2025	2028307	62749000120	1/3	1	34.5	3.0	12 000	348	381	1/1	347/14336	347/14336

[illegible]

Sludinājums:

Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.

Sarmas 8, Pelči, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Ķieģeļu-paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
27/11/2024	1999002	1/3	nav	Lodžija, Parkošanas vieta	1	34.0	13 000	382

Pārdodu siltu, remontējamu vienistabas dzīvokli izcilā lokācijā. Tuvu Kuldīgas pilsētai, blakus autobusa pietura, bērnu dārzs, veikals, plašs parks, kas ieskauj Pelču pili. Ērts plānojums. Cena apspriežama.

Dzīvoklis atrodas 1980. gadā būvētā ēkā. Dzīvokli jāremontē. Visas komunikācijas, izbūvēta sanitārā telpa.

3.

Raidstacija 1 - 5, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Ķieģeļi | 33

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
06/06/2024	1866542	62749000028	2/2	3	92.6	0.0	69 000	745	745	1/1	463/1594	463/1594

Sludinājums:

Raidstacija 1, Raidstacija, Pelču pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/
26/03/2024	1811687	2/2	nav	Terase, Parkošanas vieta	3	93.0	72 000	774

Pārdodam gaišu, saulainu un siltu trīsistabu dzīvokli, kuram bonusā nāk 24m2 liela terase saules pusē. Dzīvoklis atrodas 5 minūšu braucienā no Kuldīgas, klusā vietā, netālu no Ventas, ar ļoti sakārtotu apkārtni (ceļš, autobusu pieturvietas pie mājas (sabiedriskais transports Virka - Pelči kursē vismaz 7x dienā), klusa sēta, kaimiņi). Dzīvoklis atrodas mājā, kurā ir vēl tikai trīs dzīvokļi, tāpēc sajūta kā privātmājā garantēta.

Dzīvoklis ir "nāc un dzīvo" stāvoklī, neprasa ieguldījumus.

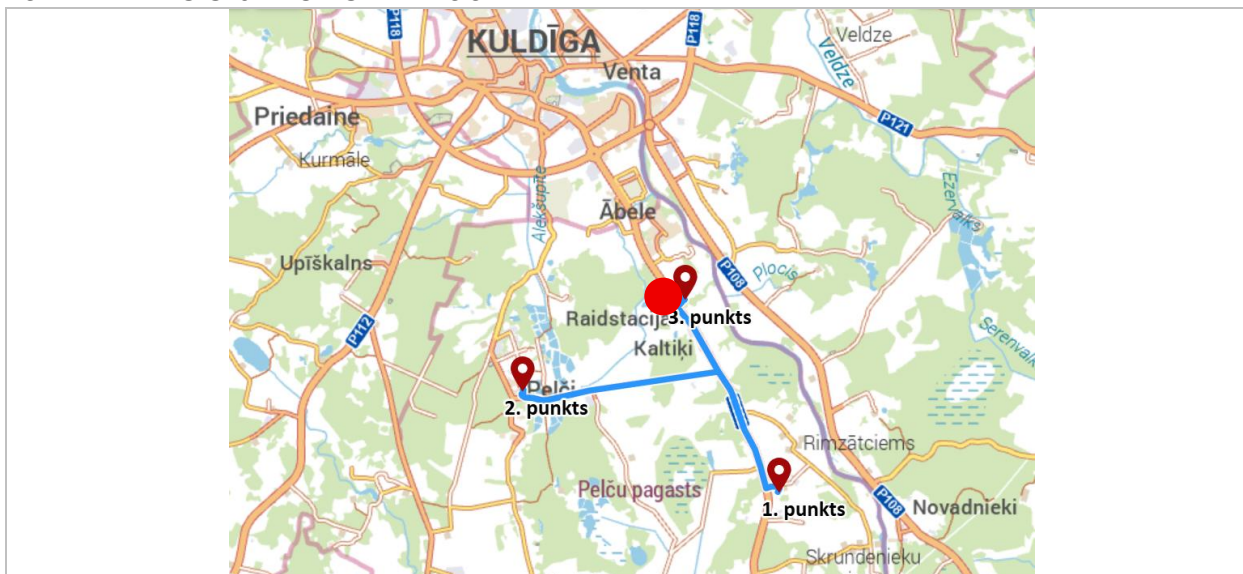
Pievienotā vērtība - Centralizēta malkas apkure, siltās grīdas gaiteņos, vannas istabā un virtuvē. Lielu logi, ar plašām palodžēm. Divās istabās saglabātas vēsturiskās koka grīdas.

Izbūvēta virtuves iekārta ar visu nepieciešamo sadzīves tehniku (ledusskapis, cepeškrāns, trauku mazgājamā mašīna, plīts).



