

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kuldīgas
ielā 2, Ventspils novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 1.jūnijs

2026.gada 1.jūnijā
Reģ. Nr. K – 26/41

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kuldīgas ielā 2, Ventspilī tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2026-VV/1258 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – *zemes un apbūves Kuldīgas ielā 2, Ventspilī* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1253 nostiprināts Valsts nekustamajiem īpašumiem, reģistrācijas numurs 40003294758, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 2700 004 1106, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 2700 004 1106) 2717 m² platībā;**
- **nedzīvojamā ēka – administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 2700 004 1106 001);**
- **nedzīvojamā ēka – garāža (kadastra apzīmējums 2700 004 1106 002);**
- **nedzīvojamā ēka – noliktava (kadastra apzīmējums 2700 004 1106 003);**
- **nedzīvojamā ēka – garāža (kadastra apzīmējums 2700 004 1106 004);**
- **nedzīvojamā ēka – garāža (kadastra apzīmējums 2700 004 1106 005).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 1.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 134 000

(viens simts trīsdesmit četri tūkstoši eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 16 900 (sešpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 117 100 (viens simts septiņpadsmit tūkstoši viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	17
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	18
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	30
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	30
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	34
PĒC PASŪTĪTĀJA LŪGUMA ATSEVIŠĶI TIEK NOTEIKTA VĒRTĪBA ZEMEI ZEM	
APBŪVES AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO) DARĪJUMU PIEEJU	38
APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBA	44
SECINĀJUMI	45
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	45
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	46

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
2. pielikums – zemes robežu plāns;
3. pielikums – namīpašuma kartīte;
4. pielikums – avārijas defektu akts;
5. pielikums – būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01930;
6. pielikums – tehniskās apsekošanas atzinums;
7. pielikums – testēšanas pārskats Nr.20/1637;
8. pielikums – Kultūras pieminekļa izpētes darbu atļauja Nr. I-01661/2020;
9. pielikums – nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 2, Ventspilī daļas (zemesgabala) nomas līgums;
10. pielikums – par nekustamā īpašuma Ventspilī, Kuldīgas iela 2, kadastra apzīmējums 2700 004 1106, atsavināšanu;
11. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
12. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
13. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
14. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

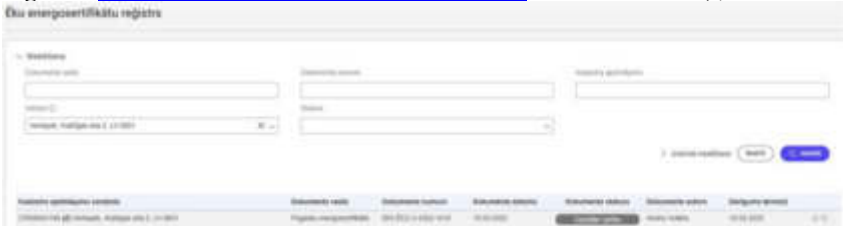
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kuldīgas ielā 2, Ventspilī tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Kuldīgas ielā 2, Ventspils
Kadastra numurs	2700 004 1106
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2015.gada 10.septembra maiņas līguma pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valsts nekustamajiem īpašumiem, reģistrācijas numurs 40003294758.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 29.maijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 1.jūnijs.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:</i> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0008 ha; 2. Atzīme – aizsargājama koka (dižkoka) teritorija – 0,0014 ha; 3. Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0008 ha; 4. Atzīme – individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli – 0,2717 ha; 5. Atzīme – valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – 0,2717 ha; 6. Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,2717 ha; 7. Atzīme – valsts nozīmes arhitektūras piemineklis – 0,0755 ha; 8. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0001 ha; 9. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0020 ha; 10. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,2717 ha; 11. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0024 ha; 12. Atzīme – valsts nozīmes mākslas piemineklis – 0,0004 ha. <i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:</i> 1. Atzīme – servitūts par labu Rietumu elektrisko tīklu Ventspils elektrotīklu rajonam; 2. Atzīme – nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Ventspils pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7454) teritorijā;

	3. Atzīme – ēkā (būves kadastra apzīmējums 2700 004 1106 001) atrodas valsts nozīmes mākslas pieminekļi "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.4567, "Interjera dekoratīvā apdare (2 telpās)", valsts aizsardzības Nr.4566 un "Durvju komplekts", valsts aizsardzības Nr.4565; 4. Atzīme – ēka (būves kadastra apzīmējums 2700 004 1106 001) ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.8788). Noteiktie apgrūtinājumi būtiski ierobežo īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas/ īres līgumi	Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 2, Ventspilī daļas (zemesgabala) nomas līgums. Spēkā līdz 2026.gada 15.augustam.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 19.03.2026. un 31.07.2025., t.sk.:	100 826 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 133 660 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 01.06.2026.</i>);  • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 01.06.2026.</i>); • karstuma viļņu risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības apzīmējums	2700 004 1106
Zemes vienības platība un sadalījums	2717 m ² , no kuras 2717 m ² – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems/ vidējs. Ir zonas, kur pamatu iebūves dziļums ir virs normatīvā grunts sasalšanas dziļuma.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojuma (2006.-2018.) ar grozījumu karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir sabiedrisko iestāžu teritorija.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, daļa klāta ar bruģa segumu, daļa klāta ar asfalta segumu. Zemes vienība ir ierobežota – uzstādīts pagaidu celtniecības žogs.

Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
<i>Apbūves raksturojums</i>	
<i>Administratīvā ēka – 2700 004 1106 001</i>	
Telpu skaits	1 telpu grupa, kurā ir identificētas 95-as telpas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1920.
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	1920.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; pārsegumi – kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Stāvu skaits ēkai	3.
Ēkas kopējā platība	1194,5 m ² .
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst namīpašumu kartītes shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Konstrukciju nolietojums uz 2020.gada 16.septembra tehniskās apsekošanas atzinuma: • pamati – 45% - daļēji apmierinošs; • nesošās sienas, aiļu sijas – 35% - daļēji apmierinošs; • karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas – 25% - labs; • pašnesošās sienas – 35%; • šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija – 45%; • pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi – 50%; • jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma – 60% - neapmierinošs; • balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi – 35% - daļēji apmierinošs; • kāpnēs un pandusi – 45% - daļēji apmierinošs; • grīdas – 70% - neapmierinošs; • ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas – 55% % - neapmierinošs; • apkures krāsnis, virtuves pavarī, dūmeņi – 40% - neapmierinošs; • iekšējā apdare un arhitektūras detaļas – 40% - neapmierinošs; • ārējā apdare un arhitektūras detaļas – 60% - neapmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums nav zināms – V4). V4 – Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Saskatāmi ēkas drošas ekspluatācijas riski: • redzama pamatu sēšanās un būtiskas plaisas pamatos, izdrupuši ķieģeļi no dzegām, ievērojami nolupis fasādes apmetums, atsevišķas dziļas plaisas nesošajās sienās, koka sienu konstrukcijas iepuvušas zem ailām vai pie pamatiem vai koka sienās novērojami vispārēji izpuvumi, jumtam redzami lieli bojājumi, novērojams jumta konstrukcijas ieliekums, caurtecējumi. Bojāta ūdens novadīšanas sistēma vai nav atsevišķu tekņu elementu; • redzamas būtiskas fasāžu nesošo konstrukciju horizontālo līniju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles. Ēka bez tās atjaunošanas nav izmantojama pamatfunkciju veikšanai. Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V2 vai V3, bet kurai vairāk nekā par 50 % vizuāli konstatējami jumta konstrukciju vai jumta seguma bojājumi vai neesība, ja jumta konstrukciju vai jumta seguma bojājumi vai neesība nav saistīta ar jumta konstrukciju vai jumta seguma nomaiņu vai atjaunošanu

	(Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 01.06.2026.) Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – neapmierinošs. Bojāts griestu pārsegums un azbestcimenta jumta segums. Satrupējušas jumta ieklājuma balsta konstrukcijas. Bojāts jumta segums visā jumta plaknē. Ēkas skārda jumts stipri korodējis. Zonās ap skursteņiem un mastiem ēkā iekļūst mitrums. Atsevišķās vietās konstatēti jumta seguma bojājumi. Bēniņos uz konstrukcijām nokļūst mitrums. Šajās zonās konstrukcijas apjomīgi trupējušas. Spārēm trupējušas augšējās plaknes. Vairākās vietās konstatēti kokgraužu radīti jumta konstrukciju bojājumi. Apjomīgi konstatēts pelējis un trupējis jumta latojums un dēļu klājs. Bēniņu stāva veiktajos atsegumos konstatēti trupējuši spāru gali. Jumta elementu, balstmezglu un savienojošo mezglu deformācijas netika konstatētas (pēc tehniskās apsekošanas atzinuma). Vietām ir konstatētas nevienmērīgu pamatu sēšanās izraisītas plaisas (pēc tehniskās apsekošanas atzinuma). Vairākās vietās ēkas ārsienās konstatētas konstruktīvas plaisas. Pārsegumos vietām ir konstatētas korodējušas metāla sijas un trupējušas pārseguma sijas (pēc tehniskās apsekošanas atzinuma). Atsevišķās vietās apmetums zaudējis sasaisti ar mūri. Jumta dzegā konstatēti korodējuši metāla enkuri, kā rezultātā atdalījušies apmetuma un ķieģeļu fragmenti. Daudzviet fasādē konstatēti dekoru profilu zudumi. No fasāžu virsmas atlupusi krāsa.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot divas ieejas: • galvenā ieeja no Kuldīgas ielas puses; • ieeja no pagalma puses.
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēka (kods 1220).
Būves veids	Administratīvā ēka.
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Atpūtas un rekreācijas objektu apbūve.
Ēkas sastāvs, telpas	Pirmais stāvs sastāv no koplietošanas, noliktavas kabinetu telpām. Otrais stāvs sastāv no kabinetu un koplietošanas telpām. Trešais stāvs sastāv no noliktavas telpām.
Telpu vispārējais stāvoklis	Grīdas dēļi pilnībā satrupējuši, iebrukuši, betons izsāļojies un saplaisājis. Dēļu un parketa segumi izdīlušies. Bēniņos grīda apjomīgi trupējusi. Pilnīgi visās 1.stāva telpās grīdu segums ir stipri bojāts. Dēļi pilnībā satrupējuši, iebrukuši, betons izsāļojies un saplaisājis. Telpu sienas pārsvarā balsinātas. Atsevišķās telpās izbūvēta piekārtu griestu konstrukcija. Vietām griesti krāsoti ar eļļas un emulsijas krāsām. 1.stāvā dažās telpās siju griesti ar trinīša aizpildījumu. 2.stāva B1 korpusā prūšu velvju griesti. Sienas apmetas ar kaļķu un cementa apmetumiem un krāsotas. Vietām sienu virsmas klātas ar ģipskartona un kokskaidu plāksnēm. Sienu apmetumam konstatētas sīkas plaisas un mitruma izraisīti apmetuma bojājumi. Vizuāli iekšējo virsmu apdare vērtējama kā neapmierinoša (pēc tehniskās apsekošanas atzinuma). Gandrīz visiem logiem fasādēs konstatēts atlupis krāsojums. Atsevišķiem logiem zudušas logu rūtis. Atsevišķi vērtņu elementi trupējuši. Dekoratīvās metāla detaļas korodējušas. Vietām logiem zudis ķīvējums. Durvju vērtņiem atlupusi krāsa, zudušas dažas detaļas un trupējuši atsevišķi elementi (pēc tehniskās apsekošanas atzinuma).
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā.

	Apkure – vietējā, krāsns – nav zināms komunikāciju stāvoklis, tiek pieņemts, ka ēkā nav apkures. Ūdens apgāde – centralizētā. <u>Nav zināms komunikāciju tehniskais stāvoklis.</u>
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem – nav uzstādīti ugunsdrošības sensori un ugunsdzēsāmie aparāti.
Apsardze	Ir aizsargsignalizācijas sistēma.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Palīgēku raksturojums	<i>Garāža (kad. apz. 2700 004 1106 002) – ēkas platība ir 36,5 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1975, ēkas galvenais lietošanas veids ir garāžu ēka, kods 1242, 1 telpa (garāža). Nolietojums – V2 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – azbestcements loksnes. Ir reģistrēta elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i> <i>Noliktava (kad. apz. 2700 004 1106 003) – ēkas platība ir 35,3 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1975, ēkas galvenais lietošanas veids ir noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi, kods 1252, 2 telpas (noliktavas). Nolietojums – V2 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – azbestcements loksnes. Ir reģistrēta elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i> <i>Garāža (kad. apz. 2700 004 1106 004) – ēkas platība ir 54,1 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1965, ēkas galvenais lietošanas veids ir garāžu ēka, kods 1242, 1 telpa (garāža). Nolietojums – V3 – ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – azbestcements loksnes. Ir reģistrēta elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i> <i>Garāža (kad. apz. 2700 004 1106 005) – ēkas platība ir 226,4 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1975, ēkas galvenais lietošanas veids ir garāžu ēka, kods 1242, 8 telpas (7 garāžas un 1 šķūnis). Nolietojums – V2 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – cits neklasificēts materiāls. Ir reģistrēta elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i>
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ventspilī, pilsētas centrā. Sociālā infrastruktūra – labi attīstīta. Apkārtne dominē sabiedrisko iestāžu teritorijas, darījumu iestāžu teritorijas, ostas termināļu teritorijas, jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas. 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorija. ūdens teritorija. Objekts atrodas netālu no augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A10 Rīga—Ventpils. Objekts atrodas netālu no Ventas upes. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,2 km attālumā – veikals “Citro”. Tuvākā slimnīca atrodas ~ 2,4 km attālumā – Ziemeļkurzemes reģionālā slimnīca. Tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 1,9 km attālumā. Apkārtne atrodas Ventpils Valsts 1. ģimnāzija, Ventpils autoosta, vairākas baznīcas, dažādas tirdzniecības vietas, Ventpils tirgus, Ventpils pilsētas kultūras centrs, Ventpils Galvenā bibliotēka. Autoosta atrodas ~ 200 m attālumā. Autotransporta novietošana iespējama blakus objektam – blakus atrodas automašīnu stāvlaukums.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – īpašumam no divām pusēm ir pašvaldības ceļš klāts ar asfalta segumu.
Piezīmes	Būves tiek vērtētas ar vienu pieeju, tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, ienākumu pieeja netiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas informācijas par iespējamām nomas maksām līdzīgos objektā, kā arī informācijas par iespējamo tālāko īpašuma izmantošanas virzienu. Vērtējamais īpašums ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr. 8788 (https://mantojums.lv/culturalobjects/8786)

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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka šādi faktori:

- objekts atrodas Ventspils centrā;
- OBJEKTA plānojums;
- ēku un iekštelpu fiziskais stāvoklis;
- telpu platība;
- piekļūšana ir ērta – blakus ir iespējams novietot automašīnu;
- vērtējamā objekta funkcionālais zonējums, lietošanas mērķis, galvenais lietošanas veids.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, vērtējamā objekta labākajai un efektīvākajai izmantošanai ir iespējami vairāki izmantošanas veidi, kurus vērtētājs nevar noteikt, jo nav zināmi potenciālā jaunā īpašnieka biznesa plāni, vērtējumā tiek pieņemts, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids varētu būt atpūtas un rekreācijas objektu apbūve.

3.1.6.	Sabiedrisko iestāžu teritorijas	S
Galvenā izmantošana	• valsts un pašvaldības pārvaldes iestādes • izglītības un zinātnes iestādes, kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • pirmsskolas bērnu iestādes, kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • ārstniecības, veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestādes, kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • muzeju, arhīvu, bibliotēku ēku apbūve un kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • sporta būves, kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • masu izklaides, atpūtas un sporta objektu apbūve, kuras pilnībā tiek finansētas no valsts vai pašvaldības vai no sabiedrisko organizāciju līdzekļiem • ārzemju diplomātisko dienestu, sabiedrisko organizāciju t.sk. starptautisko, biedrību, nodibinājumu organizāciju ēku apbūve • reģistrācijas iestāžu ēku apbūve, • policijas, ugunsdzēsības un civilās aizsardzības: robežapsardzības un glābšanas dienestu apbūve; • atpūtas un rekreācijas objektu apbūve.	
Palīg izmantošana	• darījumu iestāžu objekti (DI) • mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzMT)	

Avots: Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ar grozījumiem.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ir ierobežots. Šāda objekta kā kompleksa pielietojums ir diezgan specifisks, kas pieprasa gan atbilstošu apkārtnes atbilstību, gan būvju atbilstošu pielietošanu, gan ēku uzkopšanu, gan teritorijas uzlabošanu, labiekārtošanu. Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- ēku/inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis,
- ēku izmantošanas iespējas,
- īpašuma platība,
- apkārtējā vide,
- atrašanās vieta,
- autotransporta novietošanas iespējas gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Komerčiāla rakstura apbūvei paredzētu zemes gabalu un būvju kompleksu tirgus ir nevienmērīgs. Piedāvājumā ir dažādas kvalitātes kompleksi un zemes gabali ar dažādām labiekārtošanas pakāpēm. Apskatītajā tirgus segmentā Latvijas reģionos tirgū vērojama pieprasījuma un piedāvājuma asimetrija – atsevišķos reģionos trūkst komercobjektu telpu/ēku, savukārt citos esošā apbūve netiek izmantota.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu/ēku nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/apmierinošā stāvoklī esošām telpām/ēkām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība. Liela nozīme tiek piešķirta telpu/ēku pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Vērtējamajam objektam tika meklēti pēc iespējas līdzīgāki pirkuma/pārdevuma darījumi. Tika izskatītas ēkas, kas ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, ar daļēju labiekārtojumu un ērtībām, jo vērtējamās telpas/ēkas ir neapmierinošā stāvoklī. Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts ir specifisks, tā salīdzināšanai tiks izskatīta viss Kurzemes reģions, daļa Zemgales reģiona, izņemot Rīgu, Pierīgi un Jūrmalu.

Vērtētajam nebija iespējas noteikt aptuveno nomas maksas cenu visam vērtējamajam objektam vai tā apakšobjektiem. Šāda tipa objekti nav piedāvāti sludinājumu portālā ss.lv, iespējami viesnīcas telpu piedāvājumi ir sludinājumu portālā booking.com, taču tad tas būtu jāveic padziļināts biznesa vērtējums, kas nav šī vērtējuma uzdevums.

Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml. Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc jebkurā gadījumā šādi sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Tāpēc vērtējumā tiek pielietota tikai viena pieeja, tirgus salīdzināmo darījumu pieeja.

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: būves lietošanas veids (ņemot vērā, ka īpašumam ir iespējami vairāki izmantošanas veidi, tik izskatīti vairāki un dažādi būves lietošanas veidi, ar līdzīgāku telpu plānojumu un līdzīgākām izmantošanas iespējām) – viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas (kods 1211), biroju ēkas (1220), kultūrvēsturiskie objekti (1273), muzeji un bibliotēkas (1262) un telpu minimālā platība – 500 m², bet telpu maksimālā platība – 3000 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši tikai 209 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 0 līdz 6 669 EUR/m², vidēji 6 189 EUR/m². Tika izskatīts Kurzemes reģions un daļa Vidzemes reģiona, netika izskatīta Rīga, Pierīga un Jūrmala, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 54 darījumiem. To cenas robežojās no 2 līdz 875 EUR/m², vidēji 104 EUR/m². Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvēja arī meža zeme, kas arī ir pavisam cits lietošanas veids. Daudzi darījumi pēc vērtētāja empīriskās pieredzes tika uztverti kā

viltus darījumi. Kā svarīgākais kritērijs salīdzināmo objektu atlasē bija telpu un ēkas kopējais fiziskais stāvoklis. Vērtējamais objekts ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, tāpēc arī salīdzināmie objekti tika meklēti atbilstoši vai līdzīgi vērtējamajam objektam.

Trīs gadu laikā ir Ventspilī notika 10 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 21 EUR/m² līdz 293 EUR/m², vidēji 124 EUR/m². Ventspils novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 21 EUR/m² līdz 293 EUR/m², vidēji 157 EUR/m². Dienvidkurzemes novadā notika 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 24 EUR/m² līdz 295 EUR/m², vidēji 104 EUR/m². Liepājā notika 5 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 114 EUR/m² līdz 875 EUR/m², vidēji 187 EUR/m². Kuldīgas novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 7 EUR/m² līdz 25 EUR/m², vidēji 16 EUR/m². Talsu novadā notika 5 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 3 EUR/m² līdz 254 EUR/m², vidēji 107 EUR/m². Saldus novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 14 EUR/m². Tukuma novadā notika 5 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 22 EUR/m² līdz 410 EUR/m², vidēji 209 EUR/m². Dobeles novadā notika 6 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 2 EUR/m² līdz 239 EUR/m², vidēji 40 EUR/m². Jelgavas novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 19 EUR/m² līdz 239 EUR/m², vidēji 129 EUR/m². Jelgavā notika 9 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 30 EUR/m² līdz 469 EUR/m², vidēji 132 EUR/m². Bauskas novadā notika 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 6 EUR/m² līdz 127 EUR/m², vidēji 65 EUR/m². (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 01.06.2026.)

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves. Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Ventspilī tika reģistrēti 326 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas tika reģistrēti 179 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar sabiedrības iestāžu teritoriju jeb publisko teritoriju netika pārdots neviens pirkuma/ pārdevuma darījums. Tāpēc tika izskatītas arī citas Kurzemes un daļas Vidzemes reģionu novadu centru pilsētas. Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Saldus pilsētā tika reģistrēti 115 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas tika reģistrēti 86 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar publiskās apbūves zemi tika reģistrēti 3 pirkuma/ pārdevuma darījumi, 2 no tiem ir iekļauti zemes tirgus vērtības noteikšanā (trešais ir ar apbūvi saistīts zemes gabals). Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Tukumā tika reģistrēti 79 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas tika reģistrēti 40 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar publiskās apbūves zemi tika reģistrēti 2 pirkuma/ pārdevuma darījumi, 1 no tiem ir iekļauts zemes tirgus vērtības noteikšanā (otrais ir ar apbūvi saistīts zemes gabals). Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Bauskā tika reģistrēti 99 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas tika reģistrēti 64 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar publiskās apbūves zemi tika reģistrēti 2 pirkuma/ pārdevuma darījumi, 1 no tiem ir iekļauts zemes tirgus vērtības noteikšanā (otrais zemes gabals atrodas blakus). Salīdzināmo objektu atlasī ietekmēja teritorijas plānojums – ir pieejams ļoti maz neapbūvētu publiskās apbūves zemju, kuras ir pārdotas. To ietekmē publiskās apbūves zemju izmantošanas iespējas – vairāk tiek izmantotas sabiedrības objektu apbūvei. Kā galvenais faktors tika izvēlēts tieši teritorijas plānojums – publiskās apbūves zeme. Svarīga ir arī zemes vienības atrašanās – lielākās pilsētās, tāpēc tika izskatītas tikai novadu centru pilsētas. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 01.06.2026.)

