



SIA "ANNO"
Ojāra Vācieša iela 11-1A, Rīga, LV-1004
Tālr. 29299888

Atskaite par
nekustamā īpašuma
Kuldīgas ielā 55, Ventspilī,
kadastra Nr. 2700 005 0507,
novērtēšanu.



Novērtējuma pasūtītājs: Rīgas Tehniskā universitāte.

Rīgā, 2025. gada 30.maijā.

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Rīgā, 2025.gada 1.jūlijā.

Par nekustamu īpašumu:

Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma: **Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507**, kas ir reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1653, un sastāv no zemes ar kopējo platību 1494 m² un uz tā esošajām būvēm: universitātes ēkas ar kadastra apzīm. Nr.2700 005 0507 001 un kopējo platību 1010,8 m², un mācību korpusa ar kadastra apzīm. Nr.2700 005 0507 002 un kopējo platību 133,2 m², novērtēšanu.

Veicot vērtēšanas pakalpojuma pasūtījumu, pasūtītājs ir izteicis nepārprotamu piekrišanu personas datu apstrādei, apkopošanai un uzglabāšanai atbilstoši Vispārējai datu aizsardzības regulai, lai pamatotu un noformētu Objekta vērtēšanas atskaiti.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā Objekta tirgus vērtību esošajā stāvoklī un tirgus nomas maksu par vienu iznomājamo ēkas kopplatības kvadrātmētru bez PVN ar paredzamo nomas termiņu trīs gadi pie nosacījuma, ka objektu iznomā vienam nomniekam, ēku izmantošanas mērķis saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Vērtējums ir paredzēts Rīgas Tehniskās universitātes iekšējai lietošanai, nekustamā īpašuma tirgus vērtības aktualizācijai. Atbilstoši klienta skaidrojumam, vērtējums paredzēts, lai noteiktu nomas tiesību izsoles sākumcenu.

Darām Jums zināmu, ka iepriekš minēto nekustamo īpašumu 2025.gada 30.maijā aprēķinātā:

- *tirgus vērtība zemei ar būvēm Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507, ir*
EUR 322 500 (Trīs simti divdesmit divi tūkstoši pieci simti) eiro;
- *tirgus nomas maksa mēnesī par vienu iznomājamo universitātes ēkas un mācību korpusa ēkas kopplatības m² (bez PVN, NĪN par ēku un zemi, apdrošināšanas, apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem) nekustamajam īpašumam Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, ar kadastra apzīm. 2700 005 0507, ar nomas termiņu trīs gadi, ir:*

EUR 3,16 (Trīs eiro un sešpadsmit eiro centi).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā patreizējo tirgus situāciju, īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, var svārstīties 10% robežās.

Noteiktās vērtības ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos dotas iesniegto dokumentu kopijas, neatkarības apliecinājums, pieņēmumi un ierobežojošie faktori, profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,

SIA "ANNO" valdes priekšsēdētāja:

L. Rūdele

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELĀ 55, VENTSPILS



SATURA RĀDĪTĀJS

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU	4
VĒRTĒJAMIE OBJEKTI	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTU ADRESES	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTU KADASTRA NR.	7
ĪPAŠUMTIESĪBAS	7
APGRŪTINĀJUMI	7
ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	7
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS:	7
APSEKOŠANAS DATUMS	7
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS DATUMS	8
OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
VĒRTĒJAMĀS APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS:	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	15
2. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU VIEDOKLI	36
TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	36
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	36
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	36
FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU	55
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	56
4. VĒRTĪBU APRĒĶINS	57
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ...	57
VĒRTĪBA NOTEIKTA PĒC IESPĒJAMĀ UN LABĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA.	57
VĒRTĒŠANĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	57
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	58
5. SLĒDZIENS	69
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	70
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	71

PIELIKUMI

- | | |
|--------------|---|
| 1. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošie dokumenti (fotokopijas). |
| 2. pielikums | Darba uzdevums (Līgums 25L/2 1.pielikums). |
| 3. pielikums | Zemesgrāmatu apliecība. |
| 4. pielikums | Izdrukas no Zemesgrāmatu nodaļījumiem (fotokopija). |
| 5. pielikums | VZD Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietas no 2018.19.12. |
| 6. pielikums | Zemes robežu plāns no 1996.09.10. |
| 7. pielikums | Ēku tehniskās apsekošanas atzinums. No 2019.09.09. |
| 8. pielikums | VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. |
| 9. pielikums | Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādes maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2025.gadam. |

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Nekustamā īpašuma: ✓ zemes ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 un uz tās esošās apbūves: universitātes ēkas ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 un mācību korpusa ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 002 tirgus vērtības noteikšana esošajā tehniskajā stāvoklī apskates datumā; ✓ ēku tirgus nomas maksas noteikšana pie nosacījuma, ka objektu iznomā vienam nomniekam ilgtermiņa nomā – 3 gadi, saimnieciskās darbības veikšanai. Vērtējums ir paredzēts Rīgas Tehniskās universitātes iekšējai lietošanai, nekustamā īpašuma tirgus vērtības aktualizācija. Atbilstoši klienta skaidrojumam, vērtējums paredzēts, lai noteiktu nomas tiesību izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Adrese apbūvei:	Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601.
Kadastra Nr.:	2700 005 0507
Vērtējamo objektu sastāvs:	Zeme ar kopējo platību 1494 m² un uz tās esošā apbūve: • universitātes ēka ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 ar kopējo platību 1010,8 m²; • mācību korpusu ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 002 ar kopējo platību 133,2 m².
Apbūves raksturojums un platības:	Vērtējamā īpašumā ietilpstošā apbūve: • 3 virszemes stāvu būvapjoma universitātes ēkas ar būves kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 ar kopējo platību 1010,8 m², tai skaitā ēkas lietderīgā platība sastāda 1010,3 m², un sastāv 2 telpu grupām: izglītības iestāžu telpu grupa ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 001 ar kopējo platību 835,7 m² izvietota ēkas trijos stāvos un mācību telpu grupa ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 002 ar kopējo platību 175,1 m². Ēka ir uzbūvēta no ķieģeļa mūra konstrukciju ārsienām, monolīta dzelzsbetona/ betona, akmens mūra pamatiem, koka siju, koka dēļu, dzelzsbetona paneļu, siju pārsegumiem, metāla lokšņu ar antikorozijas pārklājumu jumta segumu un tās ekspluatācija uzsākta 1908.gadā. Ēkas plānojums atbilst izglītības iestādes vai administratīvās ēkas plānojumam, kabineti, mācību telpas un sadzīves telpas izvietotas ap gaitenīiem, ēkā ir 3 kāpņu telpas: viena no Kuldīgas ielas, kas ved uz izglītības iestāžu telpu grupu 001 un 2 no pagalma puses, kas abas ved uz mācību telpu grupu 002; ēkā nav lifta. Ēkas kopējais vizuālais stāvoklis ir labs/ apmierinošs; telpu apdares stāvoklis dažāds – atsevišķas telpas ir labā stāvoklī, bet daļa telpas ir apmierinošā stāvoklī vai daļēji apmierinošā stāvoklī; telpas esošajā stāvoklī atbilst B un C klases biroju telpu līmenim. Ēkai ir pieslēgtas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas tās pilnvērtīgai funkcionēšanai atbilstoši esošajam izmantošanas mērķim. • 1 virszemes stāva ar pagraba stāvu būvapjoma mācību korpusu, kas atrodas pagalmā, ar būves kadastra apzīmējumu 2700 005 0507 002 ar kopējo platību 133,2 m², tai skaitā ēkas lietderīgā platība sastāda 133,2 m², kurā ietilpst pagraba stāva platība 39 m². Ēka ir uzbūvēta no ķieģeļu mūra ārsienām, monolīta dzelzsbetona, betona pamatiem un dzelzsbetona paneļu, siju pārsegumiem, metāla lokšņu ar antikorozijas pārklājumu jumta segumu, un tās ekspluatācija uzsākta 1965.gadā. Ēkas plānojums atbilst noliktavas/ darbnīcas/ garāžas ēkas plānojumam. Ēkas 1.stāvā atrodas 6 telpas: garāža, 2 noliktavas, mācību telpa un 2 nelielas iekštelpas; ēkas dažādās telpas nav savstarpēji savienots: garāža ar remonta bedri un iebraucamiem vārtiem no ēkas gala fasādes; 2 nelielās iekštelpas ar platībām 0,8 un 2,4 m² ir savstarpēji savienotas un ir ar atsevišķu ieeju no ēkas pagalma fasādes; tāpat atsevišķas ieejas ir abām noliktavām un mācību telpai; mācību telpa un lielākā noliktava ir savstarpēji saistītas arī no iekštelpām, un no tām ir noejas kāpnes un pagraba stāvu, kurā izvietotas 7 nelielas telpas: 4 pagraba telpas, 2 gaitenī un iekštelpa; pagraba telpās griestu augstums sastāda 1,7m, un tajās ir izbūvēti dienas gaismas logi. Ēkas kopējais vizuālais stāvoklis ir apmierinošs, daļēji apmierinošs; telpu apdares stāvoklis dažāds – pamatā slikts vai bez apdares, mācību telpa ir apmierinošā stāvoklī. Ēkai ir pieslēgtas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas tās pilnvērtīgai funkcionēšanai atbilstoši esošajam izmantošanas mērķim.
Pašreizējā apbūves izmantošana:	Ēkas netiek izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Komerctelpas ar multifunkcionālu izmantošanu – biroji, mācību telpas.

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IEĻA 55, VENTSPILS



apbūvei:	
Inženierkomunikācijas:	• pieslēgums pie centrālā elektroenerģijas tīkla, 3-fāzes; • pieslēgums pie pilsētas centrālā ūdensvada tīkla; • pieslēgums pie pilsētas centrālās kanalizācijas tīkla; • pieslēgums centralizētā; • vājstrāvas tīkli.
Zemes raksturojums un platības:	Zemes gabals ar kopējo platību 1 494 m² plānā veido daudzmalu poligona formu (gandrīz trapece) ar līdzenu reljefu. Uz zemes gabala atrodas apbūve: universitātes ēka un mācību korpusa ēka; kopējā apbūvētā platība sastāda 836,3 m², no apbūves brīvā platība sastāda 657,7 m². Brīvo no apbūves teritoriju klāj betona plāksnes, betona plāksņu iebraucamais ceļš no Kuldīgas ielas pie garāžas, zālājs un atsevišķi koku un krūmu stādījumi. Zemes gabals ar rietumu malu robežojas ar Kuldīgas ielu, ar dienvidu malu robežojas ar Lielo prospektu, bet ar pārējām malām robežojas ar kaimiņu īpašumiem. Zemes gabals pa perimetru ir norobežots no ielām un kaimiņu īpašumiem ar apbūvi vai koka dēļu nožogojumu. Iebraucamie vārti teritorijā atrodas zemes gabala rietumu malā no Kuldīgas ielas puses. Nožogojuma tehniskais stāvoklis apmierinošs, iebraucamie vārti un ieejas vārti no Kuldīgas ielas veidoti no koka konstrukcijām, mehāniski verami, apmierinošā stāvoklī. Pie zemes gabala var piebraukt no Kuldīgas ielas un Lielā prospekta puses pa asfaltētām ielām labā un apmierinošā stāvoklī.
Apkārtne:	Nekustamais īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas daļā, ielu kvartālā starp Jūras, Aleksandra, Kuldīgas ielām un Lielo prospektu, pie Kuldīgas ielas un Lielā prospekta krustojuma, līdz ar to īpašums ir labi saskatāms no abām pieguļošajām ielām. Īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā, kur dzīvojamā apbūve mijas ar komerciāla un sabiedriska rakstura apbūvi. Apkārtējā apbūve ir būvēta dažādos laika posmos, sākot ar 20.gs. sākuma līdz tā otrajai pusei un arī mūsdienām, gan sakārtoti īpašumi labā tehniskā stāvoklī, un neliels skaits arī tādi, kuriem ir nepieciešama renovācija. Līdzās īpašumam ir plaša zaļā zona ar kokiem un dekoratīviem stādījumiem: Lielais laukums un Jaunpilsētas laukums. Lielajā laukumā netālu no īpašuma atrodas Mūzikas vidusskola un koncertzāle "Latvija", kā arī blakus atrodas Olimpiskais centrs "Ventspils". Rajons ir ļoti labi nodrošināts ar sociālās infrastruktūras objektiem, gar Lielo prospektu, Kuldīgas ielu un Ganību izvietojušies dažādu preču veikali un pakalpojumu sniedzēju biroji, t/c Maxima X atrodas pie Aleksandra ielas ~350m attālumā no īpašuma, apkārtne atrodas vairākas mācību iestādes: Ventspils tehnikums, Ventspils 2. vidusskola, Mūzikas skola, Ventspils Centra sākumskola, utt. Teritorija ir labi nodrošināta ar sabiedrisko transportu, tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas pie Lielā prospekta un Ganību ielas krustojuma ~150m attālumā no īpašuma, savukārt ~750m attālumā no īpašuma atrodas Ventspils autoosta, bet ~1,3 km attālumā atrodas Prāmju termināls. Piebraucamās ielas ir asfaltētas labā un apmierinošā stāvoklī, un apgaismoti ar ielu laternām, pie īpašuma piebraucamās Kuldīgas ielas ir klāta ar asfalta segumu samērā labā stāvoklī. Vērtējamo objektu novietojums pilsētas teritorijā ir ļoti labs, stratēģiski izdevīgs. Gar īpašumu pa Lielo prospektu, kas ir galvenā iela pilsētā, noris intensīva privātā un sabiedriskā transporta kustība.
Nekustamā īpašuma īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507, ir nostiprinātas Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1653. Īpašnieks: Rīgas Tehniskā universitāte, nodokļa maksātāja kods 90000068977.
Apgrūtinājumi:	Saskaņā ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1653, nekustamajam īpašumam Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507, ir reģistrēts sekojošs apgrūtinājums ar lietu tiesībām: • noteikts aprobežojums saskaņā ar 2013. gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojuma Nr.609, 3. punktu. Pamats: 2013.gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609. Ministru kabineta rīkojums Nr.609 no 2013.gada 9.decembra (prot. Nr. 64 37.§) par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas Tehniskās universitātes īpašumā:

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



	1.5. valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 2700 005 0507) Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, – zemes vienību 1494 m² platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 2700 005 0507) un trīs būves (būvju kadastra apzīmējumi 2700 005 0507 001, 2700 005 0507 002 un 2700 005 0507 003) lai nodrošinātu studiju procesam nepieciešamās infrastruktūras uzturēšanu, uzlabošanu un attīstību Avots: Latvijas Vēstnesis, oficiālās publikācijas Nr.: 2013/242.9. Šis apgrūtinājums netiek uzskatīts par īpašuma vērtību pazeminošu faktoru. Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem īpašums ir apgrūtināts ar sekojošām lietu tiesībām: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 95 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu 40 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 114 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 5 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 1493 m² platībā; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 1493 m² platībā. Šiem apgrūtinājumiem nav būtiska ietekme uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību un aprēķināto nomas maksu.
Teritorijas zonējums:	Saskaņā ar spēkā esošo Ventspils pilsētas teritorijas plānojumu – plānoto (atļauto) izmantošanu, nekustamais īpašums atrodas Sabiedrisko iestāžu teritorijā (S). Vērtēšanas datumā noris jauna pilsētas teritorijas plānojuma izstrāde.
Pasūtītājs:	Rīgas Tehniskā universitāte.
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes:	• Tirgus nomas maksas aprēķins sagatavots saskaņā ar Klienta iesniegto Darba uzdevumu (Līgums Nr. 25L/2 1.pielikums un tajā ietvertajiem nosacījumiem; • aprēķinātajās vērtībās netiek iekļauts Pievienotās vērtības nodoklis (PVN).
Aprēķinātā Tirgus vērtība:	322'500 EUR (Trīs simti divdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro).
Aprēķinātā Tirgus nomas maksa:	• par 1 iznomājamo universitātes ēkas un mācību korpusa ēkas kopplatības m² (bez PVN, NĪN par ēku un zemi, apdrošināšanas, apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem) mēnesī ar nomas līguma termiņu 3 gadi, ir: EUR 3,16 (Trīs eiro un sešpadsmit eiro centi).
Vērtējumā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025.gada 30.maijs.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas datums:	2025.gada 16.jūlijs.

Vērtējamie OBJEKTI

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas Objektu apskates dienā tiek saprasts:

- zemes gabals ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 ar kopējo platību 1494 m²;
- uz tā esošā apbūve:
 1. universitātes ēka ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 ar kopējo platību 1010,8 m²;
 2. mācību korpus ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 002 ar kopējo platību 133,2 m².

Vērtēšanas objektu adreses

Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601.

Vērtēšanas objektu kadastra Nr.

2700 005 0507.

Īpašumtiesības

Saskaņā ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1653, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507, ir nostiprinātas Rīgas Tehniskajai universitātei, nodokļu maksātāja kods 90000068977, pamatojoties uz 2013. gada 9. decembra LR Ministru kabineta rīkojuma Nr. 609. Žurn. Nr. 300003567556, lēmums 07.01.2014., tiesnese Dace Riekstiņa.

Apgrūtinājumi

Saskaņā ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1653, noteikts aprobežojums saskaņā ar 2013. gada 9. decembra LR Ministru kabineta rīkojuma Nr. 609, 3. punktu. Pamats: 2013. gada 9. decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609. Pamats: 2011. gada 26. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr. 346. Žurn. Nr. 300003567556, lēmums 07.01.2014., tiesnese Dace Riekstiņa.

Ministru kabineta rīkojums Nr. 609 no 2013. gada 9. decembra (prot. Nr. 64 37.§) par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas Tehniskās universitātes īpašumā:

1.5. valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 2700 005 0507) Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, – zemes vienību 1494 m² platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 2700 005 0507) un trīs būves (būvju kadastra apzīmējumi 2700 005 0507 001, 2700 005 0507 002 un 2700 005 0507 003)

lai nodrošinātu studiju procesam nepieciešamās infrastruktūras uzturēšanu, uzlabošanu un attīstību

Avots: Latvijas Vēstnesis, oficiālās publikācijas Nr.: 2013/242.9.

Šis apgrūtinājums netiek uzskatīts par īpašuma vērtību pazeminošu faktoru.

Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem īpašums ir apgrūtināts ar sekojošām lietu tiesībām:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 95 m² platībā;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu 40 m² platībā;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 114 m² platībā;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 5 m² platībā;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 1493 m² platībā;
- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 1493 m² platībā.

Šiem apgrūtinājumiem nav būtiska ietekme uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību un aprēķināto nomas maksu.

Esošais izmantošanas veids

Īpašums netiek izmantots.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:

Komerctelpas ar multifunkcionālu izmantošanu – biroji, mācību telpas.

Apsekošanas datums

2025. gada 30. maijs.

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Vērtības noteikšanas datums

2025.gada 30.maijs.

OBJEKTA atrašanās vieta

Nekustamais īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas daļā, ielu kvartālā starp Jūras, Aleksandra, Kuldīgas ielām un Lielo prospektu, pie Kuldīgas ielas un Lielā prospekta krustojuma, līdz ar to īpašums ir labi saskatāms no abām pieguļošajām ielām.

Īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā, kur dzīvojamā apbūve mijas ar komerciāla un sabiedriskā rakstura apbūvi. Apkārtnē ir būvēta dažādos laika posmos, sākot ar 20.gs. sākuma līdz tā otrajai pusei un arī mūsdienām, gan sakārtoti īpašumi labā tehniskā stāvoklī, un neliels skaits arī tādi, kuriem ir nepieciešama renovācija. Līdzās īpašumam ir plaša zaļā zona ar kokiem un dekoratīviem stādījumiem: Lielais laukums un Jaunpilsētas laukums. Lielajā laukumā netālu no īpašuma atrodas Mūzikas vidusskola un koncertzāle "Latvija", kā arī blakus atrodas Olimpiskais centrs "Ventspils". Rajons ir ļoti labi nodrošināts ar sociālās infrastruktūras objektiem, gar Lielo prospektu, Kuldīgas ielu un Ganību izvietojusies dažādu preču veikali un pakalpojumu sniedzēju biroji, t/c Maxima X atrodas pie Aleksandra ielas ~350m attālumā no īpašuma, apkārtnē atrodas vairākas mācību iestādes: Ventspils tehnikums, Ventspils 2. vidusskola, Mūzikas skola, Ventspils Centra sākumskola, utt. Teritorija ir labi nodrošināta ar sabiedrisko transportu, tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas pie Lielā prospekta un Ganību ielas krustojuma ~150m attālumā no īpašuma, savukārt ~750m attālumā no īpašuma atrodas Ventspils autoosta, bet ~1,3 km attālumā atrodas Prāmju termināls.

Piebraucamās ielas ir asfaltētas labā un apmierinošā stāvoklī, un apgaismoti ar ielu laternām, pie īpašuma piebraucamās Kuldīgas ielas ir klāta ar asfalta segumu samērā labā stāvoklī.

Teritorija, kur atrodas novērtējamais objekts, pamatā ir veidojusies kā jauktas apbūves rajons un paredzams, ka arī nākotnē tas saglabās šādu jauktas apbūves rajona statusu.

Vērtējamo objektu novietojums pilsētas teritorijā ir ļoti labs, stratēģiski izdevīgs. Gar īpašumu pa Lielo prospektu, kas ir galvenā iela pilsētā, noris intensīva privātā un sabiedriskā transporta kustība.

Vērtējamās apbūves raksturojums

Vērtējamā apbūve sastāv no divām ēkām: universitātes ēkas un mācību korpusa.

Turpmākie dati doti pamatojoties uz iesniegtajām VZD ēku kadastrālās uzmērīšanas lietām un VZD Informatīvās izdrukās no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

Universitātes ēka.

Kadastra apzīmējums:	2700 005 0507 001
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1908.gadā
Stāvu skaits:	3 virszemes stāvi
Ēkas apbūves laukums:	712,2 m ²
Ēkas būvtilpums:	5053 m ³
Ēkas kopējā platība:	1010,8 m ²
Ēkas kopējā lietderīgā platība:	1010,8 m ²
Telpu augstums:	Virszemes stāvos mainīgs: 1.stāvā 2,84 – 4,4 m; 2.stāvā 3,04 – 3,4 m; 3.stāvā 1 – 3,05 m.
Plānojums:	Ēka plānā ir neregulāras formas, trīs, savā starpā savienoti taisnstūra būvapjomi. Ēkas plānojums atbilst izglītības iestādes vai administratīvās ēkas plānojumam, kabineti, mācību telpas un sadzīves telpas izvietotas ap gaiteniem. Ēka sastāv 2 telpu grupām: izglītības iestāžu telpu grupa ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 001 ar kopējo platību 835,7 m ² izvietota ēkas trijos stāvos un mācību telpu grupa ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 002 ar kopējo platību 175,1 m ² . Ēkā ir 3 kāpņu telpas: viena no Kuldīgas ielas, kas ved uz izglītības iestāžu telpu grupu 001 un 2 no pagalma puses, kas abas ved uz mācību telpu grupu 002; ēkā nav lifts. Ēkā ir 4 ārējās ieejas.

Ēkas konstrukcijas:

Konstruktīvie elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Pamati:	ēkas vēsturiskajā daļā - ķieģeļa mūra lentveida pamati; ēkas jaunizbūvētajiem apjomiem - monolītā betona lentveida pamati	apmierinošs.
Ēkas konstruktīvā shēma:	nesošās ķieģeļu mūra sienas, koka un dzelzsbetona konstrukciju pārsegumi	apmierinošs.
Sienas:	ārsienas un nesošās sienas - ķieģeļu mūra sienas; nenesošās iekšsienas – ķieģeļa mūra konstrukcijas	apmierinošs.
Ārsienu ārējā apdare:	Ēkas ielu fasādes ar arhitektūras detaļām (logailu dekoratīvā apdare, dekoratīvās karnīzes, cilņi, dekoratīvas palodžu karnīzes, msilikātķieģeļu mūris, šuvjums	labs/ apmierinošs.
Pārsegumi:	starpstāvu un bēniņu pārsegumi – koka konstrukcijas	apmierinošs.
Jumts:	Vairākslīpu jumta konstrukcija ar ārējo lietus ūdens novadsistēmu; jumta nesošās koka konstrukcijas; iesegums – profilētās, krāsota cinkotā skārda loksnes	apmierinošs.
Logu ailes:	PVC konstrukciju logi ar stiklapakšu pildījumu, vēsturiskās ēkas ielas fasāžu logi – vēsturiskie koka konstrukciju logi	apmierinošs.
Durvis:	koka konstrukcijas ārdurvis koka konstrukcijas iekšdurvis	apmierinošs.
Kāpnes:	3 starpstāvu, iekšējo kāpņu konstrukcija – dzelzsbetona kāpņu laidī un kāpņu laukumi ar metāla konstrukciju margām, atsevišķām kāpnēm nepieciešams remonts	apmierinošs.

Ēkas labiekārtojums:

Ūdensapgāde:	pieslēgums pie centralizētajiem pilsētas ūdensvada tīkla.
Karstā ūdens sagatavošana:	lokālā, ar elektriskiem ūdenssildītājiem boileriem.
Kanalizācija:	pieslēgums pilsētas centralizētajiem tīkliem.
Elektroapgāde:	pieslēgums centrāliem elektroenerģijas tīkliem.
Apkure:	pieslēgums pilsētas centralizētajiem tīkliem.
Vēdināšana:	dabīgā vēdināšanas sistēma ar logu palīdzību un lokāliem izveidotiem mūra vēdināšanas kanāliem, kuri izvadīti virs jumta plaknes.
Drošības sistēmas:	ēkā ir centralizēta apsardzes un ugunsdzēsības izziņošanas sistēmas; telpās ir izvietoti dūmu detektori.
Santehnika:	laba/ apmierinošā stāvoklī.

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais elements	Materiāli	Tehniskais stāvoklis:
Grīdas:	mācību telpās un kabinetos – linolejs, parkets; gaitenīs - linolejs, sanitārajos mezglos – keramikas flīzes	labs, apmierinošs/ daļēji apmierinošs.
Sienas:	sienu virsmām veikts emulsijas vai eļļas krāsojums; sanitārajos mezglos – flīžu apdare	labs, apmierinošs/ daļēji apmierinošs.
Griesti:	piekārtie griesti, krāsoti	labs/ apmierinošs/ daļēji apmierinošs.

Ēkas kopējais vizuālais stāvoklis ir apmierinošs; ēkai ir pilna iekšējā apdare, izņemot 3.stāvu; telpu apdares stāvoklis dažāds – atsevišķas telpas ir labā stāvoklī, bet daļa telpas ir apmierinošā stāvoklī vai daļēji apmierinošā stāvoklī; telpas esošajā stāvoklī atbilst B un C klases biroju telpu līmenim.

Mācību korpuss.

Kadastra apzīmējums:	2700 005 0507 002
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.gadā
Stāvu skaits:	1 virszemes stāvs un pazemes stāvs
Ēkas apbūves laukums:	124,1 m ²
Ēkas būvtilpums:	476 m ³
Ēkas kopējā platība:	133,2 m ²
Ēkas kopējā lietderīgā platība:	133,2 m ²
Tai skaitā pagraba stāva platība:	39,0 m ²
Telpu augstums:	1.stāvā ir 2,15 – 3,35m, bet pagraba stāvā – 1,7m.
Plānojums:	Ēkas plānojums atbilst noliktavas/ darbnīcas/ garāžas ēkas plānojumam. Ēkas 1.stāvā atrodas 6 telpas: garāža, 2 noliktavas, mācību telpa un 2 nelielas iekštelpas; ēkas dažādās telpas nav savstarpēji savienots: garāža ar remonta bedri un iebraucamiem vārtiem no ēkas gala fasādes; 2 nelielās iekštelpas ar platībām 0,8 un 2,4 m ² ir savstarpēji savienotas un ir ar atsevišķu ieeju no ēkas pagalma fasādes; tāpat atsevišķas ieejas ir abām noliktavām un mācību telpai; mācību telpa un lielākā noliktava ir savstarpēji saistītas arī no iekštelpām, un no tām ir noejas kāpnes un pagraba stāvu, kurā izvietotas 7 nelielas telpas: 4 pagraba telpas, 2 gaitenī un iekštelpa; pagraba telpās ir izbūvēti dienas gaismas logi.

Ēkas konstrukcijas:

Konstruktīvie elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Pamati:	monolīts dzelzsbetons/ betons	apmierinošs.
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs.
Ārsienu ārējā apdare:	apmetums	apmierinošs.
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli, sijas	apmierinošs.
Jumts:	koka nesošās konstrukcijas, iesegums - metāla lokšņu ar antikorozijas pārklājumu	apmierinošs.
Logu ailes:	vecie koka rāmji ar stikla pildījumu	apmierinošs.
Durvis, vārti:	koka konstrukcijas ārdurvis koka konstrukcijas iekšdurvis koka konstrukcijas vārti mehāniski verami	apmierinošs.

Ēkas labiekārtojums:

Ūdensapgāde:	nav pieslēgums.
Kanalizācija:	nav pieslēgums.
Elektroapgāde:	pieslēgums centrāliem elektroenerģijas tīkliem.
Apkure:	nav.
Santehnika:	nav.

Telpu iekšējā apdare:

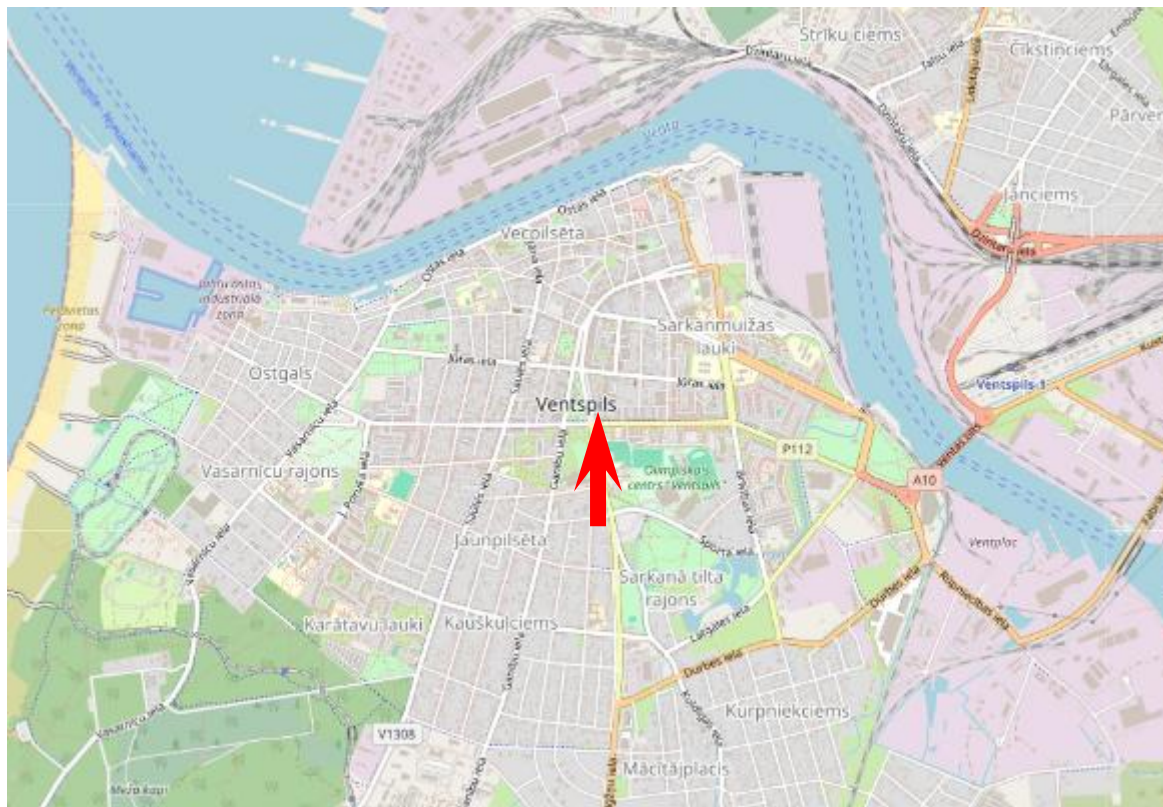
Konstruktīvais elements	Materiāli	Tehniskais stāvoklis:
Grīdas:	betona grīdas – garāžā, pagrabā; mācību telpā - linolejs	apmierinošs/ daļēji apmierinošs, slikts.
Sienas:	garāžas telpā – bez apdares, mācību telpā, noliktavas telpās - krāsotas	apmierinošs/ daļēji apmierinošs.
Griesti:	krāsoti, plastmasas dēlīšu apšuvums, garāžas telpā – bez apdares	apmierinošs/ daļēji apmierinošs.