Vērtējamā objekta ēkā. Kapitāli remontēts un labiekārtots dzīvoklis. Visas komunikācijas, tai skaitā centrālā apkures sistēma ar malkas katlu.

SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIETNES SHĒMA



Dzīvokļa "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

Aprēķinu tabula:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Raidstacija 1-4 Pelču pag.	Birztales 6 Pelču pag.	Sarmas 8 Pelči	Raidstacija 1-5 Pelču pag.
Pārdošanas cena, EUR		23 000	12 000	69 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	64.80	47.90	34.50	92.50
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	3.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	64.80	47.90	31.50	92.50
Cena, EUR/m ²		480.17	380.95	745.95
Istabu skaits	3	2	1	3
Stāvs/stāvu skaits	2/2	1/2	1/3	2/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		maijs-2026	janv-2025	jūn-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
izvietojums rajonā			-5%	
stāvs		10%	10%	
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	20%	-20%
komunikācijas dzīvoklī				-5%
papildus aprīkojums, papildus platības				-15%
dzīvokļa iekštelpu platība		-10%	-15%	2%
ārtelpu ietekme			-2%	
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-10%	8%	-38%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		432.15	411.43	462.49
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	435.36			
Aprēķinātā vērtība, EUR	28 211			
Patiesā pārdošanas vērtība noapaļojot, EUR	28 200			

Noteiktā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 28 200.

SLĒDZIENS

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka dzīvokļa īpašuma "Raidstacija 1" - 4, Pelču pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62749000154, kura sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr. 4, kopīpašuma 652/3188 domājamās daļas no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 62740010366001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62740010366,

aprēķinātā tirgus vērtība **2026. gada 14. jūlijā** ir:

EUR 28 200 (divdesmit astoņi tūkstoši divi simti euro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību 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 Žurmskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

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

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN 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, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.

EIROEKSPERTS

- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

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

Nr. **1**

Izsniegts

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 CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	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 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	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	369.19
Tiesas, ar lietās 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
Ekspertizēs izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	110.76
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšns un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. 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

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē šajā Privātajiem klientiem www.bta.lv/iv/private/visi

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8



- apdrošināšanas-veidi un Bīznesa klerim www.bta.lv/vy/business/visi-apdrosinanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinātāja pāreģistrācija ir Apdrošināšanas prēmijas iemaksu aplēce, 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 dienraktu tālruni +371 26121212.
4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu citādi šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, atzēģumiem 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, atzēģumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
5. Atbēcībā 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 iespējama apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātāja civiltiesiskā atbildība par uzturētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozudēšanu. Ar uzturētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātāja aprūpē, kontrolē vai glabābā esoši, Trešajām personām piederotie dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātājs 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 nozudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atklāta dokumentu nolupšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātāja slēgtā telpā ar nepāraprotamām ielausības pazīmēm).
8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 1. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 2. 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.
 3. 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 Noteikumu Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

3

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētiem uzņēmējdarbības nozariem;
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.

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

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

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

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadalā 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



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.	EVĪJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Pelču pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 360 - 4

Kadastra numurs: 62749000154

"Raidstacija 1" - 4, Pelču pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 4. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 6274 001 0366). <i>Žurn. Nr. 300002127335, lēmums 03.07.2007., tiesnese Dina Rīna</i>	652/3188	64.8 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Pelču pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000036539. 1.2. Pamats: 2004. gada 21. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.507, 2004. gada 3. augusta akts par valsts dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas nodošanu un pārņemšanu pašvaldības īpašumā, 2007. gada 17 maija VZD Diendkurzemes reģionālās nodaļas kadastra izziņa Nr. 9B-1.2/K/174884/759 ar precizētu dzīvokļa platību. <i>Žurn. Nr. 300002127335, lēmums 03.07.2007., tiesnese Dina Rīna</i>	1	
2.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000035590.	1	
2.2. Persona: Pelču pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000036539. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: Kuldīgas novada domes 2009.gada 27. jūlija lēmums Nr.2 par Kuldīgas novadu un Kuldīgas novada administratīvā centra noteikšanu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 7.pantā un pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300002860913, lēmums 04.06.2010., tiesnese Odeta Turka</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62749000154	-	64.8 m ²	360	4	Pelču pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības			
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3789	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	4371	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	3789	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	3789	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4371	30.01.2025	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	3789	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62740010366001004	"Raidstacija 1" - 4, Pelču pag., Kuldīgas nov., LV-3301

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	64.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	64.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	64.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	48.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.1
Dzīvokļu ārteipu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekšteipu platība (kv.m.):	0