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas un telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Ventspils centrā;
- OBJEKTS sastāv no 5 (piecām) nedzīvojamām ēkām un zemes;
- zemes vienības platība ir 2717 m², no kuras 2717 m² – pārējā zeme;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/vidējs;
- zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem ir individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601 un Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801;
- saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojuma (2006.-2018.) ar grozījumu karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir sabiedrisko iestāžu teritorija;
- pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas;
- labākais izmantošanas veids ir atpūtas un rekreācijas objektu apbūve;
- galvenā ēka – nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1106 001: telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 95-as telpas, ēkas uzbūvēšanas gads – 1920, stāvu skaits ēkai – 3, ēkas kopējā platība ir 1194,5 m². Ēkas fiziskais nolietojums ir V4. Ēkas vispārējais stāvoklis – neapmierinošs. Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot divas ieejas. Galvenais lietošanas veids ir biroju ēkas (kods 1220). Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas. Telpu vispārējais stāvoklis ir neapmierinošs. Komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, apkure – vietējā, krāsns – nav zināms komunikāciju stāvoklis, tiek pieņemts, ka nav apkures apgādes. Nav zināms visu komunikāciju tehniskais stāvoklis, ūdens apgāde – centralizētā. Ir palīgēkas (3 garāžas un noliktava);
- zemes vienība ir sakopta. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, daļa klāta ar bruģa segumu, daļa klāta ar asfalta segumu. Zemes vienība ir ierobežota – uzstādīts pagaidu celtniecības žogs;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – pa Ventspils pilsētas Kuldīgas un Pārmiju ielām;
- autotransporta novietošana iespējama teritorijā un blakus tai;
- būves tiek vērtētas ar vienu pieeju, tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, ienākumu pieeja netiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas informācijas par iespējamām nomas maksām līdzīgos objektos, kā arī informācijas par iespējamo tālāko īpašuma izmantošanas virzienu;
- vērtējamais īpašums ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr. 8788;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski ierobežo īpašuma izmantošanas iespējas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmettas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

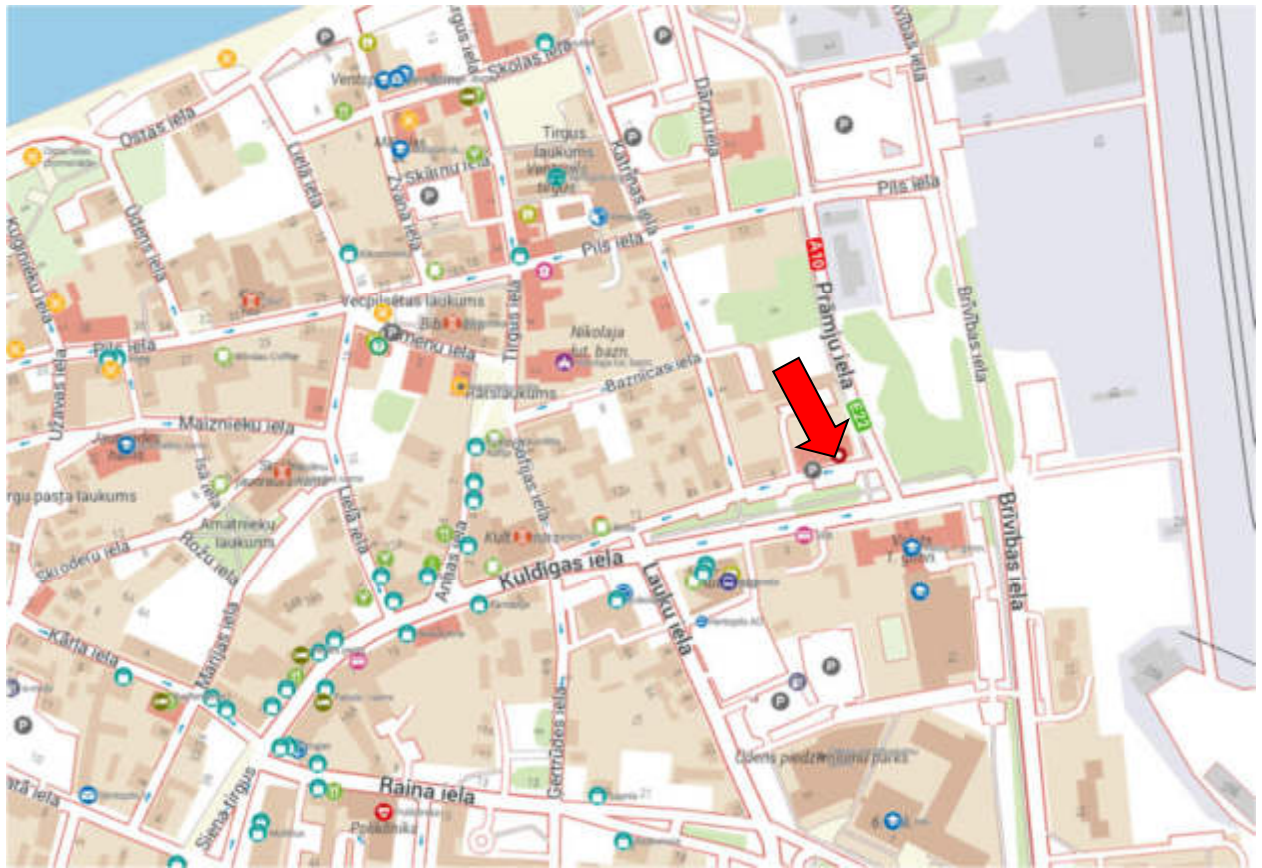
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja***. Iepriekšminētajā vērtēšanas pieejā iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Zemes un apbūves un neapbūvētas zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

Ienākumu pieeja apbūves tirgus vērtības noteikšanā netiek piemērota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas nomas maksas informācijas par līdzīgiem objektiem, kā arī informācijas par iespējamo tālāko īpašuma izmantošanas virzienu.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām un izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.395713-21.566711-17/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.395526-21.571118/q%5F%5F%5FKuld%C4%ABgas%20iela%202%2Cven>, sk. 01.06.2026.



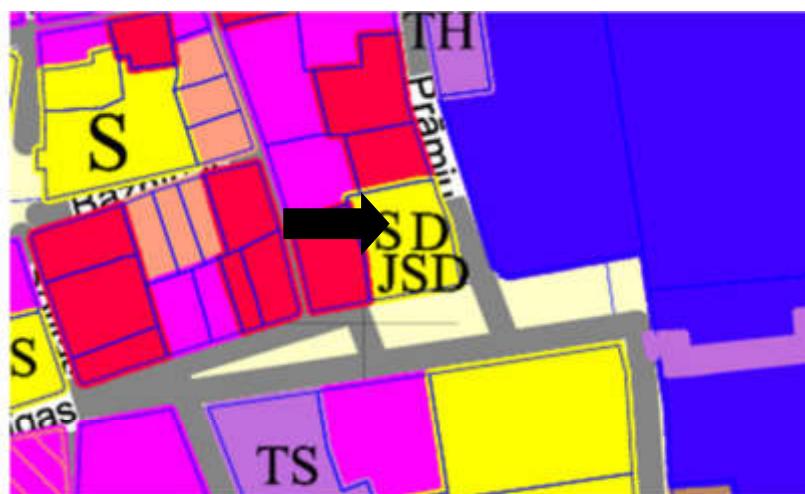
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.395713-21.566711-17/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.395526-21.571118/q%5F%5F%5FKuld%C4%ABgas%20iela%202%2Cven>, sk. 01.06.2026.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1106



Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=27000041106>, sk. 01.06.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



- 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
- TS Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas
- TS1 Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijas
- TS2 Satiksmes infrastruktūras teritorijas
- TH Inženiertehniskās apbūves teritorijas
- R Rūpniecības teritorijas

Avots: Ventspils teritorijas plānojums (2006.-2018.) ar grozījumiem.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



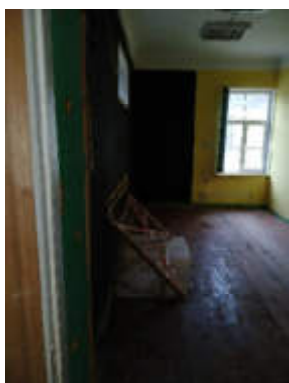


1.-16.attēls. Administratīva ēka













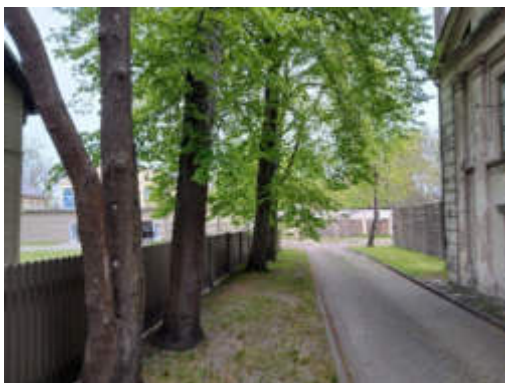




17.-80.attēls. Administratīvās ēkas iekštelpas



81.-84.attēls. Nedzīvojamās ēkas – garāžas un noliktava





85.-90.attēls. Zemes vienība, apkārtnē, teritorija

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

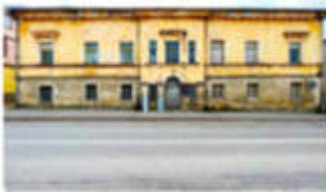
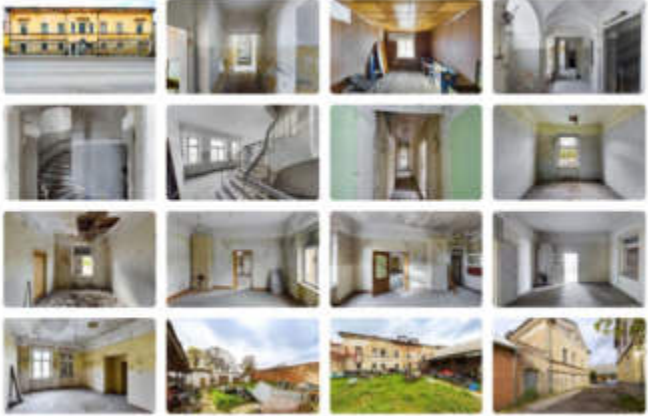
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *eiro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Saulaine 4, Saulaine, Rundāles pag., Bauskas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google. https://www.google.com/, sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums pārdots Rundāles pagastā, Bauskas novadā, kas sastāv no Kaucmindes pils ēkas 2905,9 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 45900 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: kultūrvēsturiskie objekti, kods 1273. Ēkai ir četri virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 156 telpas. Pirmajā stāvā ir koplietošanas, istabas un noliktavas telpas, otrajā, trešajā un ceturtajā stāvā ir koplietošanas un istabas telpas, pagrabstāvā pagrabstāva telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1800. Ēkas nolietojums ir V4. Ēkas fiziskais stāvoklis – neapmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – betona, slānekļa, māla kārneņi. Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde, nav informācijas par apkures apgādi. Aprūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija, valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts nozīmes mākslas piemineklis, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu
---	---

	līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs. Pārdošanas cena: 300 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 19 471 EUR  Google (2026). Google. https://www.google.com/, sk. 01.06.2026.
Objekts Nr.2 Īpašums Atmodas iela 12A, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.  Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 01.06.2026.	Īpašums pārdots Aizputē, Dienvidkurzemes novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 651,4 m² platībā. Īpašuma sastāvā ir arī palīgēka – garāža 69,6 m² platībā. Kopējā īpašuma pārdošanas kopplatība ir 721 m² (abu ēku platība tiek fiksēta pārdevuma platībā, jo abas ēkas ir izmantojamas vienā īpašumā). Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 873 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: muzeji un bibliotēkas, kods 1262. Ēkai ir trīs virszemes stāvi, kopā 51 telpas. Pirmajā stāvā ir koplietošanas un kabinetu telpas, otrajā stāvā ir kabinetu telpas, trešajā stāvā ir dzīvokļu telpas (dabā netiek izmantotas, jo visa ēka netiek izmantota – netiek uzskatītas par dzīvojamām platībām). Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1900. Ēkas nolietojums ir V4. Ēkas fiziskais stāvoklis – neapmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – akmens mūris, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – metāla loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde un ūdens apgāde, apkures apgāde – centrālā, kanalizācija – individuālā. Aprūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļis. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada janvāris. Pārdošanas cena: 35 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 9 596 EUR  Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object, sk. 01.06.2026.

Objekts Nr.3 Īpašums Pļavu iela 2, Jelgava  <i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps , sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums pārdots Jelgavā, kas sastāv no viesnīcas ēkas 810,4 m² platībā. Īpašuma sastāvā ir arī palīgēka – šķūnis 112,4 m² platībā. Kopējā īpašuma pārdošanas kopplatība ir 922,8 m² (abu ēku platība tiek fiksēta pārdevuma platībā, jo abas ēkas ir izmantojamas vienā īpašumā). Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 1989 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas, kods 1211. Ēkai ir divi virszemes stāvi, kopā 41 telpas. Pirmajā stāvā ir koplietošanas, noliktavas un garāžas telpas, otrajā stāvā ir kantora, koplietošanas un kafejnīcas telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1953. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – ķieģeļu mūris, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, apkures apgāde, ūdens apgāde un kanalizācija. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada decembris. Pārdošanas cena: 80 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 129 620 EUR
Objekts Nr.4 Īpašums Jāņa iela 11, Ventspils  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums pārdots Ventspilī, kas sastāv no viesnīcas ēkas 436 m² platībā. Īpašuma sastāvā ir arī palīgēkas – veikals 132,0 m² platībā un noliktavas 30,5 m² platībā. Kopējā īpašuma pārdošanas kopplatība ir 568 m² (visu ēku platība tiek fiksēta pārdevuma platībā, jo visas ēkas ir izmantojamas vienā īpašumā). Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 1366 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas, kods 1211. Ēkai ir viens virszemes stāvs, kopā 1 telpa. Pirmajā stāvā ir viesnīcas telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1895. Ēkas nolietojums ir V1 (nav ticams uz pārdošanas brīdi). Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – betona, slānekļa, māla kārniņi. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde un kanalizācija, nav informācijas par apkures apgādi. Apgrūtinājumi zemei: valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļi, individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs. Pārdošanas cena: 110 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 112 858 EUR

	 <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 01.06.2026.</i>
Objekts Nr.5 īpašums Dambja iela 16, Jelgava  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums pārdots Jelgavā, kas sastāv no administratīvās ēkas 1652,6 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 3027 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi, kopā 65 telpas. Pirmajā, otrajā un trešajā stāvā ir nedzīvojamās telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1958. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – ķieģeļu mūris, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde, nav informācijas par apkures apgādi. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2023.gada novembris. Pārdošanas cena: 80 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 234 889 EUR  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 01.06.2026.</i>

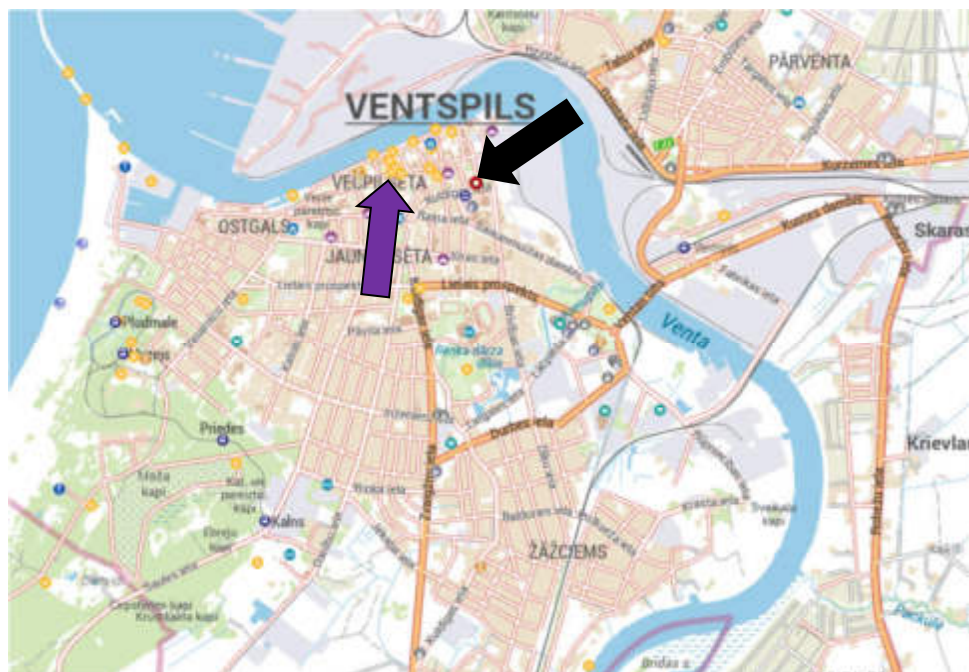
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Ventspils, Jelgava, Rundāles pagasts (Bauskas novads), Aizpute (Dienvidkurzemes novads)



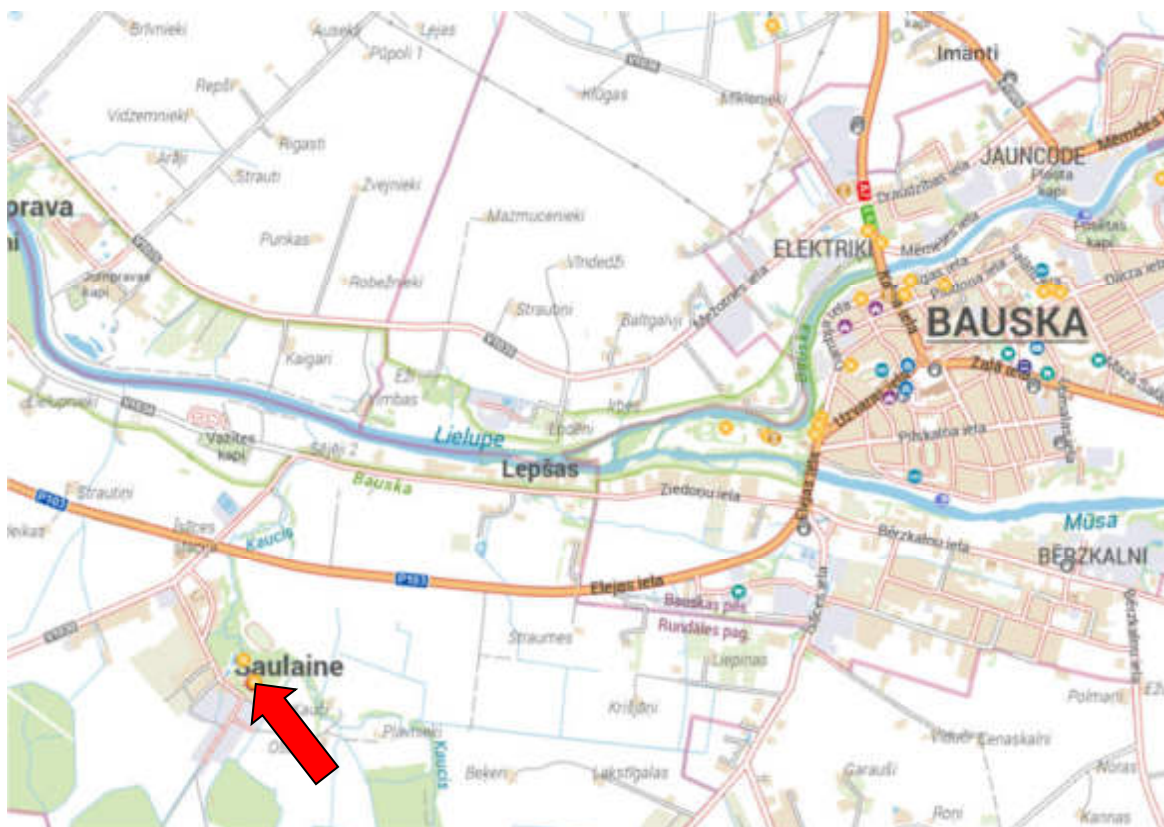
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.404860-24.152399-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.391982-24.130560/q%5F%5F%5FSaulaine%204%2C%20Saulaine%2C%20Rund%C4%81les%20pag.%2C%20Bauskas%20novads>, sk. 01.06.2026.

Ventspils



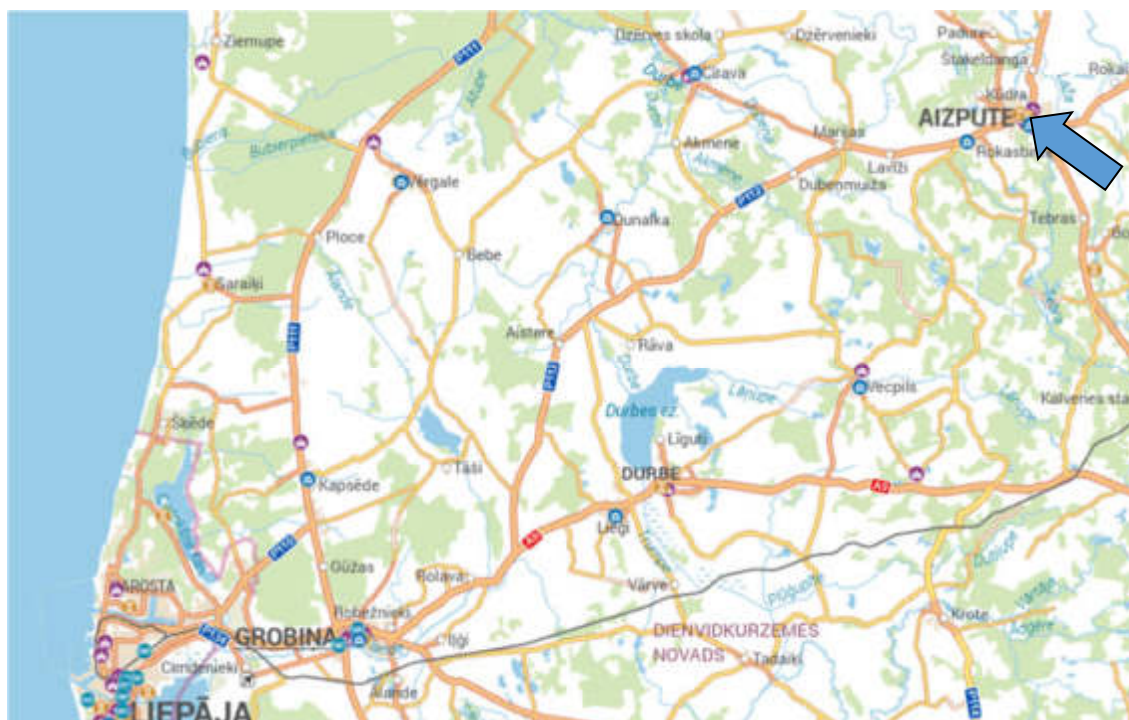
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.389102-21.557099-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.395526-21.571118/q%5F%5F%5FKuld%C4%ABgas%20iela%202%2C%20Ventspils>, sk. 01.06.2026.