Ēkas kopējais vizuālais stāvoklis ir apmierinošs; telpu apdares stāvoklis dažāds – atsevišķas telpas ir apmierinošā stāvoklī, bet daļa telpas ir daļēji apmierinošā stāvoklī.

Zemes gabala raksturojums:

Kadastra apzīmējums:	2700 005 0507
Kopplatība:	1494 m ² .
Zemesgabala konfigurācija:	Neregulāras formas poligons.
Labiekārtojums:	Ēkai piekļaujas asfaltbetona, betona plātņu un betona bruģa kājnieku celiņi, asfaltbetona transporta ceļš un transporta līdzekļu betona plātņu laukumi; betona plātņu ieseguma saduršuvju vietās ir aizaudzis ar organiku. Bet kopumā ietvju un laukumu iesegumi ir apmierinošā stāvoklī.
Pievadītās ārējās inženierkomunikācijas:	• pieslēgums pie centrālā elektroenerģijas tīkla; • pieslēgums centrālajiem kanalizācijas tīkliem; • pieslēgums pilsētas centrālajam ūdensvada tīklam; • pieslēgums pilsētas centralizētajiem siltumapgādes tīkliem.
Reljefs:	Līdzens.
Robežas:	Zemes gabals ar rietumu malu robežojas ar Kuldīgas ielu, ar dienvidu malu robežojās ar Lielo prospektu, bet ar pārējām malām ar kaimiņu īpašumiem.
Nožogojums:	Zemes gabals pa perimetru ir norobežots no ielām un kaimiņu īpašumiem ar apbūvi vai koka dēļu konstrukciju nožogojumu. Iebraucamie vārti teritorijā atrodas zemes gabala rietumu malā no Kuldīgas ielas puses. Nožogojuma tehniskais stāvoklis labs/apmierinošs.
Piebraukšanas, piekļūšanas iespēja:	Pie zemes gabala var piebraukt no Kuldīgas ielas un Lielā prospekta puses pa asfaltētām ielām labā stāvoklī.
Apgrūtinājumi:	• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 95 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu 40 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 14 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 5 m² platībā; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 1493 m² platībā; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 1493 m² platībā.
Zonējums un tā atbilstība:	Saskaņā ar spēkā esošo Ventspils valstspilsētas teritorijas plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu, nekustamais īpašums atrodas Sabiedrisko iestāžu teritorijā (S). Vērtēšanas datumā noris jauna pilsētas teritorijas plānojuma izstrāde.
Autotransporta plūsma un gājēju kustība:	Pa Kuldīgas ielu nav intensīva; pa Lielo prospektu intensīva.

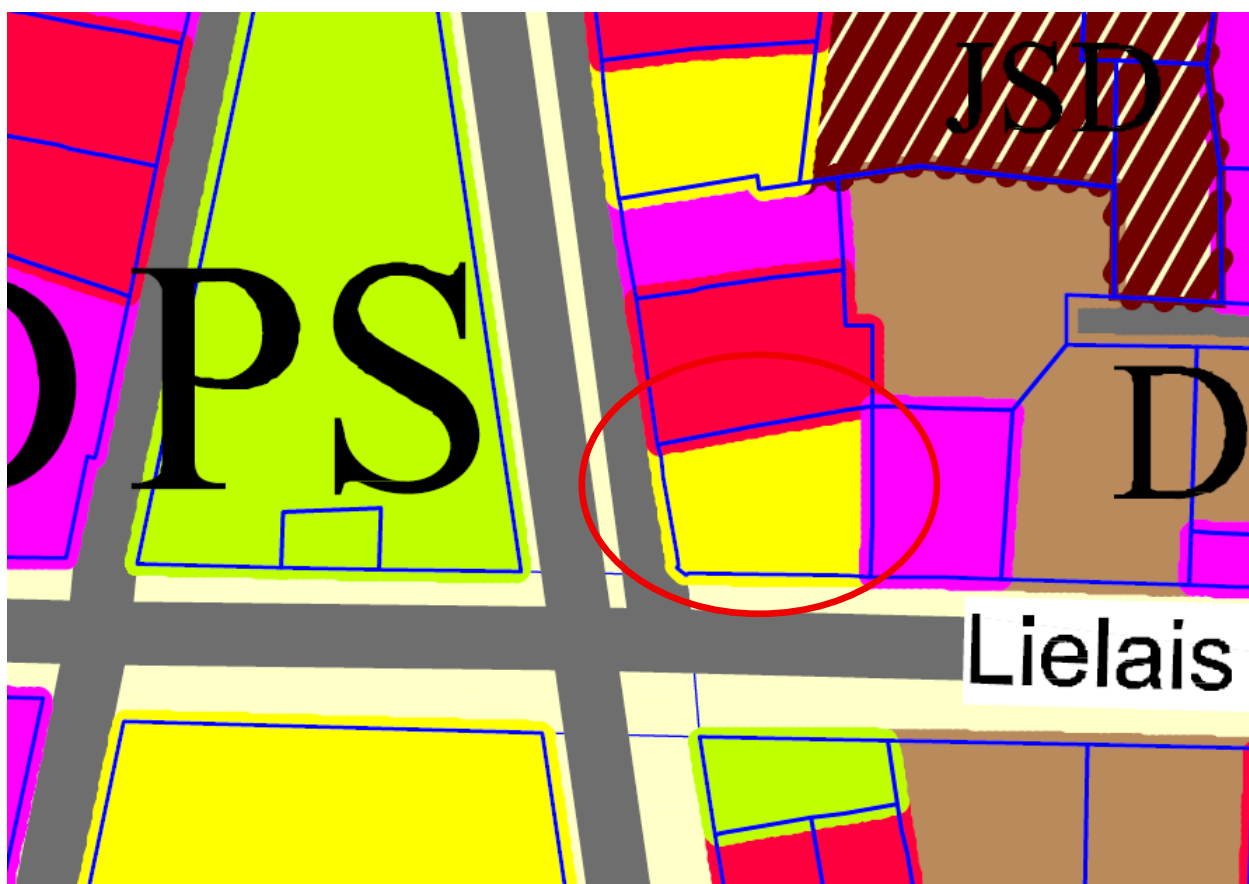
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



<https://www.openstreetmap.org/search?query=Daugavgr%C4%ABvas%20iela%2022C%20R%C4%ABga#map=17/56.94429/24.08103>

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

**SPĒKĀ ESOŠAIS VENTSPILS TERITORIJAS PLĀNOJUMS: PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ)
TERITORIJAS IZMANTOŠANA.**



Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana

- D** Darījumu iestāžu teritorijas
- D1** Lielveikalu teritorijas
- D2** Degvielas un/vai gāzes uzpildes staciju teritorijas
- D3** Transporta tehniskās apkopes stacijas
- D4** Vairumtirdzniecības objektu teritorijas
- S** Sabiedrisko iestāžu teritorijas
- JSD** Jauktas sabiedriskās un darījumu iestāžu teritorijas
- JDzD** Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas
- DzD1** 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas
- DzD2** 6 un vairāk stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas
- DzM** Mazstāvu dzīvojamās teritorijas
- DzS** Savrupmāju teritorijas
- OT** Ostas termināļu teritorijas

Zemes gabals, saskaņā ar spēkā esošo Ventspils pilsētas teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanas karti ir Sabiedrisko iestāžu teritorijā (S).

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

Universitātes ēka ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001.



Universitātes ēkas iela fasāde. Skats no Kuldīgas ielas un Lielā prospekta krustojuma.



Universitātes ēkas Kuldīgas ielas fasāde.



Universitātes ēkas Kuldīgas ielas fasāde.



Skats uz Kuldīgas ielu līdzās universitātes ēkai.



Skats uz Lielo prospektu līdzās universitātes ēkai.



Skats uz universitātes ēkas Kuldīgas ielas fasādi un iebraucamiem vārtiem pagalmā.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Skats uz universitātes ēku no Lielā prospekta puses.



Skats uz universitātes ēku no Lielā prospekta puses.



Skats uz universitātes ēku no Lielā prospekta puses.



Skats uz universitātes ēkas Lielā prospekta fasādi.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



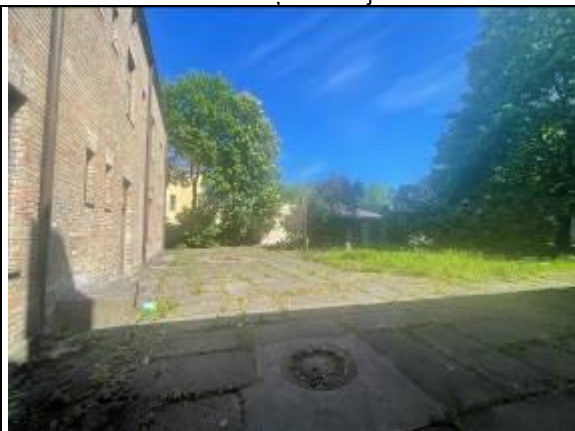
Skats uz universitātes ēkas Lielā prospekta fasādi.



Skats uz universitātes ēkas pagalma fasādi.



Skats uz universitātes ēkas pagalma fasādi un iebraucamo ceļu teritorijā.



Skats uz pagalma teritoriju un inženierkomunikāciju pieslēguma vietu pagalmā.



Skats uz universitātes ēkas pagalma fasādēm.

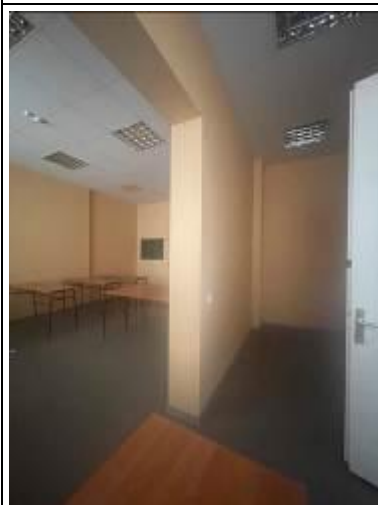
NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

	
Skats uz universitātes ēkas pagalma fasādēm un pagalma teritoriju.	
	
Skats uz universitātes ēkas pagalma fasādi.	Skats uz iebrauktuvi pagalmā no Kuldīgas ielas puses.
Telpu grupas ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 001 interjers.	
	
1.stāva parādes ieeja un kāpņu telpas interjers.	

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



1.stāva kāpņu telpas un gaitēņa interjers.



1.stāva mācību telpas interjers.



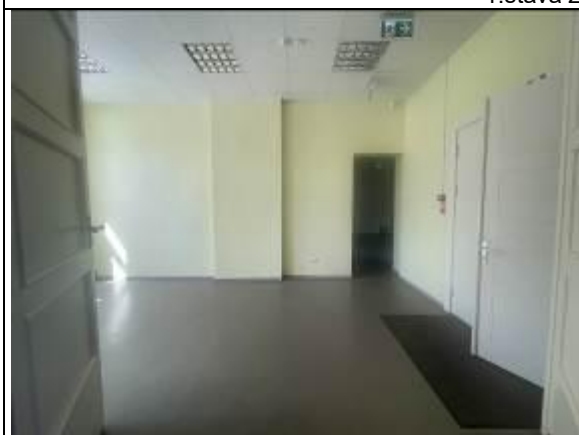
1.stāva mācību telpas interjers.



Telpu interjers ēkas 1.stāvā.



1.stāva zāles interjers.



1.stāva telpas interjers.



1.stāva telpas interjers.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



1.stāva telpas interjers.

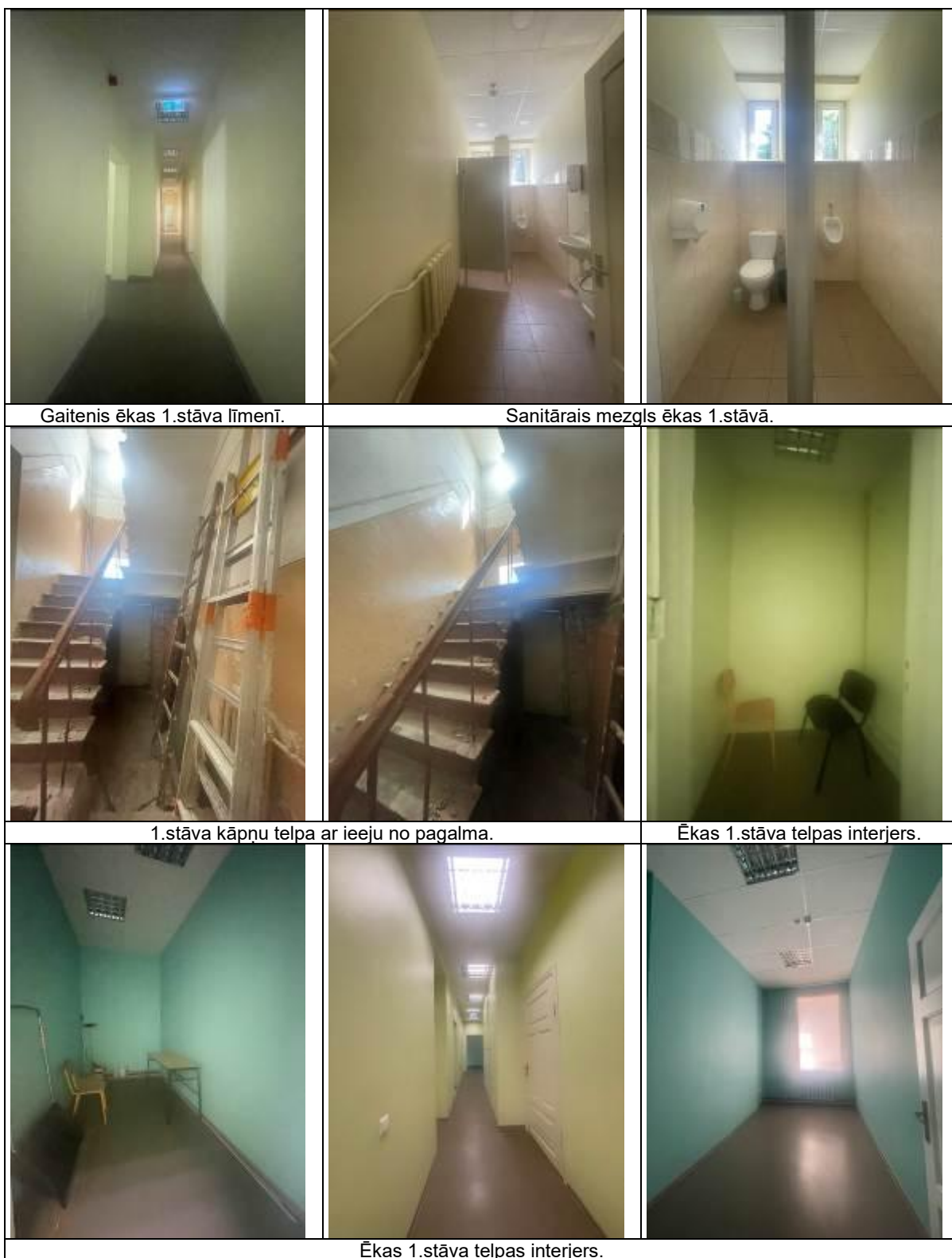


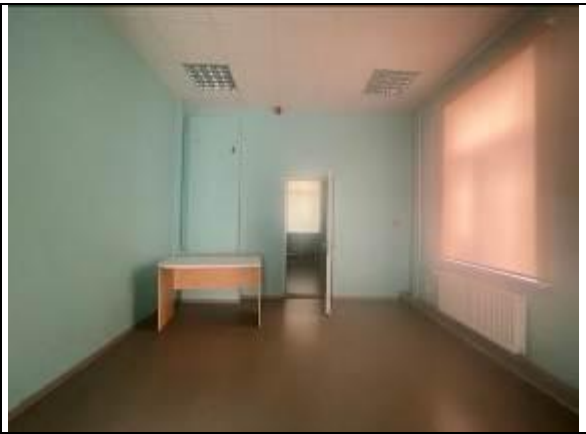
1.stāva telpas interjers.



1.stāva telpas interjers.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS





1.stāva kabineta interjers.



1.stāva kabineta interjers.



1.stāva kabineta interjers.



Parādes kāpņu telpa ēkas 1.stāva līmenī.

Gaitenis starp kabinetiem 1.stāva līmenī.	Kāpnes uz 2.stāvu	
Parādes kāpnes uz 2.stāvu.	2.stāva kāpņu telpas interjers.	
Parādes kāpnes uz 2.stāvu.	2.stāva kāpņu telpas interjers.	

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Gaitenis 2.stāva līmenī.



2.stāva telpu interjers.



2.stāva telpu interjers.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



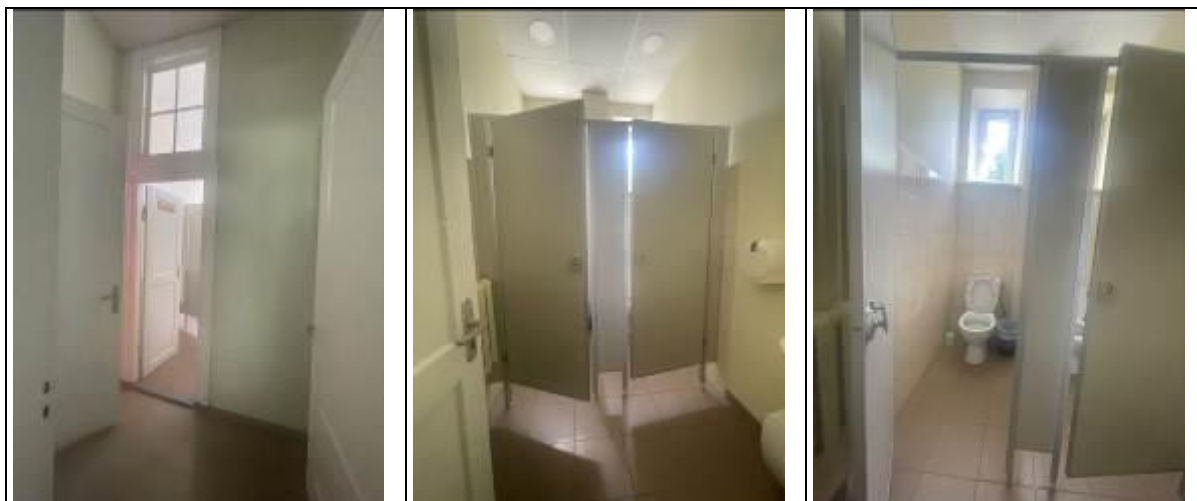
2.stāva telpu interjers.



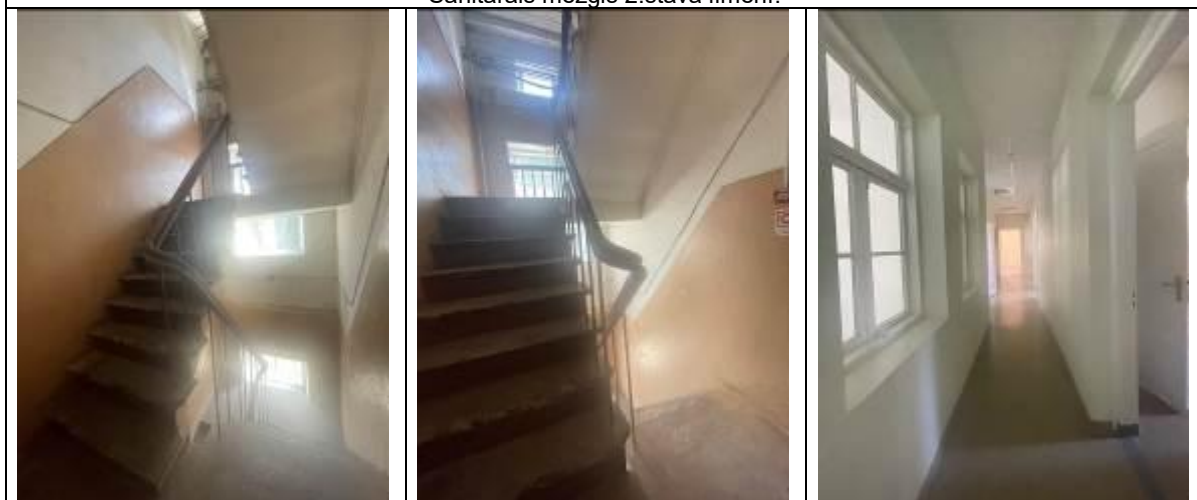
2.stāva telpu interjers.



2.stāva telpu interjers.



Sanitārais mezgls 2.stāva līmenī.



Pagalma kāpņu telpas interjers 2.stāva līmenī.

Gaitenis 2.stāva līmenī.



Telpas 2.stāva līmenī.



Telpas 2.stāva līmenī.

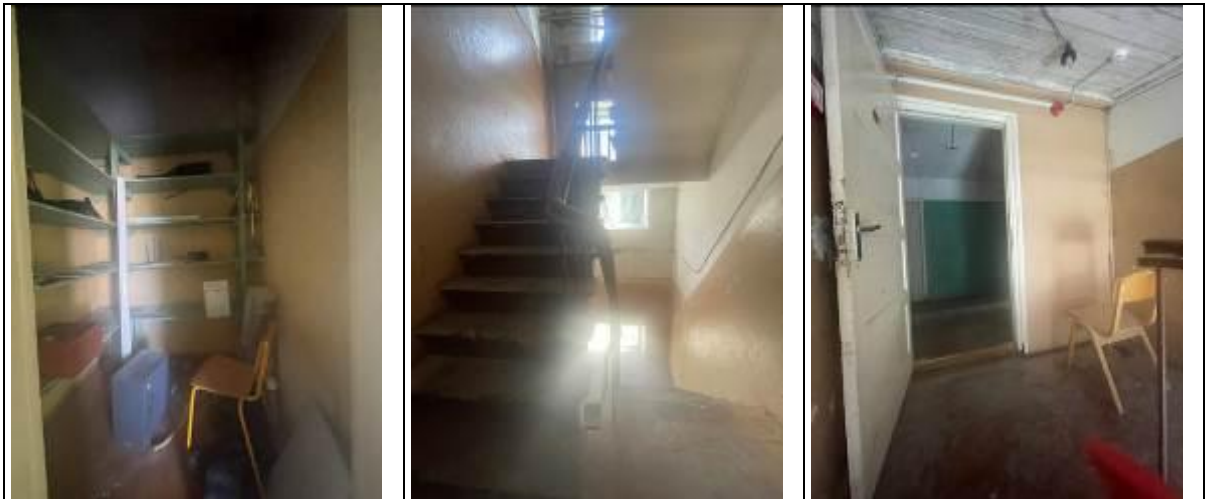


Telpas 2.stāva līmenī.



Telpas 2.stāva līmenī.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Telpas 3.stāva līmenī.



Telpas 3.stāva līmenī.



Telpas 3.stāva līmenī.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO



Telpas 3.stāva līmenī.

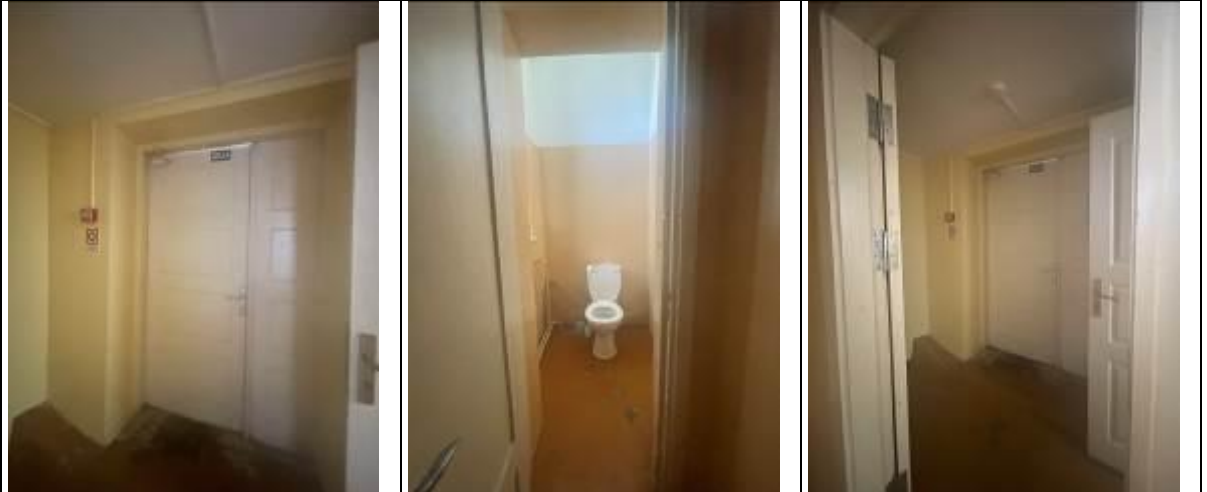


Telpas ēkas 3.stāva līmenī.



Ēkas bēniņu stāvs.

Telpu grupas ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 001 002 interjers.



1.stāva telpu interjers.



1.stāva telpu interjers.



1.stāva telpu interjers.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO





Telpas 2.stāva līmenī.

Mācību korpuss ar kadastra apzīm. 2700 005 0507 002.



Garāžas daļas fasāde ar iebraucamajiem vārtiem.



Garāžas telpas iekšskats.



Garāžas daļas fasāde ar iebraucamajiem vārtiem.



Garāžas telpas iekšskats.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Skats uz mācību korpusa ēkas garenvirziena fasādi un pagalma teritoriju.



Skats uz mācību korpusa ēkas garenvirziena fasādi un pagalma teritoriju.



Skats uz mācību korpusa ēkas garenvirziena fasādi un pagalma teritoriju.



Skats uz mācību korpusa ēkas garenvirziena fasādi un pagalma teritoriju.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

	
Noliktavas telpas iekšskats.	Mācību telpas iekšskats.

2. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU VIEDOKLI

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013).

Latvijas standarts LV401; 2013., **nomas tiesības** definē kā lietojuma tiesību – īpašnieka noteiktu, fiziskai vai juridiskai personai piešķirtu tiesību, t.i. personālservitūtu, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tā augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība).

Tirgus noma (īre) - aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

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. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Labākais un efektīvākais lietošanas veids nekustamajam īpašumam **Kuldīgas ielā 55, Ventspilī ir komerciāla rakstura telpas biroju, mācību telpu funkcija.**

Šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Mūsu vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

Nekustamā īpašuma tirgus analīze

2024.gads nekustamo īpašumu tirgū aizritējis ar pakāpenisku atveseļošanos un piesardzīgu optimismu. Lai gan gada sākumā aktivitāte bija zema, otrajā pusē vērojama ievērojama tirgus atdzīvošanās – palielinājies darījumu skaits, un pircēji kļuva pārliecinātāki par saviem lēmumiem.

Makroekonomiskās prognozes

Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025.gadā vidēji būs 2 %, 2026.gadā – 1,6 % un 2027.gadā – 2 %. Sekmīgā inflācijas ierobežošana ir ļāvusi ECB Padomei turpināt samazināt galvenās eiro procentu likmes.

Latvijas 2025.gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3,4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026.gadā – 2,1 % un 2027.gadā – 2,8 %).



Avots: Latvijas Banka. Makroekonomiskās prognozes. 2025.gada jūnijs

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

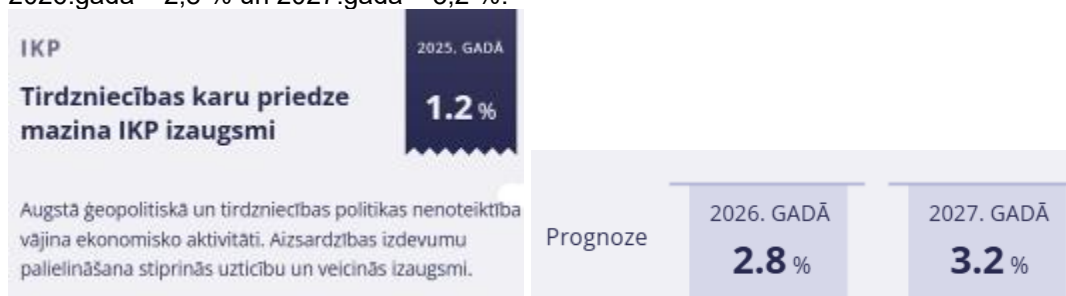
Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6,1 % salīdzinājumā ar 2024.gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums.

2024.gada laikā Latvijas IKP saglabājās stabils – katrā ceturksnī tas pārsniedza 8 miljardus eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 0%, iezīmējot stagnējošas tendence izaugsmē. Kopš 2021.gada, kad IKP pieaugums pārsniedza 10%, atspoguļojot strauju atgūšanos pēc pandēmijas, šis pieaugums ik gadu ir samazinājies.

Ekonomikas izaugsmes palēnināšanās 2024.gadā skaidrojama ar ārējo pieprasījumu vājināšanos, eksportējošo nozaru izaicinājumiem un mājāsaimniecību patēriņa piesardzību augsto cenu un ģeopolitiskās situācijas ietekmē. Neraugoties uz stabilu IKP līmeni faktiskajās cenās, salīdzināmajās cenās kopējais pieaugums bijis minimāls, kas liecina par cenu izmaiņu nozīmīgu lomu ekonomikas apjomā.

Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partnervalstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka.

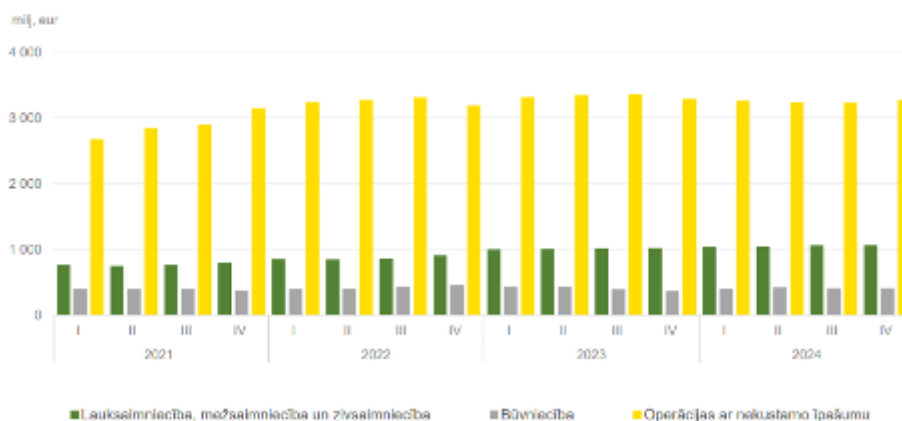
Redzējums par IKP izaugsmi 2025.gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1,2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekonomisko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026.gadā – 2,8 % un 2027.gadā – 3,2 %.



Avots: Latvijas Banka. Makroekonomiskās prognozes. 2025.gada jūnijs

2024.gadā vislielākais investīciju apjoms nemainīgi novērots operācijās ar nekustamo īpašumu, kur investīciju apjoms katrā ceturksnī pārsniedza 3 miljardus eiro un saglabājās stabils no perioda uz periodu. Salīdzinājumā ar citiem sektoriem, šis rādītājs ievērojami dominē. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozare ir piedzīvojuši pakāpenisku pieaugumu – investīciju apjoms no aptuveni 700 miljoniem 2021. gada sākumā pieaudzis līdz nedaudz virs 1 miljardam eiro 2024. gadā, norādot uz investoru pastiprinātu interesi un nozares attīstību. Savukārt būvniecības nozarē investīciju apjoms bijis viszemākais un salīdzinoši nemainīgs, svārstoties aptuveni starp 200 un 300 miljoniem eiro. Kopumā dati liecina par relatīvi nemainīgu investīciju struktūru Latvijā, kur dominē nekustamā īpašuma sektors, bet iezīmējas arī pozitīva tendence lauksaimniecības un saistīto nozaru attīstībā.