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	6.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	18.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	7.5	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	1.2	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	1.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	13.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	16.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62740010366	"Raidstacija 1", Pelču pag., Kuldīgas nov., LV-3301	652/3188

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62740010366001	"Raidstacija 1", Pelču pag., Kuldīgas nov., LV-3301	652/3188	-

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	62749000154	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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



Ingrīda Mačuka



**VALSTS ZEMES DIENESTA
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA**

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 62740010366001004-01

Lapu skaits: 2

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

62740010366001004

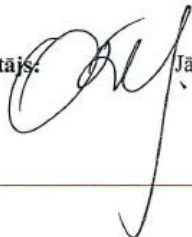
Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Kuldīgas raj.
Pelču pag.
Dz.māja Raidstacija Nr.1-4
Pasta indekss LV-3322

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:  Daiga Dadze

Izpildes datums: 26/04/2007

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:  Jānis Ozoliņš

Pārbaudes datums: 26/04/2007

LR VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas vadītājs

Z.V.


(Vārds, Uzvārds)

(pāraksts)

Datums: 2007 . gada "17." maijā

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 62740010366001004-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 62740010366001004
4. Telpu grupas adrese: Kuldīgas raj., Pelču pag., Dz.māja Raidstacija Nr.1-4, pasta indekss LV-3322
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 02/10/1998
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Pelču pagasta padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 20/04/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Daiga Dadze
9. Izpildes datums: 26/04/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Ozoliņš
11. Pārbaudes datums: 26/04/2007
12. Iesniegtie dokumenti:
 - 03.08.2004. Pelču pagasta padome, Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi
 - 20.04.2007. Nr.174884, Juridiska persona, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 25/04/2007
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Kristīne Birzniece

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 62740010366001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 2
- 5.2. Pazemes: 1
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1957
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 35
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 247.2
10. Būvtilpums (kub.m.): 1711
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 431.4
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 318.4
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 318.4
- 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
13. Telpu grupu skaits būvē 8
14. Dzīvokļu skaits būvē: 5

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 004
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 7
6. Telpu grupas novietojums būvē:
- 6.1. Augstākā stāva numurs: 2
- 6.2. Zemākā stāva numurs: 2
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 64.8
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3
9. Telpu grupas labiekārtojums:
9. 3. Vietējā krāsns apkure
9. 4. Elektroapgāde
9. 5. Aukstā ūdens apgāde
9. 8. Kanalizācija
9. 9. Tualetes telpa
11. Apsekošanas datums: 25/04/2007
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 64.8

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 64.8

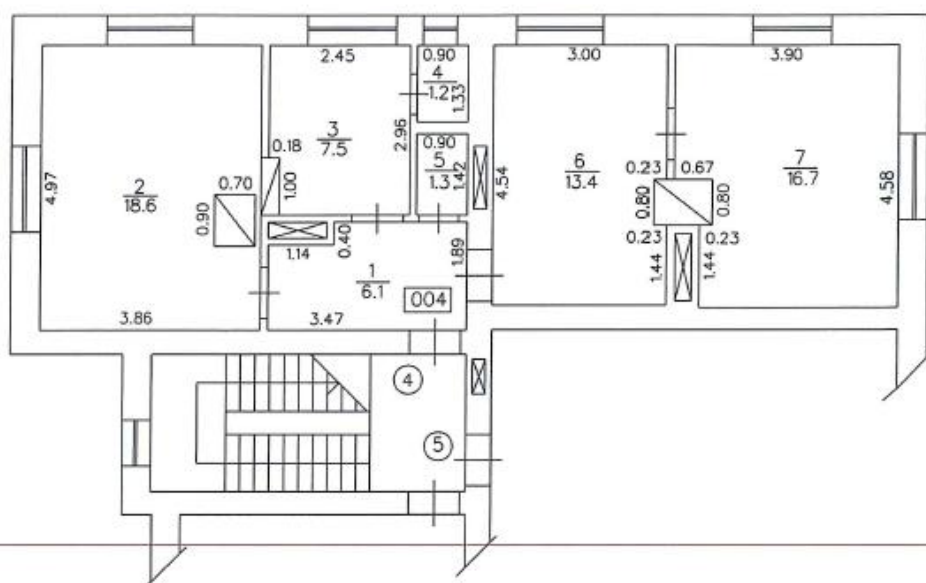
Dzīvokļa platība (kv.m.): 64.8

Dzīvojamā platība (kv.m.): 48.7

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 16.1

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	6.1	3	
2	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.6	3	
3	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.5	3	
4	2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1.2	3	
5	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.3	3	
6	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	13.4	3	
7	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	16.7	3	

2.stāvs
H=3.00



Telpu grupas kadastra apzīmējums 6274 001 0366 001 004

izdrukas datums 26.04.2007.

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