Rundāles pagasts (Bauskas novads)

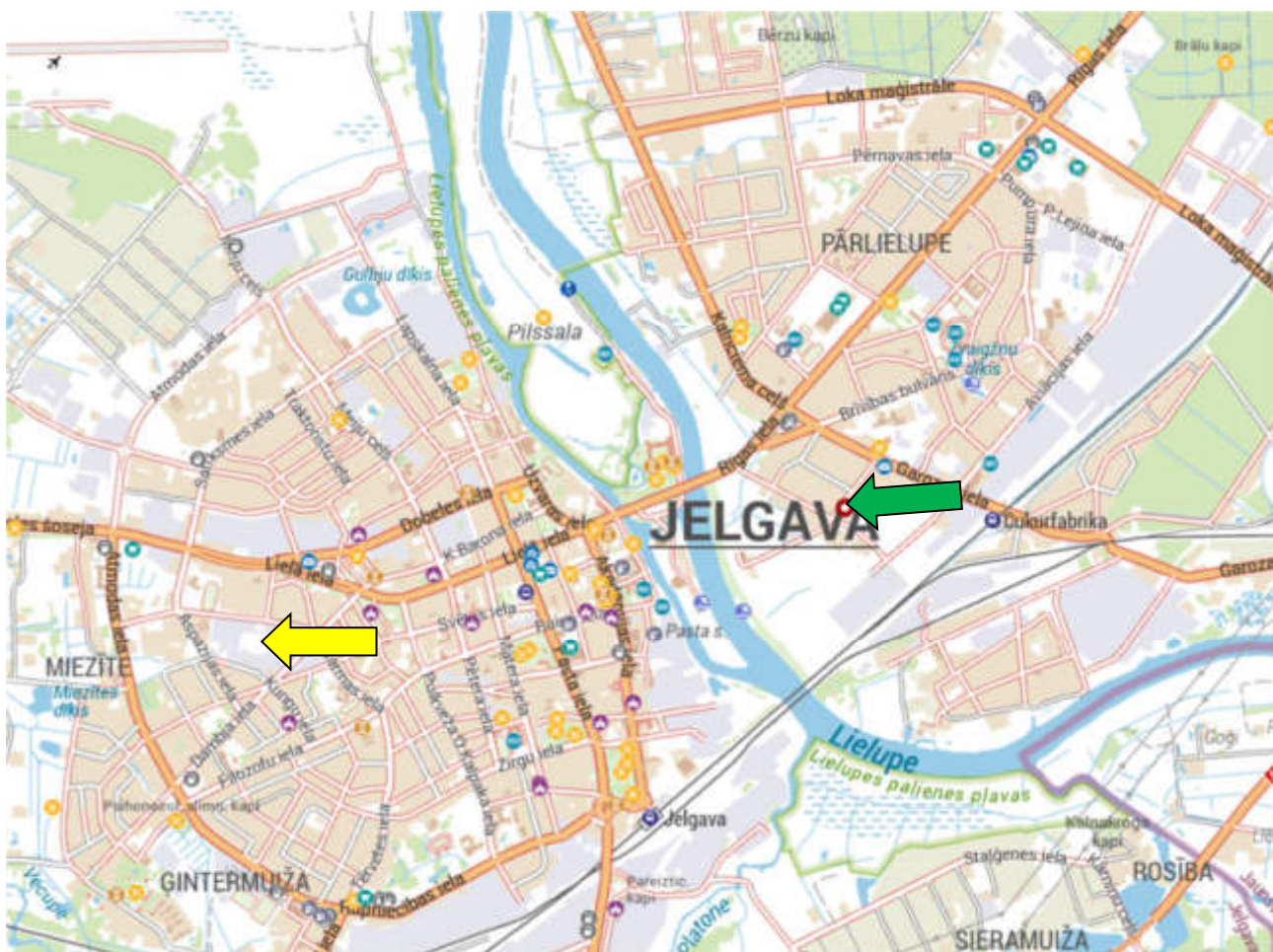


Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.404860-24.152399-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.391982-24.130560/q%5F%5F%5FSaulaine%204%2C%20Saulaine%2C%20Rund%C4%81les%20pag.%2C%20Bauskas%20novads/> , sk. 01.06.2026.

Aizpute (Dienvidkurzemes novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.646520-21.304761-11/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.719769-21.603156/q%5F%5F%5FAizpute%204%2C%20Aizpute%2C%20Dienvidkurzemes%20novads/> , sk. 01.06.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c/%5F%5F%5F56.652084-23.724312-14/bl/%5F%5F%5Fcl/s/%5F%5F%5F56.653636-23.747353/q/%5F%5F%5FP%5FC4%5BCayu%20iela%202%2C%20Jelgava>, sk. 01.06.2026.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objektu Nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Kuldīgas ielā 2, Ventspilī* nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 86,66 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nedzīvojamo telpu platībā tiek iekļauta administratīvās ēkas platība (1194,5 m²) un palīgēku platība – garāža (36,5 m²), noliktava (35,3 m²), garāža (54,1 m²) un garāža (226,4 m²). Nedzīvojamās telpas tiek summētas kopā, jo pirkuma/pārdevumu reģistrā cenubanka.lv visu nedzīvojamo ēku telpu kopplatība ir saskaitīta kopā, tāpēc, lai salīdzināmie dati būtu korekti pret vērtējamo objektu, tiek izmantota tāda pati pieeja.

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Kuldīgas ielā 2, Ventspilī* tirgus vērtības noteikšana:

$$1546,8 \text{ m}^2 \times 86,66 \text{ EUR/m}^2 = 134\,045,69 \text{ EUR}, \sim \mathbf{134\,000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1546,8 m² – nedzīvojamo telpu platība,
86,66 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	Kuldīgas iela 2, Ventspils	Saulaine 4, Saulaine, Rundāles pag., Bauskas nov.	Atmodas iela 12A, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.	Plāvu iela 2, Jelgava	Jāņa iela 11, Ventspils	Dambja iela 16, Jelgava
Darījuma laiks	2026-06	2024-07	2024-01	2025-12	2024-05	2023-11
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka + palīģekas + zeme	pils + zeme	administratīvā ēka + palīģeka + zeme	viesnīca + palīģeka + zeme	Viesnīca + palīģekas + zeme	administratīvā ēka + zeme
Būves galvenais izmantošanas veids	Biroju ēkas (1220)	Kultūrvēsturiskie objekti (1273)	Muzeji un bibliotēkas (1262)	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas (1211)	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas (1211)	Biroju ēkas (1220)
Palīģekas	4	nav	1	1	2	nav
Zemes platība, m ²	2717	45900	873	1989	1366	3027
Īpašuma pārdošanas cena		300 000	35 000	80 000	110 000	80 000
Telpu kopējā platība m ²	1546,8	2905,9	721,0	922,8	568,0	1652,6
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		103,24	48,54	86,69	193,66	48,41
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	4	1	3	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa statuss)		0	-10	-10	-10	-10
Kopējā pamatkorekcija		3	-6	-9	-7	-5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	0,94	0,91	0,93	0,95
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		106,34	45,63	78,89	180,11	45,99
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	individuālā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav	centrālā	centralizētā	nav	nav
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* cits	aizsargsignalizācijas sistēma	-	-	-	-	-
Korekcijas						
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		3	3	0	0	0
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		5	5	3	0	3
Korekcija uz palīģekām		4	3	3	2	4
Korekcija uz apkārtnes infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		-5	2	1	1	0
Korekcija uz zemes gabala uzkopšanu		0	0	0	0	0
Korekcija uz ēkas būvniecības gadu		5	1	-1	1	-1
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	-2	-7	-2
Korekcija uz telpu platību		10	-7	-5	-8	1
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	-5	-5	-3	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		0	-3	-3	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes apgrūtinājumiem		0	-5	-5	-5	-5
Korekcija uz zemes daļas iznomāšanu		-2	-2	-2	-2	-2
Korekcija uz telpu skaitu ēkā		-5	3	3	7	-2
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		15	-5	-13	-14	-4
Korekcijas koeficients		1,15	0,95	0,87	0,86	0,96
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m ² pārdošana cena, EUR		122,29	43,35	68,63	154,89	44,15
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	86,66					
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	134045,69					
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	134000					

**Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tīrgus
(salīdzināmo) darījumu pieeju**

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi (skat. 3.tabula):

3.tabula

Objekts Nr.1 Īpašums Kuldīgas iela 71A, Saldus, Saldus nov.  <i>Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=84010020148, sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums atrodas Saldus novadā, Saldus pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1253 m², t.sk., 1253 m² – pārējā zeme. Zemes vienība ir apaugusi ar krūmu grupām. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas. Plānotā izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar 2023.gada 27.aprīļa lēmumu Nr.19, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena: 6 800 EUR.
Objekts Nr.2 Īpašums Saldus, Saldus nov.  <i>Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=84960070965, sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums atrodas Saldus novadā, Saldus pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 5830 m², t.sk., 5830 m² – pārējā zeme. Zemes vienība ir apaugusi ar krūmu grupām. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa. Plānotā izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar 2023.gada 25.maija lēmumu Nr.42, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena: 12 400 EUR.
Objekts Nr.3 Īpašums Aleksandra iela 2C, Tukums, Tukuma nov.  <i>Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=90010040796, sk. 01.06.2026.</i>	Īpašums atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētas centrā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 421 m², t.sk., 421 m² – zeme zem ēkām. Zemes vienības konfigurācija – regulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir centralizētā elektroapgāde, nav informācijas par citām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – komercdarbības objektu apbūve. Plānotā izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada oktobris, pārdošanas cena: 4 500 EUR.

Objekts Nr.4 īpašums Bauska, Bauskas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=40500010615, sk. 01.06.2026.	Īpašums atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 4500 m², t.sk., 4500 m² – zeme zem ēkām. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – noliktavu apbūve. Plānotā izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 4 500 EUR.
---	--

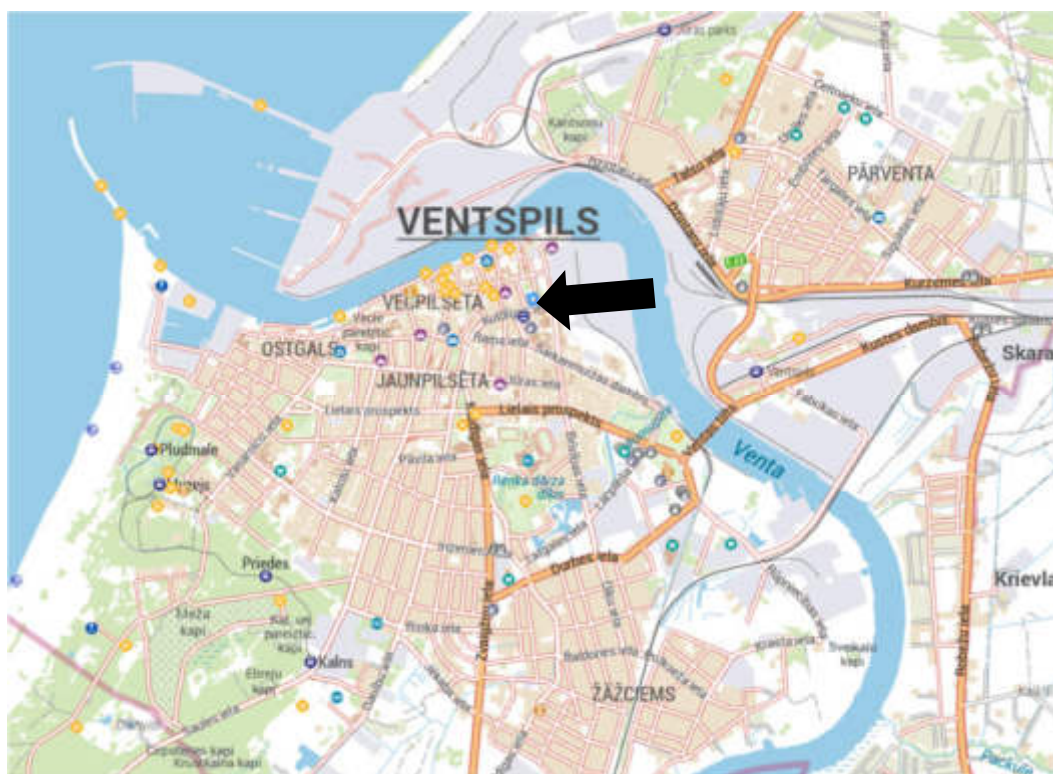
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Ventspils, Saldus (Saldus novads), Tukums (Tukuma novads), Bauska (Bauskas novads)



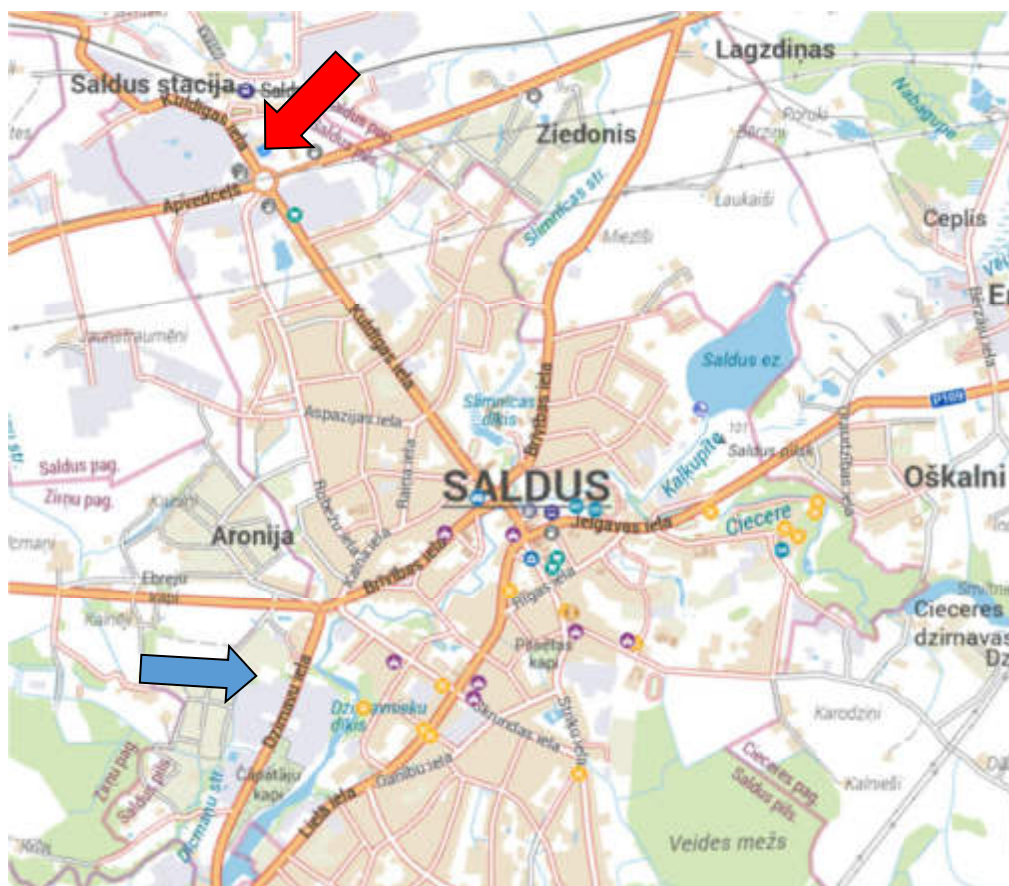
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.669759-22.476691-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F84010020148>, sk. 01.06.2026.

Olaines pagasts (Olaines novads)



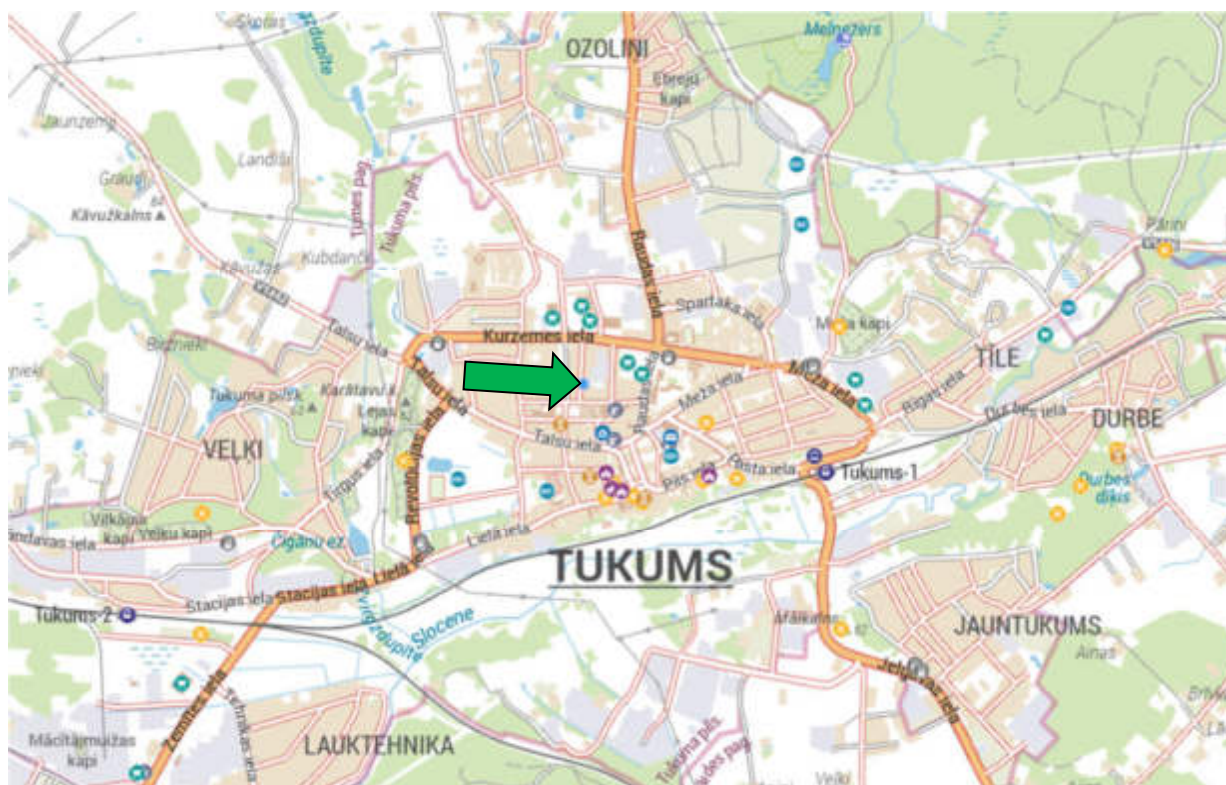
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.395715-21.570830-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F27000041106>, sk. 01.06.2026.

Saldus (Saldus novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.669759-22.476691-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F84010020148>, sk. 01.06.2026.

Tukums (Tukuma novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.968858-23.144560-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F90010040796>, sk. 01.06.2026.

Bauska (Bauskas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.410459-24.192619-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F40500010615>, sk. 01.06.2026.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objektu Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 6,23 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$2717 \text{ m}^2 \times 6,23 \text{ EUR/m}^2 = 16\,926,91 \text{ EUR}, \sim 16\,900 \text{ EUR}, \text{ kur}$$

2717 m² – zemes vienības platība,
6,23 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Kuldīgas iela 2, Ventspils	Īpašums Kuldīgas iela 71A, Saldus, Saldus nov.	Īpašums Saldus, Saldus nov.	Īpašums Aleksandra iela 2C, Tukums, Tukuma nov.	Īpašums Bauska, Bauskas nov.
Darījuma datums	2026-06	2023-09	2023-09	2025-10	2024-12
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	regulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	2717	1253	5830	421	1481
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		6800	12400	4500	4500
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		5,43	2,13	10,69	3,04
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		4	4	1	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	4	1	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,04	1,01	1,02
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		5,64	2,21	10,80	3,10
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	centralizētā	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	centralizētā	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	nav	nav	centralizētā	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-
*cits (sabiedrības/ publiskā apbūve)	x	x	x	x	x
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, Komercdarbības objektu apbūve	Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (1105)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav piešķirta pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	Komercdarbības objektu apbūve	Noliktavu apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		5	5	5	5
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		3	3	0	2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		5	5	5	5
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-3	3	-5	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		1	1	-1	1
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		5	5	3	5
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz krūmājiem		5	5	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		21	27	7	20
Korekcijas koeficients		1,21	1,27	1,07	1,20
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	6,23	6,83	2,81	11,55	3,72
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	16926,91				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	16900				

Apbūves tirgus vērtība

Atsevišķi tiek izdalīta arī apbūves vērtība: kopējā īpašuma tirgus vērtība – zemes vienības tirgus vērtība:

134 000 EUR – 16 900 EUR = **117 100 EUR**, kur

134 000 EUR – kopējā īpašuma tirgus vērtība,

16 900 EUR – zemes vienības tirgus vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes un apbūves Kuldīgas ielā 2, Ventspilī** novērtējumu 2026.gada 1.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 134 000

(viens simts trīsdesmit četri tūkstoši eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 16 900 (sešpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 117 100 (viens simts septiņpadsmit tūkstoši viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visā saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1253

Kadastra numurs: 27000041106

Kuldīgas iela 2, 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- 004- 1106.		2717 m ²
2.1. Uz zemes gabala atrodas namīpašums: administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1,A2) un 5 (piecas) palīgceltņes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2,Nr.3,Nr.4,Nr.5,Nr.6). <i>Žurn. Nr. 1868, lēmums 30.09.1998., tiesnese Argita Eniņa</i> Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004066232)		
3.1. Pievienots zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1114. Atdalīts no nekustama īpašuma Kuldīgas iela 4, Ventspils (Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1092).		129 m ²
3.2. Zemes kopplatība pēc zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1114 pievienošanas un zemes gabala Prāmju iela 1A, Ventspils, ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1115 atdalīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001084780, lēmums 15.06.2005., tiesnese Baiba Kļava</i>		2717 m ²
4.1. Grozīts ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 216098001868, 29.09.1998), dzēšot būvi ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1106 006 un izsakot šādā redakcijā:		
4.2. Būve (kadastra apzīmējums 27000041106001).		
4.3. Būve (kadastra apzīmējums 27000041106002).		
4.4. Būve (kadastra apzīmējums 27000041106003).		
4.5. Būve (kadastra apzīmējums 27000041106004).		
4.8. Būve (kadastra apzīmējums 27000041106005).		
4.9. Pamats: 2016.gada 16.marta VZD elektronisks paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300004066232, lēmums 21.03.2016., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals Prāmju iela 1A, Ventspils, kadastra apzīmējums: 2700 004 1115. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000177523. Pamats: 2005.gada 12.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001084779, lēmums 15.06.2005., tiesnese Baiba Kļava</i>		129 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VENTSPILS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000051970. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (216098001868)</i>	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Pamats: 1998. gada 8. jūlija Ventspils pilsētas domes uzzīņa Nr.1-76/709, 1998. gada 31. jūlija Ventspils pilsētas domes izziņa Nr.1-76/778, 1998. gada 20. augusta zvērināta revidenta izziņa. <i>Žurn. Nr. 1868, lēmums 30.09.1998., tiesnese Argita Eniņa</i>		
4.1. Īpašnieks: Ventspils pilsētas pašvaldība, nodokļu	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
maksātāja kods 90000051970.		
4.2. Pamats: 2005.gada 12.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001084780, lēmums 15.06.2005., tiesnese Baiba Kļava</i>		
5.1. Persona: Ventspils pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000051970. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi", nodokļu maksātāja kods 41203001885.	1	
5.3. Pamats: 2011.gada 9.septembra pamatkapitāla palielināšanas noteikumi, 2011.gada 9. septembra Latvijas Republikas Ventspils pilsētas domes lēmums Nr.116 "Par pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" pamatkapitāla palielināšanu", 2011.gada 13. septembra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.19-10/114332. <i>Žurn. Nr. 300003102931, lēmums 19.09.2011., tiesnese Anda Niedola</i>		
6.1. Persona: Ventspils nekustamie īpašumi, Pašvaldības SIA, reģistrācijas numurs 41203001885. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: Valsts nekustamie īpašumi, Valsts akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003294758.	1	
6.3. Pamats: 2015.gada 10.septembra maiņas lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003959813, lēmums 04.11.2015., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - servitūts par labu Rietumu elektrisko tīklu Ventspils elektrotīklu rajonam. <i>Žurn. Nr. 1868, lēmums 30.09.1998., tiesnese Argita Eniņa</i>		
2.1. Atzīme- īpašums atrodas pilsētbūvniecības pieminekļa-vēstures centra teritorijā. <i>Grozīts</i>		
2.2. Pamats: 2005.gada 12.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001084779, lēmums 15.06.2005., tiesnese Baiba Kļava</i>		
3.1. Grozīta 1. iedaļas atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001084779, 20.05.2005): un izteikta šādā redakcijā: Atzīme - nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Ventspils pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7454) teritorijā.		
3.2. Atzīme - ēkā (būves kadastra apzīmējums 2700 004 1106 001) atrodas valsts nozīmes mākslas piemineklis "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.4567, "Interjera dekoratīvā apdare (2 telpās)", valsts aizsardzības Nr.4566 un "Durvju komplekts", valsts aizsardzības Nr.4565.		
3.3. Pamats: 2009.gada 13. maija nostiprinājuma lūgums, 2009.gada 12. marta LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.65, 2009.gada 12. marta LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.66, 2009.gada 12. marta LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.67, 2009.gada 12. marta LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.75. <i>Žurn. Nr. 300002713322, lēmums 31.07.2009., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
4.1. Atzīme - ēka (būves kadastra apzīmējums 2700 004 1106 001) ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.8788). Pamats: 2012.gada 14. februāra nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 23. janvāra Latvijas Republikas Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.4, 2011.gada 13. septembra Kultūras ministrijas rīkojums Nr.6-1-19.		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Žurn. Nr. 300003194072, lēmums 02.03.2012., tiesnese Dace Riekstiņa	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 20.05.2026 15:33:52.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.