Tiešās investīcijas darbības veidu dalījumā Latvijā (atlikums perioda beigās, milj. EUR)

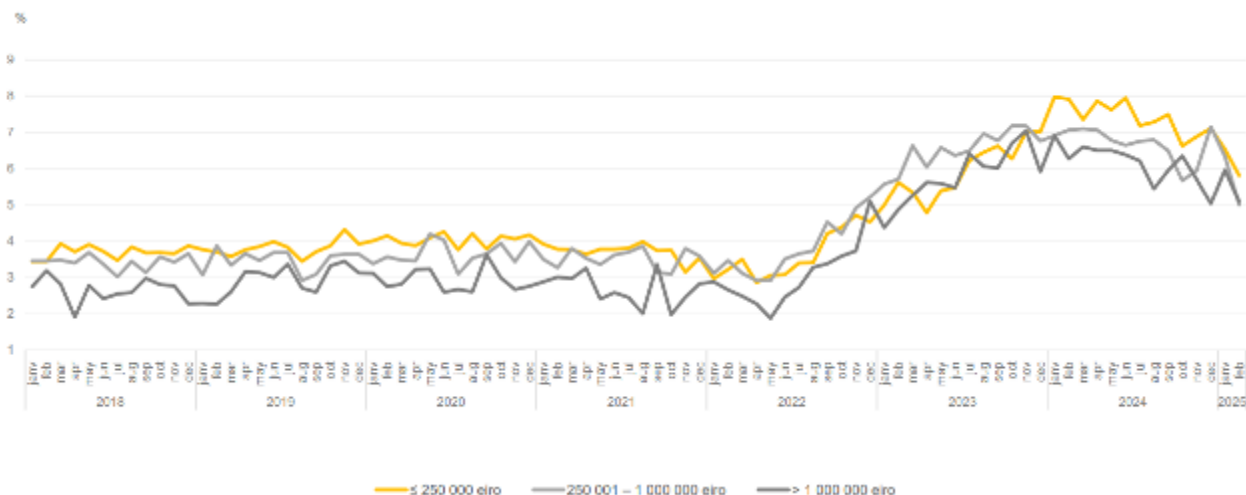


Avots: Latio Komerclatību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu saglabājas stabils.

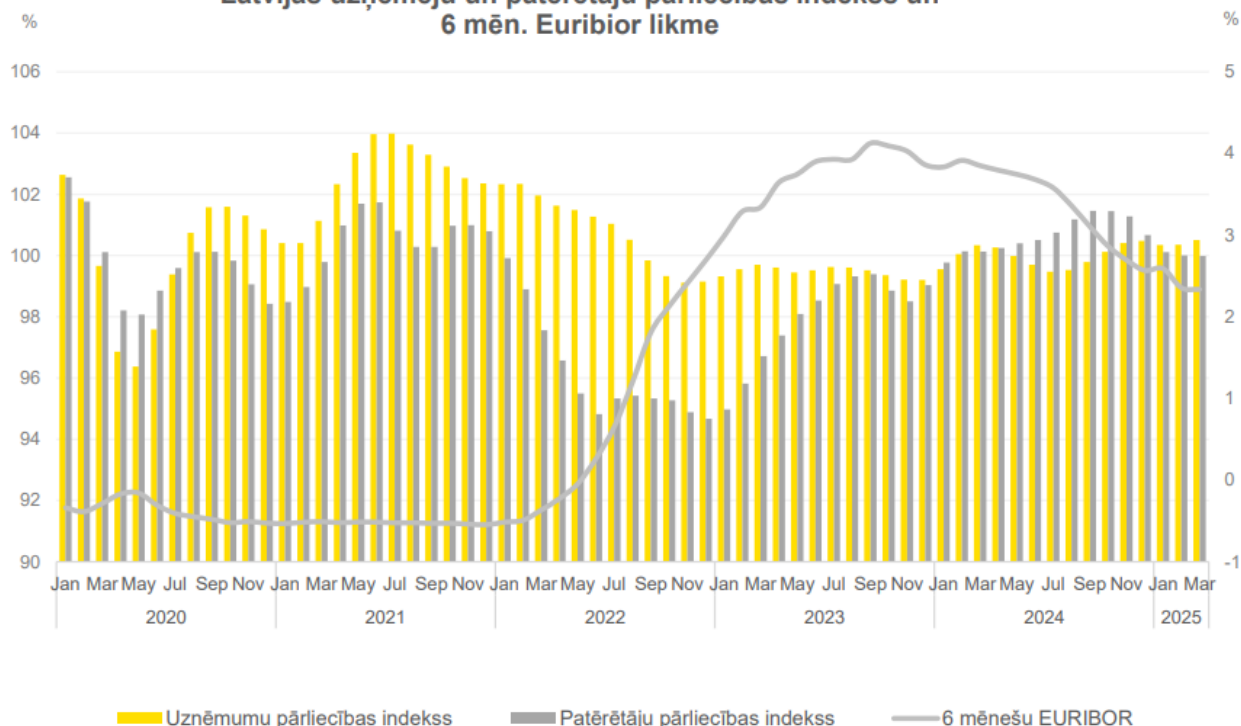
Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



Avots: Latio Komerctatību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

Līdz 2024.gadam uzņēmēju pārliecība konsekvēti bija augstāka nekā patērētāju, taču šī attiecība mainījies, patērētāju noskaņojumam pieaugot, līdz līdzvērtīgam līmenim. Patērētāji izrādījušies jūtīgāki pret Euribor likmes kāpumu, kas 2022.gadā strauji mazināja viņu pārliecību. Uzņēmēju noskaņojumu vairāk ietekmē ģeopolitiskā nenoteiktība, taču abi rādītāji 2024. gadā pietuvojušies ilgtermiņa vidējam līmenim. Līdzīga tendence novērojama arī investoru pārliecībā Eirozonā – pēc straujiem kritumiem pandēmijas un kara iespaidā, kopš 2023.gada tā pakāpeniski uzlabojas. Kopumā vērojamas stabilizācijas pazīmes un piesardzīgs optimisms.

Latvijas uzņēmēju un patērētāju pārliecības indekss un 6 mēn. Euribor likme

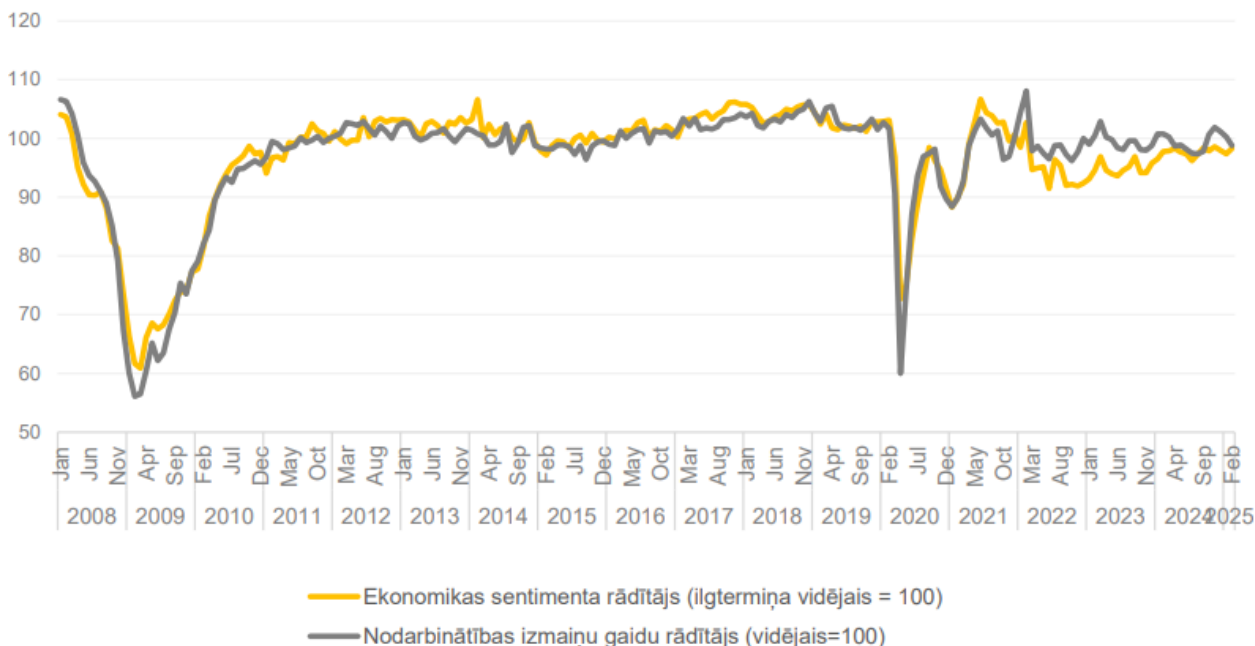


Avots: Latio Komerctatību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis..

Pēc būtiska krituma globālās finanšu krīzes laikā 2008.–2009.gadā abi uzņēmēju noskaņojuma rādītāji – ekonomikas sentimenta rādītājs un nodarbinātības izmaiņu gaidu rādītājs – strauji saruka no vairāk nekā 100 līdz pat 55 punktiem, taču turpmākajos gados pakāpeniski atguvās un stabilizējās atkal ap 100 punktu līmeni. Laikā no 2011. līdz 2019.gadam uzņēmēju noskaņojums saglabājās salīdzinoši nemainīgs, liecinot par relatīvu ekonomisko stabilitāti. Ar Covid-19 pandēmiju nāca vēl viens trieciens uzņēmēju noskaņojumam, tam atkal piedzīvojot krasu kritumu, bet šoreiz tas atguvās salīdzinoši ātri – jau 2021.gadā. Pēc tam, no 2022.gada, novērotas svārstības, kas radušās inflācijas, augsto procentu likmju

un ģeopolitiskās nestabilitātes iespaidā. 2024.gadā gan atkal manāma abu rādītāju pietuvošanās 100 punktu atzīmei, liecinot par ekonomikas stabilizēšanos.

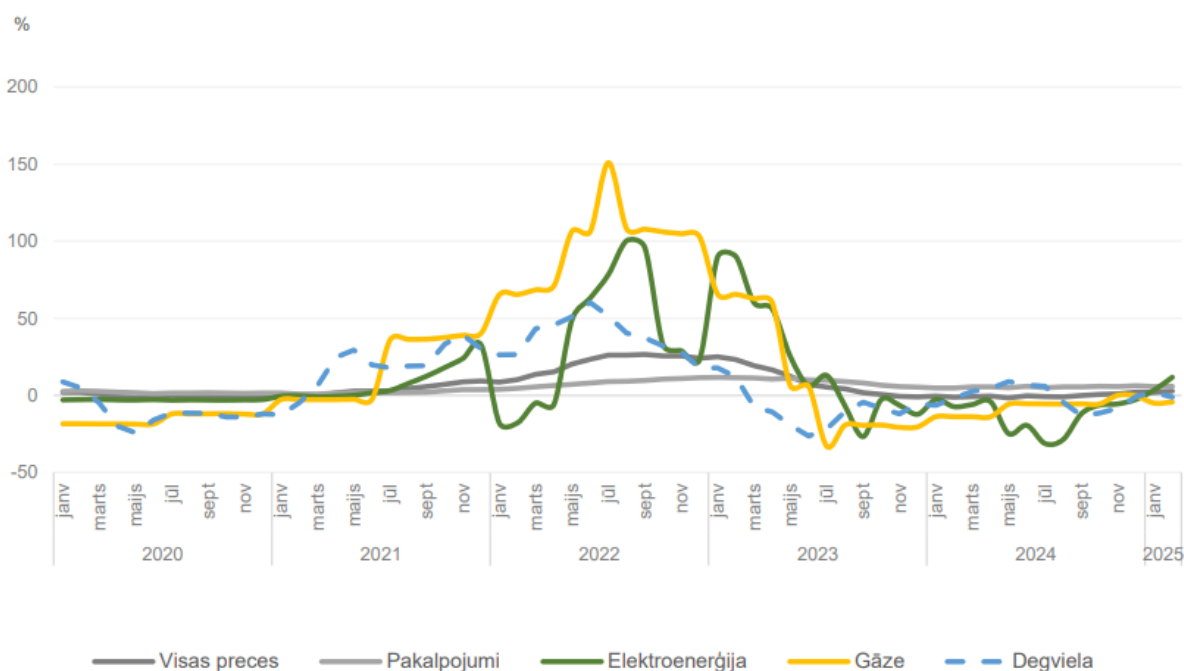
Uzņēmēju noskaņojuma rādītāji Latvijā



Avots: Latio Komerccplātību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

Cenas dažādās preču un pakalpojumu grupās bija visai stabilas līdz 2021.gada vidum, kad tika novērota augstāka inflācija un krīze energoresursu segmentā. Gāzes cenas bija tās, kas pieauga visstraujāk – ik mēnesi līdz 2022.gada vidum. Līdzīgi mainījās arī degvielas cenas, taču pieaugums bija mazāk izteikts. Visai svārstīgas bija elektroenerģijas cenas – dažos periodos strauji pieaugot, bet citos tikpat strauji sarūkot. Arī preču un pakalpojumu cenas pieauga, taču pieaugums nebija tik ievērojams un aptuveni sekoja inflācijai. Šīs krasās cenu izmaiņas un pieaugumi skaidrojami ar Krievijas iebrukumu Ukrainā, kā arī ar Covid-19 pandēmijas radītajiem piegādes ķēžu traucējumiem. Kopš 2023.gada vidus cenu līmeņa svārstības ir stabilizējušās, šobrīd uzrādot noturīgas tendences no perioda uz periodu.

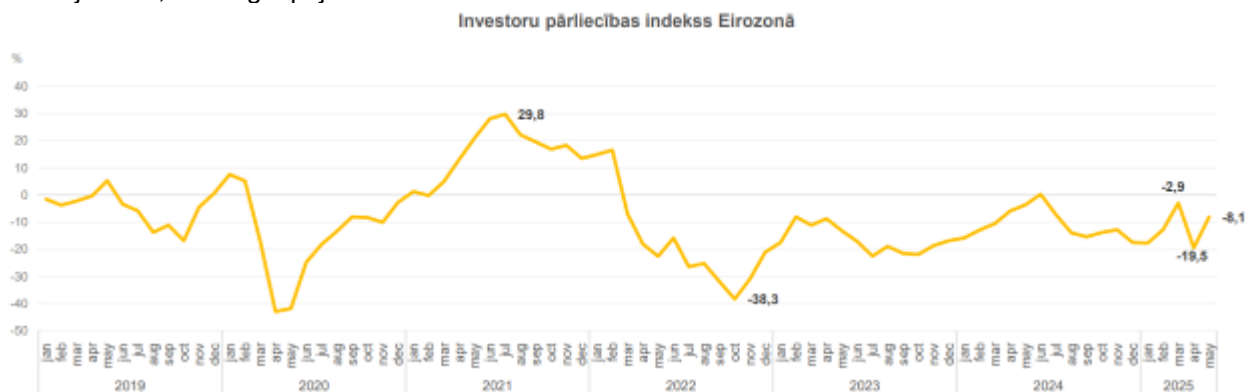
Cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Avots: Latio Komerccplātību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Investoru pārliecība Eirozonā pēdējos 6 gados bijusi mainīga. 2019.gads bija salīdzinoši stabils, bet 2020.gadā sekoja straujš indeksa kritums Covid-19 iespaidā. Līdz ar pandēmijas ierobežošanu, vakcīnu parādīšanos un ierobežojumu samazināšanos līdz 2021.gada vidum šis indekss atkal pakāpeniski pieauga. Samazinājums atkal bija vērojams 2022.gadā kara Ukrainā un pieaugošo elektroenerģijas cenu dēļ. Kopš 2023. gada investoru pārliecības indekss bijis mazāk svārstīgs un uzrādījis lēnu, bet augšupejošu tendenci.



Avots: Latio Komerccplātību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

Komercīpašumu – investīciju objektu tirgus.

Pēdējos gados Latvijas komercīpašumu tirgus ir piedzīvojis būtiskas pārmaiņas – strauji mainīgie ekonomiskie apstākļi, ģeopolitiskie riski un investoru piesardzība ietekmējusi gan piedāvājumu, gan pieprasījumu. Nekustamo īpašumu eksperti prognozē, ka šogad varētu palielināties pieprasījums pēc komerciālo platību iegādes, ko sevišķi veicina kaimiņvalstu uzņēmumu attīstības plāni paplašināt savu darbību Latvijā. Tomēr atsevišķi industriāli segmenti augsto cenu dēļ var stagnēt un ierobežotais ražošanas telpu piedāvājums rada šķēršļus uzņēmumu izaugsmei.

2025.gada 1. ceturksnī investīciju apjoms Latvijā sasniedza 65 miljonus eiro. Ievērojamākais ceturkšņa darījums bija nesen renovētā tirdzniecības centra Olimpia pārdošana, ko veica Grinvest, kuru par vairāk nekā 40 miljoniem eiro iegādājās Indexo nekustamā īpašuma fonds. Turklāt 2025.gada 1. ceturksnī tika pabeigts pirmais pārdošanas un atpakaļnomas darījums, kurā bija iesaistīts Lidl. Vietējais investors iegādājās nesen nodotu ekspluatācijā Lidl veikalu Rīgā par 6,9 miljoniem eiro.

Biroju tirgus: 2025.gads sākās ar B1 klases biroju ēkas Barona ielā 30A pabeigšanu Rīgā, pievienojot tirgum gandrīz 2300 m² biroju telpu. 2025.gadam ir paredzēti vēl seši projekti ar kopējo iznomājamo platību aptuveni 28 000 m² apjomā.

Mazumtirdzniecības tirgus: joprojām diezgan neaktīvs ierobežotā pieprasījuma dēļ. Lai gan notiek dažas paplašināšanās, neviens no šiem projektiem 2025.gada 1. ceturksnī nav pabeigts. Pārtikas veikalu ķēdes un zemo cenu veikali turpina paplašināties gan Rīgā, gan reģionos.

Industriālais tirgus: 2025.gada sākumā Rīgas reģionā sākās aktīvs attīstības periods, ko iezīmēja trīs projektu pabeigšana lidostas teritorijā: airBaltic Baltijas kravu mezgls, Mārupes parks II kārtā un Sirin Park Riga West, kopā pievienojot tirgum gandrīz 43 000 m².

2025.gada 2. ceturksnī Latvijas kopējais investīciju apjoms sasniedza 100 miljonus eiro, nedaudz pārsniedzot gada prognozes un iezīmējot 25 % pieaugumu salīdzinājumā ar vēsturiski zemākajiem rādītājiem 2024. gadā, kas bija vājākais gads pēdējās desmitgades laikā. Lai gan tirgū ienāk arvien vairāk īpašumu, investoru loks aktīviem virs 5 miljoniem eiro joprojām ir ierobežots, un dominē darījumi zem šī sliekšņa, ko veicina galalietotāju iegādes un stratēģiskie pirkumi, jo īpaši pārtikas preču mazumtirdzniecības nozarē.

Biroju tirgus: spēcīga aktivitāte 2025.gada 2. ceturksnī, piegādāti gandrīz 22 000 m² jaunu A klases telpu. Vastint pabeidza divas ēkas Magdelēnas kvartālā — vienu pilnībā iznomātu ATEA, bet otru daļēji tukšu Savukārt Linstow Satekles Biznesa Centrs, netālu no Centrālās stacijas, tika atvērts jau gandrīz pilnībā iznomāts SEB galvenajai mītnai. Attīstības impulss saglabājās ar tādiem maza mēroga projektiem kā Miera 1 un Capitalica paziņojumam par Verde III un IV fāzi.

Mazumtirdzniecības tirgus: uzrādīja mērenu aktivitāti, ko atbalstīja pārtikas mazumtirgotāju paplašināšanās un pārpozicionēšanas stratēģijas Rīgā un reģionālajās pilsētās. Atlaižu zīmoli, ātrās modes un daudzziņolu veikali eksperimentē ar jauniem formātiem, savukārt veselības un labsajūtas operatori izrāda interesi par lielākām telpām pilsētu iepirkšanās centros.

Rūpniecības tirgus: attīstība Rīgā joprojām aktīva. 2025.gada 2. ceturksnī pabeigti trīs projekti ar kopējo platību aptuveni 40 000 kvadrātmētru. Līdz gada beigām paredzēts ieviest vēl projektus 96 000 kvadrātmētru kopplatībā. Lielākā daļa pieprasījuma joprojām ir vērsta uz 400–600 m² platībām ar lieliem vārtiem, savukārt lieli jauni tirgus dalībnieki joprojām ir retums.

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Galvenie investīciju rādītāji Baltijas valstīs, 2025. gada 2. ceturksnis

Ienesīguma likmes (prime yield)	Igaunija	Latvija	Lietuva
Biroji	6,75%	6,75%	6,5%
Mazumtirdzniecība	7,75%	7,75%	7,5%
mazumtirdzniecība (pārtikas preces)	7,0%	7,0%	6,75%
Industriālās telpas	7,1%	7,0%	7,0%

Avots: Colliers

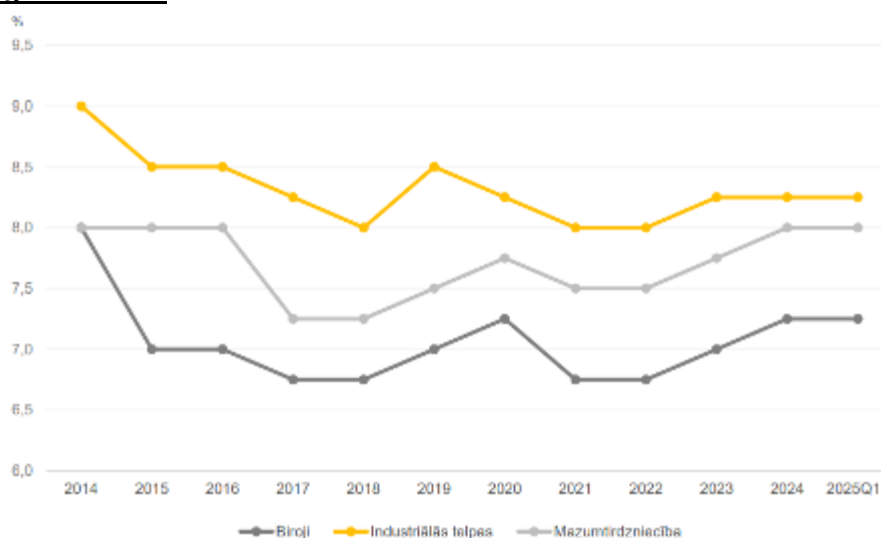


Avots: Colliers

SIA Latio speciālistu viedoklis par Latvijas Investīciju tirgu 2023.gada 1.pusgadā:

Investīciju ziņā komercsektors izrāda piesardzību, lai gan šis gads varētu nest pozitīvāku skatu. Investori koncentrējas uz jau esošiem ienākumiem nesošiem aktīviem. Vienlaikus aug interese par namīpašumiem galvaspilsētas centrā un piepilsētās. Ienesīguma likmes tirdzniecības darījumos ir aptuveni 10%, dzīvokļiem ārpus centra 7-8%. Klusajā Centrā, ņemot vērā vērtības pieaugumu un likviditāti, likmes parasti nepārsniedz 5%. Galvenie šķēršļi attīstītājiem un investoriem ir ne tikai arvien augstais EURIBOR, kas tomēr lēnām krīt, bet arī regulācijas neskaidrības un pilsētas attīstības izmaiņas, piemēram, Rail Baltica projekts, kas būtiski kavē ilgtermiņa plānošanu investoru pusē. Kritušās nav arī būvniecības izmaksas.

Turpinoties ģeopolitiskās vides pārmaiņām pasaules līmenī un gaidot starpbanku procentu likmju samazināšanos, valsts kapitāla tirgus integrācija Eiropas Savienībā varētu rezultēties ar papildus kapitāla ieplūšanu Latvijā. Tāpat tirgus dzīvīgumu varētu ienest arī likumdošanas un procesuālo jautājumu saistībā ar būvniecību izmaiņas – vai vismaz to nonākšana lēmumpieņemēju dienaskārtībā.

Ienesīguma likmes


Avots: Latio Komerccplātbu tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

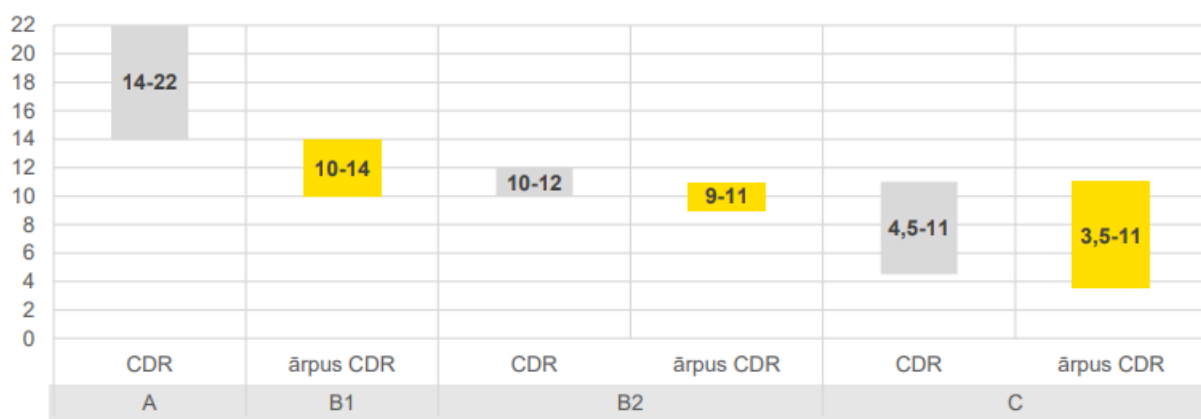
Likmes ir noteiktas atbilstoši Latio tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Biroju platību segments.

2025. gada otrais ceturksnis bija dinamisks periods Rīgas biroju tirgū, kad tirgū ienāca gandrīz 22 000 m² jaunu A klases telpu. Vastint Latvia SIA pabeidza 2 ēkas Magdalēnas kvartālā – viena pilnībā iznomātu Atea Global Services, bet otra daļēji iznomāta. Linstow pabeidza savu otro A klases projektu — Satekles Biznesa Centrs Centrālās stacijas rajonā, kas gandrīz pilnībā iznomāts SEB galvenajai mītnei. Development momentum turpina attīstīt nelielo Miera 1 projektu, savukārt Capitalica paziņoja par Verde projekta Skanstē III un IV posmu, papildinot ar 23 000 m² A klases biroju telpas Rīgas iecienītākajā rajonā. Pieprasījums pārsniedza 20 000 m², kas atbilst gada pieprasījuma diapazonam 40 000–50 000 m², lai gan joprojām ir par 20 % mazāks nekā 2024. gada pirmajā pusgadā. Pieprasījumā dominē mazāki nomnieki (200–400 m²), īpaši meklējot telpas, kas ir gatavas izmantošanai. Jaunajām ēkām aizpildoties, vecāks īpašums, īpaši Skanstē, atgūst savu pievilcību. Lai gan īres maksas par prime klases ēkām saglabājas stabilas, vecākiem īpašumiem ir jaspēj piedāvāt lielāku elastību ilgstošo brīvo ēku un ierobežotā īrnieku skaita dēļ.

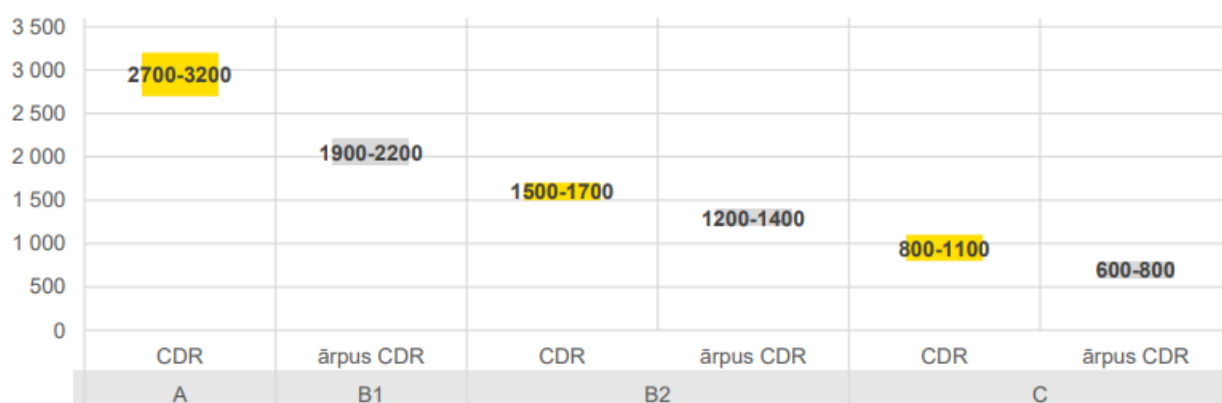
Pērnā gada pēdējais ceturksnis neizrādīja sevišķas izmaiņas biroju nomnieku un potenciālo pircēju prasībās. Piedāvājumu papildināja jauni A klases biroji. Nomnieku vidū pieprasītākās lokācijas Rīgā ir centra rajons, kā arī Klusais centrs. Visbiežāk tiek meklēti nelielas platības biroji līdz 100 m² ar augstu energoefektivitāti (A vai B klase) un iespēju novietot auto – jāsaka, ka šādu piedāvājumu skaits minētajās lokācijās ir samērā ierobežots. Šogad tiek sagaidīta lielāka aktivitāte tieši komercietelpu pircēju vidū.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Avots: Latio Komerctelpību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



CDR – centra darījumu rajons

Avots: Latio Komerctelpību tirgus pārskats 2024.gada II. Pusgads, 2025.gada I. ceturksnis.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Ja raugāties uz biroju nomas piedāvājumiem, kvalitatīvākās telpas noteikti iespējams atrast jaunajos A klases biroju centros. Nereti šādas platības izvēlas IT, finanšu nozares, kā arī radošo industriju uzņēmumi. Moderno ēku priekšrocības sevišķi novērtē nomnieki, kuriem ir svarīgs darbinieku viedoklis un vēlme kolektīvam nodrošināt patīkamu, komfortablu darba vidi. Svarīga ir dienasgaismas, ērta un plaša konferenču zāle ēkā, terases, kur atpūsties svaigā gaisā darba dienas laikā, zaļās zonas un parku tuvums, kā arī noteikti – pietiekami daudz stāvvietu gan darbinieku, gan klientu ērtībām. Tāpat A klases biroju centru pirmajos stāvos nomai mēdz būt pieejamas modernas tirdzniecības un salona-veikalu telpas. Novērojam, ka iznomātāji kļūst arvien elastīgāki arī mazo nomnieku pieprasījumiem, spējot pielāgoties un sadalīt telpas mazākās platībās. Ļoti būtiska ir lokācija ar labi attīstītu infrastruktūru, tostarp sabiedriskā transporta savienojumiem. Nomnieku cieņā visbiežāk ir Skanstē, Klusais Centrs un tuvais Āgenskalns.

Prognozes par šo gadu ir optimistiskas. Paredzams, ka aktivitāte komercsektorā pieaugs, būs ļoti pozitīvs, daudzsološs gads. Visticamāk pieprasījums pēc kvalitatīvām telpām tikai palielināsies, ko cita starpā veicina arī Baltijas kaimiņvalstu uzņēmumu attīstības plāni Latvijā – šeit tiek atvērti jauni biznesi un paplašināti komercdarbības lauki. Uzsākt uzņēmējdarbību šeit nebaidās arī ukraiņi un itāļi. Tirgu tuvāko divu gadu laikā papildinās arī piedāvājums Sporta 2 Kvartālā un Magdalēnas kvartālā, kas varētu būt teju aizpildīts vēl pirms nodošanas ekspluatācijā. Pamazām nomnieki iekārtojas arī jaunatvērtajā "Novira Plaza" un tapšanas procesā ir Satekles biroju centrs, kā arī biroju centrs "Gustavs".

Pagājušajā gadā biroju tirgus segmentā brīvo platību skaits sasniedza 19,5%, kas ir augstākais rādītājs Baltijas valstīs. No vienas puses, to var skaidrot ar augošu jauno biroja centru piedāvājumu, no otras – ar samazināto pieprasījumu tieši pēc lielajām platībām. Joprojām nomniekiem aktuāli ir elastīgi telpu nomas nosacījumi, sevišķi ar iespēju īslaicīgai nomai un ieguldījumiem. Pēdējos trīs gadus fiksējamkoplietošanas un hibrīdstrādāšanas (coworking) risinājumu popularitāti. Nemainīgi stabils pieprasījums saglabājas industriālajā un loģistikas sektorā, ko veicina e-komercijas bizness. Vēl viena tendence saistīta ar augošu interesi par t.s. jauktas lietošanas nekustamā īpašuma projektiem, piemēram, namīpašumiem ar dzīvojamajām, biroju un mazumtirdzniecības platībām. Ja runājam tieši par mazumtirdzniecības telpām, nevarētu teikt, ka trūkst kvalitatīvu telpu nomai – drīzāk problēma ir konkurence par labiem, atbildīgiem un stabiliem nomniekiem.

Kurzemes reģiona nekustamo īpašumu tirgus komercobjektu segmentā.

Latvijas pilsētu un novadu ekonomikas ir atšķirīgas, tāpēc to salīdzinošo sniegumu ietekmē vadošo nozaru noieta tirgu dinamika. Kurzemes reģionā ražošanas un saimnieciskās nozīmes objektu, komercobjektu, noliktavu un garāžu tipa ēku tirgus, salīdzinot ar citiem tirgus segmentiem, vērtējams kā samērā mazaktīvs.

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams pieprasījuma kritums pēc komercobjektiem un arī sabiedrisko iestāžu telpām Kurzemes pilsētās. Pēdējā laikā biroju, komercdarbības telpu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām vai nomas maksām.