LATVIJAS REPUBLIKA

VENTSPILS PILSĒTA

KULDĪGAS IELA 2

ZEMES KADASTRA NR. 2700 004 11 06

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Pēc zemes gabala "A" pievienošanas un īpašuma Prāmju iela Nr. 1a atdalīšanas.

Robežas noteiktas atbilstoši Ventspils pilsētas domes 2004. gada 17. maija rīkojumam

Nr. 1343 un Ventspils pilsētas domes 2004. gada 25. oktobra rīkojumam Nr. 3172.

Plāns sastādīts pēc 2004. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1 : 500.

Zemes kopplatība ir 0.2717 ha (2717 kv. m.)



VALSTS ZEMES DIENESTS
ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Ventspils biroja vadītāja

[Signature]

1 Patikne

[Signature]

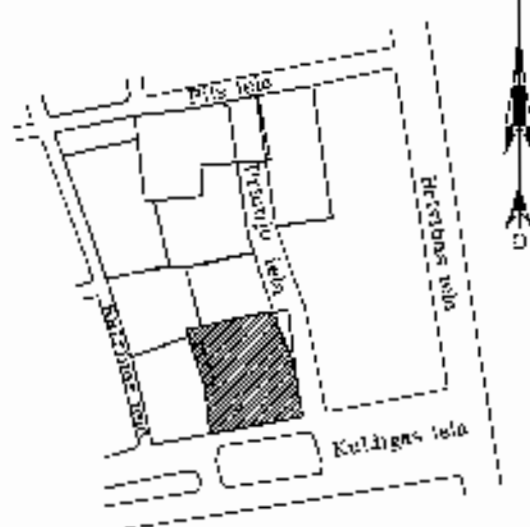
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Koordinātu sistēma LKS - 92

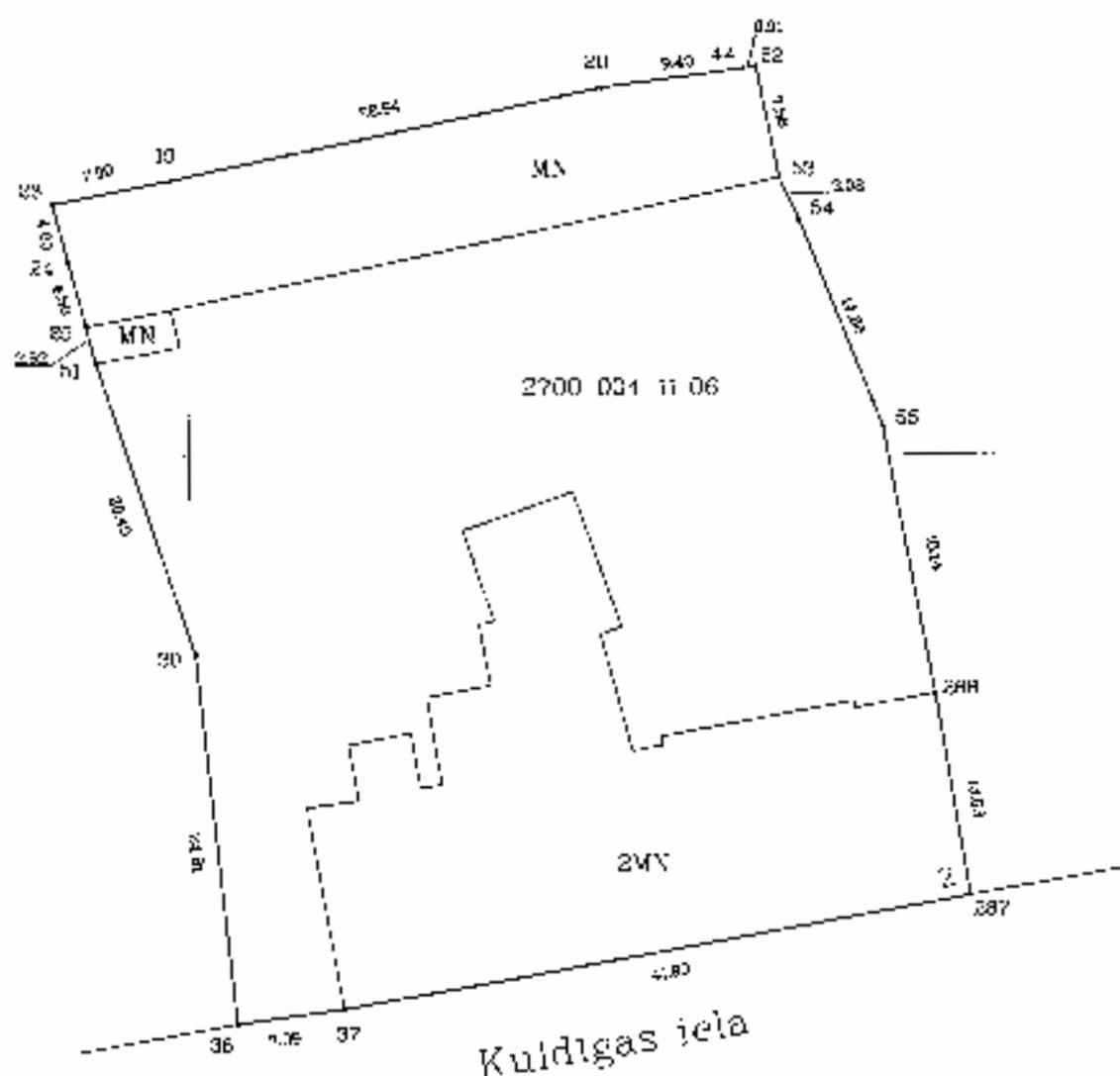
Mēroga koeficients - 0.000001

N	X	Y
257	361020.22	354051.16
37	361515.11	354010.83
10	364032.07	354013.23
30	364038.71	354000.40
51	364050.37	353993.20
25	364056.50	353990.10
24	364062.25	353991.99
23	364059.71	353992.93
19	364058.31	353998.03
20	364074.48	354025.00
52	364075.79	354037.18
53	364058.40	354038.74
54	364065.62	354040.08
55	364061.24	354045.63
286	364051.25	354042.12
14	361073.66	354038.25

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA



Zemes gabala platība 32717 ha 2727 kv.m.



Mērogs 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTS
Ziemeļkurzemes reģionālā nodalē
Pasūtījumu izpildes pārvalde

Vadītājs	J. Krišs	17.12.2014
Vērtētājs	E. Viesko	16.11.2014
Plānu zīmētājs	I. Odriš	16.11.2014

AC 12 1204
12.12.2014

Namīpašuma kartīte

NORAKSTS

1. Forma

1

Celtņu īpašnieku un lietotāju kategorija <i>P</i>	Namīpašuma adrese <i>Kuldīga</i> iela N° <i>2</i>	Grupa (kvartāls) Kadastra Nr. <i>2700 004 11 06</i> Pilsēta <i>Dautpils</i> Rajons Kartīte sastādīta 1998.g. <i>8. 06.</i>
--	---	--

I Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki

Celtnes Nr. pēc plāna	Īpašnieka nosaukums	Īpašuma tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3
1-6	<i>Dautpils pil. Dome (1a)</i>	<i>LR MP 1991.g. 1.07. lēm 171. Nodot acts 16.12.91.</i>

II Uz zemes gabala atrodošos celtņu lietotāji

Celtnes Nr. pēc plāna	Lietotāja nosaukums	Lietošanas tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3
1-6	<i>t.p.</i>	<i>t.p.</i>

III Zemes gabala eksplikācija (m²)

Ieraksta datums	Apbūves laukums	Neapbūvētais laukums								Visa zemes gabala laukums
		pagalms		sakņu dārzs	augļu dārzs	apstādījumi	pārējais laukums		kopā neapbūv. laukums	
		apstād. bruģēts	nebruģēts							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8.06.98.	1220	949	548							2717,0
	45 m ² ārpus zemes gabala robežām									

IV Aptīrāmais laukums (m²)

Ieraksta datums	Ielas teritorija								Tramvaju josla	Pagalms			Kāpņu telpa		Gaitepi
	braucamā josla			ietves				apstādījumi		bruģēts	nebruģēts	apstādījumi	Kāpņu telpa		
	bruģēta		nebruģēta	bruģētas		nebruģētas							mūra	koka	
	I kat.	II kat.		I kat.	II kat.	I kat.	II kat.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

V Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Ieraksta datums	Celtnes Nr. un līders pēc plāna	Celtnes uzdevums	Celtnes lietošana	Materiāls		Stāvu skaits	Apbūvētais laukums pēc ārējiem izmēriem m ²
				sienu	jumta		
1	2	3	4	5	6	7	8
2006.98.	1	Admin. ēka	pēc noskaidrošanas	miegla	šifers	2	428,5
	A.L.	"	"	"	"	1	48,7
					Kopā:		477,2
	2	Garāža	pēc noskaidrošanas	miegla	šifers	1	12,5
	3	Nolikuma	"	"	"	1	40,1
	4	Garāža	"	"	"	1	66,4
	5	"	"	"	"	1	238,6
	5A	Nolikuma	"	"	"	1	14,3
	6	Šķūnis	"	dēļu	"	1	33
					Kopā:		517,4

VI Bruģi, žogi un citas zemes gabalu izbūves

Ieraksta datums	Liters pēc plāna	Žogu, bruģu un citu izbūvju nosaukums	Materiāls un konstrukcija	Izmēri			Atjaunoš. vērt.		Noliet. %	Noliet. vērtība	Pašreizējā vērtība
				garums	augstums, platums	laukums m ²	izmēru vienību	kopējā			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
8.06.98.	I	vārti	met. st. met.	5,40	2,10	11,3	36,05	228,-	20	46,-	182,-
	II	vārti	met.	0,67	2,10	1,4	36,05	28,-	20	6,-	22,-
	III	žogs	kokā st. dēļu	3,41	2,20		23,31	45,-	30	14,-	31,-
	IV	žogs	kokā st. dēļu	2,80	2,85		23,31	37,-	10	4,-	33,-
	V	"	"	10,0	2,85		23,31	131,-	10	13,-	118,-
	VI	vārti	dēļu	3,90	2,85	11,1	12,39	77,-	10	8,-	69,-
	VII	žogs	kokā st. dēļu	1,55	2,85		23,31	20,-	10	2,-	18,-
	VIII	"	"	12,35	2,85		23,31	161,-	10	16,-	145,-
	IX	"	"	19,20	2,85		23,31	251,-	10	25,-	226,-
	X	autiņš					-	-	-	-	-
	XI	lauc.	asfalts			949	9,33	496,-	40	198,-	298,-
Kopā: 1474,-											332,- 1442,-

VII Zemes gabala celtnu un izbūvju kopvērtība

Ieraksta datums	199 g. "8." jūnijā				199 g. "—" "			
Nosaukums	Atjaunošanās vērtība	Nolietošā vērtība	Pašreizējā vērtība	Lietotājs	Atjaunošanās vērtība	Nolietošā vērtība	Pašreizējā vērtība	Lietotājs
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pamatceltnes	56414,-	31521,-	24836,-					
Palīgceltnes	16877,-	3515,-	13362,-					
Izbūves	1474,-	332,-	1142,-					
Kopā	74765,-	35428,-	39340,-					

Ieraksta datums	199 g. "—" "				199 g. "—" "			
Nosaukums								
Pamatceltnes								
Palīgceltnes								
Izbūves								
Kopā								



199 g. "8." jūnijā
199 g. "30." 06.

Izpildīja - speciālists: A. PLATA
Pārbaudīja - speciālists: [Signature]

VIII Atzīmes par tekošo pārmaiņu reģistrāciju

III. Celtnes tehniskais apraksts

	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietojamās %	Celtnes nolietojamās %
1	Pamati	bet.	10	1.0	10.0	50	5.0
2	Sienas un starpsienas	ciģelis	28	1.0	28.0	50	14.0
3	Pārsegums	akla	5	1.0	5.0	60	3.0
4	Jumts	bet.	14	1.0	14.0	60	8.4
5	Grīdas	bet.	14	1.0	14.0	60	8.4
6	Ailes	akla	3	1.0	3.0	60	1.8
7	Apdare	akla	9	1.0	9.0	70	6.3
8	Iekšējā san. tehn. iekārta	ak. II d.d.	10	1.0	10.0	50	5.0
9	Pārējie darbi	akl.	2	1.0	2.0	70	1.4
10	Kop. - 1.9 - 2.9 - 14 - 26 = - 1.6						
	K = 0.98				100		56%

IV. Celtnes labierīcības

(uzrādīt jā, nē)

Elektr. aprīkojums.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannas skaits ar krāsniņām		Siltumvads	Gāze	Telefons
1	2	3	4	5	6	7	8
15	15	15					15
Radio (trans.)	Televīzija	Apkureināšana			Ventilācija	Lifti	
		krāsns	centrālā	kaloriferu	siltumvadu		
9	10	11	12	13	14	15	16
15	15	15				15	15
		1998.g. 1.06.			199—g. —		
Izpildīja:		<i>Spēts</i>					
Pārbaudīja:		<i>QY</i>					
Izmaiņas ienestas							
		199—g. —			199—g. —		
Izpildīja:							
Pārbaudīja:							

W. Cēltnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins

Līt. Nr.	Celtnes daļu un piebūvju nosau- kums	Cenu krājuma Nr. Tabulas Nr.	1. kub.m. izmaksa	Vērtības koeficients	1. kub.m. pēc vērt. koef. piel.	Labojumu koeficients						Kopējais labojumu koeficients	1. kub.m. izmaksa pēc koefi- cientu pielieto- šanas	Tipums kub.m	Ajaunošanās vērtība Ls $K = C_1 \cdot f$ $K = C_1 \cdot C$ $K = C_1 \cdot f$	Nolieto- šanās Ls	Patreizējā vērtība Ls	
						dzīv. vid. augst.	vid. dzīv. platība <i>Nāc. dzīv.</i> <i>0,95</i>	1. stāva telpu izliet. <i>Nāc. dzīv.</i> <i>0,95</i>	āreņa apdare	lab- ierīcības	<i>2. st.</i> <i>0,95</i> <i>0,95</i>							
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	Adm. ēka	28-66	26.90	1.00	26.90		0.95	0.95		0.98	0.98	0.76	28.44	28.44	55.45	56	30.50	24.24
2	•	28-63	28.35	0.73	20.78					0.97	0.98	0.55	17.18	17	14.22	55	64.2	50.0
												0.92			56.44		31.58	24.24

PIELIKUMS PAMATCELTNEI 1

Nr. vai liters A2 - pilsēve
pēc plāna -

rajons

Grupa (kvartāls)

Grunts (fonds)

199 l.g. "l." jūnijāKuldīgas ielā Nr. 21. Celšanas gads 1965. g.2. Stāvu skaits 13. Celtnes kvalitāte parastā4. Kapitālā grupa III

5. Vid. dzīvokļa platība

6. Vid. dzīvokļa augstums

7. 1. stāva izlietošana kameras8. Labierīcības apture, ventilācija,
elektrība

Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Ipatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes ipatn. sv.	Nolietošanas %	Celtnes nolietošanās % (7x8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Pamati	bet. kat. u.		4	0,30	1,2	50	0,6
2	Sienas un starpsienas	ķieģeļu		35	0,30	10,5	50	5,2
3	Pārsegumi	koka		24	1,0	24,0	50	12,0
4	Jumts	šifers		2	1,0	2,0	60	1,2
5	Grīdas	betona		6	1,0	6,0	60	3,6
6	Ailes	parastās		7	1,0	7,0	60	4,2
7	Apdare	parastā		8	1,0	8,0	40	5,6
8	Pārējie darbi	dažādi		3	1,0	3,0	70	2,1
9	Iekšējā san. tehn. iekārta	apture, ventilāc. elektrība		11	1,0	11,0	50	5,5
10	labierīc. laboj.	- 4,1 - 0,2 - 0,8 - 0,2 - 2,3 + + 4,7 = - 2,9 K = 0,97						
11								
12								
		KOPĀ -		100		42,7		40

Nolietošanās % uz 100 pēc formulas = $\frac{\text{nolietošanās \% (aile 9)} \times 100 \%}{\text{ipatnējais svars (aile 7)}}$

$$\frac{40 \cdot 100}{42,7} = 55\%$$

Inventarizators

Kontrollieris

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 1, A₁, A₂

Rajons _____

Pilsēta _____

NautspilsKuldīgasIela Nr. 2

Pagasts _____

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	Tumša, pustumša	Faktiskā istabu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabu ieks. augstums
							derīgais kopā	tai skaitā				
								apdzīvotais noliktava	dienesta telpas	kameras	palīgtelpums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
23.10.84.	1		1	dienesta t.	g	pie. noz.	23,4		23,4			2.85/3.00/3.05
			2	"	"	"	10,4		10,4			
			3	"	"	"	2,7		2,7			
			4	gaitenis	"	"	25,7				25,7	
			5	pie. iek.	+	"	4,9				4,9	
			6	princit.	pl.	"	5,2				5,2	
			7	pie. iek.	+	"	0,9				0,9	
			8	gait.	"	"	3,8				3,8	
			9	dienesta t.	g	"	9,3		9,3			
			10	"	"	"	10,9		10,9			
			11	"	"	"	36,3		36,3			
			12	"	"	"	28,2		28,2			
			13	gait.	pl.	"	14,9				14,9	
			14	princit.	g	"	9,5				9,5	
			15	dienesta t.	"	"	25,9		25,9			
			16	"	"	"	5,9		5,9			
			17	"	"	"	12,4		12,4			
			18	sienu st.	+	"	0,7				0,7	
			20	nolikt.	g	"	14,6	14,6				
			21	pie. iek.	+	"	1,5				1,5	
			22	dienesta t.	g	"	19,6		19,6			
			23	uzglab. t.	"	"	13,6				13,6	
			24	dienesta t.	"	"	21,7		21,7			
			25	pie. iek.	+	"	1,1				1,1	

Izpildīja

Parbaudīja

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			26	print.	g	pic. noz.	2,4				2,4	
			27	dineta.	+	"	8,4		8,4			
			28	gait.	"	"	6,4				6,4	
			29	kamera	"	"	9,0			9,0		
			30	"	"	"	8,7			8,7		
			31	"	g	"	9,8			9,8		
			32	"	"	"	9,1			9,1		
			33	"	"	"	9,6			9,6		
			34	"	"	"	6,8			6,8		
			35	"	"	"	6,9			6,9		
			36	"	"	"	7,8			7,8		
			37	"	"	"	5,7			5,7		
			38	gait.	pt	"	34,6				34,6	
			39	lifts	+	"	0,5				0,5	
			40	otels	g	"	1,7				1,7	
			42	gait.	"	"	8,3				8,3	
			43	notikats	"	"	13,2	13,2				
			44	gait.	+	"	11,4				11,4	
			45	pieluk.	"	"	3,9				3,9	
			46	gait.	g	"	13,1				13,1	
			47	kamera atskaid.	+	"	7,0			7,0		
			48	dienest.	g	"	11,9		11,9			
			49	"	"	"	4,9		4,9			
			50	"	"	"	4,4		4,4			
			51	notik.	"	"	3,3	3,3				
			52	tualete	"	"	3,8				3,8	
			53	caurloide	"	"	1,1				1,1	
			19	xopmu t.	+	"	13,5				13,5	
			41	"	g	"	7,8				7,8	
			Pirmais stāvs kopā:				544,1	34,1	236,3	80,4	193,3	
			2	1	gait.	pt.	pic. noz.	29,8			29,8	3,15

Izpildīja

Aphelaria.

Pārbaudīja

2

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 1; A; A2

Rajons _____

Pilsēta _____

BeutspilsSuldasIela Nr. 2

Pagasts _____

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	Tumša, pustumsa	Faktiskā istabu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabu iekš. augstums
							ģerīgais kopā	tai skaitā				
								apdaurotais noliktava	diennatā telpas	kameras	palīgi- aukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
23.10.84.	2		2	diennat.	g	piec. aor.	9,3		9,3			3,15
			3	"	"	"	8,9		8,9			
			4	"	"	"	9,1		9,1			
			5	"	"	"	9,3		9,3			
			6	"	"	"	12,8		12,8			
			7	garš.	+	"	27,4				27,4	
			8	diennat.	g	"	11,4		11,4			
			9	"	"	"	13,1		13,1			
			10	garš.	+	"	14,2				14,2	
			11	diennat.	g	"	22,6		22,6			
			12	"	"	"	17,4		17,4			
			13	"	"	"	18,5		18,5			
			14	"	"	"	23,1		23,1			
			15	"	"	"	26,5		26,5			
			16	āle	"	"	67,9		67,9			
			17	garš.	"	"	10,1				10,1	
			18	diennat.	"	"	18,1		18,1			
			19	"	"	"	25,1		25,1			
			21	"	"	"	11,1		11,1			
			23	garš.	"	"	34,9				34,9	
			24	diennat.	"	"	9,9		9,9			
			25	"	"	"	11,5		11,5			
			26	prīkst.	+	"	2,1				2,1	
			27	"	"	"	1,9				1,9	
			28	tuale	g	"	3,8				3,8	

Izpildīja _____

Pārbaudīja _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			29	tualete	g	pēc. nos.	3,3				3,3	3,15
			30	dienst.	"	"	15,8		15,8			
			31	gaist.	"	"	4,1				4,1	
			32	pāliex.	+	"	0,5				0,5	
			33	dienst.	g	"	6,6		6,6			
			34	gaist.	"	"	10,7				10,7	
			35	dienst.	"	"	13,2		13,2			
			36	"	"	"	10,3		10,3			
			37	"	"	"	9,2		9,2			
			A	kāpm.	+	pēc. nos.	2,0				2,0	
			B	"	"	"	5,4				5,4	
			C	"	g	"	15,4				15,4	
			Otrās stāvs kopā:				549,3		380,7		168,6	
			Jumta stāvs:									
			1	nodikt.	g	pēc. nos.	54,4	54,4				2,40
			2	dienst.	"	"	12,9		12,9			
			3	nodikt.	"	"	19,2	19,2				
			4	"	"	"	15,8	15,8				
			Jumta stāvs kopā:				102,3	89,4	12,9			
			Ēka kopā:				1195,7	123,5	629,9	80,4	361,9	

Paraksts paraksts
Izpildīja Aplest air.

Parbaudīja

NORAKSTS

Celšanas gads 1975

2. Forma

Stāvu skaits 1

PAMATCELTNES KARTĪTE

Īpašnieku kategorija P

Kapitālā grupa III

Nº pēc plāna L
INV. LIETA Nº 46-11

Pilsēta, pilsētciemats Ventpils rajons ciema padome māju nos.

ielā, prosp. Kuldīgas mājas Nº L kvartāls Nº grupa Nº grunts

I. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukuma aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem	Laukums kv. m	Augstums	Tilpums kub. m
L	garāža	$17,15 \times 6,57 + \frac{1,43 \times 17,15}{2}$	125	2,55	319

II. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta, stāva, piebūvju) tehniskais apraksts

Literi pēc plāna	Celtnes atsevišķo daļu nosaukums un nozīme	Konstruktīvo daļu apraksts							Elektr. apgaismoj.	Pārējie darbi	Nolietotais %
		pamati	sienas	pārsegumi	grīdas	apdare	jumts	ailas			

III. Celtnes tehniskais apraksts

	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Celtnes nolietošanās %
1	Pamati	bet. ceats.	14	0,84	11,3	10	1,4
2	Sienas un starpsienas	ciģeļu	30	0,84	25,2	10	2,5
3	Pārsegums		(6)	-	-	-	-
4	Jumts	ģīdors	4	1,0	4,0	50	3,5
5	Grīdas	betona	7	1,0	7,0	30	2,1
6	Ailes	par.	6	1,0	6,0	30	1,8
7	Apdare	par.	5	1,0	5,0	50	2,5
8	Iekšējā san. tehn. iekārta	sk. IV cēd.	18	1,0	18,0	40	7,2
9	Pārējie darbi	darb.	4	1,0	4,0	30	1,2
10					86,0		22,2
							19%

IV. Celtnes labierīcības

(uzrādīt jā, nē)

Elektr. apgaism.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannas skaits ar krāsniņām		Siltumvads	Gāze	Telefons
1	2	3	malkas	gāzes	6	1	8
Radio (trans.)	Televīzija	Apkure				Ventilācija	Lifti
		krāsns	centrālā	kaloriferu	siltumvadu		pasūtītu
9	10	11	12	13	14	15	17
		199 <u>8.</u> g. <u>8.06.</u>				199 — g. —	
Izpildīja:		<i>Apšēdītājs</i>					
Pārbaudīja:		<i>[Signature]</i>					
Izmaiņas ienestas							
		199 — g. —				199 — g. —	
Izpildīja:							
Pārbaudīja:							

V. Cēltnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins

[illegible]

NORAKSTS

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 2

Rajons

Pilsēta

Sept 1915

Kuldigas

ielā Nr. 2

Pagasts

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	Tumša, pustumša	Faktiskā istabu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabu iekš. augstums
							derīgais kopā	tai skaitā				
								apdzīvotais			palīgi- aums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
8.06.98.	1		2	garāža	+	īc. mēz.	36,5					2,55
			3	"	"	"	27,0					
			4	"	"	"	25,7					
			5	"	"	"	24,1					
						Kopā:	113,3					

Izpildīja

Abbot Craig

Parbaudija

[Signature]

2

Celšanas gads 1975.

2. Forma

Stāvu skaits 1

PAMATCELTNES KARTĪTE

Īpašnieku
kategorija PKapitālā grupa IIN^o pēc plāna 3INV. LIETA N^o 76-4Pilsēta, pilsētciemats Dautpils rajons

ciema padome

māju nos.

iela, prosp. Suldiģarmājas N^o 2kvartāls N^o _____grupa N^o _____

grunts _____

I. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukuma aprēķinu formula pēc ārpuses izmēriem	Laukums kv. m	Augstums	Tilpums kub. m
<u>3</u>	<u>Nolietada</u>	$\frac{(8.45 + 7.45) \cdot 5.04}{2}$	<u>40.1</u>	<u>2.60</u>	<u>104</u>

II. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta, stāva, piebūvju) tehniskais apraksts

Literi pēc plāna	Celtnes atsevišķo daļu nosaukums un nozīme	Konstruktīvo daļu apraksts							Elektr. apgaismoj.	Pārējie darbi	Nolietojamās %
		pamati	sienas	pārse- gumi	grīdas	apdare	jumts	ailes			

III. Celtnes tehniskais apraksts

	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Celtnes nolietošanās %
1	Pamati	bet. lūsto.	15	1.0	15.0	10	1.5
2	Sienas un starpsienas	cieģeļu	38	1.0	38.0	10	3.8
3	Pārsegums		(13)	—	—	—	—
4	Jumts	ciģeļu	6	1.0	6.0	50	3.0
5	Grīdas	betona	8	1.0	8.0	30	2.4
6	Ailes	par.	7	1.0	7.0	30	2.1
7	Apdare	par.	3	1.0	3.0	50	1.5
8	Iekšējā san. tehn. iekārta	sk. IV. lūst.	2	1.0	2.0	40	0.8
9	Pārējie darbi	darb.	8	1.0	8.0	30	2.4
10					84.0		17.5
							15%

IV. Celtnes labiericības

(uzrādīt jā, nē)

Elektr. aprīkojums	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannas skaits ar krāsnīpām		Siltumvads	Gāze	Telefons
1	2	3	malkas	gāzes	6	1	8
Radio (trans.)	Televīzija	Apkure				Ventilācija	Lifti
		krāsns	centrālā	kaloriferu	siltumvadu		pasāžieru
9	10	11	12	13	14	15	16
		199 <u>8.</u> g. <u>1.06.</u>			199 — g. —		
Izpildīja:		<u>Apkure</u>					
Pārbaudīja:		<u>[Signature]</u>					
Izmācības ienestās							
		199 — g. —			199 — g. —		
Izpildīja:							
Pārbaudīja:							

V. Cēltnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins

[illegible]

NORAKSTS

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 3

Rajons _____ Pilsēta *Beausport*

Kuldīga iela Nr. 4 Pagasts _____

[illegible]

Izpildīja *Apstāņ.*

Pārbaudīja

No

Celšanas gads 1965.

2. Forma

Stāvu skaits 1

PAMATCELTNES KARTĪTE

Īpašnieku kategorija P

Kapitālā grupa II

N² pēc plāna 4

INV. LIETA N^o 76-II

Pilsēta, pilsētciemats *Deutsynis* rajons ciema padome māju nos.

iela, prosp. Kuldīgas mājas N^o 2 kvartāls N^o _____ grupa N^o _____ grunts _____

I. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

[illegible]

II. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta, stāva, piebūvju) tehniskais apraksts

[illegible]

III. Celtnes tehniskais apraksts

	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Celtnes nolietošanās %
1	Pamati	bet. laido.	13	1,0	13,0	20	2,6
2	Sienas un starpsienas	cieģļu	22	1,0	22,0	20	4,4
3	Pārsegums	dz. bet.	23	1,0	23,0	20	4,6
4	Jumts	ķieģis	6	1,0	6,0	50	3,0
5	Grīdas	betona	7	1,0	7,0	30	2,1
6	Ailes	par.	8	1,0	8,0	30	2,4
7	Apdare	par.	5	1,0	5,0	50	2,5
8	Iekšējā san. tehn. iekārta	st. un dū.	15	1,0	15,0	40	6,0
9	Pārējie darbi	darb.	1	1,0	1,0	60	0,3
10					1000		27,9
							280%

IV. Celtnes labierīcības

(uzrādīt jā, nē)

Elektr. apgaissim.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannas skaits ar krāsnipām		Siltumvads	Glāze	Telefons
1	2	3	malkas	gāzes	6	1	8
Radio (trans.)	Televīzija	Apkureināšana				Ventilācija	Lifti
		krāsns	centrālā	kaloriferu	siltumvadu		posmzienu
9	10	11	12	13	14	15	16
		199 <u>8</u> . g. <u>1. 06.</u> <u>APRILTāj.</u>				199 — g. —	
Izpildīja:							
Pārbaudīja:							
Izmaiņas ienestas							
		199 — g. —				199 — g. —	
Izpildīja:							
Pārbaudīja:							

V. Celtnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins

[illegible]

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 4

Rajons

Pilsēta

Leutspils

Kuldigas

Iela Nr.

2

Pagasts

[illegible]

Izpildīja

A Phet air

Parbaudija



Celšanas gads 1975.

2. Forma

Stāvu skaits 1

PAMATCELTNES KARTĪTE

Īpašnieku kategorija P

Kapitālā grupa III

N^o pēc plāna 5

INV. LIETA N^o 46-II

Pilsēta, pilsētciemats Deutepils rajons _____ ciema padome _____ māju nos. _____

iena, prosp. Kuldīgas mājas N^o L kvartāls N^o _____ grupa N^o _____ grunts _____

I. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukuma aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem	Laukums kv. m	Augstums	Tilpums kub. m
5	Garāža	8.46 x 28.21	238,6	2.70	644

II. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonina, jumta, stāva, piebūvju) tehniskais apraksts

Literi pēc plāna	Celtnes atsevišķo daļu nosaukums un nozīme	Konstruktīvo daļu apraksts							Elektr. apgaismoj.	Pārējie darbi	Nolietošānās %
		pamati	sienas	pārsegumi	grīdas	apdare	jumts	ailes			

III. Celtnes tehniskais apraksts

	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Ipatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietojamās %	Celtnes nolietojamās %
1	Pamati	bet. leut.	14	0,89	15,1	10	1,5
2	Sienas un starpsienas	ciģeļu	30	0,89	26,7	10	2,7
3	Pārsegums		(6)	-	-	-	-
4	Jumts	ziķers	4	1,0	4,0	50	3,5
5	Grīdas	betona	4	1,0	4,0	30	2,1
6	Ailes	par.	6	1,0	6,0	30	1,8
7	Apdare	par.	5	1,0	5,0	50	2,5
8	Iekšējā san. tehn. iekārta	rt. II. līd.	18	1,0	18,0	40	7,2
9	Pārējie darbi	darb.	4	1,0	4,0	30	1,2
10					89,0		22,5
							20%

IV. Celtnes labierīcības

(uzrādīt jā, nē)

Elektr. apgaism.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannas skaits ar krāsnīpām		Siltumvads	Gāze	Telefons	
			malkas	gāzes				
2	3	4	5	6	1	8		
Radio (trans.)	Televīzija	Apkure			Ventilācija	Lifti		
		krāsns	centrālā	kaloriferu		siltumvadu	pasūžieru	progu
9	10	11	12	13	14	15	16	17
		199 <u>8</u> g. <u>8.06.</u>			199 — g. —			
Izpildīja:		<u>Apst. unj.</u>						
Pārbaudīja:		<u>44</u>						
Izmaiņas ienestas								
		199 — g. —			199 — g. —			
Izpildīja:								
Pārbaudīja:								

V. Celtnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins

[illegible]

NORAKST'S

Plāna eksplikācija

Celtne Nr. 0

Rajons

Pilsēta

ielā Nr.

Pagasts

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	Tumša, pustumša	Faktiskā istabu izmērošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²				Istabu iekš. augstums	
							derīgais kopā	tai skaitā				
								apdzīvotais				palīg- aukums
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
8.06.98.	1		1	grāža	+	pēc. noz.	64,2					2,70
			2	"	"	"	25,3					
			3	"	"	"	22,3					
			4	"	"	"	23,0					
			5	"	"	"	23,1					
			6	"	"	"	23,8					
			7	"	"	"	31,7					
						Kopā :	213,4					

Izpildīja

Pārbaudīja

PALĪGCELTNES KARTĪTE

Inv. lieta Nr. 76-IIĪpašnieku kategorija P

Pilsēta, pilsētciemats Dautpils rajons _____ ciema padome _____ māju nos. _____
 Iela, prosp. Kuldīga mājas Nr. 2 kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts _____

Nr. p. k.	Nosaukums	Celtne Nr. <u>5A</u> (pēc plāna)	Celtne Nr. <u>6</u> (pēc plāna)	Celtne Nr. _____ (pēc plāna)
1	Nozīme	<u>koliktava</u>	<u>skūnis</u>	
2	Stāvu skaits	<u>1</u>	<u>1</u>	
3	Laukums (uzrādīt aprēķ. formulu).	<u>$5,66 \times 2,52 = 14,3$</u>	<u>$3,55 \times 9,80 = 33$</u>	
4	Augstums	<u>2,20</u>	<u>2,20</u>	
5	Tilpums	<u>32</u>	<u>43</u>	
6	Cenu krājuma Nr. un tabulas Nr.	<u>18-8</u>	<u>28-88</u>	
7	Pamati <u>$\frac{5,66}{16,36} = 0,34 \cdot 0,66$</u>	<u>15</u> <u>29 bet.</u>	<u>18</u> <u>stabo.</u>	
8	Sienas un starpsienas	<u>38</u> <u>45 kriegļu</u>	<u>38</u> <u>diļu</u>	
9	Jumts	<u>6</u> <u>žifers</u>	<u>18</u> <u>žifers</u>	
10	Grīdas	<u>8</u> <u>bet.</u>	<u>(8)</u> <u>-</u>	
11	Pārsegumi	<u>(13)</u> <u>-</u>	<u>-</u> <u>-</u>	
12	Ailes	<u>4</u> <u>par.</u>	<u>3</u> <u>par.</u>	
13	Apdare	<u>3</u> <u>par.</u>	<u>(4)</u> <u>-</u>	
14	Elektr. apgaism.	<u>(2)</u> <u>-</u>	<u>(3)</u> <u>-</u>	
15	Dažādi darbi	<u>8</u> <u>darb.</u>	<u>8</u> <u>darb.</u>	
16	Īpatnējais svars X Mēra vienības izmaksa	<u>67,0</u> X <u>26,15</u>	<u>85,0</u> X <u>30,80</u>	X
17	Papildu izbūves			
18	Celtnes mēra vienības izmaksa ar pārlabojumiem	<u>17,52</u>	<u>26,18</u>	
19	Celtnes atjaunošanās vērtība <u>$K=0,56$</u>	<u>314,-</u>	<u>1070,-</u>	
20	Nolietošanās procents.	<u>-</u>	<u>30</u>	
21	Nolietošanās vērtība	<u>-</u>	<u>321,-</u>	
22	Patreizējā vērtība	<u>314,-</u>	<u>749,-</u>	

Sastādīts	Izmaiņas ienestas			
199 <u>8</u> .g. " <u>8.</u> " <u>06.</u>	199__g. "___" _____	199__g. "___" _____	199__g. "___" _____	
Inventarizators: <u>Apletais</u>				
Kontrolieris: <u>[Signature]</u>				

Inventerizācijas plāns
zemes gabalam

VENTSPILS pilsētā _____ rajonā

KULDĪGAS ielā Nr. 2

rajons _____
kvartāle _____
gruntsgabals _____

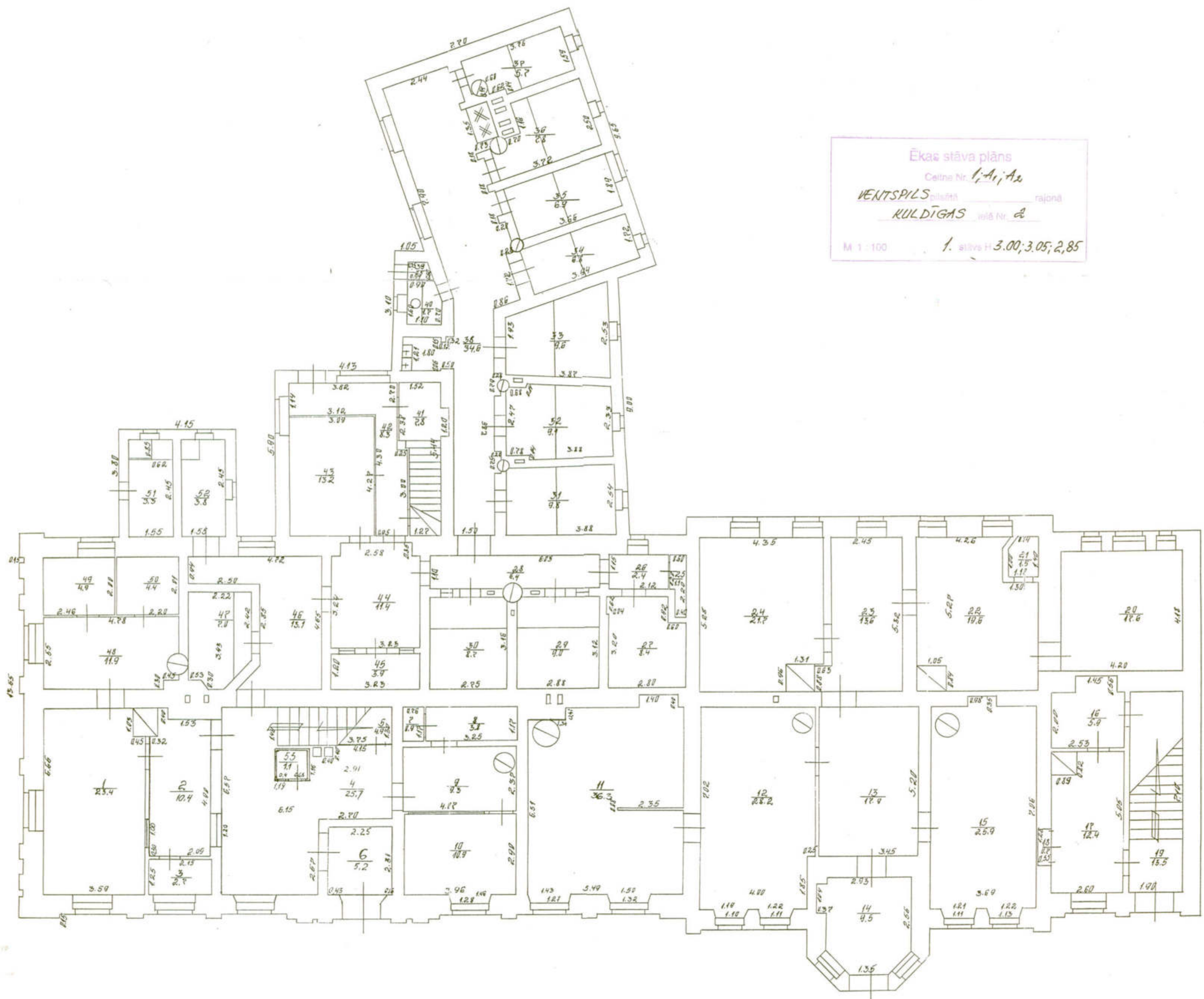
M 1 : 500



Plānu kopēja zīmējums: Apbūvētais
19 98. g. 8. m. 06.

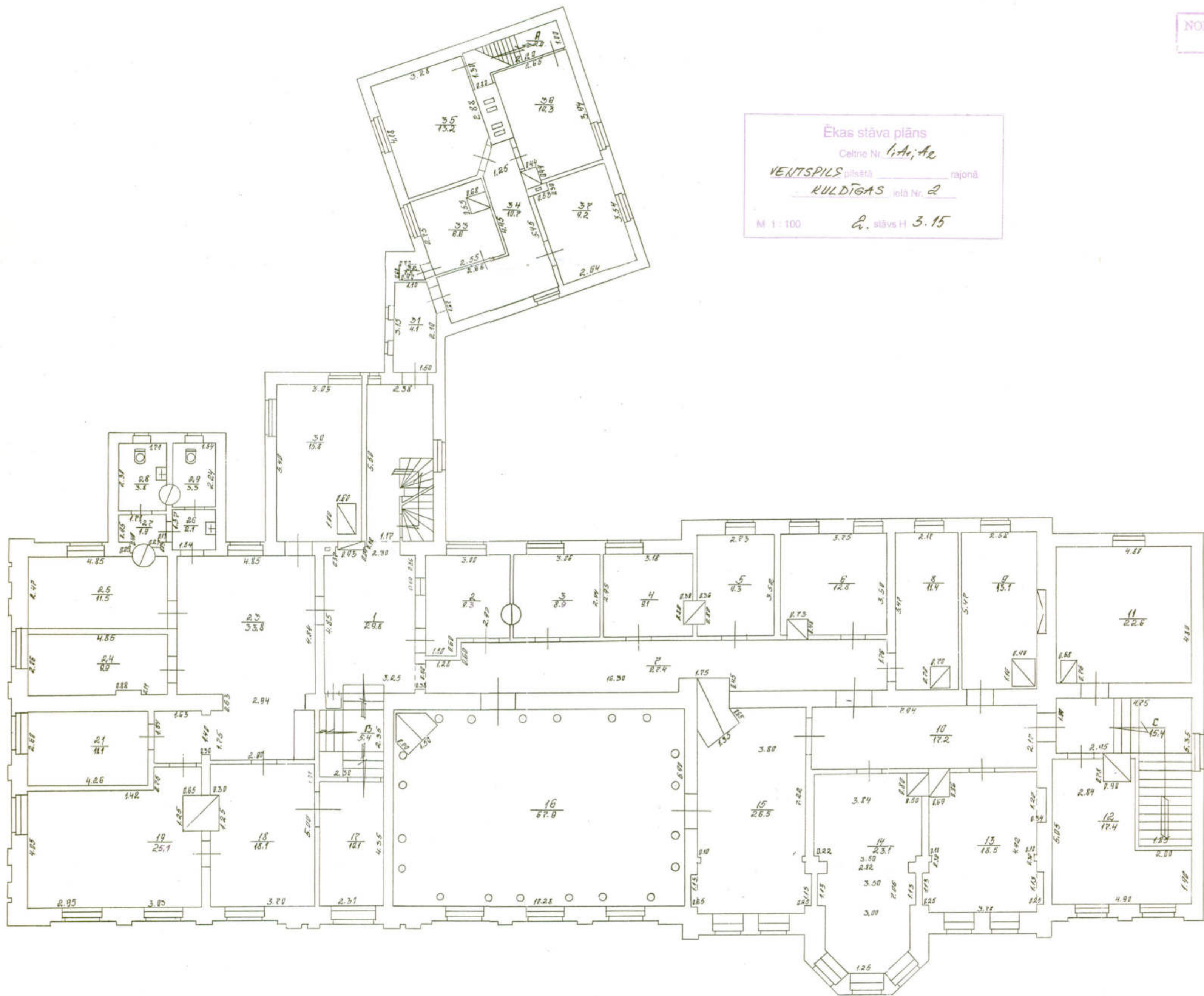
NORAKSTS

Ēkas stāva plāns
Ceiņa Nr. 1, A1, A2
VENTSPILS pilsētā rajonā
KULDĪGAS ielā Nr. 2
M 1:100 1. stāvs H 3.00; 3.05; 2.85



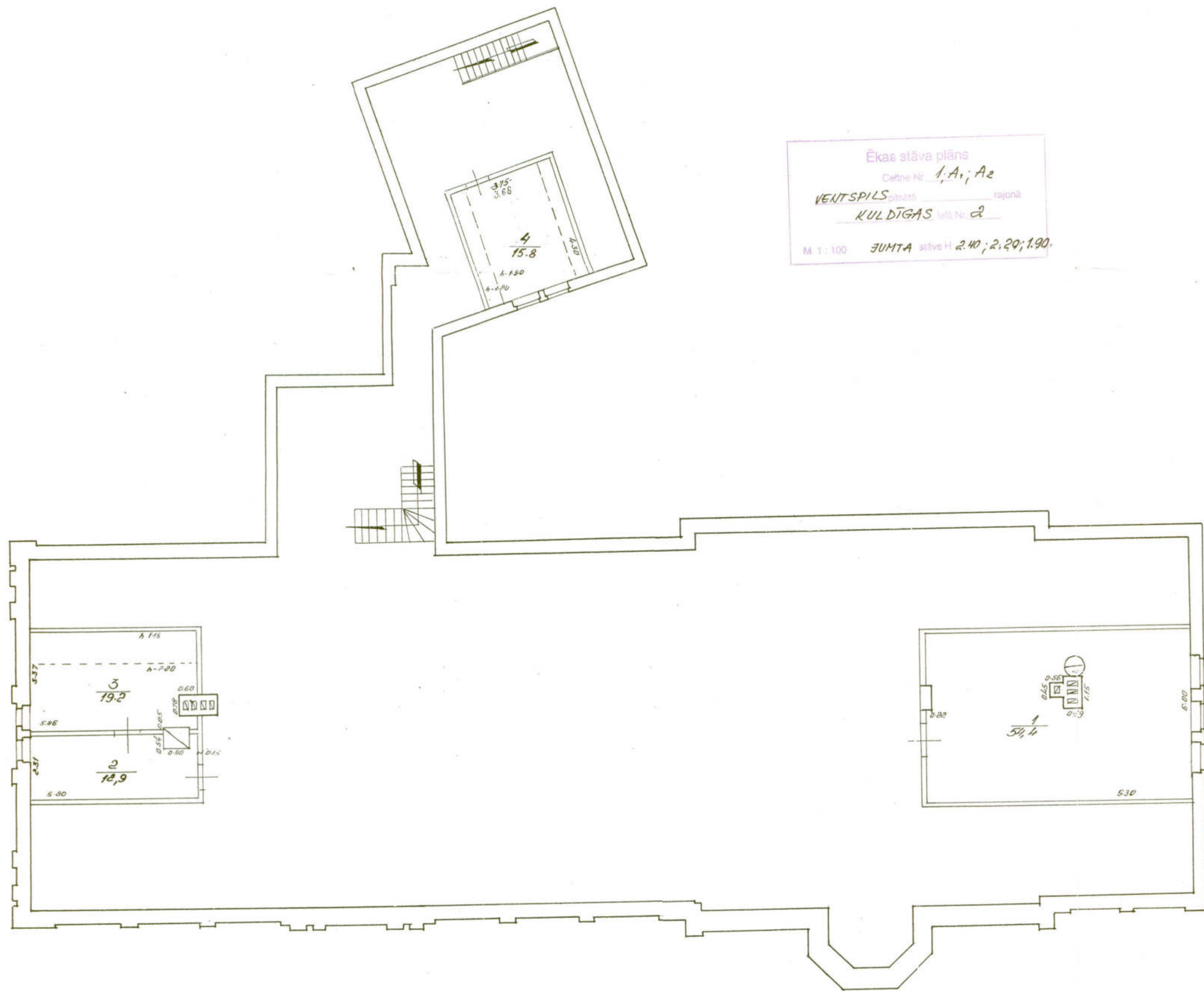
Plānu kopēja zīmētāja: *Atļauts*
1998. g. 06.