Ventspils ir viena no lielākajām Baltijas austrumkrasta ostām un trešais lielākais industriālais centrs Latvijā. Ventspils ir lielākais ostas centrs Latvijā, un šis sektors ievērojami ietekmē komercplatību pieprasījumu. Pašreizējā inženierijas nozaru krīzes ietekme ir nepatīkami acīmredzama Ventspils rezultātos, kur šo ietekmi turklāt pastiprina tranzīta nozares vājums.

Salīdzinājumā ar lielākām Latvijas pilsētām, Ventspils komercplatību tirgus ir mazāk attīstīts, taču tas piedāvā vairākas iespējas uzņēmējiem un investoriem, īpaši ņemot vērā pilsētas infrastruktūras attīstību un tās nozīmi kā ostas un industriālu centru. Ar pieaugošu investīciju plānošanu ostas infrastruktūrā, var palielināties pieprasījums pēc noliktavu un ražošanas telpām, kā arī tirdzniecības un biroja platībām. Ražošana un loģistika: Ar attīstīto transporta un loģistikas tīklu Ventspils ir pievilcīga vieta ražošanas un loģistikas uzņēmumiem. Jauni investīciju projekti, īpaši tie, kas saistīti ar loģistikas centru attīstību, radīs pieprasījumu pēc komercplatībām šajos segmentos.

Mazākās pilsētās biroju tirgus ir mazāk attīstīts, taču uzņēmējiem, kuriem nepieciešama vieta administratīvām vajadzībām, ir iespējams atrast pieejamas platības. Pieprasījums pēc birojiem var palielināties, ja Ventspils attīstīs savu pakalpojumu sektoru un kļūs par galveno vietu reģiona uzņēmējiem. Ja komercplatības tiek piedāvātas ilgtermiņa īrei, tas var radīt stabilāku pieprasījumu un investorus, kuri ir ieinteresēti ilgtermiņa peļņā.

Pašreiz sabiedrisko telpu segmentā piedāvājums ir par relatīvi zemām cenām. Biroju un komercietelpu piedāvājums ir salīdzinoši plašs pilsētu centrālajās tirdzniecības un gājēju ielās, kas paver labas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labu bāzes vietu par izdevīgu cenu.

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami īpašumu piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

Ventspils centrā piedāvājums nomāt biroju platības ir neliels. Viens no aktīvākajiem komercietelpu piedāvātājiem nomai ir Ventspils pašvaldība, kas regulāri piedāvā nomas izsolei dažāda rakstura komercobjektus ar lielākām vai mazākām platībām.

Informācija par noslēgtajiem nomas darījumiem Ventspils pašvaldības rīkotajās izsolēs, kas salīdzināmi ar vērtējamo objektu:

Adrese	Telpu platība m ²	Stāvs	Telpu stāvoklis	Izmantošanas veids	1 m ² nomas maksa mēn. EUR bez PVN	Darījuma noslēgšanas datums	Piezīmes
Lielais iela 7, Ventspils	216,62		Labs	Bērnu izklaides un pasākumu vajadzībām	1,1	2023.06.12.	leguva juridiska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 3 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Tirgus ielā 7, Ventspilī	43,5				3,21	2023.11.12.	leguva SIA DATIT
Saules ielā 31, Ventspilī	17,6	2	Labs	Skaistumkopšanas salons	6,52	2024.19.01.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Raiņa ielā 4a, Ventspilī	64,33	1	Labs	Tirdzniecības telpas	3,11	2024.27.02.	leguva SIA JAVAPLUS, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Tirgus ielā 7, Ventspilī	45,8	1	Labs	Tirdzniecības telpas	3,7	2024.28.02.	leguva juridiska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	67,6	1	Labs	Tirdzniecības telpas	7,5	2024.11.03.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	103,5	3	Labs	Meistarklase	3	2024.11.03.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	375,5	5	Labs	Biroju telpas	4,81	2024.27.03.	leguva nomas tiesības SIA THEO Growth; nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus; VNĪ ieguldīs līdzekļus telpu remontā un koprades telpas izveidē. Nomas maksas šādās telpās ir augstāka nekā tad, ja uzņēmējs būtu izvēlējies telpas remontēt pats. Pašvaldības kapitālsabiedrība ir aprēķinājusi, ka ieguldītās investīcijas atgūs apmēram septiņu gadu laikā
Jāņa iela 8, Ventspils	83	1	Apmier.	Garāžu telpas	1,75	2024.10.06.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	37,7	4	Labs	Biroja telpa	4,5	2024.02.07.	leguva Helēna Kotlere, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	196	5	Labs	Deju nodarbības un pasākumu organizēšana	2,8	2024.03.09.	leguva Zane Kalniņa, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Pils iela 54, Ventspils	65,1		Labs	Biroja telpas	2,57	2024.03.09.	SIA "LVST Security", nomas līgums tiek slēgts uz 5 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	13,4	1	Labs	Tirdzniecības telpas	7,4	2024.03.09.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	7,4	2	Labs	Šūšanas pakalpojumi	7,4	2024.04.09.	leguva Rūta Smilšarāja, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Talsu iela 1, Ventspils	17,5	1	Labs	Skaistumkopšanas salons	3,1	2024.25.09.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	50,1	2	Labs	Suņu frizētava	5,5	2024.15.10.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	17,5	2	Labs	Suņu frizētava	6,9	2024.04.11.	leguva SIA Baldo, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Tirgus iela 7, Ventspils	12,7	2	Labs	Biroja telpa	3,02	2024.12.11.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Raiņa ielā 4a, Ventspils	64,33	1	Labs	Tirdzniecības telpas	5,31	2024.14.11.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Tirgus iela 7, Ventspils	9,3	1	Labs	Biroja telpa	4	2024.26.11.	leguva Ik Arhitektūru birojs "Rija", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Talsu iela 1, Ventspils	37,2	2	Labs	Biroja telpa	2,65	2024.02.12.	leguva SIA "RufaVent", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Talsu iela 1, Ventspils	23,1	2	Labs	Biroja telpa	2,65	2024.11.12.	leguva SIA "RufaVent"; nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Annas ielā 4, Ventspils	13,4	2	Labs	Masāžas kabinets	12	2024.28.12.	leguva Marija Puhtajeviča, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	68,2	4	Labs	Šūšana darbnīca	4,9	2025.22.01.	leguva SIA "KRASSULA", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	26,1	3	Labs	Noliktavas telpas	1,8	2025.22.01.	leguva SIA "KRASSULA", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Atpūtas ielā 16, Ventspils	15,6	2	Labs	Psihologa privātprakse	2,8	2025.22.01.	leguva Alise Grinfogele, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



							30 gadus
Peldu iela 3, Ventspils	24,3	1	Apmier.	Garāžu telpas	2,35	2025.04.02.	leguva SIA "Eco service", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Peldu iela 3, Ventspils	25,2	1	Apmier.	Garāžu telpas	2,35	2025.04.02.	leguva SIA "SaulesBūve AV", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Atpūtas ielā 16, Ventspils	64	2	Labs	Psihologa privātprakse	2,8	2025.10.02.	leguva SIA "Debets Plus", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Annas ielā 4, Ventspilī	21.7	2	Labs	Privātprakses telpas	12	2025.11.02.	leguva Jolanta Rimoviča, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	17		Labs	Biroja telpa	5,99	2025.14.02.	leguva SIA "Krokate", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Peldu iela 3, Ventspils	24,3	1	Apmier.	Garāžu telpas	2,35	2025.03.03.	leguva SIA "Inaks", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	34	3	Labs	Noliktavas telpas	1,8	2025.03.03.	leguva SIA "KRASSULA", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Atpūtas iela 16, Ventspils	9,7	2	Labs	Logopēda prakse	2,8	2025.05.03.	leguva Rīta Cubera, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Peldu iela 3, Ventspils	20,5	1	Apmier.	Garāžu telpa	2,15	2025.10.03.	leguva SIA "Eco service", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Meža ielā 45, Ventspilī	18,2	1	Apmier.	Garāžu telpa	1,65	2025.16.04.	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Andreja iela 7/9, Ventspils	182	2	Labs	Tirdzniecības telpas	4,08	2025.22.05	leguva SIA "TT CONSTRUCTION", nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus
Kuldīgas iela 27, Ventspils	13,6	2	Labs	Biroja telpas	7	2025.22.05	leguva fiziska persona, nomas līgums tiek slēgts uz 4 gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus

Ātra momentuzmetuma statistika	
Rādītājs	Vērtība*
Darījumu skaits	39
Min-maksa	1,10 EUR / m ² ↔ 12,00 EUR / m ²
Vidējā maksa	4,23 EUR / m ²
Mediāna (Q2)	3,11 EUR / m ²
1. kvartile (Q1)	2,61 EUR / m ²
3. kvartile (Q3)	5,41 EUR / m ²

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

* EUR bez PVN mēnesī par 1 telpas m²

Dārgākās ir maza platība + specifisks pakalpojums (medicīna, masāža, mājdzīvnieki, nišas amatniecība): 6 – 12 EUR/m². Standarta biroji un tirdzniecība turas ~4 – 5 EUR/m² (vidēji), bet mazākiem, īpaši iekārtotiem birojiem cena var pārsniegt 7 EUR. Garāžas/ noliktavas un lielu platību (200 m²+) publiskās telpas atrodas cenu lejasdaļā: 1,1 – 2,8 EUR/m².

Vidējais tirgus līmenis Ventspilī 2024.gadā – 2025 pirmajā pusgadā svārstās 3–5 EUR par m²; augstākas likmes ir specifiskām, mazām telpām. Izmantošanas veids ir izšķirošs; platības ietekme ir sekundāra, bet sliktāks stāvoklis dod ~0,5–1 EUR atlaidi. Nelielu, labi aprīkotu telpu gadījumā tirgus akceptē ≥ 7 €/m²; plašām sabiedriskām vai noliktavu telpām, īpaši ar vidēju stāvokli, ≤ 2,5 EUR/m² joprojām ir konkurētspējīgs līmenis.

Novērtēšanas datumā Ventspils valstspilsētā tirgū tiek piedāvātas sekojošas biroju telpas nomas telpas:

Adrese	Telpu platība m ²	Stāvs/ stāvi	Telpu stāvoklis	Izmant. veids	1 m ² nomas maksa mēn. EUR bez PVN	Piezīmes
Kuldīgas iela 51, Ventspils	321	2/2	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	4,00	Ilgtermiņā tiek izīrēts birojs Ventspils centrā; cenā iekļauts aprīkojums; birojā atrodas 7 necaustaigājami kabineti, pieņemšanas telpa ar administratora leti, atsevišķa virtuve un sanmezglis; birojs tiek apsildīts ar individuālu gāzes katlu; papildus jāmaksā komunālie maksājumi
Tārgales iela 11, Ventspils	115	2/2	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	7	Ilgtermiņā nomai komercietelpas lieliskā atrašanās vietā – Pārventas centrā; telpas sastāv no 2 atsevišķiem kabinetiem, kā arī administratores pieņemšanas telpas ar galdu; kabineti ir labā vizuālā un tehniskajā stāvoklī, piemēroti birojam, nelielam salonam, konsultāciju kabinetam vai citai saimnieciskajai darbībai; nepieciešamības gadījumā telpas iespējams pielāgot biznesa specifiskajām vajadzībām; telpu grupā ietilpst arī atsevišķa, labiekārtota tualete ar dušu, kas nodrošina papildu ērtības gan darbiniekiem, gan apmeklētājiem; ēkai ir ērta piekļuve, un pie pašas ieejas pieejama autostāvvietā gan klientiem, gan darbiniekiem
Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 1, Ventspils	300	2/2	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	4,50	Labiekārtotas A klases biroja telpas, ko viegli pielāgot arī kā vieglās ražošanas telpas Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 1; pie ēkas ir pietiekamā apjomā pieejamas publiskas stāvvietas; iespējams arī iznomāt stāvvietas ēkas iežogotajā teritorijā
Ostas iela 23, Ventspils	293	1/2	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	6,14	Biroju telpas Ostas ielā 23, Ventspilī; 1.stāvā telpas piemērotas medicīnas iestādes darbībai, 2.stāvā semināriem, jogas nodarbībām
Ostas iela 55, Ventspils	120,3	1/1	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	5,40	Visa ēka Ostas ielas promenādē 120,3 m ² platībā; visas komunikācijas, elektriskie radiatori, boileris, TET, apsardze, pilsētas ūdensvads un kanalizācija; kopts iekšpagalms ar zālāju un kokiem; iekšpagalmā bruģēts stāvlaukums
P. Stradiņa iela 29, Ventspils	83	2/2	Labs, pilna apdare	Biroja telpas	2,01	Tikko izremontētas biroja telpas Pārventā; telpas tiek izīrētas ilgtermiņā - papildus nomas maksai jāsedz komunālie maksājumi un apsaimniekošanas maksa 0,30 EUR/m ²
P. Stradiņa iela 29, Ventspils	62	2/2	Labs, pilna apdare	Biroja telpas	2,98	Ilgtermiņā tiek izīrētas telpas Pārventā; telpām veikts kosmētiskais remonts; telpas siltas, saulainas; ēkai ir pilsētas apkure, telpām individuāls elektrības skaitītājs; nomas maksa 185 EUR + komunālie maksājumi
Lielais prospekts 54 - 3, Ventspils	61	1/1	Ļoti labs/ labs, pilna apdare	Biroja telpas	7,38	Ļoti labā vietā ieejas durvis gan no iela un sētas puses; ļoti labs remonts ar mēbelēm var izmantot kā ofisa biroja kā arī ārstniecības prakses iestādēm
Ganību iela 8, Ventspils	92	2/3	Labs/ apmierinošs, pilna apdare	Biroja telpas	7,61	Ekskluzīvas telpas Ventspils centrā, Ganību ielā; telpas ir labā stāvoklī, 2 sanitārie mezgli, visas telpas ir izolētas, ir virtuve; visas ērtības, pilsētas apkure, signalizācija, slēdzams pagals auto novietošanai; ēka tiek apsaimniekota un uzturēta

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IEĻA 55, VENTSPILS

						labā stāvoklī; telpas ideāli piemērotas ārstu praksei, skaistuma pakalpojumu sniegšanai, vai ofisam
Dzintaru iela 38, Ventspils	59,6	3/3	Labs, pilna apdare	Biroja telpas	5,03	Telpas medicīnas centram, skaistumkopšanas salonam, birojam biznesa centrā Ventas Centrs ar skaistu skatu uz upi; birojam iespējams pieslēgt ūdeni un kanalizāciju; zemi komunālie un mājturības maksājumi; jauns stilīgs remonts ar kvalitatīviem materiāliem; ēkā darbojas MERE pārtikas veikals, biroja telpas, frizētava, trenāžieru zāle, trenāžieru zāle, konferenču zāle, aerobikas zāle, banketu zāle + kafejnīca, pirts
Bērzu iela 41, Ventspils	250	1/2	Labs, pilna apdare	Komerctelpas	5,00	Pēc kapitālā remonta ilgtermiņa īrei komercitelpa 250 m ² platībā; plaša, gaiša, ar lieliem skatlogiem; telpā ir 4 ieejas; ir arī atsevišķa atpūtas zona un tualete, kā arī neliela noliktava; ēkas 2.stāvā atrodas skaistumkopšanas salons un šūšanas darbnīca; ir uzbrauktuve cilvēkiem ar kustību traucējumiem; liela autostāvvietā automašīnām
Jūras iela 8, Ventspils	755	1 - 2/2	Labs/ apmierinošs, pilna apdare	Komerctelpas	3,97	Telpas pilsētas centrā, kas atrodas blakus centrālajai Kuldīgas ielai, blakus tirdzniecības namam "Andrejnams", veikals "MAXIMA"; telpas 1.stāvā - 243 m ² , 2.stāvā - 512 m ² ; 1.stāvs - 138 m ² pilnībā izremontētas un mēbelētas telpas bērnu istabai, ar ļoti labu remontu; otrā daļa 1.stāvā - tas ir vestibils, tualetes un ģērbtuve diskotēkai vai kafejnīcai; 2.stāvā ar platību 512 m ² , daļēji veikts remonts; tāpat pie ēkas ir saņemta atļauja uzstādīt vasaras kafejnīcu pagalmā; pagalmā pilnībā norobežots un ieklāts ar bruģi
Dobeles šoseja 2, Ventspils	430	1/3	Labs, pilna apdare	Multifunkcionālas telpas	3,02	Pieejamas gaiša telpas 430 m ² platībā jaunā biznesa kompleksā; 1.stāvā ir 2 ieejas telpās; ir iespēja palielināt platību; pašlaik ēkā atrodas MERE pārtikas veikals; biroji, frizētava, grupu jogas nodarbība, dejas; telpas piemērotas tirdzniecībai, sporta pasākumiem, deju nodarbībām, semināriem (ir krēslu semināriem), banketu zāle, zāle ar kalniem un trampīniem bērniem, veikals un citām komercdarbībām
Atpūtas iela 16, Ventspils	198,2	2	Labs/ apmierinošs, pilna apdare	Biroja telpas	2,58	Telpas atrodas adresē Atpūtas iela 16, Ventspils, ēkas 2. stāvā (ieeja no augstskolas puses). Telpu lietošanas veids – birojs. Visām telpām nomainīti logi. Telpas pieslēgtas pilsētas inženierkomunikācijām; kopējā telpu grupas platība 198,2 m ² , no kuras 9 ir kabineti platībā no 5,4 m ² līdz 29,9 m ² ; papildus nomas maksai jāmaksā komunālie maksājumi par elektroenerģiju, ūdeni, kanalizāciju un siltumu pēc pastāvošiem tarifiem un faktiski patērētā.
Lidotāju iela 24, Ventspils	131,4	1	Nepieciešams kosmētisks remonts	Tirdzniecības/ biroja telpas	3,5	Telpas atrodas Lidotāju ielā 24, Ventspilī, renovētas daudzdzīvokļu ēkas 1. stāvā. Telpu lietošanas veids – birojs vai tirdzniecība. Tās pieslēgtas pilsētas inženierkomunikācijām – siltums, ūdens un kanalizācija. Telpām nepieciešams kosmētiskais remonts; 1. telpas (bijušās VAS "Latvijas Pasts" telpas) sastāv no vairākām telpām, kuru kopējā platība ir 131,4 m ² . 2. telpas (ieeja no sētas puses) kopējā platība ir 51,5 m ² ; 1. telpas – 3,50 EUR/m ² mēnesī. 2. telpa – 2,80 EUR/m ² mēnesī
Andreja iela 7/9, Ventspils	203,2	1	Labs	Kafejnīcas telpas	2,6	Pašvaldības rīkota izsole, nomas līgums uz 4 gadiem ar tiesībām pagarināt
Tirgus iela 5, Ventspils		3	Labs	Biroju telpas	3,5	Ar piesaistīto zemes gabalu 1434 m ² , telpas nomniekam būs pieejamas 2026.gada augustā, šobrīd noris renovācijas darbi; ēka pirmoreiz fiksēta 1798.gada vecajos ielu plānos; māja celta kā noliktava, bet 19. gs. tā pārbūvēta par dzīvojamo māju; ēkas 2. un 3. stāvā ir saglabājušies vieni no senākajiem sienas gleznojumiem Latvijā, kas ēkas pārbūves laikā tiks restaurēti; ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, kas atrodas vecpilsētā, valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa – Ventspils

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

						pilsētas vēsturiskā centra teritorijā un valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa – Ventspils senpilsētas teritorijā; projekta ietvaros ēka tiks restaurēta, izveidojot tajā jaunas telpas birojiem ar vismaz 20 jaunām darba vietām
--	--	--	--	--	--	--

Vispārīgā statistika	
Telpu skaits	18
Telpu platību diapazons	59.6 m ² – 755 m ²
Nomas maksas diapazons (1 m ²)	2.01 EUR – 7.61 EUR
Vidējā nomas maksa (1 m ²)	4.48 EUR/m ²
Vidējā telpu platība	224.4 m ²
Biroja telpas skaits	12
Komerctelpas + multifunkcionālas	5
Kafejnīcas telpas	1

Lētākās (zem 3 EUR/m²)

Adrese	Cena EUR/m ² bez PVN	Platība, m ²	Tips
P. Stradiņa iela 29, Ventspils	2,01	83	Birojs
Andreja iela 7/9, Ventspils	2,6	203,2	Kafejnīca
Atpūtas iela 16, Ventspils	2,58	198,2	Birojs
P. Stradiņa iela 29, Ventspils	2,98	62	Birojs

Dārgākās (virs 6 EUR/m²)

Adrese	Cena EUR/m ² bez PVN	Platība, m ²	Tips
Ganību iela 8, Ventspils	7,61	92	Birojs
Lielais prospekts 54–3, Ventspils	7,38	61	Birojs
Tārgales iela 11	7	115	Birojs
Ostas iela 23	6,14	293	Birojs

72% piedāvāto telpu ir labā vai ļoti labā stāvoklī, un tikai 11% nepieciešams kosmētisks remonts. Visplašāk pārstāvētas piedāvājumos ir biroju telpas – vidējā nomas maksa: 4,37 EUR/m². Komerctelpu vidējās nomas maksas ir 4,64 EUR/m², bet pastāv lielas atšķirības atkarībā no telpu atrašanās vietas un stāvokļa. Multifunkcionālās telpas (piemēram, Dobeles šoseja) – piedāvā zemu cenu un lielu platību, un paredz plašāku funkciju spektru (semināri, veikals, bērnu zona utt.).

20222. – 2025.I.pusgadā pārdoti Ventspils valstspilsētā sekojoši komercīpašumi

Adrese	Kad. Nr.	Telpu pl., m ²	Zemes pl., m ²	Izmant. veids	Stāvs/stāvi	Celtn. materiāls	Celt. gads	Apdares stāv.	Pied. cena, EUR	1 m ² pied. cena EUR	Pārd. cena EUR	1 m ² pārd. cena EUR	Darījuma datums	Piezīmes
Lielais prospekts 65, Ventspils	27000060202	448,2	636	Tirdzn. telpas	2	Vieglbet. konstr.	2001.g.	Labs	167000	372,60	150000	334,67	2022.20.01.	Tirdzn. ēka ar zemi 636 m ² ; 1 stāvs – nedzīv. telpas (veikals), platība 333 m ² ; 2.stāvs - dzīvojamās telpas; pagalmā - viesu māja, platība 80 m ² (4 istabas un pirts); ēkas tehniskais stāvoklis ir labs; centrāla pilsētas apkure, karstais ūdens - boilers
Pils iela 13, Ventspils	27000040903	120,6	286	Tirdzn. telpas	1	Silikātķieģ. mūra konstr.	1900.g.	Nepiec. remonts	55000	456,05	52000	431,18	2022.03.02.	Ventspils pilsētas centra rajonā ar pieguļošo zemes vienību, teicamu automašīnu stāvvietu; ēku var pārveidot par dzīvojamo māju ar izīrēšanas iespējām Ventspils centrā; namīpašumā var izveidot vairākas dzīvojamās istabas (4-6); blakus kvartālā izvietots pilsētas tirgus laukums; objekta telpām ir izstrādāts un apstiprināts Ventspils būvvaldē rekonstrukcijas tehniskais projekts; labiekārtojums: centralizētā aukstā ūdensapgāde, elektroapgāde, centrālā, centralizētā apkure, tiks pieslēgta saskaņā ar pilsētas projektu
Dzintaru iela 20, Ventspils	27005280005	437,3	0	Biroju ēka	3	Māla ķieģeļu mūra konstr.	1905.g.				66500	152,07	2022.14.02.	
Mazā Puķu iela 4/6, Ventspils	27000071105	326,7	776	Viesnīca	2	Silikātķieģeļu mūra konstr.	1971.g.	Labs, pilna apdare	200000	612,18	137500	420,88	2022.20.04.	Klusā vietā, blakus pilsētas centram, adrese: Mazā puķu 4/6, strādājošs bizness, pilnībā labiekārtota viesu māja; mājā ir 6 labiekārtoti numuri, viens no tiem ir lūks numurs ar terasi; katrā numurā ir kopīgs sanmezglis; ūdens un kanalizācija - pilsētas, centrālā apkure - dīzeļa katls; objekts ir lieliskā stāvoklī, neprasa nekādus ieguldījumus; ir patstāvīgie klienti; vidējais viesnīcas, viesu apmeklējumu skaits, vasaras sezonā ir 90%, pie numuru cenām, rajonā no 40-50 eiro diennaktī, par standarta

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

														numuru, savukārt lukss numura cena no 100-110 eiro; māju tāpat arī var izmantot vienas ģimenes iedzīvei
Gaismas iela 3, Ventspils	27000090208	537	1462	Admin. ēka	2 un 1	Minerālvates plātnes (stikla vates, akmens vates), silikātkieģ.	1973.g.	Apmier., nepiec. remonts	80500	149,91	154000	286,78	2022.22.04.	
Jūras iela 1A, Ventspils	27000050601	203,2	347	Veterinārā klīnika	1	Silikātkieģ. mūra konstr.	1967.g.				80000	393,70	2022.17.08.	
Kuldīgas iela 26, Ventspils	27000021505	1665,5	2164	Biroju ēka	3 un 1	Māla ķieģeļu mūra konstr.	1900.g.	Labs, pilna apdare	450000	270,19	400000	240,17	2022.14.10.	Investīciju objekts, Ventspils centrā, Kuldīgas ielā 26; 3-stāvu ēka pilsētas centra komercdarbības kvartāla aktīvajā daļā; pirmajos 2 stāvos - nomnieki (praktiski visas telpas ir iznomātas); 3.stāvā - viesnīca "Vecais Pasts"; galvenās ēkas kopējā platība – 1162 m², 1.stāvs – 391,6 m²; 2.stāvs – 371,8 m²; 3.stāvs – 398,6 m²; zeme - 2164 m²; sētā palīgēku grupa - kopā 506 m², no kurām daļa ir iznomātas; inženiertīkli – pilsētas ūdensvads, kanalizācija un elektroapgāde; centrālā apkures sistēma - degvielas apkures katls; autostāvvietas īpašuma sētā - iebraukšana no Marijas ielas.
Ģertrūdes iela 25, Ventspils	27000050310	290,8	917	Doktorāts	2	Vieglbet. bloku mūra konstr.	2000.g.	Labs, pilna apdare			140000	481,43	2022.15.12.	
Vasarnīcu iela 34, Ventspils	27000090105	544,5	1782	Viesnīca	3	Koka konstr.	1890.g.				160000	293,85	2023.06.01.	
Pils iela 11, Ventspils	27000041102	597,6	2017	Biroja ēka	2	Vieglbet. ēka	2004.g. renov.	Labs, pilna apdare	275000	460.17	257000	430,05	2023.29.03.	Ēka Ventspils vecpilsētā, Pils ielā 11, netālu Prāmju termināla un Promenādes; ēkai ir 3 stāvi, kopējā platība 597,6 m², zemes gabala platība 2017 m²; ēka atrodas vēsturiskajā centrā, ēka ir labā stāvoklī, ekspluatācijā nodota 2004 gadā, būvēta pēc senās jūras skolas projekta, identiska senajai ēkai, kas atradās tajā

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

														vietā; visas pilsētas komunikācijas, ieskaitot pilsētas apkuri; jauna ventilācijas iekārta; pilsētas domē saskaņota atļauja pārbūvei par dzīvojamo māju; ēkai ir trīs ieejas; ideāli piemērota viesnīcai; uz zemes gabala atļauta palīgēku apbūve
Zvana iela 9, Ventspils	27000040110	218,3	182	Multifunkc. Izmant., invest. objekts	2	Ķieģeļu mūra konstr.	1900.g.	Apmier., nepiec. remonts	55610	254,74	58000	265,69	2023.19.06.	Investīciju objekts Ventspils vecpilsētā, Ostas ielas promenādē, Zvana ielā 9; ģeodētā sastāv no: 2-stāvu administratīvās ēkas 218m ² platībā; 182m ² liela zemes gabala; ēka ir pieslēgta pilsētas ūdens un kanalizācijas tīklam, pilsētas siltumtīklam, tai nomainīts jumta segums un veikta bēniņu siltināšana; ģeodētā ir aktīvs 3 fāžu, 25A elektrības pieslēgums; 2019.gadā izstrādāts un saskaņots ēkas fasādes renovācijas projekts
Annas iela 1, Ventspils	27005040002	412,4	0	Tirdzn. telpas	2	Māla ķieģeļu mūra konstrukcijas	1900.g.				352000	853,54	2023.07.09.	
Raiņa iela 18, Ventspils	27000050313	272,1	1191	Tirdzni. telpas	2	Silikātķieģ. mūra konstr.	1961.g.	Nepiec. remonts	75000	275,63	56000	205,81	2023.07.09.	Atsevišķi stāvoša ēka ar tirdzniecības telpām, kopējā platība 268 m ² , zeme 1191 m ² ; plānojums: tirdzniecības zāle, noliktava, ofiss, WC, palīgtelpas; visas pilsētas komunikācijas, individuālā apkure; ēka atrodas perspektīvā rajonā ar labu apkārtējo infrastruktūru, intensīva cilvēku un satiksmes plūsma, blakus pilsētas centrs; ēkai nepieciešams kosmētiskais remonts, šobrīd izstrādāts skicē projekts tirdzniecības platības palielināšanai
Pils iela 17, Ventspils	27000040901	986	698	Biroju ēka	3	Ķieģeļu mūra konstr.	1920.g.	Labs, pilna apdare	216000	219,07	181000	183,57	2023.02.10.	Nekustamais ģeodētā pašā Ventspils centrā, Pils ielā 17; administratīvā ēka sākotnēji nodota ekspluatācijā 1920.gadā; tā ir mūra ēka ar vairākām ieejām un tās plānojums ir atbilstošs administratīvā darba nodrošināšanai; laika gaitā ēkai ir

NEKUSTAMĀIS ĢEODĒTĀS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

														veikta renovācija, atjaunojot fasādi, iekštelpu apdari un izveidojot mūsdienīgu inženierkomunikāciju tīklu, kā rezultātā, tā piemērota mūsdienu prasībām; administratīvai ēkai ir 2 virszemes stāvi un mansarda stāvs.
Bērzu iela 41, Ventspils	27000061113	741,8	1057	Veikala ēka	2	Vieglbet. konstr.	2003.g.				170000	229,17	2023.02.11.	
Siguldas iela 20, Ventspils	27000260604	548	913	Veikala ēka	1	Ķieģeļu mūra konstr.	1977.g.	Labs, pilna apdare			500000	912,41	2024.11.01.	Liela platības tirdzniecības zāle, kabinets, noliktavas, saldētavas, palīgtelpas un tehniskās telpas; ēka tiek izmantota pārtikas lielveikala „Elvi” vajadzībām; ēka atrodas Pārventā, dzīvojamo māju rajonā; bezmaksas autostāvvietā gan klientiem, gan apmeklētājiem; ērta piekļuve preču piegādātājiem
Lielā Dzirnau iela 4, Ventspils	27000030602	390,7	520	Biroju ēka	2	Ķieģeļu mūra konstr.	1910.g.	Labs, pilna apdare	193000	493,99	193000	493,99	2024.28.03.	Īpašums pilsētas centrā pie Dzirnau laukuma; māja - 302m ² ; 2-stāvu ēka labā stāvoklī, plašas izmantošanas iespējas - gan dzīvošanai, gan komercdarbībai; ēkās pirmajā stāvā ir 2 seifa telpas; no balkoniem un logiem austrumu pusē paveras skats uz plašu laukumu; saimniecības ēka - 88 m ² ; garāža ar diviem paceļamiem vārtiem un telpas ar kamīnu; zeme - 520 m ² ; nožogota, bruģēta teritorija ar plašiem vārtiem
Viduma iela 5, Ventspils	27000120668	448,7	4240	Multifunkc. ēka	2	Ķieģeļu mūra konstr.	1984.g.				100000	222,87	2024.17.04.	
Jāņa iela 11, Ventspils	27000020603	568	1366	Multifunkc. Izmant., investīcijas objekts	1	Ķieģeļu mūra konstr.; vieglbet. bloku mūra konstr.	1895.g., 1992.g.	Bez apdares	150000	264,08	110000	193,66	2024.13.05.	Ventspils pilsētas centrā investīciju objekts viesu nama vai restorāna izveidei; ēka var tikt pielāgota dažādiem pakalpojuma veidiem; ēka izvietota 2 stāvos ar kopējo platību 436 m ² ; ēka ir bez iekšējās apdares; uz zemes gabala izvietota palīgēka 132 m ² platībā, kuras izmantošanas veids ir mazumtirdzniecība; zemes gabals 1366 m ² platībā; ēku kompleksam labs izvietojums Ventspils pilsētā.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

														netālu atrodas Promenāde, Ventspils brīvostas pārvalde un Livonijas ordeņa pils
Zvana iela 9, Ventspils	27000040110	218,3	182	Multifunkc. Izmant., investīcijas objekts	2	Ķieģeļu mūra konstr.	1900.g.	Apmier., nepieci. remonts	85000	389,37	80000	366,47	2024.16.12.	Ēka Ventspils vecpilsētā, Zvana ielā pie Promenādes; tuvumā atrodas tūrisma un izklaides objekti; ideāls investīciju objekts, piemērots ekskluzīviem birojiem, viesu mājai, vai īres dzīvokļiem; ēka ir atbrīvota; visas pilsētas komunikācijas, tajā skaitā arī ekonomiska pilsētas apkure, kas ēkai stāvēt tukšai netika atslēgta; plānojums pieļauj izbūvēt 4 dzīvokļus
Tārgales iela 11, Ventspils	27000260142	760,6	4248	Biroju ēka	2	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	2001.g.				94000	123,59	2025.05.02.	