Ēkas stāva plāns
 Ceļnie Nr. 1. A1, A2
VENTSPILS pilsētā _____ rajonā
KULDĪGAS ielā Nr. 2
 M 1:100 2. stāvs H 3.15



NOTAKSTS

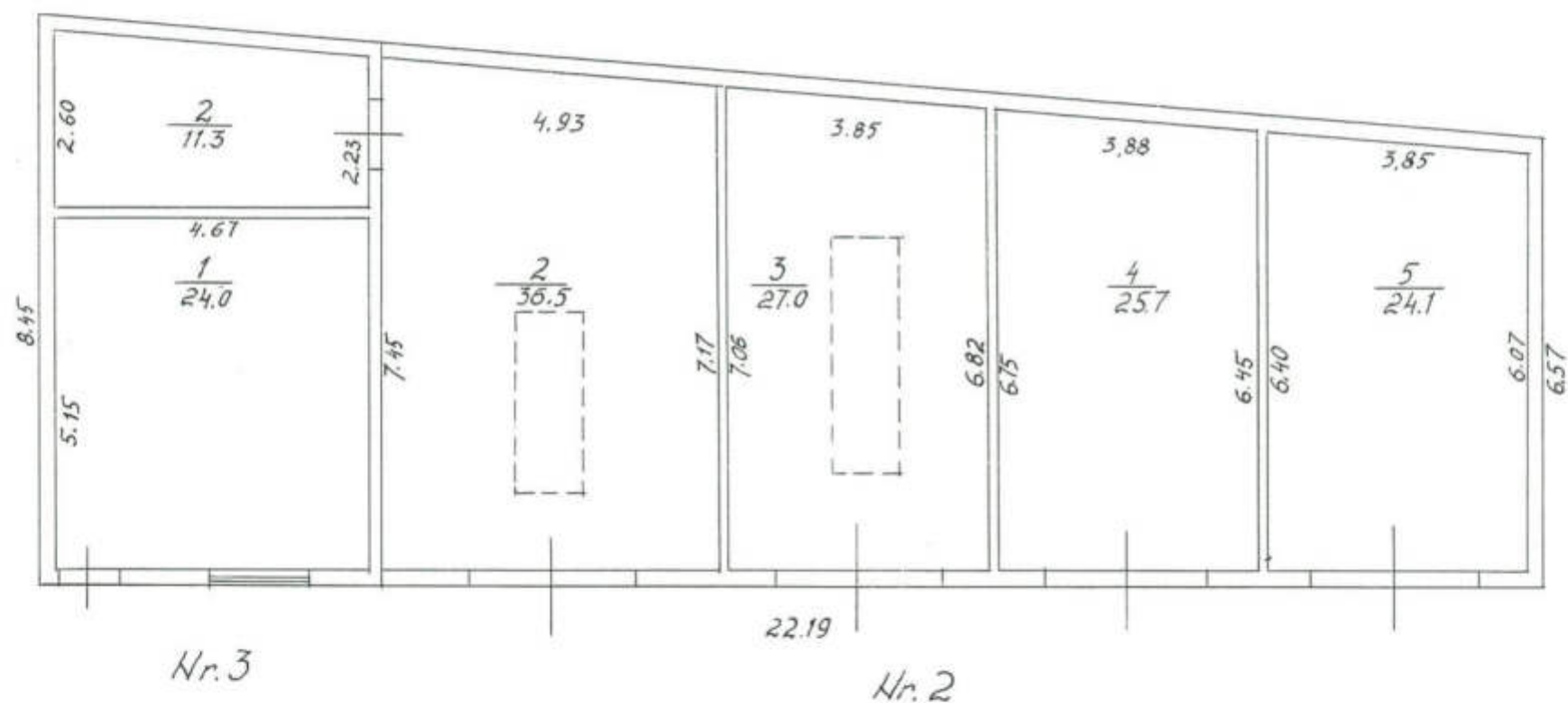
Ēkas stāva plāns
Celtne Nr. 1, A1, A2
VENTSPILS pilsētā _____ rajonā
KULDĪGAS ielā Nr. 2
M 1:100 JUMTA slāvis H 2.40; 2.20; 1.90.



Plānu kopšja zīmētājs: Aplošņi
19 98. 8. 06.

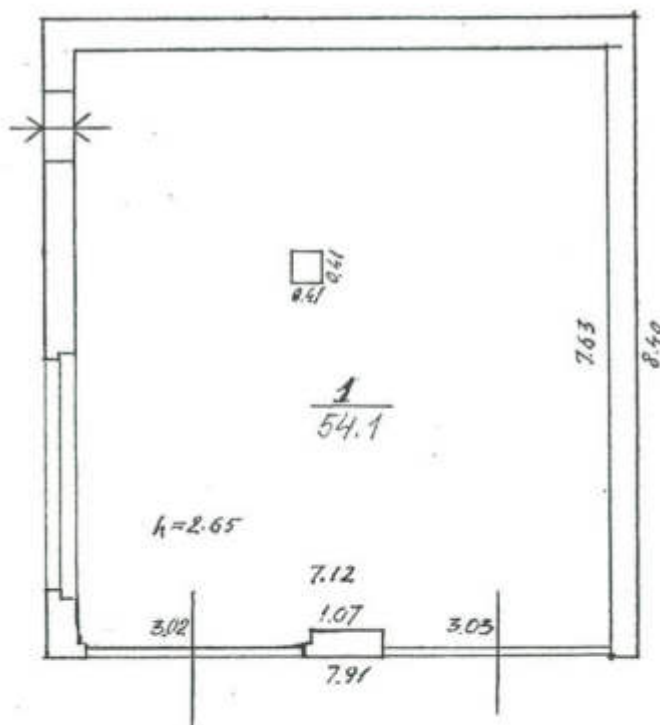
NORAKSTS

Ēkas stāva plāns
Celtne Nr. 2; 3
VENTSPILS pilsētā _____ rajonā
KULDĪGAS ielā Nr. 2
M 1 : 100 1. stāvs H 2.55; 2.60



Plānu kopēja zīmētāja: APlataj
1998. g. 8. m. 06.

Ēkas stāva plāns
 Ceiļne Nr. 4
VENTSPILS pilsētā _____ rajonā
KULDĪGAS ielā Nr. 2
 M 1:100 1. stāvs H 2.65



Plānu kopēja zīmētāja Apšotarij
 1998. g. 8. m. 06.

NORAKSTS

Ēkas stāva plāns

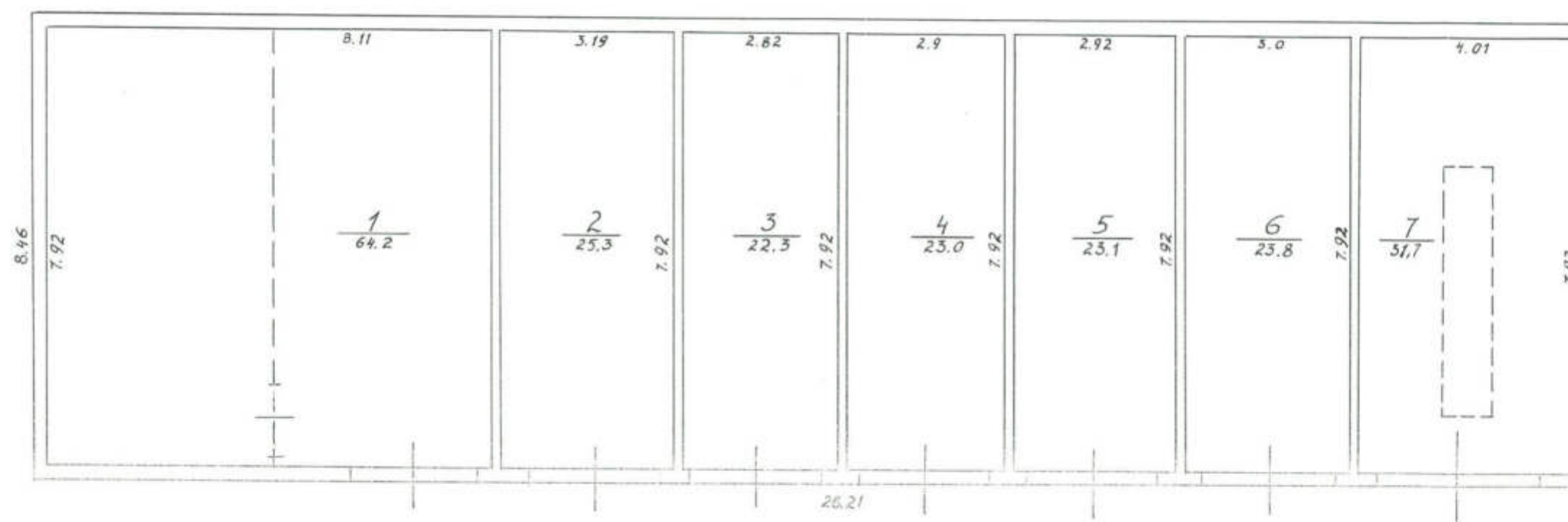
Celtnē Nr. 5

VENTSPILS pilsētā _____ rajonā

KULDĪGAS ielā Nr. 2

M 1:100

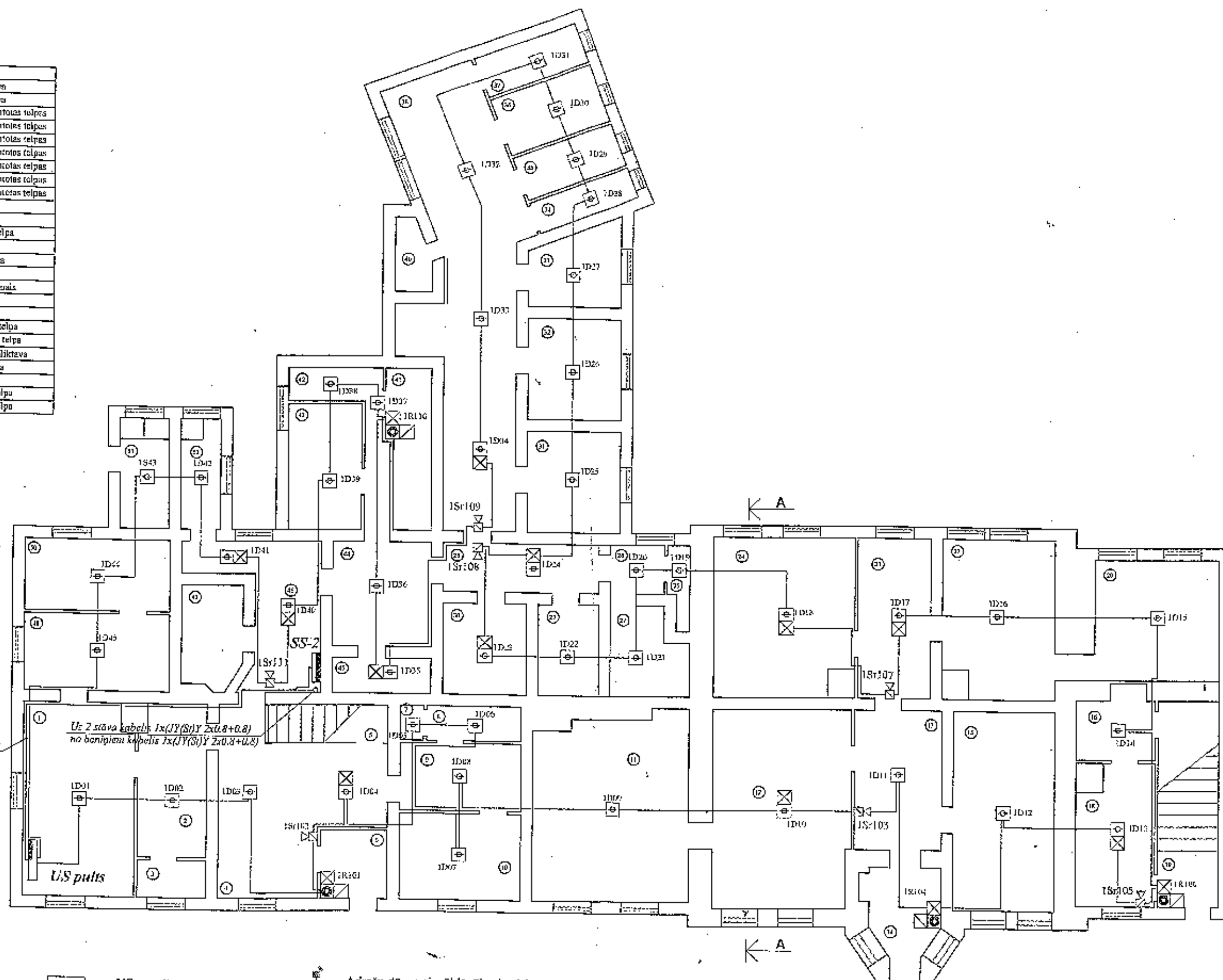
1. stāvs H 2.70



Plānu kopēja zīmētāja: APHELOIS
 1998. g. 8. 06.

Telpu eksplikācija

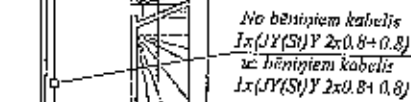
1. stāva telpa	28	Gaisma telpa
2. stāva telpa	29	Noliktava
3. stāva telpa	30	Noliktava
4. stāva telpa	31	Neizmantotas telpas
5. stāva telpa	32	Neizmantotas telpas
6. stāva telpa	33	Neizmantotas telpas
7. stāva telpa	34	Neizmantotas telpas
8. stāva telpa	35	Neizmantotas telpas
9. stāva telpa	36	Neizmantotas telpas
10. stāva telpa	37	Neizmantotas telpas
11. stāva telpa	38	Grāmatu telpa
12. stāva telpa	40	Tualete
13. stāva telpa	41	Kāpņu telpa
14. stāva telpa	42	Gaišnis
15. stāva telpa	43	Noliktava
16. stāva telpa	44	Gaišnis
17. stāva telpa	45	Pielikums telpa
18. stāva telpa	46	Gaišnis
19. stāva telpa	47	Koridors
20. stāva telpa	48	Atpūtas telpa
21. stāva telpa	49	Dziļošanas telpa
22. stāva telpa	50	Grāmatu noliktava
23. stāva telpa	51	Noliktava
24. stāva telpa	52	Tualete
25. stāva telpa	53	Kāpņu telpa
26. stāva telpa	54	Kāpņu telpa



- US paneļis;
- Spēka sadale;
- Adrešu traucēšanas poga;
- Adrešu dūmu signāldēvējs;
- Adrešu dūmu signāldēvējs aiz piekari grieztiem ar iznesāmo indikatoru;
- Adrešu zvans;
- Gala elements.
- Adrešu vadības modulis;
- Savienojuma karba;

P-K-2-11-07-UAS		Šķēts	1/1
Ventspils pašvaldības SLA "Ventspils nekustamie īpašumi"		Leģenda	UAS-1
Administratīvā ēka		Leģenda	
Kuddīgu ielā 2, Ventspilī		Leģenda	
1. stāva telpu plāns ar detektoru izvietojuma shēmu		Leģenda	
LatusSardze			

$\frac{I_X(IY(S))Y \text{ Zr} \Omega.8 \pm 0.8)}{K \text{ b} \ddot{o} \text{h} \text{ni} \text{ji} \text{em} \text{ ka} \text{be} \text{li} \text{s}}$
 $I_X(IY(S))Y \text{ Zr} \Omega.8 \pm 0.8)$



- 
 No bēnīpīcī kabeļis
 $I_x(IY(S)Y \ 2x0,8-0,8)$
 10 bēnīpīcī kabeļis
 $I_x(IY(S)Y \ 2x0,8 \pm 0,8)$

Šis notikums notikusi šīs notikumu veidošanas un reģistrācijas sistēmā, kas izveidota saskaņā ar:				P-K-2-11-07-UAS		Starps TNO
Pasākuma nosaukums:				Venetpils pašvaldības SIA "Venetpils neapstātie īpašumi"		Lapa UAS-2
Pasākuma datums:				25.11.		Lapa 1:100
Pasākuma vieta:				Administratīvo ēka Kuldīgas ielā 2, Venetpilī		Lapa 1:100
Pasākuma organizators:				2. sāves tālrunis plāns ar detaļām izvietojuma shēmu		Lapa 1:100

*Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums*

Avārijas defektu akts

Ventspils, Kuldīgas iela 2

/dokumenta parakstīšanas vieta/

2025.gada 1.oktobris

/apsekošanas datums/

Administratīvā ēka Kuldīgas ielā 2, Ventspilī, kadastra apzīmējums 27000041106001

/Objekta nosaukums, adrese, kadastra apzīmējums/

Komisijas sastāvā:

**Aldis Smilga, Remontdarbu sektora vadītājs,
VAS "Valsts nekustamie īpašumi"**

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

**Guntars Strautmanis, NĪ pārvaldnieks,
VAS "Valsts nekustamie īpašumi"**

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Sastādīja šo aktu par sekojošo:

1. Konstatētie bojājumi:

Pirmā stāva telpās Nr.31;32;33 bojāts griestu pārsegums un azbestcements jumta segums.

2. Iespējamais defektu cēlonis:

Laika apstākļu ietekmē un seguma dabiskā nolietojuma procesā, satrupējušas jumta ieklājuma balsta konstrukcijas. Bojāts jumta segums visā jumta plaknē

3. Prognozējamo darbu apraksts:

Nr.p.k.	Darba nosaukums	Mērv.	Daudz.
1.	Viļņoto azbestcements lokšņu demontāža	m ²	40
2.	Lokāla Bojāto jumta konstrukciju demontāža	m ²	40
3.	Telpu attīrīšana no būvgružiem	m ³	8
4.	Jumta konstrukcijas atjaunošana, atsevišķu mezglu izbūve	m ²	40
5.	Jumta latojuma uzstādīšana	m ²	40
6.	Jumta seguma ieklāšana ar Onduline loksnēm (vai analogām)	m ²	40
7.	Celtniecības un bīstamo atkritumu utilizācija	m ³	15

Akts sastādīts uz 2 (divām) lapām.

Aktam pievienoti pielikumi:

1. Pielikums Nr.1 /Foto fiksācija/

Komisijas locekļi:

Aldis Smilga

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Guntars Strautmanis

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR
LAIKA ZĪMOGU

Pielikums Nr.1 (Foto fiksācija)



Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01930

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Kuldīgas iela 2, Ventspils, Latvija, LV3601

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 06.11.2025. 13:41

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 06.11.2025. 14:34

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Kuldīgas iela 2, Ventspils, Latvija, Administratīva ēka (27000041106001)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Ir 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	ir TAA
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir

5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Lokāli betona bruģa iesēdumi. 
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	Nav
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	labs (0% - 20%) Komentārs: Saglabājušies betona stabi. Uzstādīts pagaidu celtniecības žogs.
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir
Siltumapgāde	
15. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
16. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
17. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
18. Elektroapgāde	Ir
19. Elektroinstalācija, iekšējais apgaismojums	Netiek ekspluatēts
20. Zibens un pārsprieguma aizsardzības sistēma	Nav
21. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	Nav
22. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Nav Komentārs: Nav nepieciešams.
Vājstrāvas	
23. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	

24. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
25. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtni, paceļamie vārti)	Nav
Pārbaudes veicējs	
-	
E-pasts: -	

Paraksts:

06.11.2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a small vertical tick.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 5

Anrijs Rudzis, 3-01701; mob:26400220;

(apsekotājs un tā rekvizīti – fiziskās personas vārds, uzvārds, sertifikāta Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr., juridiskā adrese, tālruna numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Ēkai Kuldīgas ielā 2, Ventspilī; kadastra Nr. 27000041106-001

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

SIA „NAMS”

Nr.20-15/A1; 2020.g 16.septembris

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Veikt ēkas nesošo konstrukciju vizuāli tehnisko apsekošanu tādā apjomā, lai varētu veikt ēkas daļas pārbūvi un telpu pārplānošanu. Veikt tehniskās apsekošanas atskaites sagatavošanu.