Tirgus apskats ir sagatavots, izmantojot informāciju no SIA Anno" datubāzes, Cenu bankas, publicēto informāciju no SIA Latio, Colliers un Nekustamo īpašumu attīstītāju alianses nekustamo īpašumu tirgus pārskatiem par 2024.gadu un 2025.gada 1.pusgadu, un komentāriem medijos, portāliem www.ss.com un www.city24.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Faktori, kuri ietekmē OBJEKTA vērtību.

Pozitīvie:

- nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas centrālajā daļā līdzās Vecpilsētai jauktas apbūves teritorijā ar attīstītu infrastruktūru un labu sabiedriskā transporta nodrošinājumu, sabiedriskā transporta pietura atrodas netālu no īpašuma; apkārtējā teritorijā plaša zaļā zona;
- teritorijai ir augsts prestižs, īpašums atrodas uz 2 ielu krustojuma un ir labi pozicionēts (saskatāms) gan pret Kuldīgas ielu, gan Lielo prospektu ar intensīvu gājēju plūsmu pa abām pieguļošajām ielām un intensīvu autotransporta un sabiedriskā transporta kustību pa Lielo prospektu;
- pie objekta ir labas piebraukšanas iespējas pa asfaltētām ielām labā tehniskā stāvoklī;
- pieguļošo ielu malās ir iespējama automašīnu novietošana;
- ir izveidoti pieslēgumi pie centrāliem inženiertīkliem - pilsētas ūdensvada, kanalizācijas, siltumapgādes sistēmas un centralizētajiem elektrotīkliem;
- universitātes ēkas ielas fasādēm ir izteiksmīgs arhitektoniskais veidols, ielas fasādes ir labā vizuālā stāvoklī, iekštelpu vizuālais stāvoklis ir dažāds – lielākā daļas telpu ir labā vizuālā stāvoklī, lielākā daļa logu ir nomainītu uz PVC stikla paketēm, ielas fasādēs saglabāti vēsturiskie logi labā un apmierinošā stāvoklī;
- īpašumā ietilpst zemes gabals ar pagalma teritoriju un mācību korpusu ar multifunkcionālu izmantošanas iespēju: garāža, noliktavas un ražošanas/ darbnīcas telpas;
- universitātes ēka lai arī kādu laiku netiek ekspluatēta ir labi uzturēta un aukstajā gadalaikā tikusi apkurināt;
- apbūve nav apgrūtināta ar lietu tiesībām.

Negatīvie:

- neliela daļa telpu universitātes ēkā, kā arī mācību korpusa ēkā ir apmierinošā vai daļēji apmierinošā stāvoklī, telpām nepieciešams kosmētisks remonts;
- mācību korpusam ir tikai elektrības pieslēgums, ēka ir bez apkures un sanitāriem mezgliem;
- apbūvei ir liela platību ar plānojumu atbilstošu mācību iestādei, kas apgrūtina potenciāla nomnieka piesaisti visa īpašuma nomai;
- Ventspils pilsētas nomas tirgū pašreizējās nomas maksas komercietpām ir relatīvi zemas.

3. VĒRTĒŠANAS PEEJAS

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:

Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos pastāv trīs vispārpieņemtas Īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir: *Izmaksu pieeja (1)*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (2)* un *Ienākumu pieeja (3)*.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Objekta tirgus vērtība tiek iegūta, izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts, salīdzinot ar pārējiem, atspoguļo vērtējamā Īpašuma situāciju tirgū, t.i., tiek aprēķināta svērtā vērtība.

Izmaksu pieeja (1).

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summa, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas ietekmē.

Tirgus (Salīdzināmo darījumu) pieeja (2).

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo Īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem Īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība.

Ienākumu pieeja (3).

Ienākumu pieeja tiek definēta kā vērtēšanas tehnika, kurā paredzamie neto ienākumi tiek apstrādāti, lai noteiktu investīciju lielumu, kuru veido analogisku neto ienākumu pie vienādiem ekonomiskajiem nosacījumiem. Investīcijas vērtība, kura tiek dēvēta arī par kapitalizēto vērtību, ir paredzamo ikgadējo nomas maksu šodienas vērtība.

Izmantojot šo pieeju, vērtību nosaka sagaidāmo nomas ienākumu un ekspluatācijas izdevumu, kuri varētu rasties, starpība. Iegūtais neto ienākums tiek diskontēts uz šodien, lai noteiktu Īpašuma investīciju vērtību.

Šīs vērtēšanas tehnikas ticamību nosaka četri apstākļi:

- paredzamo ikgadējo neto ienākumu novērtējuma pamatotība;
- neto ikgadējo ienākumu ilgums;
- kapitalizācijas likme;
- izmantotā pieeja (kapitalizācijas pieeja).

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāja uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*, jo šī ir vienīgā no pieejām, kas vislabāk atspoguļo nekustamā Īpašuma tirgus vērtību un tirgus nomas maksu.

Izmaksu pieeja šajā gadījumā netiek izmantota, jo pašreizējā tirgus situācijā nav novērojama šāda veida Īpašumu pārdošanas cenu piesaiste celtniecības izmaksām.

Ienākumu pieeja izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo Īpašums vērtēšanas datumā nav tipisks ieņēmumu objekts.

4. VĒRTĪBU APRĒĶINS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Vērtētāja savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

<i>Pieņēmums Nr.1:</i>	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamām ēkām un telpām vairāk, nekā maksā citas ēkas un telpas ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
<i>Pieņēmums Nr.2:</i>	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku un telpu kopējās izmantojamās platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
<i>Pieņēmums Nr.3:</i>	Vērtība noteikta pieņemot, ka vērtējamais īpašums ir brīvs no jebkāda veida saistībām.
<i>Pieņēmums Nr.4:</i>	Vērtība noteikta pēc iespējamā un labākā izmantošanas veida.
<i>Pieņēmums Nr.5:</i>	Nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpaši uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
<i>Pieņēmums Nr.6:</i>	Vērtējamais īpašums tiks izmantots saprātīgi un racionāli, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtās normas, atbilstoši apbūves arhitektoniskajām, konstruktīvajām un tehniskajām prasībām un iespējām.
<i>Pieņēmums Nr.7:</i>	Balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju vērtējamā Objekta apsekošanas un izpētes laikā, kā arī vērtēšanas uzdevuma nosacījumiem, šī novērtējuma ietvaros ir pieņemts, ka tas ir brīvs no jebkādiem parādiem vai saistībām, t.sk. par to vai tā daļām nav strīdu tiesā - ka to brīvi varētu piedāvāt un pārdot atklātā un brīvā nekustamo īpašumu tirgū.

Izmantojot *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi ar vērtējamajam objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū. Ņemot vērā pieprasījuma un piedāvājuma attiecību aplūkotajā reģionā un pārdoto īpašumu piedāvājuma un pārdevuma cenu analīzi, līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas cenas aplūkotajā reģionā ir 10-20% zemākas nekā piedāvājuma cenas.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, tehniskais stāvoklis, kā arī pārdošanas laiks un citi nosacījumi, kas ietekmē īpašuma vērtību.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, tika apkopota informācija par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Ventspils valstspilsētas centrālajā daļā un Vecleipājā, kā arī tām pieguļošajās apkaimēs. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāja ir izvēlējusies četrus pēdējos trīs gados pārdotus nekustamos īpašumus.

Par aprēķina vienību vērtētāja ir ņēmusi ēkas vienu kvadrātmetru.

Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini, nosakot apbūves tirgus vērtību, tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no kredītsaistībām;
- nekustamais īpašums ir brīvs no patapinājuma līgumiem un ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, zemes nomas maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins izmantojot Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (Salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

1. Nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu.
2. Iegūtās informācijas pārbaude.
3. Korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti ir izmatoti sekojoši nekustamie īpašumi:

Objekts Nr.1 - Kuldīgas iela 26, Ventspils, kadastra Nr. 2700 002 1505

Zemes platība – 2164 m².

Apbūve:

1. Administratīvā ēka ar kad. apz. 2700 002 1505 001 ar kopējā platību – 1665,5 m², tai skaitā lietderīgā platība 873,3 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 3-stāvu virszemes būvapjoms ar būvtilpumu 5160 m³ ar ēkas augstumu 10,3 m; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1900.gads; ēkas apbūves laukums aizņem 531,2 m²; ēkā 17 telpu grupas; ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis labs; pirmajos divos stāvos - nomnieki (praktiski visas telpas ir iznomātas); 3.stāvā - viesnīca "Vecais Pasts"; 1.stāvs – 391,6 m²; 2.stāvs – 371,8 m²; 3.stāvs – 398,6 m²; ēkai ir visu nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumi: centrālā apkures sistēma - degvielas apkures katls, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija – pilsētas centralizētā; centralizētais elektrības pieslēgums; apsardzes un ugunsdrošības signalizācija; piespiedu un dabīgā vēdināšana.
2. Konditorejas ceha – noliktavas ēka ar kad. apz. 2700 002 1505 002 ar kopējo platību – 166,9 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1-stāva būvapjoms ar būvtilpumu 633 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1950.gadā; ēkas apbūves laukums aizņem 228,6 m²; ēkas fiziskais stāvoklis apmierinošs; ēkā ir viena telpu grupa; ēka izmantota kā palīgēka – noliktavas telpas, tualete, duša, elektrības sadales telpas; ēkai ir pieslēgumi visām nepieciešamajām inženierkomunikācijām.
3. Katlu māja ar kad. apz. 2700 002 1505 003 ar kopējo platību 82,6 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1-stāva būvapjoma ar būvtilpumu 418 m³; uzbūvēta/ ekspluatācijā nodota 1958.gadā; ēkas apbūves laukums 109,8 m²; ēkas fiziskais stāvoklis neapmierinošs; ēkā 2 telpu grupas – katlu mājas un noliktavas telpas.
4. Garāžas ēka ar kad. apz. 2700 002 150 5004 ar kopējo platību 105,5 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1-stāva būvapjoma ar būvtilpumu 436 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1968.gadā; ēkas apbūves laukums 121,9 m²; ēkas fiziskais un tehniskais stāvoklis apmierinošs; ēkā ir 2 telpu grupas (3 garāžas telpas), ēkai ir elektrības pieslēgums.
5. Veikala ēka ar kad. apz. 2700 002 150 5005 ar kopējo platību 57,1 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1-stāva būvapjoms ar būvtilpumu 211 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1950.gadā; ēkas apbūves laukums 66,2 m²; ēkas fiziskais un tehniskais stāvoklis labs; ēkā ir 2 telpas – veikala un noliktavas telpa; ēkai ir apkure un elektrības pieslēgums.
6. Noliktavas ēka ar kad. apz. 2700 002 150 5006 ar kopējo platību 94,4 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1-stāva būvapjoma ar būvtilpumu 404 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1950.gadā; ēkas apbūves laukums 109,2 m²; ēkas fiziskais un tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; ēkā 4 noliktavas telpas; ēkai ir elektrības pieslēgums.

Novietojums: Ventspils pilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Kārļa, Marijas, Lielo un Kuldīgas ielu, pilsētas centra komercdarbības kvartāla aktīvajā daļā. Laba pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: Laba, iebraukšana no Marijas ielas. Ir autotransporta novietošanas iespējas, autostāvvietas īpašuma pagalmā.

Inženierkomunikācijas: pilsētas ūdensvads, kanalizācija un elektroapgāde; centrālā apkures sistēma - degvielas apkures katls.

Apgrūtinājumi:

VZD kadastra izdrukā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 10 m² platībā; lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 10 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku 2151 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 120 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 34 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 10 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 2164 m² platībā; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 2164 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 16 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu gruntī 6 m² platībā.

Darījuma cena: 400 000 EUR

Darījuma datums: 2022.gada 14.oktobris.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 450 000 EUR

Informācijas avots: www.cenubanka.lv, LR VZD dati.



Objekts Nr.2 - Pils iela 11, Ventspils, kadastra Nr. 2700 004 1102

Zemes platība – 2017 m².

Apbūve:

Biroju ēka ar kad. apz. 2700 004 1102 003 ar kopējā platība 597,6 m², tai skaitā nedzīvojamo iekštelpu platība 584,8 m², ārtelpu platība 12,8 m²; vieglbetona bloku mūra konstrukciju 3-stāvu virszemes būvapjoms ar būvtilpumu 2290 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 2004.gads; ēkas apbūves laukums aizņem 281,8 m²; ēkā 1 telpu grupa; ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir labs; ekspluatācijā nodota 2004 gadā, būvēta pēc senās jūras skolas projekta, identiska senajai ēkai, kas atradās tajā vietā; visas pilsētas komunikācijas, ieskaitot pilsētas apkuri; jauna ventilācijas iekārta; pilsētas domē saskaņota atļauja pārbūvei par dzīvojamo māju; ēkai ir 3 ieejas; ideāli piemērota viesnīcai.

Novietojums: Ventspils pilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Katrīnas, Prāmja, Kuldīgas un Pils ielu, pilsētas centra komercdarbības kvartāla aktīvajā daļā, netālu Prāmju termināla un Promenādes. Laba pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: Laba, ie braukšana no Pils ielas. Ir autotransporta novietošanas iespējas, autostāvvietas īpašuma pagalmā, kā arī ~70m attālumā no īpašuma pilsētas autostāvvietā.

Inženierkomunikācijas: pilsētas ūdensvads, kanalizācija un elektroapgāde; centrālā apkures sistēma – pieslēgums pilsētas siltumtīkliem.

Apgrūtinājumi:

VZD kadastra izdrukā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 54 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 8 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 40 m² platībā; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 2017 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 2017 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 57 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 153 m² platībā.

Darījuma cena: 257 000 EUR

Darījuma datums: 2023.gada 29.marts.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 275 000 EUR

Informācijas avots: www.cenubanka.lv, LR VZD dati.



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Objekts Nr.3 - Pils iela 17, Ventspils, kadastra Nr. 2700 004 0901

Zemes platība – 698 m².

Apbūve:

Biroju ēka ar kad. apz. 2700 004 0901 001 ar kopējā platība 986 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 3-stāvu virszemes būvaprums ar būvtilpumu 4089 m³ ar augstumu 11,4 m; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1920.gads; ēkas apbūves laukums aizņem 487,9 m²; ēkā 1 telpu grupa; ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir labs; ēka ar vairākām ieejām un tās plānojums ir atbilstošs administratīvā darba nodrošināšanai; laika gaitā ēkai ir veikta renovācija, atjaunojot fasādi, iekštelpu apdari un izveidojot mūsdienīgu inženierkomunikāciju tīklu, kā rezultātā, tā piemērota mūsdienu prasībām; administratīvai ēkai; ēkas 1.stāvā Tirgus ielas pusē atrodas klientu zāle, biroju telpas un saimnieciska rakstura telpas; Pils ielas pusē atrodas aptiekas telpas un doktorāts, kam ir atsevišķa ieeja no Pils ielas puses; no kāpņu telpas uz ēkas 2.stāvu ved kāpnes labā tehniskā stāvoklī; ēkas 2.stāvā atrodas biroja telpas, saimnieciska rakstura telpas un sanmezglis; ēkas mansarda stāvā Pils ielas pusē atrodas biroja telpas, darbinieku atpūtas telpas, bet Tirgus ielas pusē izveidota arhīva/noliktavas telpas; visas telpas ir labā tehniskā stāvoklī un tās var tikt izmantotas bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas; lielākā daļa telpu ir iznomātas; administratīvai ēkai ir centrālās apkures sistēma (pieslēgums pilsētas centralizētam siltummezglam); ēkai ir pieslēgums pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīklam; telpās uzstādīta kondicionēšanas sistēma, ventilācijas sistēma un apsardzes sistēma.

Novietojums: Ventspils pilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Katrīnas, Tirgus, Baznīcas un Pils ielu, pilsētas centra komercdarbības kvartāla aktīvajā daļā, netālu Prāmju termināla un Promenādes. Laba pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: Laba, piebraukšana no Pils un Tirgus ielas. Ir autotransporta novietošanas iespējas, ~170m attālumā no ģipsumu pilsētas autostāvvietas.

Inženierkomunikācijas: centrālās apkures sistēma (pieslēgums pilsētas centralizētam siltummezglam); ēkai ir pieslēgums pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīklam; telpās uzstādīta kondicionēšanas sistēma, ventilācijas sistēma un apsardzes sistēma.

Apgrūtinājumi:

VZD kadastra izdrukā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 24 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes 2 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī 2 m² platībā; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 698 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 698 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 19 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 3 m² platībā.

Darījuma cena: 181 000 EUR

Darījuma datums: 2023.gada 2.oktobris.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 216 000 EUR

Informācijas avots: www.cenubanka.lv, LR VZD dati.



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Objekts Nr.4 - Lielā Dzirnau iela 4, Ventspils, kadastra Nr. 2700 003 0602

Zemes platība – 520 m².

Apbūve:

1. Biroju ēka ar kad. apz. 2700 003 0602 001 ar kopējā platība 302 m², lietderīgā platība 302 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 2-stāvu virszemes būvaprums ar būvtilpumu 1443 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1910.gads; ēkas apbūves laukums aizņem 202 m²; ēkā 1 telpu grupa; ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir labs; plašas izmantošanas iespējas - gan dzīvošanai, gan komercdarbībai; ēkās pirmajā stāvā ir 2 seifa telpas; no balkoniem un logiem austrumu pusē paveras skats uz plašu laukumu.
2. Garāžas ēka kad. apz. 2700 003 0602 001 ar kopējā platība 88,7 m²; vieglbetona bloku mūra konstrukciju 1-stāva virszemes būvaprums ar būvtilpumu 393 m³; uzbūvēta/ ekspluatācija uzsākta 1996.gads; ēkas apbūves laukums aizņem 121 m²; ēkā ir 4 telpas – 2 noliktavas telpas, atpūtas telpa un garāža; ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir labs; garāža ar diviem paceļamiem vārtiem un telpas ar kamīnu.

Novietojums: Ventspils pilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Platā, Saules, Jūras un Lielo Dzirnau ielu. Laba pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: Laba, piebraukšana no Lielās Dzirnau ielas; nožogota, bruģēta teritorija ar plašiem vārtiem, neliela autostāvvietā pagalmā. Ir autotransporta novietošanas iespējas, ~55m attālumā no ģipsumu pilsētas autostāvvietas.

Inženierkomunikācijas: centrālās apkures sistēma (pieslēgums pilsētas centralizētam siltummezglam); ēkai ir pieslēgums pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīklam; pieslēgums centralizētajiem elektrotīkliem.

Apgrūtinājumi:

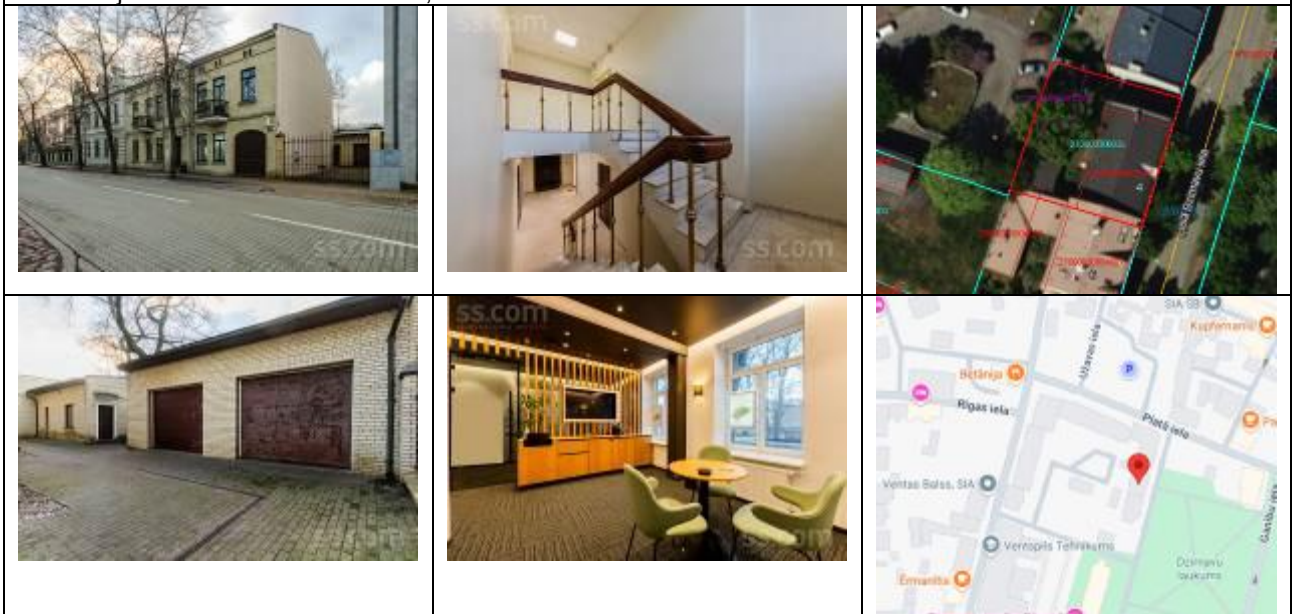
VZD kadastra izdrukā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku 520 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 11 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 20 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 33 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 8 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 520 m² platībā; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 520 m² platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 7 m² platībā.

Darījuma cena: 193 000 EUR

Darījuma datums: 2024.gada 28.marts.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 193 000 EUR

Informācijas avots: www.cenubanka.lv, LR VZD dati.



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

APRĒĶINA TABULAS

Salīdzināmais nekustamais īpašums	Novērt. īpašums	Kuldīgas iela 26, Ventspils		Pils iela 11, Ventspils		Pils iela 17, Ventspils		Lielā Dzirnau iela 4, Ventspils	
Darījuma datums		2022.gada oktobris		2023.gada marts		2023.gada oktobris		2024.gada marts	
Darījuma cena, EUR		400,000		257,000		181,000		193,000	
Kopējā platība, m ²	1011	1723		598		986		391	
tai skaitā ārtelpu kopējā platība, m ²	0	0		13		0		0	
Aprēķinos izmantotā platība, m ²	1011*	1723**		585**		986**		391**	
Palīgēku kopējā platība, m ²	133	449		0		0		88,7	
Zemes platība	1494	2164		2017		698		520	
Darījuma cenas korekcija ar zemes platības ietekmi, EUR		-13400***		-18305***		27860***		34090***	
Koriģētā darījuma cena, EUR		386600		238695		208860		227090	
Viena kopējā apbūves m ² cena; EUR		224		408		212		581	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		15%		10%		7%		3%	
- darījuma apstākļi		15%		10%		7%		3%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%		0%	
Cena EUR par 1 apbūves m ² pēc korekcijas		258		449		227		599	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Nekustamā īpašuma likviditāte		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atrašanās vieta		5%	12.90	-3%	-12.24	-3%	-6.80	5%	29.93
- novietojums attiecībā pret pilsētas centram		0%	0.00	-3%	-12.24	-3%	-6.80	0%	0.00
- novietojums attiecībā pret komerciāli aktīvām ielām		5%	12.90	0%	0.00	0%	0.00	5%	29.93
- vietas pievilcīgums/ prestižs, blakus esošo objektu ietekme, apkārtējā ainava		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- infrastruktūra/ attālums līdz infrastruktūras objektiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- automašīnu novietošanas iespēja		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piekļūšanas iespēja, piebraucamo ielu stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Platība		15%	38.71	-10%	-44.90	10%	22.67	-27%	-161.64
- ēkas platības ietekme		25%	64.52	-20%	-89.80	0%	0.00	-30%	-179.60
- ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- palīgēku platības ietekme		-10%	-25.81	10%	44.90	10%	22.67	3%	17.96
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	-10%	-44.90	0%	0.00	-10%	-59.87
- ēkas nesošo/ norobežojošo sienu materiāls		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- ēkas konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis		0%	0.00	-5%	-22.45	0%	0.00	0%	0.00
- ēkas apdares kvalitāte un tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-29.93
- ēkas labiekārtojuma līmenis/ inženiertehniskais nodrošinājums		0%	0.00	-5%	-22.45	0%	0.00	0%	0.00
- apbūves arhitektūra		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- iespējamība ekspluatēt apbūvi bez paplūdu ieguldījumiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-29.93
Zemes gabala stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-29.93
- zemes gabala izmantošanas iespējas		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- zemes gabala konfigurācija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- apgrūtinājumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- zemes gabala uzlabojumi/ teritorijas labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-29.93
Citi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā piemaksa		20%	52	-23%	-102	7%	16	-37%	-222

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Īpašuma viena kopējā m ² vērtība, EUR	319	310	347	243	377
Īpašuma vērtība, EUR	322,500				

* Aprēķināmā platība sastāv no ēkas virszemes stāvu iekštelpu platības, saskaņā ar VZD kadastra izdrukā.
** Salīdzināmo objektu salīdzināšanai izmantotās platības sastāv no ēku virszemes stāvu iekštelpu platībām, saskaņā ar VZD kadastra izdrukām.
*** tiek aprēķināta salīdzināmā objekta un vērtējamā objekta zemes platību starpība un iegūtais rezultāts tiek pareizināts ar vidējo zemes cenu, kāda darījuma brīdī bija konkrētajā salīdzināmā objekta atrašanās vietā, kas Objektam Nr. 1 bija ~20 EUR/m², bet Objektiem Nr. 2; 3 un 4 bija ~35 EUR/m².

Nekustamā īpašuma nomas maksas aprēķins izmantojot Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

1. Universitātes ēkas nomas maksas aprēķins

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti ir izmatoti sekojoši nekustamie īpašumi:

Objekts Nr.1. Andreja iela 7/9, Ventspils
Kopējā iznomātā telpu platība – 375,5 m².
Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 4,81 EUR.
Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2024.gada 27.martā, nomas tiesības ieguva SIA THEO Growth.
Novietojums pilsētā:
Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Raiņa, Ģertrūdes, Jūras un Andreja ielām. Laba pilsētas infrastruktūra.
Piebraukšana: laba.
Auto novietošana: pietiekama.
Telpas atrašanās vieta būvē:
1974.gadā būvēta 5-stāvu dzelzsbetona paneļu konstrukciju tirdzniecības nama ēka (kad. apz. 2700 005 0209 001). Telpas atrodas ēkas 5.stāvā, ēkā ir lifts. Biroja telpas labā stāvoklī. Ventspils nekustamie īpašumi (VNĪ) ieguldīs līdzekļus telpu remontā un koprades telpas izveidē. Nomas maksas šādās telpās ir augstāka nekā tad, ja uzņēmējs būtu izvēlējis telpas remontēt pats. Pašvaldības kapitālsabiedrība ir aprēķinājusi, ka ieguldītās investīcijas atgūs apmēram septiņu gadu laikā. Pieejamas visas pilsētas inženierkomunikācijas, tai skaitā pieslēgums pilsētas centralizētajiem siltumīkliem.
Nomas līguma darbības laiks: nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus.
Līguma īss apraksts: papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.
Apgrūtinājumi: Nav.



Objekts Nr.2. Andreja iela 7/9, Ventspils
Kopējā iznomātā telpu platība – 196 m².
Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 2,90 EUR.
Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2024.gada 3.septembrī, nomas tiesības ieguva fiziska persona.
Novietojums pilsētā:
Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Raiņa, Ģertrūdes, Jūras un Andreja ielām. Laba pilsētas infrastruktūra.
Piebraukšana: laba.
Auto novietošana: pietiekama.
Telpas atrašanās vieta būvē:
1974.gadā būvēta 5-stāvu dzelzsbetona paneļu konstrukciju tirdzniecības nama ēka (kad. apz. 2700 005 0209 001). Telpas atrodas ēkas 5.stāvā, ēkā ir lifts. Telpas labā stāvoklī. Pieejamas visas pilsētas inženierkomunikācijas, tai skaitā pieslēgums pilsētas centralizētajiem siltumīkliem.
Telpu izmantošanas mērķis: deju nodarbības un pasākumu organizēšana.
Nomas līguma darbības laiks: nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus.
Līguma īss apraksts: papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.
Apgrūtinājumi: Nav.

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



	
Objekts Nr.3. Andreja iela 7/9, Ventspils Kopējā iznomātā telpu platība – 182 m². Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 4,08 EUR. Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2025.gada 22.maijā, nomas tiesības ieguva SIA "TT CONSTRUCTION". <u>Novietojums pilsētā:</u> Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Raiņa, Ģertrūdes, Jūras un Andreja ielām. Laba pilsētas infrastruktūra. Piebraukšana: laba. Auto novietošana: pietiekama. <u>Telpas atrašanās vieta būvē:</u> 1974.gadā būvēta 5-stāvu dzelzsbetona paneļu konstrukciju tirdzniecības nama ēka (kad. apz. 2700 005 0209 001). Telpas atrodas ēkas 2.stāvā, ēkā ir lifts. Telpas labā stāvoklī. Pieejamas visas pilsētas inženierkomunikācijas, tai skaitā pieslēgums pilsētas centralizētajiem siltumtīkliem. Telpu izmantošanas mērķis: tirdzniecības telpas. <u>Nomas līguma darbības laiks:</u> nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus. <u>Līguma īss apraksts:</u> papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi. <u>Apgrūtinājumi:</u> Nav.	
Objekts Nr.4. Tirgus iela 5, Ventspils Kopējā iznomātā telpu platība – 312,1 m². Nomas maksa izsoles sākuma cena par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 3,50 EUR. Darījuma datums: izsoles noslēgšanās datums - 2025.gada 4.jūlijā. <u>Novietojums pilsētā:</u> Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Pils, Skārņu, Zvana un Tirgus ielām. Laba pilsētas infrastruktūra. Piebraukšana: laba. Auto novietošana: pietiekama. Pilsētas autostāvvietā atrodas ~200m attālumā no īpašuma <u>Telpas atrašanās vieta būvē:</u> 3-stāvu ēka (kad. apz. 2700 004 0207 001) būvēta (pēc kadastra datiem) 1900.gadā, koka karkasa, koka dēļu būve ar kopējo platību 389,7 m²; ēka pirmoreiz fiksēta 1798.gada vecajos ielu plānos; māja celta kā noliktava, bet 19. gs. tā pārbūvēta par dzīvojamo māju; ēkas 2. un 3. stāvā ir saglabājušies vieni no senākajiem sienas gleznojumiem Latvijā, kas ēkas pārbūves laikā tiks restaurēti; ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, kas atrodas vecpilsētā, valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa – Ventspils pilsētas vēsturiskā centra teritorijā un valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa – Ventspils senpilsētas teritorijā; projekta ietvaros ēka tiks restaurēta, izveidojot tajā jaunas telpas birojiem ar vismaz 20 jaunām darba vietām. Ēkai piesaistītais zemes gabals 1434 m². Telpu izmantošanas mērķis: biroju telpas. <u>Nomas līguma darbības laiks:</u> nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus. Telpas nomniekam būs pieejamas 2026.gada augustā. <u>Līguma īss apraksts:</u> papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi. <u>Apgrūtinājumi:</u> Nav.	
	 

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

APRĒKINA TABULA

Salīdzināmais nekustamais īpašums	Novērt. īpašums	Andreja iela 7/9, Ventspils		Andreja iela 7/9, Ventspils		Andreja iela 7/9, Ventspils		Tirgus iela 5, Ventspils	
Nomas darījuma datums		2024.gada marts		2024.gada septembris		2025.gada maijs		2025.gada maijs pied.	
Telpu novietojums būvē		5.stāvs		5.stāvs		2.stāvs		3-stāvu ēka	
Telpu kopējā iznomātā platība, m²	1010.8	375.5		196		182		312.1	
Nomas maksa par 1 telpu m² mēnesī bez PVN, EUR		4.81		2.80		4.08		3.50	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		5%		5%		0%		10%	
- darījuma apstākļi		5%		5%		0%		0%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%		10%	
Cena EUR par 1 apbūves m² pēc korekcijas		5.05		2.94		4.08		3.85	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums attiecībā pret pilsētas centru		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums attiecībā pret komerciāli aktīvām ielām		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- vietas pievilcīgums/ prestižs, blakus esošo objektu ietekme, apkārtējā ainava		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- infrastruktūra/ attālums līdz infrastruktūras objektiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- automašīnu novietošanas iespēja		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piekļūšanas iespēja, piebraucamo ielu stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Platība		-30%	-1.52	-30%	-0.88	-30%	-1.22	-30%	-1.16
- telpu platības ietekme		-30%	-1.52	-30%	-0.88	-30%	-1.22	-30%	-1.16
- ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ēkas stāvokļa ietekme		20%	1.01	20%	0.59	5%	0.20	5%	0.19
- būves tips, mūsdienīgums		5%	0.25	5%	0.15	5%	0.20	5%	0.19
- būves tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- telpu tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- ēkas labiekārtojuma līmenis/ inženiertehniskais nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- zemes īpatsvars		15%	0.76	15%	0.44	0%	0.00	0%	0.00
- iespējamība ekspluatēt telpas bez papildus ieguldījumiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Telpu izmantošanas iespēja		5%	0.25	10%	0.29	-5%	-0.20	0%	0.00
- novietojums ēkas stāvā		5%	0.25	5%	0.15	0%	0.00	0%	0.00
- plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- izmantošanas iespēja, aprīkojums		0%	0.00	5%	0.15	-5%	-0.20	0%	0.00
Apgrūtinājumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Citi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	10%	0.39
Kopējā piemaksa		-5%	-0.25	0%	0.00	-30%	-1.22	-15%	-1
Īpašuma viena kopējā m² vērtība, EUR	3.37	4.80		2.94		2.86		2.89	
Īpašuma vērtība, EUR	3,400								

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



2. Mācību korpusa nomas maksas aprēķins

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti ir izmatoti sekojoši nekustamie īpašumi:

Objekts Nr.1. Jāņa iela 8, Ventspils

Kopējā iznomātā telpu platība – 83 m².

Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 1,75 EUR.

Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2024.gada 10.jūnijā, nomas tiesības ieguva fiziska persona.

Novietojums pilsētā:

Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Maiznieku, Užavas, Kārļa un Jāņa ielām.

Labā pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: laba.

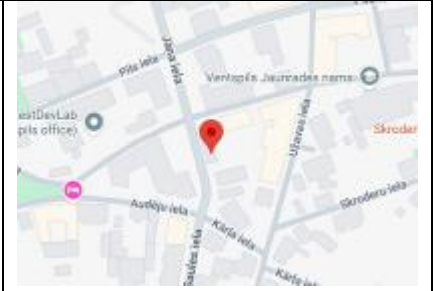
Telpas atrašanās vieta būvē:

Telpu grupa ar kad. apz. 2700 002 0912 003 004 atrodas 1972.gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu mūra konstrukciju garāžas ēkā. Nomas objekts sastāv no 5 telpām – garāžas ar platību 65,6 m² un 3 palīgtelpām un priekštelpas, telpu griestu augstums 2,7m.

Nomas līguma darbības laiks: nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus.

Līguma īss apraksts: papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.

Apgrūtinājumi: Nav.



Objekts Nr.2. Peldu iela 3, Ventspils

Kopējā iznomātā telpu platība – 24,3 m².

Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 2,35 EUR.

Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2025.gada 4.februārē, nomas tiesības ieguva SIA "Eco service".

Novietojums pilsētā:

Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Užavas, Jāņa, Kārļa un Peldu ielām.

Labā pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: laba.

Auto novietošana: pietiekama.

Telpas atrašanās vieta būvē:

Telpu grupa ar kad. apz. 2700 002 0911 001 003 atrodas 1994.gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu mūra konstrukciju garāžas ēkā. Nomas objekts sastāv no 1 telpas, telpas griestu augstums 2,9m; iebrauktuve garāžā no pagalma puses. Telpu izmantošanas mērķis: garāžas telpa.

Nomas līguma darbības laiks: nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus.

Līguma īss apraksts: papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.

Apgrūtinājumi: Nav.



Objekts Nr.3. Peldu iela 3, Ventspils

Kopējā iznomātā telpu platība – 20,5 m².

Nomas maksa par telpas 1 m² mēnesī bez PVN – 2,15 EUR.

Darījuma datums: telpu nomas izsole noslēdzās 2025.gada 10.martā, nomas tiesības ieguva SIA "Eco service".

Novietojums pilsētā:

Īpašums atrodas Ventspils valstspilsētas Vecpilsētas teritorijā, kvartālā starp Užavas, Jāņa, Kārļa un Peldu ielām.

Labā pilsētas infrastruktūra.

Piebraukšana: laba.

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Auto novietošana: pietiekama.

Telpas atrašanās vieta būvē:

Telpa atrodas 1994.gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu mūra konstrukciju garāžas ēkā. Nomas objekts sastāv no 1 telpas, telpas griestu augstums 2,9m; iebrauktuve garāžā no pagalma puses.

Telpu izmantošanas mērķis: garāžas telpa.

Telpu izmantošanas mērķis: garāžas telpas.

Nomas līguma darbības laiks: nomas līgums noslēgts uz četriem gadiem, ar tiesībām pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot kopējo nomas laiku 30 gadus.

Līguma īss apraksts: papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.

Apgrūtinājumi: Nav.

APRĒĶINA TABULA

Salīdzināmais nekustamais īpašums	Novērt. īpašums	Jāņa iela 8, Ventspils		Peldu iela 3, Ventspils		Peldu iela 3, Ventspils	
Nomas darījuma datums		2024.gada jūnijs		2025.gada februāris		2025.gada marts	
Telpu novietojums būvē		1.stāvs		1.stāvs		1.stāvs	
Telpu kopējā iznomātā platība, m ²	133.2	83		24.3		20.5	
Nomas maksa par 1 telpu m ² mēnesī bez PVN, EUR		1.75		2.35		2.15	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		5%		0%		0%	
- darījuma apstākļi		5%		0%		0%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%	
Cena EUR par 1 apbūves m ² pēc korekcijas		1.84		2.35		2.15	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums attiecībā pret pilsētas centru		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums attiecībā pret komerciāli aktīvām ielām		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- vietas pievilcīgums/ prestižs, blakus esošo objektu ietekme, apkārtnējā ainava		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- infrastruktūra/ attālums līdz infrastruktūras objektiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- automašīnu novietošanas iespēja		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piekļūšanas iespēja, piebraucamo ielu stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Platība		-10%	-0.18	-30%	-0.71	-30%	-0.65
- telpu platības ietekme		-10%	-0.18	-30%	-0.71	-30%	-0.65
- ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ēkas stāvokļa ietekme		5%	0.09	-5%	-0.12	-5%	-0.11
- būves tips, mūsdienīgums		5%	0.09	-5%	-0.12	-5%	-0.11
- būves tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- telpu tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- ēkas labiekārtojuma līmenis/ inženiertehniskais nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- zemes īpatsvars		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- iespējamība ekspluatēt telpas bez papildus ieguldījumiem		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Telpu izmantošanas iespēja		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums ēkas stāvā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- izmantošanas iespēja, aprīkojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Citi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā piemaksa		-5%	-0.09	-35%	-0.82	-35%	-0.75
Īpašuma viena kopējā m ² vērtība, EUR	1.56	1.75		1.53		1.40	
Īpašuma vērtība, EUR		200					

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Nomas maksas aprēķina kopsavilkums

Tirgus nomas maksa par 1 iznomājamās ēkas kopplatības kvadrātmetru bez PVN ar nomas termiņš – 3 gadi.

Gadi	1.gads	2.gads	3.gadi
Nomas ieņēmumu indeksācija, pamatojoties uz LV CPI prognozi, %	3.40%	2.10%	2.80%
Universitātes ēka:			
Nomas platība, m ²	1010.8	1010.8	1010.8
Nomas maksa, EUR/m ² mēn.	3.37	3.44	3.54
Mēneša nomas maksa, EUR	3,406.77	3,478.31	3,575.70
Mācību korpus:			
Nomas platība, m ²	133.20	133.20	133.20
Nomas maksa, EUR/m ² mēn.	1.56	1.59	1.63
Mēneša nomas maksa, EUR	207.38	211.73	217.66
Kopējā nomas maksa mēnesī	3,614.14	3,690.04	3,793.36
Nomas maksa visam īpašumam, EUR/m² mēn.	3.16	3.23	3.32

Papildus nomas maksai nomnieks apmaksā nekustamā īpašuma nodokli gan par ēku, gan zemi. Visa nomas līguma darbības laikā nomniekam jāveic nomas objekta apdrošināšana, ieskaitot civiltiesisko un uzņēmējdarbības pārtraukšanas apdrošināšana. Nomas maksa līguma darbības laikā tiek palielināta atbilstoši patēriņu cenu indeksa izmaiņām.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma **Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507**, novērtējumu, ir noteikta Objekta:

- **tirgus vērtība**, kas 2025. gada 30.maijā ir **EUR 322 500** (Trīs simti divdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro).

Veicot nekustamā īpašuma **Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 005 0507**, tirgus nomas maksu novērtēšanu 2025.gada 30.maijā:

- **tirgus nomas maksa** mēnesī par vienu iznomājamo universitātes ēkas un mācību korpusa m² (bez PVN, NĪN par ēku un zemi, apdrošināšanas, apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem), ir:

EUR 3,16 (Trīs eiro un sešpadsmit eiro centi).

Inga Meiere

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(LĪVA profesionālais kvalifikācijas sertifikāts Nr.48)

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka ģeogrāfiskā likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar ģeogrāfiskā piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais ģeogrāfiskums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo ģeogrāfiskumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Ir pieņemts, ka nav ģeogrāfiskā stāvokļa, kas pazemina vai paaugstina ģeogrāfiskuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo ģeogrāfiskumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un ģeogrāfiskumu rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš ģeogrāfiski saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Ja atskaitē ir norādīts, ka Vērtētājam nav bijusi piekļuve informācijai, kas ir nepieciešama, lai veiktu novērtējumu, bet tā vietā ir izdarīti pieņēmumi, tad atskaites rezultāti ir pielietojami tikai tādā apmērā, cik pieņēmumi atbilst patiesībai.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
14. Vērtētājs ir veicis Vērtējamā Objekta apskati. Ja nav norādīts citādi, Vērtētājs nav veicis padziļinātu ģeogrāfiskuma tehniskā stāvokļa izpēti, t.sk., nav ģeogrāfiski pārbaudīta atsevišķu inženiertīklu vai aprīkojuma esamība darba kārtībā, tāpēc vērtējumā atspoguļotais viedoklis par ģeogrāfiskuma tehnisko stāvokli ir tikai vispārējās dabas. Vērtējumā ir ņemta vērā visa pasūtītāja iesniegtā un publiskā informācija. Ja nav norādīts citādi, vērtējumā pieņemts, ka nepastāv nekādi slēpti defekti, remontdarbu nepieciešamība vai citi līdzīga rakstura apstākļi, kas varētu ietekmēt vērtējuma rezultātu.
15. Ja vērtējumā nav minēts pretēji, ir pieņemts, ka ģeogrāfiskums nav piesārņots, vai esošā piesārņojuma likvidēšanas izmaksas būtu nenozīmīgas salīdzinot pret ģeogrāfiskuma vērtību. Vērtētājs nav veicis vērtējamā vai kaimiņos esošo ģeogrāfiskumu esošās un kādreizējās izmantošanas izpēti, lai noskaidrotu iespējamo piesārņojuma esamību vai tāda draudus, un tiek pieņemts, ka tādi nepastāv. Vērtētājs neatbild par jebkāda piesārņojuma esamību ģeogrāfiskumā, norādot, ka tāda atklāšanai ir nepieciešamas specifiskas prasmes un zināšanas, kuru vērtētājiem nav. Ja pēc vērtējuma sagatavošanas šādi fakti atklātos vai arī vērtējamais ģeogrāfiskums tiktu izmantots tādā veidā, kas rada piesārņojumu vai tā draudus, vērtējuma rezultāts var izrādīties neatbilstošs un koriģējams uz leju.
16. SIA "ANNO", kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā ģeogrāfiskuma vērtību.
17. SIA "ANNO" ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko mēs varējām pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju.

NEKUSTAMĀIS ĢEOGRAFISKS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur dotā atskaite, ir patiesa un pareiza,
- atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un dotā atskaite tika sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem,
- ir veikta īpašuma apskate, par kuru tiek veidota atskaite.

Inga Meiere

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(LĪVA profesionālais kvalifikācijas sertifikāts Nr.48)

PIELIKUMI


 EN ISO/IEC 17024
 53-290


**LATVIJAS
 ĪPAŠUMU
 VĒRTĒTĀJU
 ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
 PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 48

Inga Meiere
 vārds, uzvārds
281063-11099
 personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
 sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 10. aprīļa
 datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 24. februārī
 datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 23. februārim
 datums




Dainis Junsls
 LĪVA Vērtētāju
 sertifikācijas biroja
 direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas POLISE NR. 883279824



Līguma darbības periods

No **08.02.2025** plkst. 00:00 līdz **07.02.2026** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 03.02.2025

Retroaktīvais datums: **08.02.2022**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **ANNO, SIA**
Reģ. Nr.: **50003084711**
Adrese: **Ojāra Vācieša iela 11 - 1A, Rīga, LV-1004**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 318.69 EUR (Trīs simti astoņpadsmit euro un 69 centi)

Prēmija apmaksai: 318.69 EUR (Trīs simti astoņpadsmit euro un 69 centi)

Apmaksas termiņš: 18.02.2025

Bankas rekvizīti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!
Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **280 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **280 000 EUR**

Pašrisks: **100 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:	Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07	
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.04	Noteikumu kopsavilkums
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"	
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"	
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzturēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"	
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"	

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atbildzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek attīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Ekspertīzes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozauģēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek attīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek attīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek attīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs attīdza zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājuma ņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājuma ņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājuma ņēmēju. Pēc apdrošināšanas attīdza izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Personas kods / Reģistrācijas numurs	Izglītība	Specialitāte	Licences / Sertifikāta Nr.
1.	Inga Meiere	281063-11099	Augstākā	Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi	49

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinājuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 15 000

Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas leģitīmo interešu ieviešanu. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi maridoti@balta.lv.

Apdrošinājuma ņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazīties un apņēmis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: ANNO, SIA
 Reģ. Nr.: 50003084711
 E-pasts:
 Korespondences adrese: Ojāra Vācieša iela 11 - 1A, Rīga, LV-1004

Apdrošinātāja pārstāvis

Vārds, uzvārds: Santa Rabķēviča
 Tālrunis: 20000610
 E-pasts: santa.rabkevica@investimus.lv
 Struktūrvienība: INVESTIMUS, SIA

Atbildības pieteikšana:

- balta.lv
- [BALTA mobilajā lietotnē](#)
- [+37167533375](tel:+37167533375)

1.pielikums
pie Līguma par nekustamā īpašuma tirgus
un nomas maksu novērtēšanu Nr. 25L/2

TEHNISKĀ SPECIFIKĀCIJA

Uzdevums - **tirgus nomas maksas noteikšana** par 1 (vienu) iznomājamās ēkas kopplatības kvadrātmetru bez PVN (*Paredzamais nomas termiņš – 3 (trīs) gadi*), kā arī ēku un zemesgabala, uz kura ēkas izvietotas, **tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas gadījumā. Ēku izmantošanas mērķis:** saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Pakalpojuma izpildes laiks - 4 (četras) nedēļas no līguma noslēgšanas brīža.

Pakalpojuma galarezultāts – atbilstoši normatīvajiem aktiem un labai ~~komercpraksi~~ veikta tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana un rakstiska atzinuma sniegšana.

Nomnieks apmaksā nekustamā īpašuma nodokli gan par ēku, gan zemi. Visa nomas līguma darbības laikā nomniekam jāveic nomas objekta apdrošināšana, ieskaitot civiltiesisko un uzņēmējdarbības pārtraukšanas apdrošināšana. Nomas maksa līguma darbības laikā tiek palielināta atbilstoši patēriņu cenu indeksa izmaiņām.

Ja ar RTU starpniecību tiks sniegti komunālie pakalpojumiem, tiem tiks piemērots 5% uzcenojums.



Zemesgrāmatu apliecība

Ventspils tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1653

Kadastra numurs: 27000050507

Kuldīgas iela 55, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes gabals ar kadastra numuru 2700- 005- 0507.		1494 m²
2.1 Uz zemes gabala atrodas 1 (viena) divstāvu ēka, 1 (viena) vienstāvu ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1, Nr.2) un 1 (viena) palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.3). <i>Žurn. Nr. 341 (12.02.1999), lēmums 17.02.1999, tiesnese Argita Eniņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.1 Persona: Latvijas valsts Rīgas Tehniskā Universitātes, nodokļu maksātāja kods 90000068977, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2 Īpašnieks: Rīgas Tehniskā Universitāte, nodokļu maksātāja kods 90000068977.	1	
4.3 Pamats: 2013. gada 9. decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609.		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1 Noteikts aprobežojums saskaņā ar 2013. gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojuma Nr.609, 3. punktu. Pamats: 2013.gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609.		

Kancelejas nodeva 21,34 EUR samaksāta

Valsts nodeva 28,46 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300003567556, datums 02.01.2014, lēmuma datums 07.01.2014

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur tiesneša lēmumu un informāciju par īpašuma sastāvu



Dace Riekstiņa

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1653

Kadastra numurs: 27000050507

Kuldīgas iela 55, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 2700- 005- 0507.		1494 m ²
2.1. Uz zemes gabala atrodas 1 (viena) divstāvu ēka, 1 (viena) vienkārtu ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1, Nr.2) un 1 (viena) palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.3). <i>Žurn. Nr. 341, lēmums 17.02.1999., tiesnese Argita Eniņa</i>		
3.1. Dzēsta būve ar kadastra apzīmējumu 27000050507003.		
3.2. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc būves dzēšanas:		
3.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000050507).		1494 m ²
3.4. Būve (kadastra apzīmējums 27000050507001).		
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 27000050507002).		
3.6. Pamats: 2017.gada 11.oktobra izziņa par būves neesību Nr.BJS-BV-23.1-2017-857. <i>Žurn. Nr. 300004464296, lēmums 09.11.2017., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts - RĪGAS TEHNISKĀS UNIVERSITĀTES, nodokļu maksātāja kods 90000068977, personā. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (216099000341)</i>	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Pamats: Uzziņa par nekustamo īpašumu, 1997. gada 18. septembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr.468. <i>Žurn. Nr. 341, lēmums 17.02.1999., tiesnese Argita Eniņa</i>		
4.1. Persona: Latvijas valsts Rīgas Tehniskā Universitātes, nodokļu maksātāja kods 90000068977, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Rīgas Tehniskā Universitāte, nodokļu maksātāja kods 90000068977.	1	
4.3. Pamats: 2013. gada 9. decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609. <i>Žurn. Nr. 300003567556, lēmums 07.01.2014., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aprobežojums saskaņā ar 2013. gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojuma Nr.609, 3. punktu.Pamats: 2013.gada 9.decembra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 609. <i>Žurn. Nr. 300003567556, lēmums 07.01.2014., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: . Pieprasījums izdarīts 30.05.2025 12:26:29.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....27000050507001
 Nosaukums:.....Universitāte
 Adrese:.....Kuldīgas iela 55, Ventspils
 Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.12.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienests
 Rīgas reģionālās nodaļas
 Klientu apkalpošanas un informācijas centra
 Klientu apkalpošanas daļas
 Klientu apkalpošanas konsultants

M. Avots

(vārds, uzvārds)

M. Avots

(paraksts)

Datums: 2019 gada 16. janvārī

Izdrukas ID: 390002265184	Izdrukas datums: 07.01.2019	1 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....27000050507001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....27000050507

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....27000050507001

10.1.1. Adrese:.....Kuldīgas iela 55, Ventspils

10.1.2. Nosaukums:.....Universitāte

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1010.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....712.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....2

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1908

10.1.11. Nolietojums (%):.....54

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....07.01.2019

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.12.2018

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....27000050507

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....27000050507001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12650101	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 27000050507001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida), Monolītais betons (lentveida)	Laukakmens, Monolītais betons	Nav	1908	56
Ārsienas un karkasi	Kieģeļu mūris (1.5 līdz 2.5 ķieģeļu biezumā)	Māla ķieģeļi, Silikātkieģeļi	Nav	1908	60
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Dzelzsbetona paneļi, Koka sijas	Nav	1908	60
Īsums (nesotā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1908	60
Īsums (segums)	Profilētā tērauda lokšnes	Profilētā tērauda lokšnes	Nav	2015	2

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 27000050507001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un intensitāte	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	712.2 apbūves laukuma kv. m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1010.8 kv. m.	Nav	Nav
Izdrukas ID: 390002265184		Izdrukas datums: 07.01.2019		2 no 5

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	11.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5053 kub m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507001
14.1.1. Kopējā platība (m²):.....	1010.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):.....	1010.8
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):.....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):.....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²):.....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²):.....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²):.....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²):.....	1010.8
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²):.....	1010.8
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²):.....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²):.....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²):.....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²):.....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	27000050507001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Universitāte
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2, 3
16.1.5. Telpu skaits:.....	43
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	835.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	19.12.2018
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	27000050507001002
16.2.1. Adrese:.....	Nav
16.2.2. Nosaukums:.....	Mācību telpas
16.2.3. Lietošanas veids:.....	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
16.2.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.2.5. Telpu skaits:.....	11
16.2.6. Kopējā platība (m²):.....	175.1
16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	26.11.2015
16.2.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507001
16.2.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....27000050507001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējveris	4 - Nedzīvojama iekštelpa	1	4.1	4.1	4.1	2.7	Nav
2	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojama iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	12.5	Nav

Izdevuma ID: 390002265184	Izdevuma datums: 07.01.2019	3 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – arhivēti normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gad(s)-i)
3	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.13	3.13	3.13	8.4	Nav
4	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.18	3.18	3.18	9.6	Nav
5	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	1.9	Nav
6	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.13	3.13	3.13	25.7	Nav
7	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	15.6	Nav
8	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.22	3.22	3.22	31.8	Nav
9	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	7.9	Nav
10	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	3.85	3.85	8.6	Nav
11	Tualetes telpa vīriešiem	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	6.5	Nav
12	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	2.89	3.07	50.5	Nav
13	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	13	Nav
16	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	31.6	Nav
18	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	15.8	Nav
19	Bibliotēka	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.23	3.23	3.23	17.2	Nav
20	Bibliotēka	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.24	3.24	3.24	17.9	Nav
21	Vestibīls	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	21.5	Nav
23	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	4.4	4.4	154.4	Nav
24	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	6.1	Nav
25	Pasmedzēju telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	8.6	Nav
26	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3	Nav
27	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	26.8	Nav
28	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	50.4	Nav
29	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	18.8	Nav
30	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.5	3.5	3.5	8.9	Nav
31	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.1	Nav
32	Tualetes telpa sievietēm	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.04	3.04	3.04	5	Nav
35	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	13.7	Nav
36	Vestibīls	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	24.1	Nav
37	Būrojs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	8.6	Nav
38	Būrojs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.18	3.18	3.18	13.7	Nav
39	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.1	3.1	3.1	19.5	Nav
40	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.12	3.12	3.12	36.2	Nav
41	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.35	3.35	3.35	31.2	Nav
42	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.9	Nav
43	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	1.9	1.3	2.5	2.9	Nav
44	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	8.9	Nav
45	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.78	2.5	3.05	8.8	Nav
46	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	21.2	Nav
47	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.05	1.65	2.45	10	Nav
48	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.05	1.65	2.45	10.4	Nav
49	Virtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	1.88	1	2.75	13.8	Nav

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:27000050507001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gad(s)-i)
1	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	2.6	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	0.7	Nav
3	Tualetes	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.4	3.4	1.5	Nav
4	Laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	3.8	3.8	17.9	Nav
5	Laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	3.8	3.8	13.1	Nav
6	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	45.8	Nav
7	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.99	2.12	3.85	11.1	Nav
8	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	5	Nav
9	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	32.7	Nav
10	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	3.5	Nav
11	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	41.2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:27000050507001

Reģistrētie labiekārtojumi	Notiešanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Centralizēta	Apvaidi ir konstatēti	
Apkure, Vietēja, Krāsns	Apvaidi ir konstatēti	
Aukstā ūdensapgāde, Centralizēta	Apvaidi ir konstatēti	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi: Pods / pīsoārs / bide	Apvaidi ir konstatēti	
Drošības sistēmas, Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvaidi ir konstatēti	
Drošības sistēmas, Uguns aizsardzības sistēma	Apvaidi ir konstatēti	
Elektroapgāde, Centralizēta	Apvaidi ir konstatēti	
Kanalizācija, Centralizēta	Apvaidi ir konstatēti	

Izdrukas ID: 390002265184	Izdrukas datums: 07.01.2019	4 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Karstā ūdens apgāde. Individuāli	Apvaidi ir konstatēti	
Kurmāmais. Cietais	Apvaidi ir konstatēti	
Vājštrāvas tīkli. Citi	Apvaidi ir konstatēti	
Vājštrāvas tīkli. Telefons	Apvaidi ir konstatēti	
Vēdināšana. Dubeska	Apvaidi ir konstatēti	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:19.12.2018

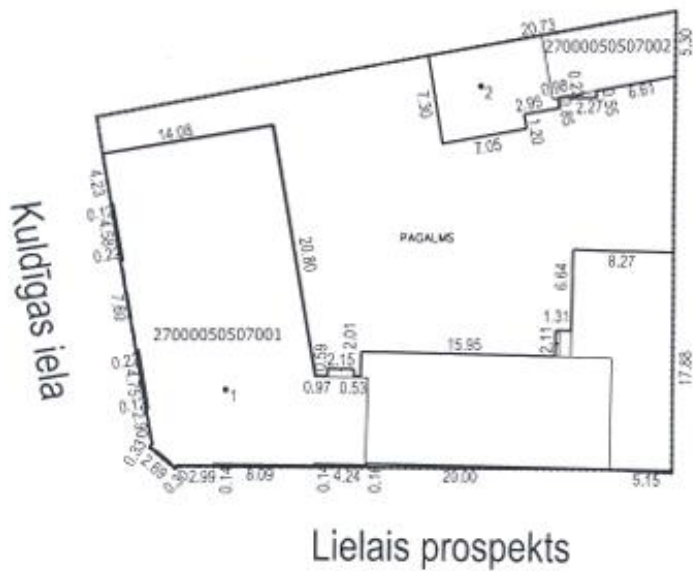
Izdrukas ID: 390092265184	Izdrukas datums: 07.01.2019	5 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaņdrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS





Būvniecības punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr.	x	y
1	363403.24	353645.64
2	363427.94	353668.56

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LP.
27000050507	1 : 500	6

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

27000050507001_20181219_EF_1



27000050507001_20181219_EF_2



10

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

27000050507001_20181219_EF_3



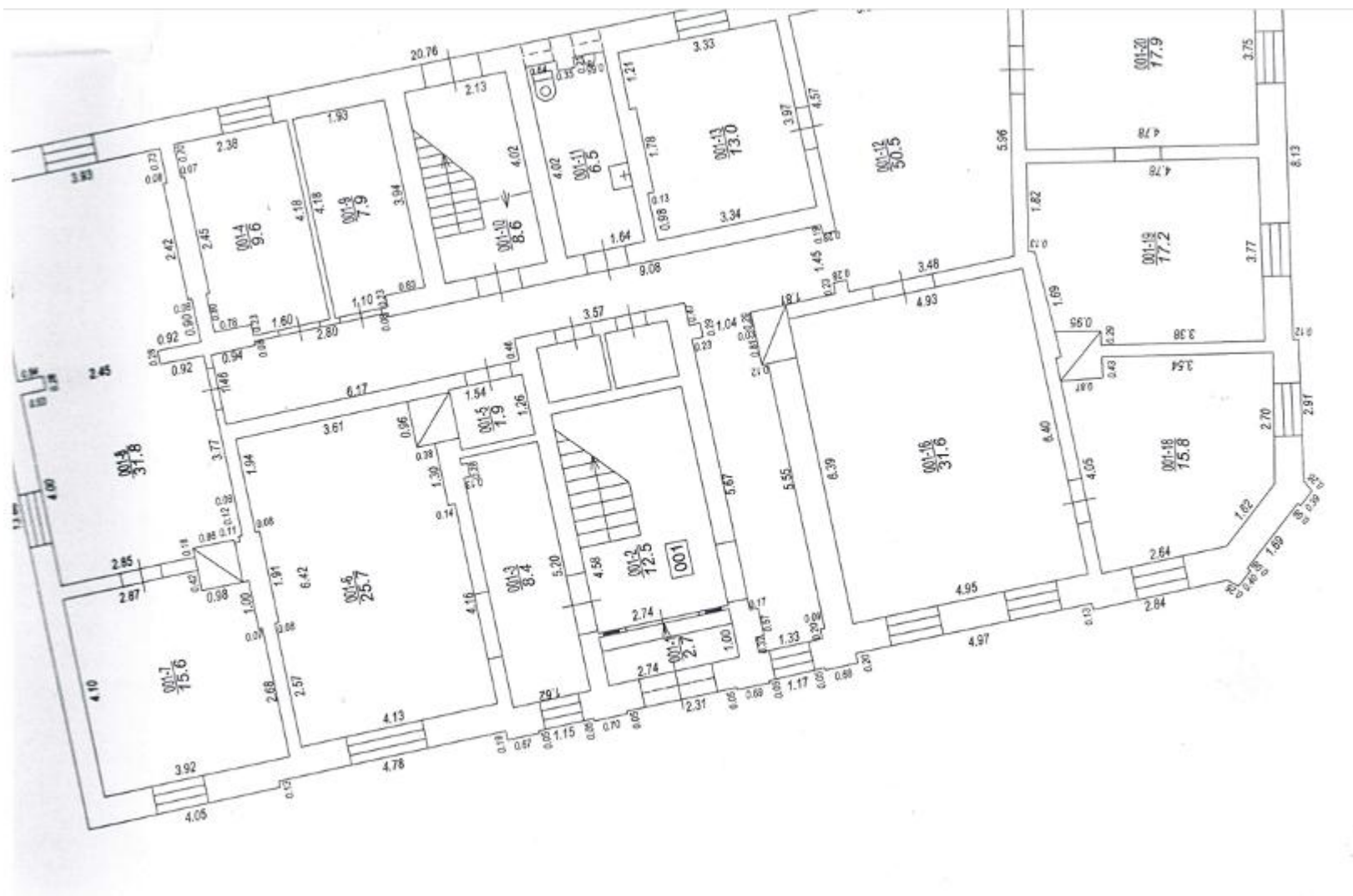
27000050507001_20181219_EF_4



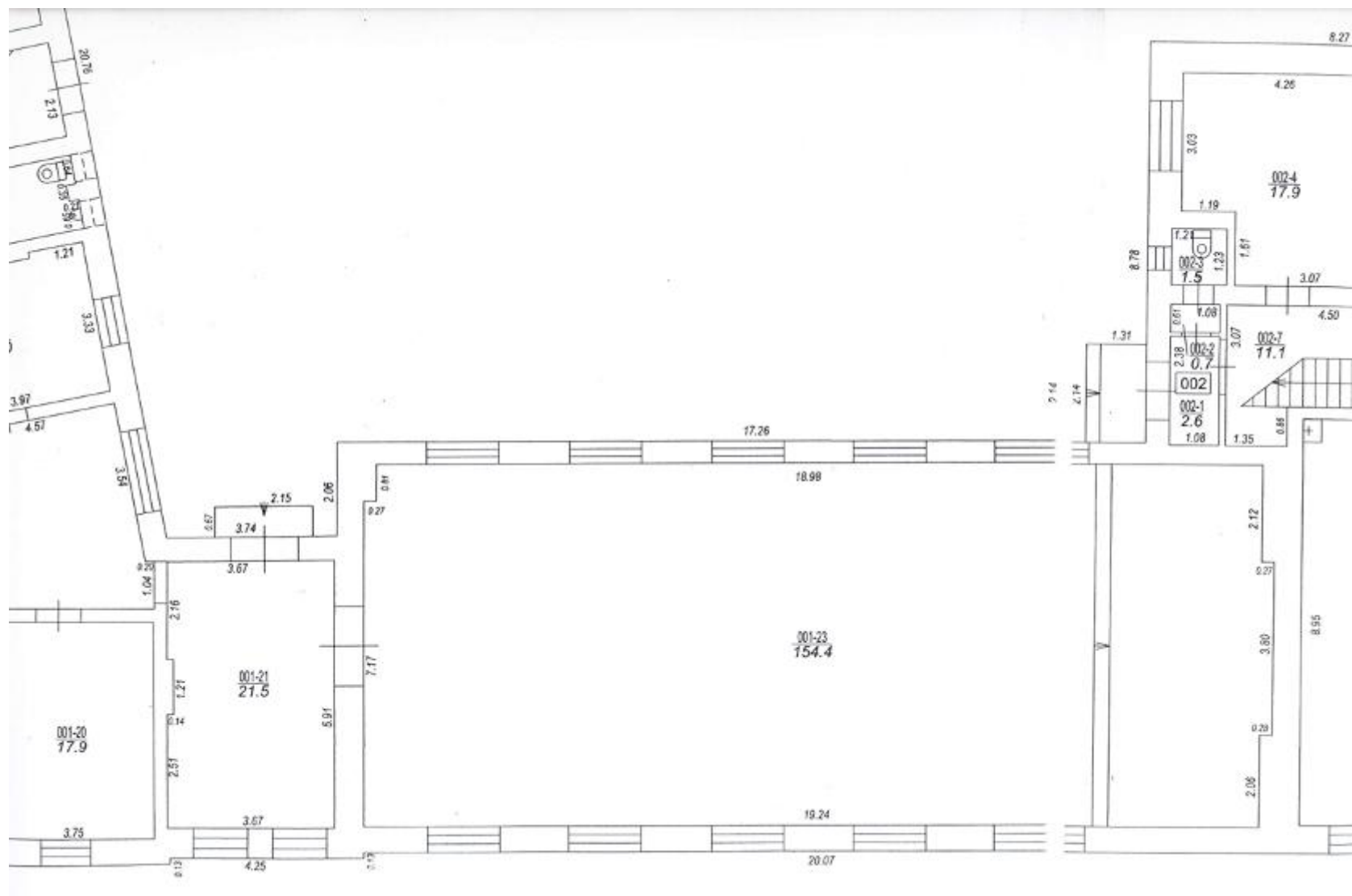
11

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

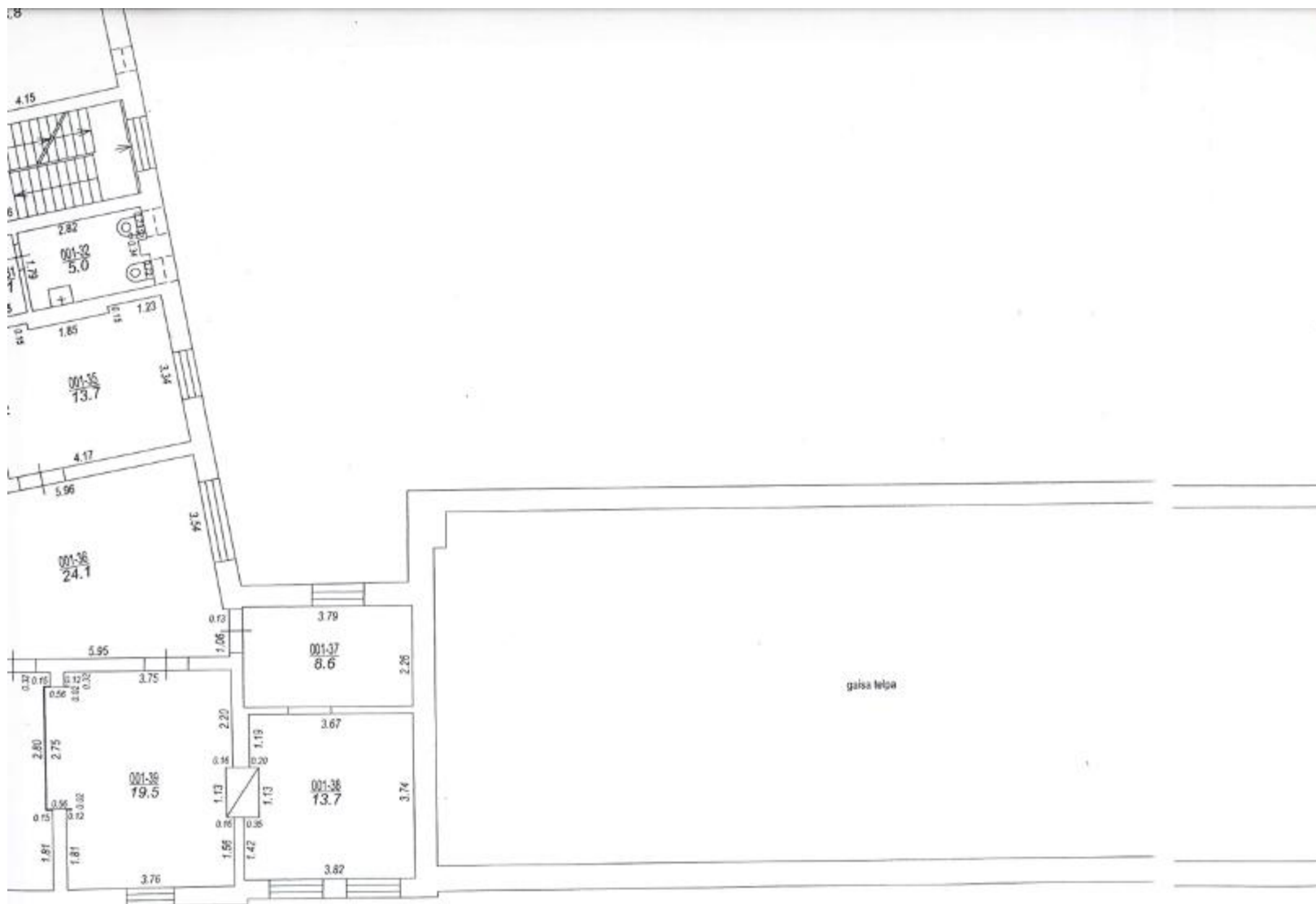


NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55. VENTSPILS

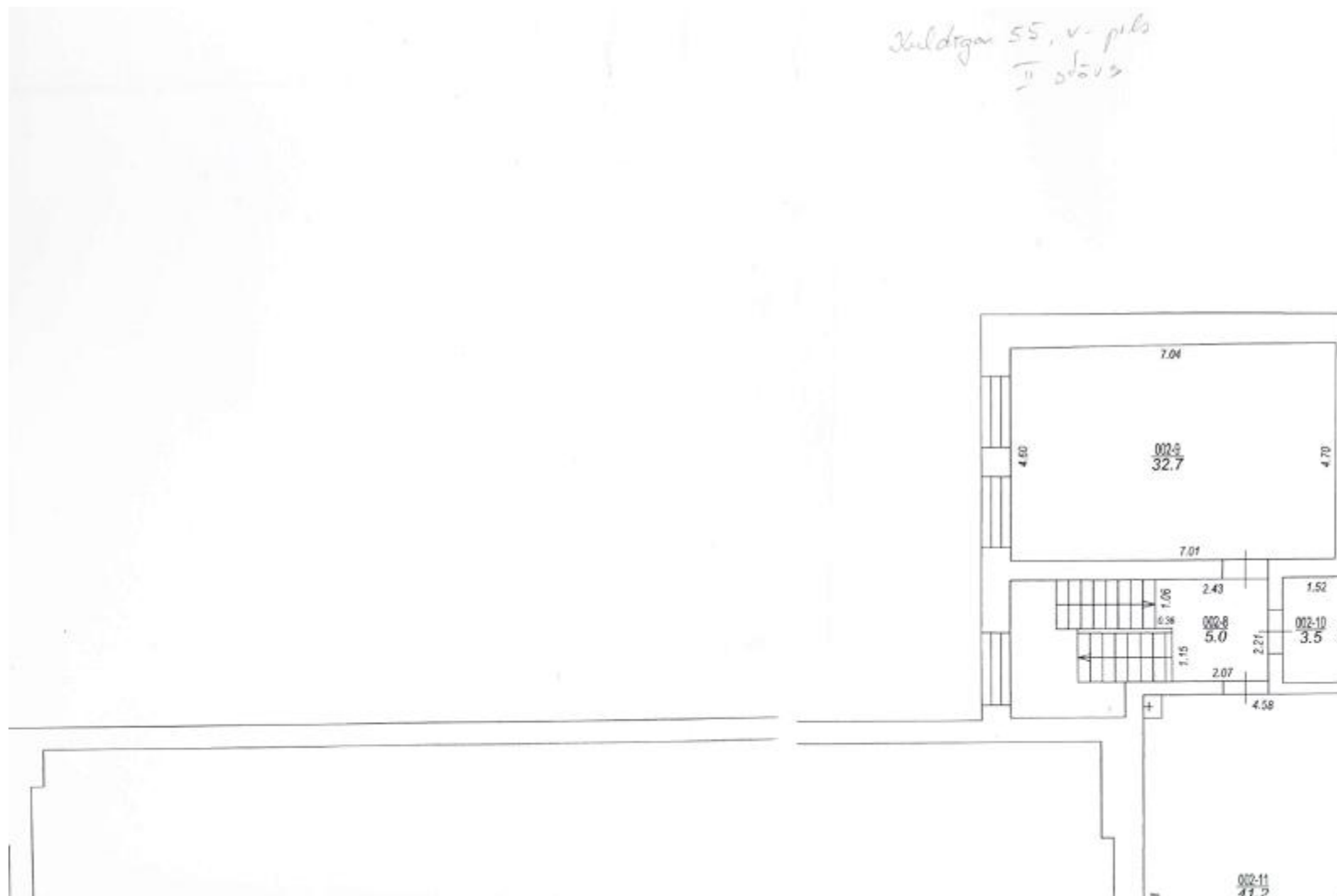




NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55. VENTSPILS



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55. VENTSPILS



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Kuldīgas 55. V. pils
III stāvs



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....27000050507002
 Nosaukums:.....Mācību korpus
 Adrese:.....Kuldīgas iela 55, Ventspils
 Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.11.2015

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Rīgas reģionālās nodaļas
 Rīgas pilsētas iedzīvotāju apkalpošanas
 konceptuālais*

Ilze Šteinere

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada 05.01.2016

Ezrības ID: 390001850968	Ezrības datums: 23.12.2015	I no 4
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - attiecīši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums: 27000050507002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: 27000050507

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums: 27000050507002

10.1.1. Adrese: Kuldīgas iela 55, Ventspils

10.1.2. Nosaukums: Mācību korpus

10.1.3. Galvenais lietošanas veids: 1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²): 133.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²): 124.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits: 1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits: 1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods: 2908 - Silikātkieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits: 1

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads: Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%): 39

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums: 26.11.2015

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta: Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta: Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 27000050507

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi: Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums: 27000050507002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12630101	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 27000050507002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materials
Pamati	Monolītais betons
Arāmās un karkasi	Silikātkieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Īsums (nosauktā konstrukcija)	Koka spāres
Īsums (segums)	Profilēti sērūdeņskābes lokasnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 27000050507002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	124.1 apbūves laukuma kv.m	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	133.2 kv.m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	176 kub.m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu: 27000050507002

14.1.1. Kopējā platība (m²): 133.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²): 133.2

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²): 0

Izdevuma ID: 390001850968	Izdevuma datums: 23.12.2015	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaņojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	133.2
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	133.2
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	27000050507002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Mācību korpuss
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	13
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	133.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	26.11.2015
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507002
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	27000050507

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 27000050507002001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Marķālais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	2.15	2.64	2.4
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	2.64	2.8	0.8
3	Garāža	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	24.4
4	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.15	2.8	10.9
5	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	11.6
6	Mācību telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.55	3.35	44.1
7	Ģeometis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	3.1
8	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	2.7
9	Pagrabis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	5.5
10	Pagrabis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	5.7
11	Pagrabis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	6.4
12	Pagrabis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	7
13	Ģeometis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	3.6

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu..... 27000050507002 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Notikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Centralizētā	Apvīdū ir konstatēts	
Apkure, Vietējā, Krāsns	Apvīdū ir konstatēts	
Apkure, Vietējā, Pils	Apvīdū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde, Centralizētā	Apvīdū ir konstatēts	

Izdrukas ID: 390001850968	Izdrukas datums: 23.12.2015	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaņrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektrapgāde, Centralizētā	Apvadu ir konstatēts	
Kanalizācija, Centralizētā	Apvadu ir konstatēts	
Kurināmais, Cietais	Apvadu ir konstatēts	
Vēdinātājs, Dabiskā	Apvadu ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:26.11.2015

Izdrukas ID: 390001850968	Izdrukas datums: 23.12.2015	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

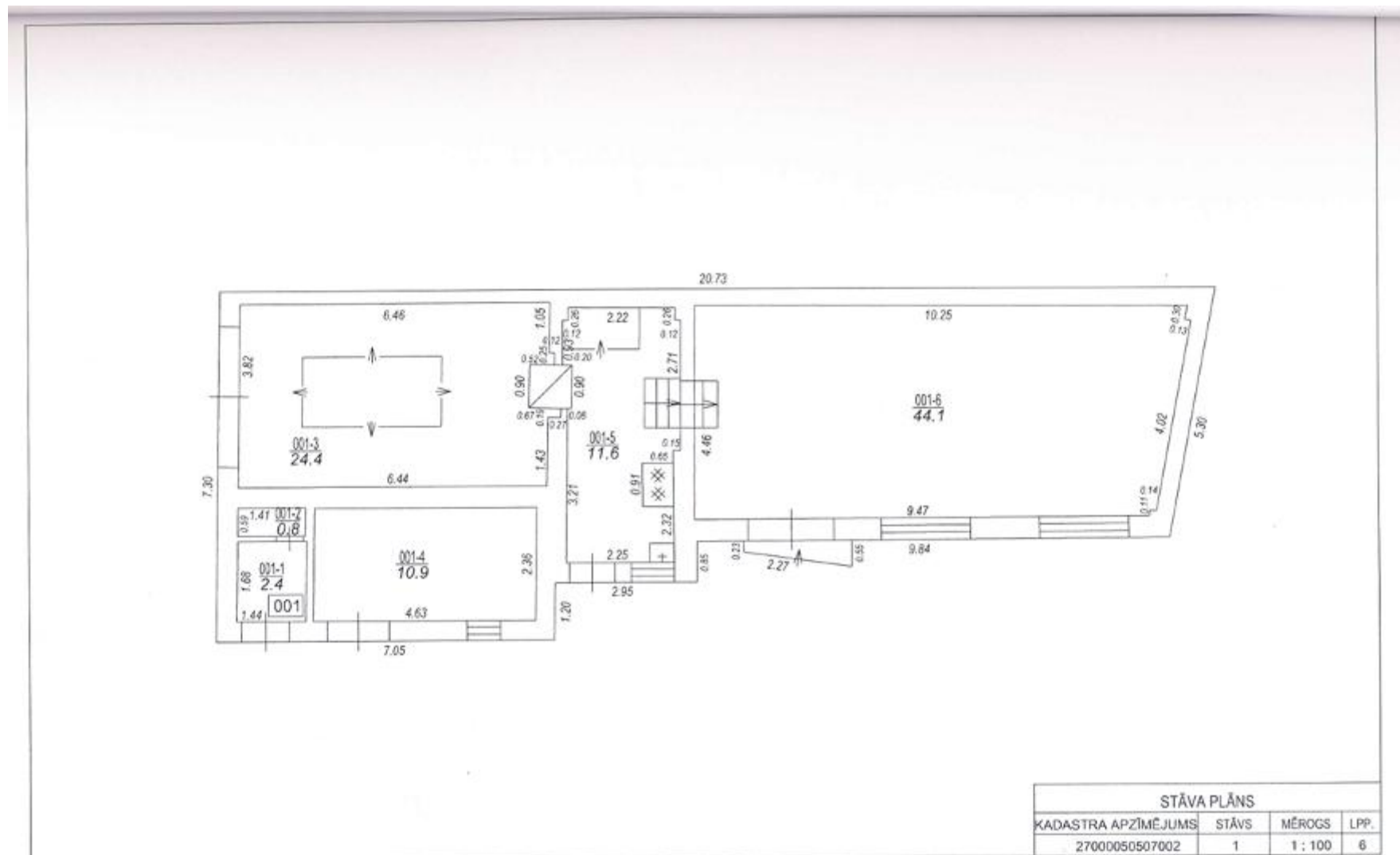
NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



APBŪVES PLĀNS

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP
27000050507	1 : 500	5

ANNO



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55. VENTSPILS

ANNO



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP
27000050507002	-1	1 : 100	7

NEKUSTAMAIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

27000050507002_20151126_EF_1



27000050507002_20151126_EF_2



8

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO



LATVIJAS REPUBLIKA

VENTSPILS PILSĒTA

KULDĪGAS IELA 55

Zemes kadastra Nr. 2700 005 05 07

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Latvijas Valsts vēstures arhīva 1996. gada 8. maija izziņai Nr. 2-JP-16566.

Plāns sastādīts pēc 1996. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:500.

Zemes kopplatība ir 1494 kv.m.

Nekustamais īpašums reģistrēts Ventspils zemesgrāmatu nodaļas Ventspils pilsētas zemesgrāmatā

1999. gada 17. februārī

Nodalījuma (folijas) Nr. 1653

Nodaļas priekšnieks:



Arpita Eriņa



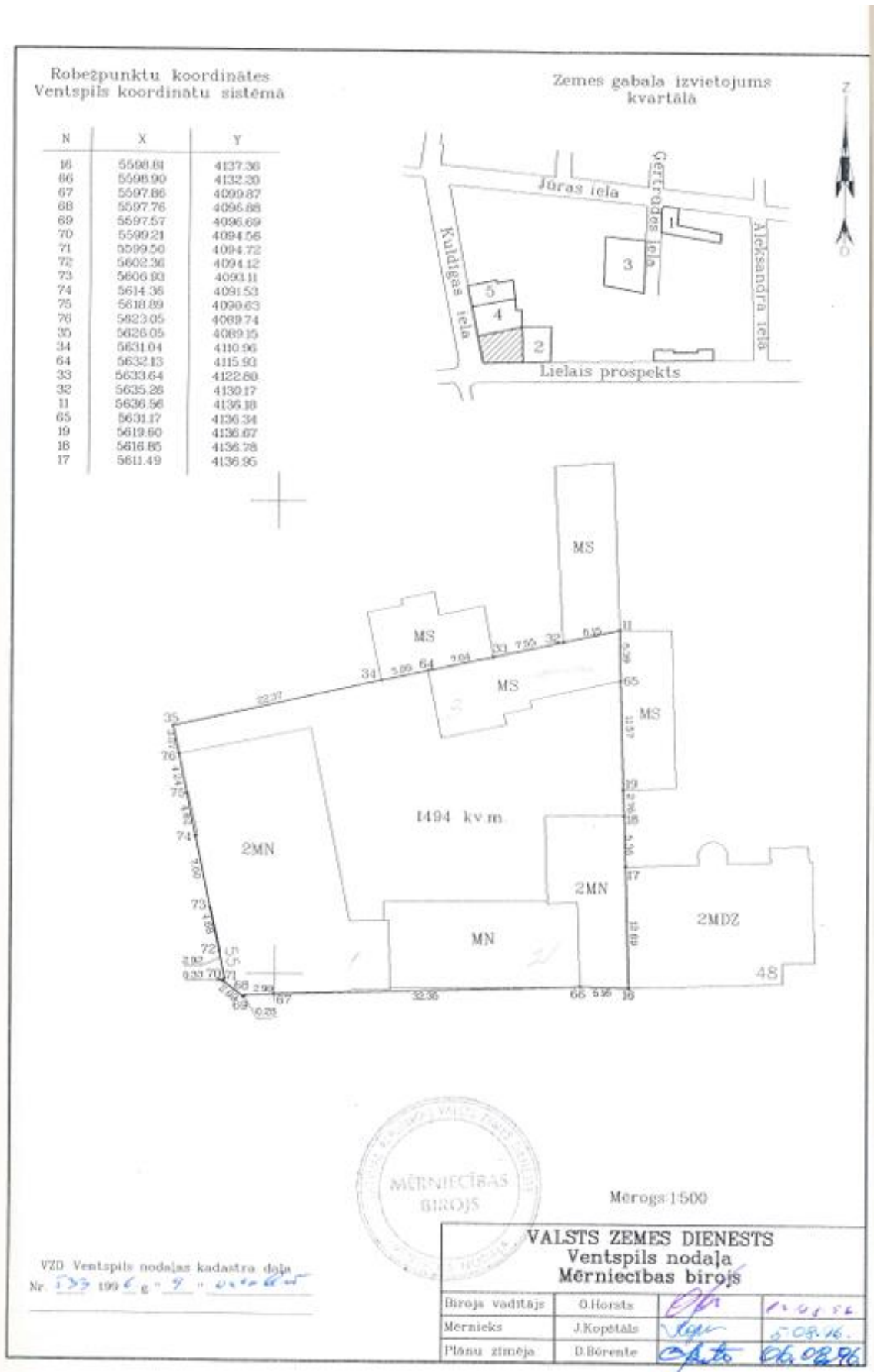
VALSTS ZEMES DIENESTS VENTSPILS NODAĻA

Nodaļas vadītājs

G. Fišers

09.10.96

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

SIA EFEKTA
 Reģ.Nr.40002072323
 Pulkas iela 3, Rīga, LV-1007
 +371 26431341 | info@efekta.lv | www.efekta.lv

.efekta



Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601

Pasūtītājs:	SIA "Placis", vie. reģ. Nr.40103092041, Meža iela 1 K-1, Rīga, LV-1048
Objekts:	RTU Mācību korpuss, Kuldīgas ielā 55, Ventspī, LV-3601
Dokumentācija:	Tehniskās apsekošanas atzinums
Datums:	2019.gada 09.septembris
Līguma Nr.:	1902AUL
Būvzinženieri:	Profesionālais maģistrs būvniecībā (Mg.sc.ing.): Ēvalds Pēteris Cīsis, LBS sertifikāts Nr.4-03672; RTU sertifikāts Nr.1727
SIA "Efekta" Valdes loceklis	Nauris Buļs

Rīga, 2019.gadā

1

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

SĒJUMA SATURS

Nr.p.k.	Nosaukums	Lapas Nr.
1	Titullapa	1
2	Sējuma saturs	2
3	Dokumentācija	
3.1.	Tehniskās izpētes uzdevums	3
4	Tehniskās izpētes atzinums	
4.1.	Vispārējās ziņas par būvi	4
4.2.	Situācija	4 + 7
4.3.	Teritorijas labiekārtojums	8 + 9
4.4.	Būves daļas	9+17
5.5.	Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	17 +18
5.6.	Ārējie inženiertīkli	18
5.7.	Kopsavilkums	19 + 20

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337

Tehniskās apsekošanas atzinums

Mācību korpuss, kadastra nr.27000050507001, Kuldīgas ielā 55, Ventspī, LV-3601

(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

SIA "Placis", līgums Nr.1902AUL, vie. reģ. Nr.40103092041, Meža iela 1 K-1, Rīga, LV-1048

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Tehniskās apsekošanas uzdevums:

Būves tehniskā apsekošana paredz - veikt ēkas (būves) konstrukciju nolietojuma, mehāniskās izturības un drošības novērtēšanu, veikt defektu fotofiksāciju, veikt inženiersistēmu nolietojuma un atbilstības normatīvo aktu prasībām noteikšanu, sagatavot atzinumu atbilstoši LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" pielikuma noteikumiem.

datums: 2019.gada 19.augusts

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

SIA "Placis"

SIA "Efekta"

valdes loceklis

valdes loceklis Nauris Buļs

Atzinums izsniegts: 2019.gada 09.septembrī

SIA "Efekta", vien. reģ.Nr.40002072323

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Ēvalds Pēteris Cīsis,
LBS sertifikāts Nr.4-03672; RTU sertifikāts Nr.1727

1. Vispārīgās ziņas par būvi

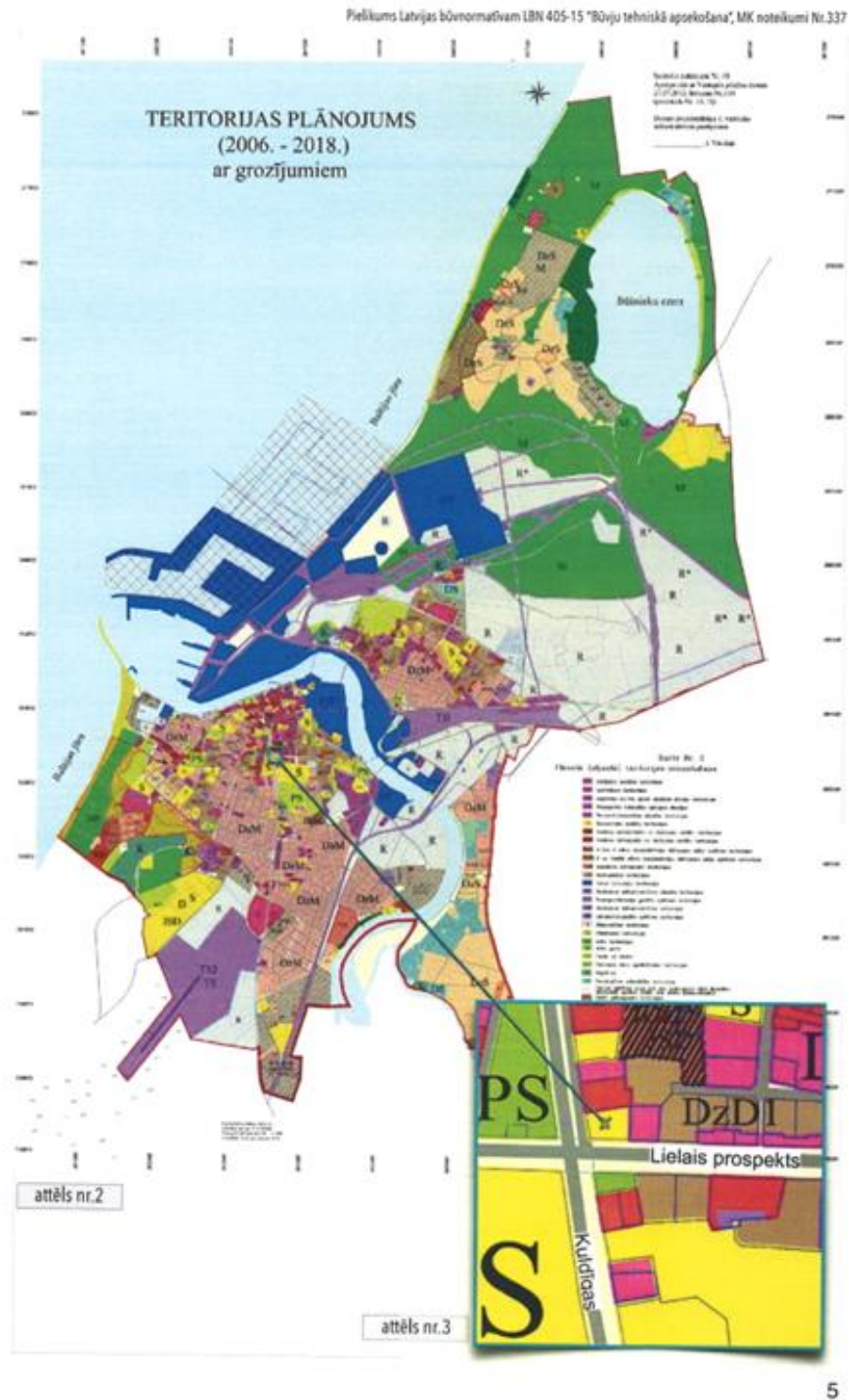
1.1.	būves veids	1263-skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
1.2.	apbūves laukums (m ²)	712,2
1.3.	būvtilpums (m ³)	5053
1.4.	kopējā platība (m ²)	1010,8
1.5.	stāvu skaits	3 - virszemes
1.6.	zemesgabala kadastra numurs	27000050507
1.7.	zemesgabala platība (m ²)	1494 m ²
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks	valsts
1.9.	būves patreizējais īpašnieks	valsts
1.10.	būvprojekta autors	-
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	nav ziņu
1.12.	būves nodošanas ekspluatācijā, gads	1908
1.13.	būves konservācijas gads un datums	-
1.14.	būves renovācijas, (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	-
1.15.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta no 16.01.2019.

2. Situācija

2.1. zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam

- ☐ Uz zemes gabala atrodas trīs stāvu mācību korpusa ēka.
- ☐ Ēka atrodas Kuldīgas ielā 55, Ventspilī, atbilstoši Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas plānojumam.
- ☐ Ēka atrodas sabiedrisko iestāžu teritorijā (S) (attēli nr. 1;2;3).





NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

2.2. būves izvietojums zemesgabalā

- ☐ Ēka atrodas starp Kuldīgas, Jūras, Gertrūdes ielām un Lielo prospektu (attēli nr.4;5;6).
- ☐ Ēka ar garenfasādēm orientēta A un D virzienos, un ar galveno ieeju orientēta uz Kuldīgas ielas pusi.
- ☐ Ēka atrodas apmēram 2200 m attālumā no Baltijas jūras un – 850m attālumā no Ventas upes.
- ☐ Ēka izvietota zemes gabala DA daļā (attēls nr.1).



attēls nr.4



attēls nr.5

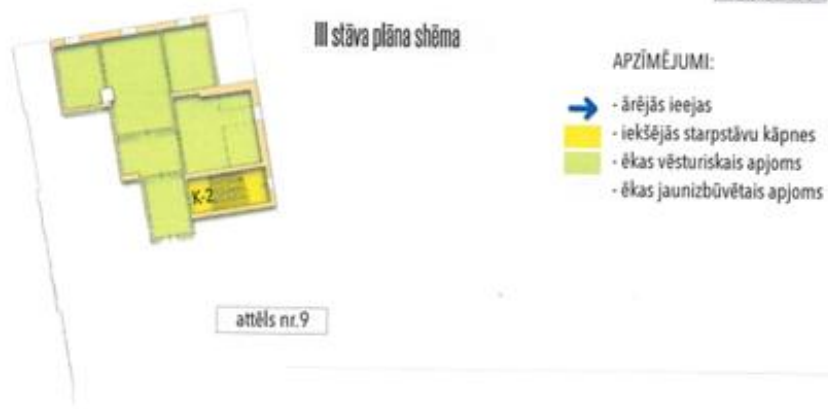


attēls nr.6

2.3. būves plānojums

- ☐ Apsekojamā ēka plānā ir neregulāras formas, trīs, savā starpā savienoti taisnstūra apjomi (attēli nr. 6;7;8;9).
- ☐ Ēkas vēsturiskajām (1908.g.) apjomam [] ir piebļķēti jaunizbūvēti apjomi [] (attēli nr.7;8;9).
- ☐ Ar A un D fasādēm ēka piekļaujas Kuldīgas ielai un Lielajam prospektam (attēli nr.5;6).
- ☐ Ēkai ir trīs kāpņu telpas [] un trīs virszemes stāvi.
- ☐ Ēkai ir četras ārējās ieejas [] (attēli nr.7;8).
- ☐ Ēkas kopējā platība - 1010,8 m².
- ☐ Ēka ir Rīgas Tehniskās Universitātes Ventspils filiāles mācību korpus.

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



7

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.

Tehniskais nolietojums (%)

3.1. brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi

35

- ☐ Ēkai piekļaujas asfaltbetona, betona plātņu un betona bruģa gājēju celiņi, asfaltbetona transporta ceļš un transporta līdzekļu betona plātņu laukumi (attēli nr. 10; 11).
- ☒ Asfaltbetona iesegumam ir veikti lokāli remonta darbi, betona plātņu iesegums sadursuvju vietās ir aizaudzis ar organiku, bet kopumā, ietvju un laukumu iesegumi ir apmierinošā stāvoklī.



attēls nr.10



attēls nr.11



attēls nr.12



attēls nr.13



attēls nr.14



attēls nr.15



attēls nr.16



attēls nr.17

3.2. bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi

- ☐ Ēkas zemes gabalā nav ierīkoti bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi.

3.3. apstādījumi un mazās arhitektūras formas

- ☐ Ēkas zemes gabalā ir ierīkots zālājs un košumkrūmi. Teritorijā ir vairāki lapu koki (attēli nr. 10; 11; 12; 15; 17).
☐ Detalizēti netiek apskoti un vērtēti.
☐ Mazās arhitektūras formas netika konstatētas.

3.4. nožogojums un atbalsta sienas

- ☐ Zemes gabalā A un Z robežās ir izbūvēti koka konstrukciju nožogojumi (attēli nr. 18; 19). Visa pārējā teritorija robežojas un piekļaujas blakus esošajām ēkām.
☐ Ēkai nav atbalsta sienu.



4. Būves daļas

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Tss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.

Ēkas tehniskais nolietojums (%)

4.1. pamati un pamatnes

30

- ☐ Vizuāli apsekojot ēku un neveicot pamatu atsegumus, tika konstatēts, ka ēkas vēsturiskajā daļā [] (attēls nr. 7) ir māla ķieģeļu mūra lentveida pamati zem ēkas nesošajām sienām, bet ēkas jaunizbūvētajiem apjomiem [] (attēls nr. 7) - monolitā betona lentveida pamati.
☐ Vizuāli apsekojot, netika konstatētas deformācijas vai citas pazīmes, kas liecinātu par nepieciešamību veikt pamatu atsegumus vai to padziļinātu izpēti.
☐ Gar ēkas cokola daļu fragmentāli ir izveidotas betona aizsargapmales (attēli nr. 20; 21) un piekļaujas asfaltbetona un betona bruģa iesegumi (attēli nr. 22; 23; 24; 25).
☐ Esošā lietuss ūdens novadsistēma palielina mitruma daudzumu pamatu zonā (attēli nr. 22; 23; 24; 25).
☒ Kopumā ēkas pamatu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un atbilstošs "Būvniecības likuma" 9. panta, 1. apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.



Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



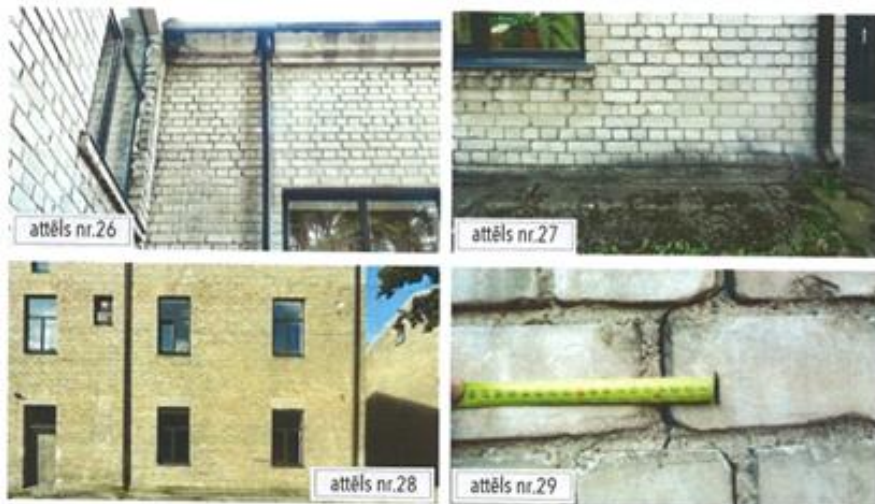
4.2. nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes

35

- ☐ Ēkas konstruktīvā shēma - nesošās ķieģeļa mūra sienas ($b=380; 510 \text{ mm}$), koka un dz/betona konstrukciju pārsegumi.
- ☐ Ēkas nesošās sienas veidotas no silikāta un māla ķieģeļu mūra (attēli nr. 10+35).
- ☐ Tika konstatētas plaisas $+3 \text{ mm}$, ēkas jaunizbūvētā apjoma Z fasādes sienās lietussūdens novadsistēmas zonās (attēli nr.26;27;29).

Iespējamie cēloņi: paaugstināts mitrums un pamatnes deformācijas sala ietekmē.

- ☐ Ēkas nesošajām mūra sienām ir ķieģeļu mūra ķīļveida un saliekamā dzelzsbetona ailu pārsedzes ar metāla profilienķa elementiem (attēli nr.26;28;30;31;33;35).
- ☒ Ēkas nesošo sienu un ailu pārsedžu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un atbilstošs, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.



10

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



4.3. karkasa elementi: kolonnas, riģeļi, sijas

- ☐ Ēkai nav karkasa elementu.

4.4. pašnesošās sienas

30

- ☐ Ēkas iekšējās nenesošās starpsienas ir pašnesošas.

- ☒ Ēkas pašnesošo sienu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs un atbilstošs, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.

4.5. šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija

45

- ☐ Ēkas ārsienu mūra konstrukcijā tika konstatēta horizontālā hidroizolācija no bitumena ruļļveida materiāliem.

- ☒ Ēkas norobežojošajām konstrukcijām nav veikti papildus siltumizolācijas pasākumi.

4.6. pagrāba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi

30

- ☐ Ēkas starpstāvu un bēniņu pārsegumi veidoti no nesošām koka konstrukcijām (attēli nr.36;37;38;39;40;41;42;43).

- ☐ Netika konstatēti pārsegumu sabrukumi vai deformācijas, kas varētu apdraudēt to stiprību un noturību, un kas liecinātu par nepieciešamību veikt pārsegumu padziļinātu izpēti.

- ☒ Ēkas starpstāvu un bēniņu pārsegumu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs un atbilstošs, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta, "Mehāniskā stiprība un stabilitāte", prasībām.

11

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



4.7. būves telpiskās noturības elementi

30

- ☐ Ēkas telpisko noturību nodrošina nesošās ķieģeļu mūra šķērssienas, garensienas un starpstāvu pārsegumi.
- ☐ Netika konstatēti nopietni ēkas nesošo konstrukciju bojājumi.
- ☒ Ēkas telpiskās noturības tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs un atbilstošs "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta, "Mehāniskā stiprība un stabilitāte", prasībām.

4.8. jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietus ūdens novadsistēma nesošās konstr. - 35
lietus ūdens - 40

- ☐ Ēkai ir vairākslīpu jumta konstrukcijas ar ārējo lietus ūdens novadsistēmu (attēli nr.44 + 51).
- ☐ Nokļūt uz jumta iespējams no bēniņu telpas caur jumta lūku.
- ☐ Vairākslīpu jumts veidots no nesošām koka konstrukcijām (atgāžņi, spāres, mūrlatas) (attēli nr.42;43;44;45;46;47). Iesgums - profilētās, krāsotas cinkotā skārda loksnes.
- ☐ Netika konstatēti ēkas jumta konstrukciju deformācijas vai sabrukumi.
- ☐ Netika konstatēta jumta koka konstrukciju apstrāde ar antiseptiskiem un antipirinē materiāliem.
- ☐ Tika konstatēti vēsturiski lokāli notecējumi, mitruma pēdas uz jumta koka konstrukcijām.
- ☒ Jumta nesošās konstrukcijas, uz apsekošanas brīdi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
- ☐ Ārējā lietus ūdens novadsistēma veidota no cinkotā skārda lietus ūdens notekrenēm un notekcaurulēm. Lietus ūdens tiek savākts un novadīts lietus ūdens kanalizācijā (attēli nr.22;23;24;25;52;53;54;55;56;57).
- ☐ Tika konstatēti jumta karnīzes dz/betona elementu bojājumi lietus ūdens notekcauruļu šķērsojuma vietās (attēli nr.26;56).
- ☐ Lietus ūdens novadīšana ir tiešā ēkas pamatu tuvumā, kas palielina mitrumu pamatu un pamatnes zonā.
- ☒ Uz apsekošanas brīdi lietus ūdens noteksisistēma kopumā ir apmierinošā stāvoklī.



Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



4.9. balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi

40

- ☐ Ēkai nav balkonu un lodžiju.
- ☐ Ēkas ieejas lieveņi veidoti no monolitā betona ieseguma (attēli nr.58;59;60;61).
- ☒ Betona lieveņi kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
- ☐ Ēkai ir viens ieejas jumtiņš, kurš veidots no ķieģeļa mūrī iespilētas dz/betona plātnes, bitumena iesegumu un skārda apdari (attēls nr.58).
- ☒ Ēkas ieejas jumtiņa nesošās konstrukcijas atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.

14

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

ANNO

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337



attēls nr.58



attēls nr.59



attēls nr.60



attēls nr.61

4.10. kāpnes un pandusi

40

- ☐ Ēkā ir trīs starpstāvu kāpnes (attēli nr.7;8;9;62;63;64;65).
- ☐ Ēkā nav pandusu.
- ☐ Iekšējo kāpņu konstrukcija - saliekamā dz/betona kāpņu laidis un kāpņu laukumi ar metāla konstrukciju margām.
- ☐ Kāpņu K-2 pakāpienu un laukumu virsmas ir lokāli izdrupušas, nodilušas un tām ir jāveic atjaunošanas darbi.
- ☐ Nav veikts visu iekšējo kāpņu pirmo un pēdējo pakāpienu marķējums ar spilgtām, kontrastējošām lentām saskaņā ar

LBN 208-15 "Publiskas būves" p.52.5 (Izņemtu maiņu pandusa sākumā un beigās, kā arī kāpņu pirmo un pēdējo pakāpienu marķē ar spilgtu kontrastējošu (dzeltenu vai uz gaiša fona - tumšu) ne mazāk kā 5 cm platu svītru visā kāpņu vai pandusa platumā).

- ☐ Kāpņu elementi atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte), prasībām.



attēls nr.62



attēls nr.63



attēls nr.64



attēls nr.65

15

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

4.11.	starpšienas	30
☐	Ēkai ir ķieģeļu pašnesošās starpsienas.	
☒	Ēkas starpsienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā <u>apmierinošs</u> un <u>atbilstošs</u> . "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta, "Mehāniskā stiprība un stabilitāte", prasībām.	
4.12.	grīdas	-
☐	Grīdas netika atsegtas detalizētai apsekošanai.	
☐	Saskaņā ar apsekošanas uzdevumu, netiek vērtētas.	
4.13.	aiļu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	40
☐	Ēkai pārsvarā ir nomainīti vecie koka konstrukciju logu bloki ar sapārotām vērtēm un parasto stiklojumu, uz jauniem PVC konstrukciju logiem ar stiklapakešu pildījumu (<i>attēli nr.33;35;36;49;50;57</i>).	
☐	Vēsturiskās ēkas galveno (ielas) fasāžu logi ir palikuši vēsturiskie koka logi.	
☐	Jaunie, nomainītie logi ir <u>apmierinošā</u> tehniskā stāvoklī.	
☐	Ēkas ieejas durvis veidotas koka konstrukcijās un ir <u>apmierinošā</u> tehniskā stāvoklī.	
4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavarī, dūmeņi	-
☐	Ēkā nav apkures krāšņu, pavarī un dūmeņu.	
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	30
☐	Ēkas galvenās nesošās konstrukcijas - ķieģeļa mūra nesošās sienas un koka pārsegumi.	
☐	Ēkai ir V lietošanas veids - "būves, kas parasti tiek izmantotas dienā un kurās pastāvīgi uzturas lietotāji, kas pārzina telpas, tai skaitā administratīvās ēkas, arhīvi, bankas, biroju ēkas, glābšanas dienestu būves, universitāšu un augstskolu mācību ēkas, zinātnes un pētniecības iestāžu ēkas, interešu skolu mācību ēkas, bērnu pieskatīšanas centri, citu izglītības un zinātnisko iestāžu ēkas".	
☐	Ēkas kopīgā ugunsdrošības pakāpe U2b ar maksimālo ugunsdrošības nodalījuma platību 2500m².	
LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" pielikuma 1.tabula; 3.tabula		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	40
☐	Ēkā pārsvarā ir dabīgā vēdināšanas sistēma ar logu palīdzību un lokāliem izveidotiem mūra vēdināšanas kanāliem, kuri tiek izvadīti virs jumta palknes (<i>attēli nr.43;44;45</i>).	
☒	Vizuāli apsekojot, vēdināšanas kanālu tehniskais stāvoklis ir <u>apmierinošs</u> .	
4.17.	lifta šahtas	-
Ēkā nav liftu.		
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	25
☐	Ēkā ir veikti iekšējās apdares darbi, izņemot ēkas III stāvu, kurš nav apdzīvots un netiek ekspluatēts.	
☐	Sienu virsmām veikts emulsijas un eļļas krāsojums. Sanitārajos mezgļos - flīžu apdare.	
☐	Ēkas telpas kopumā <u>atbilst</u> "Būvniecības likuma" 9.panta, 3.apakšpunkta (higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība) prasībām.	
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	35
☐	Ēkai ir veikta kvalitatīva ārējā apdare.	
☐	Ēkas ielu fasādēs ir daudz arhitektūras detaļu (logaiļu dekoratīvās apdares, dekoratīvās karnīzes, cilpi, dekoratīvās palodžu karnīzes, balkonu konsoles, balustrādes un citas).	

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337

- ☐ Tika konstatēti lokāli sienu virsmu bojājumi (*attēli nr.22;23;24;35*).
- ☒ Norobežojāmo sienu ārējās apdares stāvoklis kopumā atbilst "Būvniecības likuma" 9.panta, 3.apakšpunkta, "vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums", prasībām.

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(ierakstīt tikai tos inženiertīklus un iekārtas, kas apsekti atbilstoši apsekošanas udevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Tās konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā tehniskais nolietojums stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām. (%)

5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	45
☐	Ēkā ir pieslēgta pilsētas centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.	
☐	Ēkā tiek veikta ūdens patēriņa uzskaitē.	
☐	Nav veikti kompleksi (maģistrālie cauruļvadi, stāvvadi un dzīvokļu pievadi) aukstā ūdensvada, noslēgarmatūras, izolācijas un kanalizācijas cauruļvadu nomaiņas darbi.	
☒	Kopumā ūdensvada un kanalizāciju tehniskais stāvoklis ir <u>apmierinošs</u> .	
5.2.	karstā ūdensvada cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaissitāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	45
☐	Karstā ūdens sagatavošana ēkā notiek lokāli ar elektrisko ūdenssildītāju boileru palīdzību.	
5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās sistēmas un pretdūmu aizsardzības sistēmas	-
☐	Ēkā nav ugunsdzēsības ūdensvada un automātisko sistēmu.	
5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mērāparāti, automātika un citi elementi	-
☐	Ēkā ir centrālā apkures sistēma ar vecajiem čuguna un lokāli nomainītiem jauniem tērauda plāksņu radiatoriem.	
☐	Nav veikti kompleksi ēkas stāvvadu cauruļvadu un noslēgarmatūras, un izolācijas nomaiņas darbi.	
☐	Ēkā nav siltummezgla ar patērētās siltumenerģijas uzskaiti un sistēmas regulēšanas iespējām.	
☐	Detalizēti netiek apsekoti un vērtēti.	
5.5.	centrālā apkures radiatoru, kaloriferu, konvektoru un to pievadi, siltuma regulatori	-
☐	Ēkā ir vecie čuguna radiatoru un jauni, lokāli nomainīti, tērauda plāksņu radiatoru.	
☐	Radiatoru nav aprīkoti ar termoregulēšanas iespējām.	
☐	Detalizēti netiek apsekoti un vērtēti.	
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi	-
☐	Ēkā ir dabīgā vēdināšanas sistēma (<i>sk.p.4, 16</i>).	
☐	Ēkā nav centralizētu piespiedus gaisa apmaiņas vai kondicionēšanas sistēmu.	
5.7.	atkritumu vadi un kameras	-
☐	Ēkā nav izbūvēti atkritumu vadi.	
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji	-
☐	Ēkā nav pieslēgta gāzes vadam.	
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās iekārtas	-
☐	Ēkā ir pieslēgta centralizētajam elektrotīklam.	
☐	Elektroinstalācijas stāvoklis, vizuāli apsekojot, telpās ir <u>apmierinošs</u> stāvoklī.	
☐	21.09.2018. ir veikti elektriskie mērījumi un elektroinstalācijas pārbaude (SIA "ALMARO", Nr.2018-TD-103.	

17

Pielikums Latvijas būvnormatīvam LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", MK noteikumi Nr.337

5.10.	apsardze, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	-
☐	Ēkā ir centralizēta apsardzes un ugunsdzēsības izziņošanas sistēmas. Telpās ir izvietoti dūmu detektori.	
☐	Saskaņā ar apsekošanas uzdevumu, detalizēti netiek apsekota.	
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises	-
Saskaņā ar apsekošanas uzdevumu, netiek apsekotas un vērtētas.		
5.12.	lieta iekārta	-
Ēkā nav liftu.		
5.13.	citas ietaises un iekārtas	
6.Ārējie inženiertīkli		
(ietver tīklus un inženiertīklus un iekārtas, kas apraksti atbilstoši apsekošanas uzdevumam)		
Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.		tehniskais nolietojums (%)
6.1.	ūdensapgāde	-
☐	Ēkā ir pieslēgta centralizētiem ūdensvada tīkliem.	
☐	Detalizēti netiek apsekota un vērtēta.	
6.2.	kanalizācija	-
☐	Ēkā ir pieslēgta centralizētiem sadzīves kanalizācijas un lietus ūdens kanalizācijas tīkliem.	
☐	Detalizēti netiek apsekota un vērtēta.	
6.3.	drenāžas sistēmas	-
☐	Ēkā nav drenāžas sistēmas.	
6.4.	siltumapgāde	-
☐	Ēkā ir pieslēgta pilsētas centralizētai siltumapgādei.	
☐	Detalizēti netiek apsekota un vērtēta.	
6.5.	gāzes apgāde	
Ēkā nav pieslēgta gāzes vadam.		
6.6.	zibenssargsardzība	-
☐	Ēkā nav izbūvēta zibenssargsardzība.	
6.7.	citas sistēmas	

7.2. Būves tehniskais nolietojums

1. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi:

- ☒ Pamati ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
 - ☒ Nesošās sienas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
 - ☒ Ailu pārsedzes ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
 - ☒ Starpstāvu un bēniņu pārsegumi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
 - ☒ Jumta iesegums un lietus ūdens noteksisatēma ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
 - ☒ Ēkas lieveņi un jumtiņi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
 - ☒ Ēkas kāpņu konstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta 1.apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) prasībām.
2. Ēkas ārējās apdares stāvoklis atbilst, "Būvniecības likuma" 9.panta, 3.apakšpunkta (higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība) prasībām.
3. Ēkas norobežojošo konstrukciju atbilstību Latvijas būvnormatīva, LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika", prasībām jānosaka un jāizvērtē energoaudita pārskatā.
4. Ēkas vidējai tehniskais nolietojums ir ~ 36%.

7.2. secinājumi un ieteikumi

Ieteicamo vispārējo celtniecības remontdarbu un speciālo darbu saturs.

Pamati un pamatnes:

- ☐ Esošā lietus ūdens novadsistēma palielina mitruma daudzumu pamatu zonā (attēli nr.22;23;24;25).

Ieteicamie pasākumi:

- (1) Izskatīt iespēju visu lietusūdens noteku pieslēgšanu lietus ūdens kanalizācijai. Ja tas nav iespējams, veikt lietus ūdens novadīšanu no ēkas vismaz 2m attālumā, tādējādi samazinot to nokļūšanu, infiltrāciju pamatu zonā (sk. piemērus: attēli nr.66;67;68;69).



Nesošās sienas, aiļu sijas un pārsedes:

- ☐ Tika konstatētas plaisas ~3mm, ēkas jaunizbūvētā apjoma 2 fasādes sienās lietūs ūdens novadsistēmas zonās (attēli nr.26;27;29).

Iespējamie cēloņi: paaugstināts mitrums un pamatnes deformācijas sala ietekmē.

Ieteicamie pasākumi:

- (2) Pēc lietūs ūdens sistēmas sakārtošanas un lietūs ūdens novadīšanas no pamatu zonas, veikt bojāto sienu remontu (aizdarināt plaisas, atjaunot apdari). Plaisas izmērs neliecina par nepieciešamību veikt tās monitoringu.

Jumta elementi:

- ☐ Tika konstatēti vēsturiski lokāli notecējumi, mitruma pēdas uz jumta koka konstrukcijām.
- ☐ Tika konstatēti jumta karnīzes dz/betona elementu bojājumi lietūs ūdens notekcauru šķērsojuma vietās (attēli nr.26;56).
- ☐ Lietūs ūdens novadīšana ir tiešā ēkas pamatu tuvumā, kas palielina mitrumu pamatu un pamatnes zonā.

Ieteicamie pasākumi:

- (3) Pēc lietūs ūdens novadsistēmas sakārtošanas, veikt karnīžu apdares atjaunošanu.

Kāpnes:

- ☐ Kāpņu K-2 pakāpienu un laukumu virsmas ir lokāli izdrupušas, nodilušas un tām ir jāveic atjaunošanas darbi.
- ☐ Nav veikts visu iekšējo kāpņu pirmo un pēdējo pakāpienu marķējums ar spilgtām, kontrastējošām lentām saskaņā ar

LBN 208-15 "Publiskas būves" p.52.5 (līmeņu maiņu pandusa sākumā un beigās, kā arī kāpņu pirmo un pēdējo pakāpienu marķē ar spilgtu kontrastējošu (dzeltenu vai uz gaiša fona - tumšu) ne mazāk kā 5 cm platu svītru visā kāpņu vai pandusa platumā).

Ieteicamie pasākumi:

- (4) Veikt kāpņu K-2 pakāpienu un laukumu virsmu atjaunošanu.
- (5) Veikt visu kāpņu pirmo un pēdējo pakāpienu marķējumu, saskaņā ar LBN 208-15.

Citi ieteikumi:

- (6) Veikt elektroinstalācijas (tai skaitā zemējuma un zibensaizsardzības ierīces) pārbaudi visā ēkā.
- (7) Izskatīt iespēju kompleksi atjaunot visus inženiertīklus (auksta, karsta ūdensvads, apkure).
- (8) Izskatīt iespēju bēniņu pārsegumu papildus siltumizolācijas ierīkošanai.

Apsekošana veikta 2019.gada 22. augustā

Atzinums sagatavots 2019.gada 09. septembrī



būvinženieris Ēvalds Pēteris Čirsis, LBS Būvprakses sertifikāts Nr.4-03672
(izpildītāja paraksts (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))



SIA "Efekta" valdes loceklis Nauris Buļs
(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000050507	-	0.1494 ha	1653	-	Ventspils

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	55760	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	85597	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	55760	01.01.2025	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	85597	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000050507	1/1	Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1494
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	17002	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17928	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000050507001	1/1	Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1010.8
Nosaukums:		Universitāte
Galvenais lietošanas veids:		1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:		12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:		1908
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		19.12.2018

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	32361	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	54988	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1010.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	1010.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1010.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1010.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	07.01.2019

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000050507001001	-
Nosaukums:	Universitāte
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	43
Ēkas apsekošanas datums:	19.12.2018
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	26755	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	45462	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	835.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	835.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	835.7
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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.1	4.1	4.1	2.7	-
2	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	12.5	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.13	3.13	3.13	8.4	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.18	3.18	3.18	9.6	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	1.9	-
6	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.13	3.13	3.13	25.7	-
7	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	15.6	-
8	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.22	3.22	3.22	31.8	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	7.9	-
10	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	3.85	3.85	8.6	-
11	Tualetes telpa vīriešiem	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	6.5	-
12	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	2.89	3.07	50.5	-
13	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	13.0	-
16	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	31.6	-
18	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	15.8	-
19	Bibliotēka	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.23	3.23	3.23	17.2	-
20	Bibliotēka	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.24	3.24	3.24	17.9	-
21	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	21.5	-
23	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	4.4	4.4	154.4	-
24	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	6.1	-
25	Pasniedzēju telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	8.6	-
26	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3.0	-
27	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	26.8	-
28	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	50.4	-
29	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	18.8	-

5/28/25, 8:40 PM

Ekrānizdruka

30	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.5	3.5	3.5	8.9	-
31	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.1	-
32	Tualetes telpa sievietēm	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.04	3.04	3.04	5.0	-
35	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	13.7	-
36	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	24.1	-
37	Birojs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	8.6	-
38	Birojs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.18	3.18	3.18	13.7	-
39	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.1	3.1	3.1	19.5	-
40	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.12	3.12	3.12	36.2	-
41	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.35	3.35	3.35	31.2	-
42	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.9	-
43	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	1.9	1.3	2.5	2.9	-
44	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	8.9	-
45	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.78	2.5	3.05	8.8	-
46	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	21.2	-
47	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.05	1.65	2.45	10.0	-
48	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.05	1.65	2.45	10.4	-
49	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	3	1.88	1.0	2.75	13.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 19.12.2018

27000050507001002

-

Nosaukums:	Mācību telpas
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

4/11

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS



Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	26.11.2015
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5606	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9526	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	175.1
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	175.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	175.1
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	2.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	0.7	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.4	3.4	1.5	-
4	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	3.8	3.8	17.9	-
5	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	3.8	3.8	13.1	-
6	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	45.8	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.99	2.12	3.85	11.1	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	5.0	-
9	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	32.7	-
10	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	3.5	-
11	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	41.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts

Drošības sistēmas. Alarmsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 26.11.2015

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Universitāte

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	712.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5053.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	11.2 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējlietāde
Labiekārtojuma anketa	19.12.2018	777176-2/1	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Ventspils birojs
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	19.12.2018	9-01/777176-2/1	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Ventspils birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.11.2018	-	Rīgas Tehniskā universitāte
Aplicinājuma karte	11.04.2018	BIS-BV-3.1-2018-582	Ventspils pilsētas dome Arhitektūras un pilsētbūvniecības nodaļa
Aplicinājuma karte	11.04.2018	BIS-BV-3.1-2018-583	Ventspils pilsētas dome Arhitektūras un pilsētbūvniecības nodaļa
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	26.11.2015	9-01/497787-1/1	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Ventspils birojs
Labiekārtojuma anketa	27.10.2015	497787-1/5	Rīgas Tehniskā Universitāte
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.10.2015	-	Rīgas Tehniskā Universitāte
Labiekārtojuma anketa	27.10.2015	497787-1/4	Rīgas Tehniskā Universitāte
Labiekārtojuma anketa	27.10.2015	497787-1/1	Rīgas Tehniskā Universitāte

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Akmens mūris	1908
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kleģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 kleģeļu biežumā	1908
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Dzelzsbetona paneli, sijas	1908
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1908
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2015

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts

Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 19.12.2018

27000050507002 1/1 Kuldīgas iela 55, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	133.2
Nosaukums:	Mācību korpus
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.11.2015

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6397	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12681	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	133.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	133.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	133.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	133.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	23.12.2015

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000050507002001	-

Nosaukums:	Mācību korpus
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Ēkas apsekošanas datums:	26.11.2015
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6397	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12681	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	133.2
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	133.2
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	133.2
Nedzīvojamā 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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	2.15	2.64	2.4	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	2.64	2.8	0.8	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	24.4	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.15	2.8	10.9	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	11.6	-
6	Mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.55	3.35	44.1	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	3.1	-
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	7.7	-
9	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	5.5	-
10	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	5.7	-
11	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	6.4	-
12	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	7.0	-
13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	1.7	1.7	3.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 26.11.2015

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Mācību korpus

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	124.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	476.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Labiekārtojumu anketa	27.11.2015	497787-1/2	Rīgas Tehniskā Universitāte
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	26.11.2015	9-01/497787-1/2	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Ventspils birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.10.2015	-	Rīgas Tehniskā Universitāte

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā	1965
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	1965
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1965
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2015

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 26.11.2015

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1494
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
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:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1494
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.1494	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0095	ha
-	01.02.2025	7316010105	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0114	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1493	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1493	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Jānis Kopštāls	05.08.1996

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
24.02.2025	Koordinātu nesakritība

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	07.01.2014	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	17.02.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
-----------------	------------------	---------------	---------------

5/28/25, 8:40 PM

Ekrānizdruka

Atzinums par robežas neatbilstību	07.02.2025	-	Ondrups Jānis AB0114
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.11.2018	-	Rīgas Tehniskā universitāte
Apliecinājuma karte	11.04.2018	BIS-BV-3.1-2018-582	Ventspils pilsētas dome Arhitektūras un pilsētbūvniecības nodaļa
Apliecinājuma karte	11.04.2018	BIS-BV-3.1-2018-583	Ventspils pilsētas dome Arhitektūras un pilsētbūvniecības nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK 1S	30.10.2017	11-10-K/6783	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Ventspils birojs
Iesniegums par būves dzēšanu	24.10.2017	-	Rīgas Tehniskā Universitāte
Izziņa par būves neesību	11.10.2017	BIS-BV-23.1-2017-857	Ventspils pilsētas dome Būvniecības administratīvā inspekcija
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	04.01.2016	11-17-K/4	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.10.2015	-	Rīgas Tehniskā Universitāte
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	04.10.1996	-	VZD Ventspils nodaļas Mērociniecības birojs
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	08.05.1996	2-JP-16566	Latvijas valsts vēstures arhīvs

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

VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS IESTĀDE
"VENTSPILS DOMES ADMINISTRĀCIJA" FINANŠU NODAĻA
 Ventspils, Jūras ielā 36, LV - 3601

MAKSĀŠANAS PAZIŅOJUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI 2025. GADAM, Nr.14-55-1/25-18155



579VDB017MBC144255.03

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE
ĶĪPSALAS IELA 6A
RĪGA, LV-1048

Maksātājs Rīgas Tehniskā universitāte
 Reģistrācijas Nr. 90000068977
 Adrese Ķīpsalas iela 6A, Rīga, LV-1048
Pers. konta nr. Par zemi

Pamatojoties uz likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" (turpmāk Likums) 1. un 2. pantu un 2014.gada 12.septembra Ventspils pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.8 "Par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas kārtību Ventspils pilsētas pašvaldībā", Jums ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis. Nodoklis aprēķināts, pamatojoties uz Likuma 3.pantu, kur noteiktā nodokļa likme zemei, ēkām un inženierbūvēm ir 1,5%, mājoklim 0,2%, 0,4% , 0,6% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.Nodokļa taksācijas periods ir kalendārais gads. Likuma 3.panta 3.¹ daļā noteikts minimālais nodokļa maksājums katram nodokļa maksātājam katrā pašvaldībā 7 EUR. Informācija par nekustamā īpašuma nodokļa objektiem un nodokļa aprēķins par 2025.gadu

Personīgā konta Nr./ Nosaukums Adrese		Aprēķina periods (mēneši)	Platība zeme(kv.m)	Kadastra numurs/apzīm.		Aprēķinātais nodoklis (EUR)				Nodoklis (EUR)
				Vērtība (EUR)	Daļa	Nodokļa likme				
						0,2%	0,4%	0,6%	1,5%	
5232 - Kuldīgas iela 55				2700 005 0507						255,03
Kuldīgas iela 55				2700 005 0507						
		01-12	1494	17002,00		255,03				
Kopā aprēķināts:										255,03

Pamatojoties uz likuma 6. panta 3. daļu, nodoklis maksājams šādos termiņos :

31.03.2025	63,76 EUR
15.05.2025	63,76 EUR
15.08.2025	63,76 EUR
17.11.2025	63,75 EUR
Jāmaksā	255,03 EUR

Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus var veikt skaidrā naudā vai ar pārskaitījumu (bankās, internetbankās).

Saņēmējs: Ventspils valstspilsētas pašvaldība reģ.nr.40900038010.

Veicot maksājumus bankā maksājuma mērķi obligāti jānorāda: 1) fiziskām personām - īpašnieka vārds, uzvārds; juridiskām personām - nosaukums un reģistrācijas numurs; 2) īpašuma adrese; 3) maksāšanas paziņojumā norādītais personīgā konta numurs zemei un/vai ēkām; 4) maksājuma summa, EUR. Maksājumus (skaidrā naudā vai ar bankas norēķinu karti) var veikt arī Ventspils domes administrācijas kasē, kas atrodas Jūras ielā 36, Ventspilī (1.stāvs, 8.kabinets).

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	RIKOLV2X	LV91RIKO0002010099688
AS "Swedbank"	HABALV22	LV89HABA0551008762268
AS "Citadele banka"	PARXLV22	LV28PARX0027323900001

Pamatojoties uz Likuma 9.panta 1.daļu, nodokļa maksātājs ir atbildīgs par nodokļa pilnīgu nomaksāšanu noteiktajos termiņos. Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta 2.daļu, noteiktajos termiņos nesamaksātajam nodoklim tiek aprēķināta nokavējuma nauda 0,05% apmērā no termiņā nenomaksātās pamatparāda summas par katru nokavēto dienu. Noteiktajā laikā nenomaksāto nodokli un nokavējuma naudu saskaņā ar pašvaldības lēmumu piedzen bezstrīda kārtībā atbilstoši likumam "Par nodokļiem un nodevām". Nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojums stājas spēkā saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo un otro daļu un Likuma 6.panta 1.⁴. daļu.

Pamatojoties uz Likuma 10. pantu, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 37.¹ panta otro daļu, nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumu var apstrīdēt 30 dienu laikā no tā saņemšanas dienas Ventspils valstspilsētas pašvaldības izpilddirektoram, Jūras ielā 36, Ventspilī, LV - 3601.

Maksāšanas paziņojums sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta.

Tālrunis informācijai: 63607666 3
 03.02.2025.

Veikt maksājumus un iegūt aktuālo informāciju par savu nekustamā īpašuma nodokli Jūs varat portālos www.epakalpojumi.lv un www.latvija.lv.

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS: KULDĪGAS IELA 55, VENTSPILS