Uzdevums izsniegts 2020.gada 16.septembrī

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2020. gada 16.novembrī

Sia „NAMS”

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Apsekojumā izmantotā tehniskā stāvokļa novērtējums atkarībā no fiziskā nolietojuma:	
Fiziskais nolietojums, %	Konstrukcijas vai ēkas stāvoklis
Līdz 10 %	Labs
11 – 20%	Visumā apmierinošs
21 – 30%	Apmierinošs
31 – 40%	Nosacīti apmierinošs
41 – 60%	Neapmierinošs
61 – 80%	Pussagruvis
Virš 80%	Avārijas

Sējuma satura rādītājs

	<u>Lpp.</u>
Titullapa _____	1
Satura rādītājs _____	2
1. Vispārīgas ziņas par būvi _____	3
2. Situācija _____	4
3. Teritorijas labiekārtojums _____	5
4. Būves daļas _____	6
4.1 Pamati un pamatne _____	6
4.2 Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes _____	6
4.3 Karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas _____	7
4.4 Pašnesošās sienas _____	8
4.5 Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija _____	8
4.6 Pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi _____	8
4.7 Būves telpiskās noturības elementi _____	12
4.8 Jumta elementi _____	12
4.9 Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi _____	14
4.10 Kāpnes un pandusi _____	14
4.11 Starpsienas _____	15
4.12 Grīdas _____	15
4.13 Ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas _____	15
4.14 Apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi _____	16
4.15 Konstrukciju un materiālu uguns aizsardzība _____	16
4.16 Ventilācijas šahts un kanāli _____	16
4.17 Liftu šahtas _____	16
4.18 Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas _____	16
4.19 Ārējā apdare un arhitektūras detaļas _____	16
4.20 Citas būves daļas _____	17
7. kopsavilkums _____	18
7.1 Būves tehniskais nolietojums _____	18
7.2 Secinājumi un ieteikumi _____	18
Pielikums nr.1 (rasējumi) _____	20-22
Pielikums nr.2 (fotofiksācija) _____	23-112
Pielikums nr.3 (mūra paraugu testēšanas pārskats) _____	112
Pielikums nr.4 (Kultūras pieminekļa izpētes darbu atļauja) _____	113-114

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	būves veids: Administratīva ēka (lietošanas veids 1220)
1.2.	apbūves laukums (m2) 777.2
1.3.	būvtilpums (m3) 4949
1.4.	kopējā ēkas platība (m2) 1194,5
1.5.	stāvu skaits: 3
1.6.	zemesgabala kadastra numurs: 2700 004 1106
1.7.	zemesgabala platība (m2 - pilsētās, ha - lauku teritorijās): 2717
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks: no 1927.g Ventpils pilsētas pašvaldība
1.9.	būves pašreizējais īpašnieks: Ventpils pilsētas pašvaldība
1.10.	būvprojekta autors: -
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums: -
1.12.	būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums): 1920.g.
1.13.	būves konservācijas gads un datums: -
1.14.	būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads: Pārbūve no 1945 – 1990.g.
1.15.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums: Nr II-76; 11.05.2005

Vispārīgi

Tehniskās apsekošanas atzinums ēkas nesošajām konstrukcijām Kuldīgas ielā 2, Ventspilī sagatavots 2020.gada novembrī. Apsekošanu veica būvinženieri M.Benfelds, A.Rudzis. Bojājumu pakāpe un apjomi noteikti, vadoties pēc vizuālās apsekošanas. Atsevišķās vietās veiktas kontrolzondāžas.

Darba uzdevums

Ēkas nesošo pamatu, sienu, ailu pārsedžu, pārseguma konstrukciju, jumta konstrukciju, balkonu, kāpņu, grīdu, fasāžu un iekštelpu apdares vizuāli konstruktīva apsekošana, defektu un bojājumu noteikšana un fotofiksēšana. Kopēju un atsevišķu ēkas konstrukciju daļu tehniskā stāvokļa

novērtēšana un tehniskā stāvokļa uzlabošanas rekomendāciju izstrādāšana.

Darba apstākļi

Vairums apsekojamo konstrukciju brīvi pieejamas. Pamatu un pārsegumu konstrukcijām veicami atsegumi. Atsevišķiem korpusiem nav pieejamas jumtu konstrukcijas.

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, zemesgabala platība (m ² – pilsētās, ha – lauku teritorijās)
Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām	
Pēc Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma „(2006. -2018.) ar grozījumiem” apsekotais objekts atrodas Sabiedrisko iestāžu teritorijā. Uz apsekošanas brīdi ēka netiek ekspluatēta un neatbilst teritorijas plānojumam. Ipriekš ēku izmantoja LR IeM Valsts Kurzemes reģiona pārvaldes Ventspils policijas iecirknis.	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums	
Sarkanā līnija sakrīt ar zemesgabala robežām pa Kuldīgas un Prāmju ielām. Nekustamais īpašums atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Ventspils vēsturiskais cents” teritorijā (Aizsardzības Nr. 7454). Ēka izvietota Kuldīgas un Prāmju ielas stūrī. No A puses teritorija nožogota. Galvenā ieeja un iebrauktuve pagalmā no D puses.	
2.3.	būves plānojums
Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam	
Esošo ēkas apjomu veido vairāki savstarpēji savienoti, dažādos būvperiodos veidoti korpusi, divu un viena stāva līmenī ar atšķirīgu jumta formu un augstumu. Ēka līdzšinēji izmantota policijas vajadzībām. Tajā iekārtotas ieslodzījuma kameras.	
Ēkas lietošanas veids pēc inventarizācijas lietas ir 1220 (Administratīva ēka)	

3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
3.1.	brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	(40%)
Segums, materiāls, apdare Gar ēkas R pusi izbūvēts 3.5m plats betona bruģakmens iebraucamais ceļš. Pagalmā izbūvēts asfaltēts stāvlaukums un apzaļumots saimniecības laukums. Asfalts daudzviet nolietojies un nosēdies. Apzaļumotais pagalms nelīdzens.		
3.2.	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	
Segums, materiāls, apdare Nav konstatēti		
3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	(60%)
Dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras Gar Prāmju ielas pusi, ļoti tuvu fasādei saauguši koki un krūmi. Krūmi daļēji priekšā arī pagalma nožogojumam.		
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas	(65%)
Veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare Gar Prāmja ielu izbūvēts koka žogs betona stabos (150x150mm). Žoga augstums 1.45m. Starp betona stabiem fiksēts augšējais un apakšējais koka šķērsis (95x45), kuram no ārpuses pienagloti vertikāli dēļi (98x25mm). Laidums starp stabiem 2.95m. Žoga apakšdaļā starp stabiem likta betona pasēta. Tuvāk ēkai izbūvēti divvērtņu transporta vārti un mazāki vārtiņi. Tie vedoti līdzīgi koka žoga konstrukcijai. Vārtu platums 3.75m. Žoga līnija un betona stabi sašķiebušies. Vārti nosēdušies, koka konstrukcijas trupējušas, zuduši koka elementi, tuvu pie pasētas nozāgētu koku celmi. Žoga un vārtu tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Iekšpagalmā no C korpusa ZR stūra līdz A1 korpusa ZR stūrim izbūvēts 3m augsts žogs ieslodzīto ierobežošanai. Žogs būvēts no 100x150mm tērauda cauruļu stabiem. Starp tiem stiprināti slīpumā likti dēļi. Virs žoga izbūvētas dzelonstieples. Metāla virsma viegli korodējusi un dēļi vietām trupējuši.		

4. Būves daļas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	pamati un pamatne	(45%)
Pamatu veids, to iedzīlinājums, izmantotie būvizrādājumi, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārsienas aizsardzība pret mitrumu. Gruntsgabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaite punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālie ģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes areālā, grunts, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība. Pamatne pie B1, A2 un C korpusu pamatu pēdām – uzbērtā sagulējusies ūdens piesātināta mitra grunts ar būvgružu ieslēgumiem. Pēc 2020.g. novembra mēnesī veiktās ģeoloģiskās izpētes datiem (SIA „Devons”), konstatētais gruntsūdens līmenis ir 2.8m LAS. Tas nozīmē, ka A, B un B1 korpusos gruntsūdens līmenis ir ~1.1m zem 1.stāva grīdas līmeņa. Virsūdens skatrumā pie B1 korpusa pamatiem netika konstatēts. Korpusā C gruntsūdens līmenis ir 1.05m zem 1.stāva grīdas līmeņa, bet virsūdens 0.45m zem grīdas līmeņa. Korpusā A2 gruntsūdens līmenis ir ~1.1m zem 1.stāva grīdas līmeņa, bet virsūdens ~0.55m zem grīdas līmeņa. Šajā pašā ģeoloģiskajā izpētē konstatēts, ka C, A2 un B1 korpusu pamatu pēdas iebūves dziļums no ārsienai pieguļošās grunts ir 0.8m. Tas nozīmē pamatu pēdas dziļums ~0.9m no C korpusa grīdas līmeņa, ~1m no A2 korpusa grīdas līmeņa un ~0.8m no B1 korpusa grīdas līmeņa. Savukārt 2011.g. tehniskās apsekošanas laikā veiktā B korpusa pagalma puses skatrumā konstatēts, ka pamatu iebūves dziļums no B korpusa 1.stāva grīdas līmeņa ir 1.46m. 2020.g. apsekošanas ietvaros pamatu konstrukcijas šūrfēšana netika veikta. Balstoties uz 2011.g. apsekošanas datiem, lentveida pamatu konstrukcija veidota no laukakmens blokiem, kas mūrēta kaļķu javā. B korpusa Pamatu platums 700-900mm. Pamatu hidroizolācija netika konstatēta. Nevienmērīgu pamatu sēšanās izraisītas plaisas konstatētas C korpusa ēkas D puses stūrī, D korpusa Z stūrī, A1 korpusa ZR stūrī un B1 korpusa ZA stūrī. A1 korpusa plaisu raksturs liecina par iespējamu pamatu izcilāšanu sala iedarbībā. Tas norāda uz seklu pamatu iebūvi. Plaisu shēmu skat. Pielikuma nr.1 Pamatu kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji neapmierinošs.		
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	(35%)
Pagraba un virszemes nesošo sienu konstrukcija un materiāls (būvizrādājums). Konstruktīvās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums. Mūra vājinājumi. Plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati. Atdalošā un tvaika izolācija. Koksnes bioloģiskie bojājumi. Sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti. Kontrolzondēšanas rezultāti. Ailu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvietas, citi raksturojošie rādītāji Ēkas nesošās sienas veidotas no dedzinātu māla pilnķieģeļu mūra, kas mūrēts grants-kaļķu javā. Mūris no abām pusēm apmests ar kaļķu javu. Ķieģeļu izmēri un sastāvs ir atšķirīgi katram korpusam. Spriežot pēc ēkas uzmērījumiem, A,B,C korpusos nesošajām ārsienām 2.stāva līmenī veidots sašaurinājums. Tas nozīmē, ka 1.stāva pārseguma siju līmenī veidots plaukts, uz kā balstīti pārseguma siju gali.		

A korpuss: 1.stāva ārsienas biezums ~850mm, 2.stāva ārsienu biezums ~640mm. Ķieģeļu izmēri (265x110x70).

B korpuss: 1.stāva ārsienas biezums ~780mm, 2.stāva ārsienu biezums ~600mm. Ķieģeļu izmēri (250x125x65).

B1 korpuss: 1.stāva ārsienas biezums ~530-800mm, 2.stāva ārsienu biezums 530-800mm. Iekšsienās dzeltenie ķieģeļi (235x115x65); B1 korpusa A ārsiena (285x145x80).

C korpuss: 1.stāva ārsienas biezums ~500mm, 2.stāva ārsienu biezums ~400mm. Ķieģeļu izmēri (265x110x70).

Nesošās iekšsienas izbūvētas ēkas garenvirzienā to biezums 1.stāvā ~750mm; 2.stāvā ~600mm. Vairākās vietās ēkas ārsienās konstatētas konstruktīvas plaisas. Plaisu atainojumu skat pielikumā nr.1.

A, A2, B, B1 un C korpusos pārsegumu balstmezglu zonās tika paņemti 8 ķieģeļu paraugi ar mērķi noskaidrot mūra stiprības raksturlielumus. Paraugu ņemšanas vietas attēlotas pielikumā nr.1 un pārskats par paraugu stiprību skatāms pielikumā nr.3.

Pastiprināti nesošo mūru bojājumi konstatēti ēku ārsienu plaknē, kur mitruma iedarbības rezultātā erodējuši atsevišķi mūra fragmenti un to šuves. Vietās, kur konstatētas konstruktīvas plaisas >5mm nepieciešams veikt mūra pastiprināšanas darbus.

Kopumā nesošo sienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji neapmierinošs.

Lai noskaidrotu logailu pārsedžu konstrukciju, korpusos A, A2, B, B1 un C tika veiktas pārsedžu zondāžas. Atsegumu vietas skatāmas pielikuma nr.1 plānā. A korpusa 1.stāvā logailas un ārdurvju ailas pārsegtas ar diviem dēļiem (100-190x70mm). Trupējuši dēļi netika konstatēti. Korpusa 2.stāvā logailas pārsegtas ar ķīļveidā vertikāli liktiem māla pilnķieģeļiem. A2 korpusa 1.stāva logaila pārsegta ar koka dēļiem. B korpusa logailas pārsegtas ar dēļiem (200x60mm) un pildzelzs elementu (40x65(h)mm). Korpusa 2.stāva logailas pārsegtas ar smailloka ķieģeļu arkām. B1 korpusa 1.stāva pagalmā logailas pārsegtas ar smailloka un pusloka ķieģeļu arkām. Ventspils ielas fasādē logaila un durvjaila pārsegta ar ķīļveidā liktiem dzelteniem māla pilnķieģeļiem. Korpusa 2.stāva logailas pārsegtas ar ķīļveidā vertikāli liktiem dzeltenajiem māla pilnķieģeļiem. C korpusa 2.stāva logailas pārsegtas ar ķīļveidā vertikāli liktiem māla pilnķieģeļiem. Telpā Nr. 237 logaila pārsegta ar horizontāli liktiem ķieģeļiem (parastā sienas mūrējuma tehnikā). Iespējams, tādēļ logailas pārsedzē konstatētas plaisas.

Kopumā ailu pārsedžu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.3. karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas

(25%)

Kolonn, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls

1.stāvā telpā T141 izbūvēta apaļa koka kolonna (d240mm), kas balsta 1.stāva pārseguma sijas galu. Kolonnas tehniskais stāvoklis – labs. 2.stāva svētku zālē telpā T266 pa perimetru telpai izbūvētas dekoratīvas nesošas metāla kolonnas (d170mm). Tās balsta zāles smagnējo griestu konstrukciju. Spriežot pēc stāvu plāniem, metāla kolonnas balstītas uz 1.stāva pārseguma sijām. Slodze no jumta konstrukcijām tiešā veidā netiek pārnesta uz kolonnām. Kolonnu tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.

4.4. pašnesošās sienas

(35%)

Pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls

Starpsienas būvētas no ķieģeļu mūra vai vertikāli liktām koka plankām.

4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	(45%)
------	--	-------

1.stāva pārseguma starpsiju telpa daļēji aizpildīta ar ~10-15cm biezu zāģu skaidu un kaļķu javas maisījumu. Šis slānis uzskatāms par siltumizolējošu. Bēniņu grīdu atsegumos siltumizolējoši slāņi netika konstatēti. Hidroizolējošs slānis konstatēts tikai ap B korpusa 2.stāva pārseguma siju galiem un virs mūrlatas. Skat. atsegumu B8.

4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	(50%)
------	---------------------------------------	-------

Pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biezums vai šķēsgriezums. Konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi. Plaisu atvērumu mērījumu dati. Pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas. Betona stiprība. Metāla konstrukciju un stiegrojuma korozija. Koka ēdes (mājas piepes) un koksngrauzu bojājumi. Kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti. Nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti. Skaņas izolācija

Tehniskās apsekošanas ietvaros tika veikti lokāli grīdas seguma atsegumi.

Atsegumu vietas ir numurētas un atspoguļotas stāvu plānos (pielikums nr.1).

Telpu numerācija ņemta no 2011.g veiktā AMI.

1.Atsegums (1,2x0,5m): Veikts 1.stāva pārseguma A korpusā – telpā T224. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 250x300(h)mm, kuru sānos izkaltas 70mm dziļas un 90mm platas gropes „melnās grīdas” dēļu balstīšanai. Siju solis 1.08m, laidums – 4.8m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Melnās grīdas dēļi (40-60x250-270mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~150mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (230x78mm) klājs. Dēļi likti bez spundes. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50x25mm) klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.27);

2.Atsegums(1,1x0,6m): Veikts 1.stāva pārseguma A korpusā – telpā T221. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 240x280(h)mm, kuru sānos izkaltas 75mm dziļas un 105mm platas gropes „melnās grīdas” dēļu balstīšanai. Siju solis 1.1m, laidums – 6.87m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Melnās grīdas dēļi (40x290mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~150mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (190x50mm) klājs. Dēļu sānos iestrādātas rievās, kurās pie montāžas iedzīta koka spunde (23x15mm). Uz dēļiem klāts preskartons un linoleja segums virs tā. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.29)

3.Atsegums (1,5x0,7m): Veikts 1.stāva pārseguma B korpusā – telpā T209. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 240x260(h)mm. Siju solis 0.9m, laidums – 5.5m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (40x60mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x300mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~130mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (140x60mm) klājs. Dēļu sānos iestrādātas rievās, kurās pie montāžas iedzīta koka spunde (35x15mm). Virs dēļiem ieklāts spundētu ozolkoka dēlīšu parkets (22x75mm). Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.31)

4.Atsegums (1,35x0,5m): Veikts 1.stāva pārseguma B korpusā – telpā T213. Tā

konstrukciju veido tēstas koka sijas 220x320(h)mm. Siju solis 0.9m, laidums – 7.1m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (40x60mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x260mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~120mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām divos slāņos naglots blīvs grīdas dēļu klājs bez spundēm. Apakšējie dēļi (26x150mm); augšējie dēļi (40x145mm). Virs dēļiem ieklāts spundētu ozolkoka dēļu parkets (22x75mm). Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.33)

5.atsegums: Veikts 1.stāva pārseguma B1 korpusā Telpā T212 (kāpņu laukumā). Tā konstrukciju veido „pūšu velves”. Ēkas šķērsvirzienā liktas dubult – T profila metāla sijas(75x170(h)mm). Starp sijām mūrētas pusloka formas arkas, kas balstītas uz metāla siju apakšējiem plauktiem. Arkas mūrētas no dedzinātiem māla pilnķieģeļiem. Metāla siju solis 1-1.2m. Siju laidums ~ 5.2-7m. Virs sijām mūrēts 90mm biezs māla ķieģeļu slānis un uz tā liets 20mm biezs betona slānis. Atseguma vietā sijas nav korodējušas.

6.Atsegums (1,55x0,76m): Veikts 1.stāva pārseguma C korpusā – telpā T235. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 255x275(h)mm. Siju solis 0.96m, laidums – 2.8 un 3.8m, novietojums ēkas korpusa šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (45x60mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x280mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~80mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (220x40mm) klājs. Virs dēļiem perpendikulāri naglots vēl viens blīvs dēļu (30x150mm) klājs ar pilnu spundi. Virs dēļiem ieklāts dabīgā linoleja segums. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-80x25mm) klājs. Atseguma vietā konstatētas trupējušas pārseguma siju sānu plakņu virsmas ~10mm. (skat. Fotoattēlu nr.37)

7.Atsegums(1,5x0,44m): Veikts 1.stāva pārseguma A2 korpusā – telpā T230. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 255x300(h)mm, kuru sānos izkaltas 40mm dziļas un 90mm platās gropes „melnās grīdas” dēļu balstīšanai. Siju solis 1.4m, laidums – 5.46m, novietojums ēkas korpusa šķērsvirzienā. Virs sijām paralēli naglota izlīdzinoša lata (150x15mm). Melnās grīdas dēļi (30-60x250mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~110mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (220x72mm) klājs. Dēļu sānos iestrādātas rievās, kurās pie montāžas iedzīta koka spunde (40x15mm). Vairākās vietās konstatēti kokgraužu radīti spundu bojājumi. Virs dēļiem klāts dabīgā linoleja segums. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.39)

8.Atsegums (0,94x0,76m): Veikts 1.stāva pārseguma B korpusā – telpā T213. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 225x330(h)mm. Siju solis 0.90m, laidums – 5.2m, novietojums ēkas korpusa šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (45x60mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x200mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~80mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (140x50mm) klājs. Dēļi savstarpēji savienoti ar to sānu gropēs iekaltiem plakandzelzs elementiem. Virs sijām klāts ozolkoka parkets (75x25mm). Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-70x30mm) klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.41)

9.Atsegums (1,58x0,5m): Veikts 1.stāva pārseguma A korpusā – telpā T204. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 280x270(h)mm. Siju solis 0.95m, laidums – 4.8m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (45x70mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x280mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~120mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Virs sijām paralēli naglota izlīdzinoša lata (150x15mm). Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas nespundētu dēļu (100x30mm) klājs. Virs dēļiem likts ozolkoka parkets (75x22mm). Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50x30mm) klājs. Pie sijas sānu plaknes balstmezgla zonā konstatēts ārsienas metāla enkurs, kas pie sijas stiprināts ar naglu un skavu. Enkura izmērs 70x20mm. Enkurojuma vietā konstatēta sijas virskārtas trupe. (skat. Fotoattēlu nr.43)

10.atsegums: netika veikts (svētku zāles grīda).

Telpas T111 pārseguma sijām (daļa no svētku zāles grīdas) papildus izbūvētas divas tērauda pasijas (sliedes profils – apakšējā plaukta platums 60mm). Pasijas koka siju laidumu sadala 2.1m; 3.1m; 1.2m.

11.Atsegums (1,5x0,6m): Veikts 1.stāva pārseguma A korpusā – telpā T202. Tā konstrukciju veido tēstas koka sijas 240x300(h)mm, kuru sānos izkaltas 40mm dziļas un 45mm platas gropes „melnās grīdas” dēļu balstīšanai. Siju solis 1.35m, laidums – 4.6m, novietojums ēkas šķērsvirzienā. Melnās grīdas dēļi (37x260mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs tiem bērts ~140mm biezs zāģu skaidu un kaļķu sajaukts slānis. Virs sijām paralēli naglota izlīdzinoša lata (70x150mm). Perpendikulāri pārseguma sijām virs tām naglots blīvs grīdas dēļu (230x45mm) klājs. Virs dēļiem vēl viens nespundētu dēļu klājs (30x100mm). Virs tā ozolkoka dēļu parkets (75x22mm). Dēļu sānos iestrādātas rievās, kurās pie montāžas iedzīta koka spunde (25x15mm).

Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas. (skat. Fotoattēlu nr.45);

12.Atsegums – prūšu velves

B1 korpusa 1.stāva un daļa 2.stāva telpas pārsegta ar prūšu velvēm. Tērauda dubult-T profila sijas (75x170(h)mm), uz kuru plauktiem puslokā mūrēta ķieģeļu velve. Sijas liktas ēkas garenvirzienā. Gan 1.stāva, gan 1.stāva pārsegumā konstatētas korodējušas metāla sijas. Vairākās vietās siju apakšējie plaukti korozijas ietekmē atslāņojušies. Pārsegumu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

B1.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma A korpusā – telpā T300.

Konstrukcijas pārsedz 2.stāva svētku zāli. Tās veido tēstas koka sijas 270x330(h)mm. Siju augšējā plaknē sekundāri veidots vājinājums elektrības vadu stiprināšanai (30x30mm). Siju solis sakrīt ar spāru soli 1.09m. Pārseguma siju laidums – 6.8m. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (60x40mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (50x200mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi ar pilnu spundi (180x40mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-60x30mm) klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas.

B2.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma A korpusā.

Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 250x300(h)mm. Siju solis sakrīt ar spāru soli 1.2m. Pārsegums atseguma vietā pārbalstīts uz pasijas. Tās konstrukciju veido 550mm plats un ~850mm augsts ķieģeļu mūrējums, kura apakšējā daļa sānos iestrādātas divas Dubult-T profila metāla sijas (100x200mm). Sijas uz nesošā mūra balstītas 230mm dziļi. Apakšējā plaukta biezums ~18mm. Atbalsta laukums

mūrēts no sarkaniem dedzinātiem māla pilnķieģeļiem cementa javā. Atseguma vietā pārseguma sijas netiek pārrautas, līdz ar to tās uzskatāmas par daudzlaiduma sijām ar kopējo garumu ~12m. Laidumi sadalās pa 5 un 7m. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (50x40mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (50x200mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi ar pilnu spundi (180x40mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (140x40mm) klājs. Atseguma vietā trupējušas konstrukcijas netika konstatētas.

B3.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma B korpusā – telpā T305.

Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 255x340(h)mm. Siju solis sakrīt ar spāru soli ~0.84m. Pārseguma siju laidumi 7.5m un 5.8m. Atseguma vietā virs mūra balstmezglā konstatētas gan daudzlaiduma sijas, kas netiek pārrautas, gan sijas, kuras savstarpēji virs balstmezglā savienotas. Konstatētie savienojumi izpildīti ražaligzdas savienojumā ar salaiduma vietu attiecību 1/3b un sazobi. No sāniem sijas savienotas ar koka tapu (skat. fotofiksāciju att. 53). Virs mūra konstatēti arī deformēti siju gali, kuri savstarpēji savienoti ar kaltu metāla elementu (skat.fotofiksāciju att.52). Sijas balstītas uz mūrī iemūrētu mūrlatu (150x100(h)mm). Mūrlata atseguma vietā trupējusi. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (60x40mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (45x200mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi ar pilnu spundi (200x40mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-60x30mm) klājs.

B4.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma A2 korpusā telpā T310.

Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 250x300(h)mm. Siju solis sakrīt ar spāru soli 1.25m. Sijas laidums 5.5m. Siju sānos izkaltas 50mm dziļas un 85mm platas gropes „melnās grīdas” dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x260mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Uz melnās grīdas izbūvēts stingrs zāģu skaidu un kaļķu javas sajaukums. Virs sijām perpendikulāri nagloti grīdas dēļi ar pilnu spundi (210x40mm). Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (210x30mm) klājs. Atsegums veikts pārseguma sijas balstmezglā uz ārsienas. Zona starp pārseguma sijām aizmūrēta. Atkaļot aizmūrējumu, konstatēts, ka pārseguma siju gali baslās uz mūrī iemūrētas mūrlatas (180x100(h)mm). Balstījums veidots ar sazobi. Pārseguma siju gali likti pāri mūrim un fasādē pie to apakšējās un gala plaknes nagloti vēja kastes dēļi. Mūrlata atseguma vietā nav trupējusi, tomēr pārseguma siju galu virsmas apjomīgi trupējušas. (skat. Fotofiksāciju att.55).

B5.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva svētku zāles pa perimetru zemāk esošo griestu konstrukcijas ārsienas balstmezglā virs ārsienas. Ēkas šķērsvirzienā telpas sānos liktas koka sijas (250x300(h)mm). Siju gali balstīti ~400mm dziļi uz nesošo sienu mūrī iemūrētas mūrlatas (200x200mm) un vidū pārbalstītas uz zālē esošajām metāla kolonnām. Uz šīm sijām paralēli liktas masīvas koka sijas (215x450(h)mm), kas veido telpas perimetra kontūru. (skat. Fotofiksāciju att.57). Griestu siju gali un mūrlata satrupējusi.

B6.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma A korpusa Z puses bēniņu pažobeles balstmezglā virs ārsienas. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 260x300(h)mm. Siju solis sakrīt ar spāru soli ~1.4m. Pārseguma siju laidumi 5m un 7m. Siju gali balstīti uz mūrī iemūrētām mūrlatām (160x200mm). Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (55x40mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x290mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi

ar pilnu spundi (180x35mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-100x30mm) klājs. Pārseguma siju gali un mūrlata trupējuši.

B7.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva pārseguma C korpusa R puses pažobeles balstmezglā virs ārsienas. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 250x300(h)mm. Siju solis sakrīt ar spāru soli ~1.12m. Pārseguma siju laidumi 4.2m un 2.7m. Domājams 2.stāvs pārsegts ar daudzlaiduma sijām(no viena elementa). Siju gali balstīti uz mūrī iemūrētām mūrlatām (150x100mm). Siju gali likti pāri mūrim un uz tā sānu plaknēm nagloti vēja kastes dēļi. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (65x45mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (40x275mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Uz melnās grīdas izbūvēts stingrs zāģu skaidu un kaļķu javas sajaukums. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi ar pilnu spundi (180x35mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-100x30mm) klājs. Pārseguma siju gali trupējuši. Mūrlata pilnībā satrupējuši.

B8.Atsegums (Bēniņos): Veikts 2.stāva B korpusa rīzālīta daļas pārsegumam. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 250x300(h)mm. Siju solis 0.9m. Pārseguma siju laidums 3.7m. Siju gali balstīti uz mūrī iemūrētām mūrlatām (150x100mm). Siju gali un mūrlatas virsma noklāta ar darvotas papes hidroizolējošu slāni. Mūrlata un siju gali trupējuši. Sijas kreisajā sānu plaknē naglots metāla enkurs (55x10mm), kas stiprināts mūrī. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (70x45mm) melnās grīdas dēļu balstīšanai. Melnās grīdas dēļi (50x200mm) kārtoti triniša konstrukcijā. Virs sijām perpendikulāri kārtoti grīdas dēļi ar pilnu spundi (190x35mm). Dēļi nav nagloti. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (50-170x30mm) klājs.

Vizuālajā apskatē konstatētas griestu un grīdu bojājumu pazīmes, kas liecina par iespējamām trupējušu pārsegumu zonām. Šīs zonas atspoguļotas pielikuma nr.1 plānā.

Kopumā 1. un 2.stāva pārseguma tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. Jo daudzviet konstatēti trupējuši siju balstmezglu gali.

4.7.	būves telpiskās noturības elementi	
Telpisko noturību nodrošina sasetas nesošās mūra ārsienas un iekšsienas, mūrī enkurotas pārseguma sijas un jumta krēsla rāmja konstrukcija.		
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	(60%)
Jumta konstrukcijas, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls. Savietotā jumta konstrukcija un materiāls. Konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi. Gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos. Tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem		
Ēkas A un B korpusa jumta nesošās konstrukcijas veido tēstas spāres (175x225(h)mm), kas korē savstarpēji savienotas puskoka iesējumā ar koka tapu. Spāru solis ~1.1m. Lielākoties spāres balstītas ar iecirtumu uz apakšējā koka koptura (170x170(h)mm). Kopturis ir jumta drempeļa sastāvdaļa, kas balstīts koka statņos (200x180mm) ar raģa-ligzdas iesējumu. Stati likti vienādā solī ar spārēm. Posms starp statiem aizmūrēts ar dedzinātu māla pilnķieģeļu mūri. Lai novērstu		

drempļa konstrukcijas balstbīdi, katra 3-4 spāres balstmezglis papildināts ar apakšējo saišķi un slīpā jumta krēsla veidojošu slīpu statu (170x195(h)mm). Apakšējo saišķi veido divi 150x160(h)mm koka elementi, kas savstarpēji saskrūvēti kopā ar d18mm vītņstieni un aptver slīpā krēsla atgāzni. Saišķis ar iecirtumu balstīts uz drempļa koptura. Šajās vietās spāru gali balstīti uz saišķa gala, nevis drempļa koptura. Balstījums veidots slīps un fiksēts ar raģi un metāla vītņstieni. Slīpais iecirtums saišķī un tā savienojums ar slīpo statu nodrošina balstbīdes uzņemšanu. Slīpā stata gals stiprināts 2.stāva pārseguma sijā. Arī šajā vietā slīpais stats pārnēs balstbīdi uz pārseguma sijām. Spāru laiduma vidusdaļā tās ar iecirtumu pārbalstītas uz augšējā koptura (155x160mm). Kopturis balstīts uz augšējiem saišķiem. Tos veido divi pie slīpā stata un spāru sāniem stiprināti koka elementi. Stiprinājumi izpildīti ar d18mm vītņstieniem un kvadrātiskiem uzgriežņiem. Slodze no spārēm tiek sadalīta pa augšējo saišķi un slīpo statu. Savstarpēji augšējais kopturis pagarināts ar puskoka savienojumu ar sazobi. Vietā, kur A korpusam piebūvēts B korpus, A korpusa Gala augšējais saišķis pārrauts un tā vietā saišķu gali stiprināti statos, kas kalpo kā durvju aila starp abiem korpusiem. Uz augšējiem saišķiem izbūvētas 1m platas apkalpes laipas. Pie apkalpes laipām var nokļūt pa vienlaida koka kāpnēm, kuru konstrukciju veido sānu vaigos (50x250mm) stiprināti koka pakāpieni (260x35mm) ar noapaļotu degunu. Attālums starp vaigiem 0.9m. B korpusā jumta kore izbūvēta augstāk. Jumta konstrukcijas izpildītas līdzīgi kā A korpusā. Telpas T306 pārsegumu veido jumta augšējie saišķi. To laidums ~6m. Griestu izlieces ierobežošanai virs saišķiem to laidumu vidusdaļā izbūvēta iekarsija (260x220(h)mm). Tā pie katra saišķa stiprināta ar d16mm vītņstieni un kvadrātisku uzgriezni. Telpai T306 izliece garenvirzienā ~30mm. Zonā virs svētku zāles, vienā pusē jumtam nav veidota drempļa konstrukcija. Spāres balstītas svētku zāles pārseguma siju galos un uz apakšējā koptura(150x175(h)mm). Bēniņu telpas T301 un T302 pārsegtas ar sekundāri izbūvētām sijām (60x145(h)mm), kas liktas ēkas garenvirzienā un balstītas pie augšējo saišķu sāniem. Siju solis 0.6m. Virs spārēm naglots retināts dēļu (40x150mm) klājs ar soli 210mm. Virs tā klāts skārda segums. A2 korpusa jumta konstrukcijas veido tēstas spāres (170x170mm), kuras korē savienotas puskokā ar koka tapu. Spāru solis 1.28m. Spāres balstītas pārseguma siju galos. Spāru pāri savstarpēji savienoti ar saišķiem (280x45mm), kas ar kaltām naglām stiprināti pie abām spāru sānu plaknēm. Saišķos iesēdināts apaļkoks, kas kalpojis kā pacelšanas menānis. Virs spārēm naglots retināts dēļu klājs (45x270mm) ar soli 360mm. C korpusa jumta konstrukcijas veido tēstas spāres (150x175(h)mm). Spāru solis 1.1m. Spāru kores zona apsekošanai nav pieejama. Spāres balstītas pārseguma siju galos. Jumtam spāru laiduma vidusdaļā izbūvēta taisnā krēsla konstrukcija. To veido koka stati (95x105mm), kas balstīti uz pārseguma sijām un augšējais kopturis (105x150mm). Virs spārēm naglotas latas (50x60mm) ar soli 230mm. B1 korpusam izbūvēts vienslīpnes jumts. Tā konstrukcijas veido koka spāres. To gali redzami A fasādē. Konstrukcijas apsekošanai nebija pieejamas. D1 korpusam izbūvēts vienslīpnes jumts. Tā konstrukcijas veido koka spāres (100x150(h)mm). Rīzālā jumta daļas konstrukcijas veido spāres (80x170(h)mm), kas kores daļā ar raģiem balstītas oktogonāla stata sānu plaknēs. Stats (280x280mm) veidots no divām daļām. Savstarpēji tas sanaglots un savilkts ar metāla aptveri (40x10mm). Stats ar raģi balstīts uz divām izmijām (200x170(h)mm) un (185x70mm). Izmiju gali balstīti pārseguma sijās, kur veidoti vājinājumi (200x180x90mm). Stats un izmija trupējuši.

Visas ēkas jumts ieklāts ar viļņoto azbestcimenta lokšņu segumu. Rizalīta daļai saglabāties skārda iesegums. Ēkas skārda jumts stipri korodējis. Zonās ap skursteniem un mastiem ēkā iekļūst mitrums. Atsevišķās vietās konstatēti jumta seguma bojājumi. Bēniņos uz konstrukcijām nokļūst mitrums. Šajās zonās konstrukcijas apjomīgi trupējušas. Spārēm trupējušas augšējās plaknes. Vairākās vietās konstatēti kokgraužu radīti jumta konstrukciju bojājumi. Apjomīgi konstatēts pelējis un trupējis jumta latojums un dēļu klājs. Bēniņu stāva veiktajos atsegumos konstatēti trupējuši spāru gali. Jumta elementu, balstmezglu un savienojošo mezglu deformācijas netika konstatētas. Jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

Jumta plāknē izbūvētas vairākas skārda jumta lūkas. Dūmeņu galvas pie azbestcimenta lokšņu seguma pieslēgtas ar skārda elementiem. Ēkai sekundāri izbūvētas skārda lietussūdens teknes un notekas (d100mm). Tālāk lietussūdens netiek organizēti savākts. B korpusa pagalma pusē sekundāri veidots uzbēruma kritumā prom no ēkas ar 620mm platu betona aizsargapmali. Šajā zonā siena izteikti mitra un bojāta. D1 korpusa lietussūdens noteka nesniedzas līdz zemei un ir pagriezta pret ēkas ārsienu. Šajā zonā izteikti mitruma radīti sienas bojājumi. B1 korpusa Ventspils ielas fasādes parapets sekundāri nosepts ar skārda elementiem. Daži no elementiem atlocīti un deformēti. B1 piebūvei dūmeņu galvas un jumta seguma savienojuma vieta hermetizēta ar butila folijas ruļļmateriālu. Lietussūdens teknes nav tīrītas un ir pilnas ar lapām un gružiem. Jumta seguma un lietussūdens sistēmas tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	(35%)
------	-------------------------------------	-------

Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls
Ventspils ielas fasādē virs A korpusa galvenās ieejas izbūvēts balkons. Tā konstrukcijas veidotas no čuguna lējumiem. Balkona platforma balstīta uz dekoratīvām čuguna konsolēm. Visu konstrukciju virsma mazliet korodējusi. Uz balkona var nokļūt tikai pa telpas T201 logu. Balkona tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

4.10.	kāpnes un pandusi	(45%)
-------	-------------------	-------

Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes

Ēka izbūvētas vairākas kāpnes. Kāpņu novietojumu skat. 1.pielikuma stāvu plānos.

K-1 kāpnes izbūvētas koka konstrukcijā divos laidumos ar podestu. No podesta kāpnes sadalās uz divām pusēm. Konstrukciju veido koka vaigi (250x75mm), kuros stiprināti koka pakāpieni ar pretpakāpieniem. Uz vaigiem stiprināti virpoti balustri, kas segti ar profilētu koka rokturi. Attālums starp vaigiem – 1.17m. Pakāpieni stipri nodiluši. Apjomīgi zudis krāsojums. Tehniskais stāvoklis daļēji apmierinošs.

K-2 kāpnes no 1.stāva uz otro un tālāk ar pagriezienu uz bēniņiem. Kāpnes izbūvētas koka konstrukcijā un to veido koka vaigi ar pagriezienu, kuru sānos stiprināti koka pakāpieni un pretpakāpieni. Pakāpieniem veidots noapaļots pakāpiena deguns. Uz vaigu virsmas stiprināti virpoti koka balustri. Tie nosegti ar koka rokturi. Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

K-3 kāpnes B1 korpusā no 1.stāva uz otro. Betona pakāpieni(160x340mm) ar profilētu degunu uz tērauda pasijas (75x175(h)mm) laiduma vidū. Betonēts pagrieziena podests. Pie sienas stiprināti koka rokturi. 2.stāva laukumiņš nodalīts ar

koka margām no taisnstūra balustriem. Betona pakāpieni apdauzīti un to krāsa nodilusi. Laiduma vidusdaļā gandrīz visi pakāpieni pārlūzuši. Domājams pakāpieni nav stiegoti. Pakāpienu augšdaļas stiegrojuma trūkums radījis plaisu laiduma vidusdaļā virs pasijas (balsta). Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

K-4 kāpnes C korpusā no 2.stāva uz bēniņiem. Vienlaiduma koka kāpnes ar koka vaigiem (250x100mm), kuru sānos stiprināti koka pakāpieni un pretpakāpieni (240x22mm). Gar sienām stiprināti profilēti roku balsti. Kāpnes apšūtas ar dēļiem. Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

K-5 koka kāpnes no bēniņu telpas uz līmeni virs svētku zāles. Koka karkasa konstrukcija ar koka pakāpieniem un pretpakāpieniem. Kāpnēm nav izbūvēta marga. Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji neapmierinošs.

4.11. starpsienas

-

Starpsienas veidi un konstrukcijas, skaņas izolācija

Starpsienas izbūvētas ķieģeļu mūra konstrukcijā un vertikāli liktām koka plankām. Vietām sienas apšūtas ar ģipškartona plātnēm.

4.12. grīdas

(70%)

Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija

1.stāvā izbūvētas dēļu grīdas uz koka lāgām. Atsevišķās telpās izbūvētas betonētas grīdas. Pilnīgi visās 1.stāva telpās grīdu segums ir stipri bojāts. Dēļi pilnībā satrupējuši, iebrokuši, betons izsāļojies un saplaisājis. Uz grīdas lietots laikā konstatēti satecējumi no pagalma puses. 2.stāva telpās izbūvētas biezu (40-80mm) dēļu grīdas un ozolkoka parketa grīdas. Vietām šie segumi segti ar dabīgo un sintētisko linoleju. Ozolkoka parkets vietām krāsots ar eļļas krāsām. Dēļu un parketa segumi izdiluši. Bēniņos klāts spundētu dēļu (190x35mm) klājs. Tas nav naglots pie pārseguma konstrukcijām. Bēniņos grīda apjomīgi trupējusi. Kopumā ēkā grīdu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.13. ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas

(55%)

Logu un balkona durvju, skatlogu (vitrīnu), slēģu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un markīzes

Logi

Atbilstoši katram ēkas korpusam, logailās saglabājušies oriģinālie koka logi. Logi iedalāmi daudz atšķirīgos logu tipos. Detalizēts logu tipu apraksts skatāms. 2002.g. un 2011.g AMI sējumos. Gandrīz visiem logiem fasādēs konstatēts atlupis krāsojums. Atsevišķiem logiem zududušas logu rūtis. Atsevišķi vērtņu elementi trupējuši. Dekoratīvās metāla detaļas korodējušas. Vietām logiem zudis ķīvējums. Pagalma un R fasādē atsevišķas logailas un rūtis aizsistas ar OSB saplākšiem. Daudzviet logu vērtnes saskrūvētas un nav veramas. Cietuma kameru telpās stikla bloku logi.

Ārdurvis

Ēkas galvenajā D fasādē katrā no korpusiem izbūvētas greznas divvērtņu koka pildīnu durvis. Vērtņēm atlupusi krāsa, zudušas dažas detaļas un trupējuši atsevišķi elementi. Sīkāk par ārdurvīm skatāms 2002.g. un 2011.g AMI sējumos.

Iekšdurvis

Ēkā izbūvētas divvērtņu un vienvērtņu koka pildīņu durvis. Atsevišķās vietās izbūvētas vienkāršākas namdaru durvis. Vērtņēm zudusi furnitūra. Tās pārkrāsotas. Sīkāk par ārdurvīm skatāms 2002.g. un 2011.g AMI sējumos. Logu un durvju tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavadri, dūmeņi	(40%)
Krāšņu, kamīnu, virtuves pavadu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām Ēkā nav pieslēgta centrālai apkurei. Telpas apkurināmas ar cietā kurināmā tipa krāsnīm. Telpās saglabājušās glazētu podiņu krāsnis, neglazētu krāsotu podiņu krāsnis un apaļas formas mūrētas krāsnis, kas apdarinātas ar skārda apvalku. Krāšņu iekšpuses izdegušas, vietām saplaisājis mūrējums un izlōdījušās krāšņu durtiņas. To tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. Ēkā gaitenīs un dažās telpās izbūvēti horizontāli dūmvadi. A korpusam sekundāri labotas dūmeņu galvas, tās pārmūrējot no silikātkieģeļiem. Galvām erodējuši ķieģeļi un šuvojums. B korpusa dūmeņu galvas apmestas. Vietām apmetums atdalījies no virsmas. A2 korpusa dūmeņa galvas mūrējums saplaisājis un daži fragmenti atdalījušies. D1 korpusa dūmeņu galvas mūrētas no silikātkieģeļiem. Mūrējums stipri bojāts un būtu jādemontē. C korpusa dūmeņu galvas mūrētas no sarkaniem dedzinātiem māla pilnķieģeļiem un apmestas ar javu. Java daudzviet atdalījusies un ķieģeļu virsmas erodējušās. Bēniņu telpās uz dūmeņu virsmas konstatēti darvas notecējumi. Krāšņu un dūmeņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.		
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
Betona, metāla, koka, plastmasas, auduma ugunsizsarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem, ugunsizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā Ēkā netika konstatētas konstrukcijas, kas būtu norobežotas ar ugunsdrošu materiālu vai pārklātas ar ugunsdrošu krāsojumu. Telpas aprīkotas ar ugunsdrošības signalizāciju. Trauksmes izziņošanas sistēmas darbība pārbaudīta un tā strādā atbilstoši.		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	-
Netika skatīts.		
4.17.	liftu šahtas	-
Netika konstatētas		
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	(40%)
Iekšējo virsmu apdares veidi Telpu sienas pārsvarā balsinātas. Atsevišķās telpās izbūvēta piekārtu griestu konstrukcija. Vietām griesti krāsoti ar eļļas un emulsijas krāsām. 1.stāvā dažās telpās siju griesti ar triniša aizpildījumu. 2.stāva B1 korpusā prūšu velvju griesti. Sienas apmestas ar kaļķu un cementa apmetumiem un krāsotas. Vietām sienu virsmas klātas ar ģipskartona un kokskaidu plāksnēm. Sienu apmetumam konstatētas sīkas plaisas un mitruma izraisīti apmetuma bojājumi. Vizuāli iekšējo virsmu apdare vērtējama kā neapmierinoša.		
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	(60%)
Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls		

Pagalma un ielu fasāžu virsma apmesta ar ~25mm biezu grans-kaļķu javu. Pie D1 un C korpusu A un Z fasādēm sekundāri stiprināts metināts d22mm stiegrojuma siets (200x200mm). C korpusa A fasādes metāla siets 1.stāva līmenī daļēji apmests ar cementa javu. Iebrauktuves un Kuldīgas ielas fasādes veidotas ar bagātīgiem dekoriem. Ēku stūri akcentēti ar rustojumu, logi atdalīti ar pilastriem divu stāvu augstumā. To galos profilēti kapitēļi. Virs logiem taisna profilēta sandriku līnija. Virs 1.stāva logu sandrikiem reljefas rozetes. B korpusa fasāžu virsma pret Kuldīgas ielu veidota rustojumā. 2.stāva logi pārsegti ar rustotām pusloka arkām. Arku balstmezglos dekoratīvas kolonnas. B korpusam zem dzegas dekoratīva frīze. Rizālīta jumta daļai pa perimetru veidots dekoratīvs čuguna parapets. Parapeta konstrukcija ar kalta metāla elementiem stiprināta pie rizālīta jumta spārēm. B1 korpusa Ventspils ielas dzega un B korpusa pagalma puses starpdzega segtas ar skārdu. Tas apjomīgi korodējis. Visās fasādēs konstatēti apjomīgi apmetuma zudumi. Visizteiktākie zudumi cokola zonā. Uz apmetuma konstatēts plaisu tīkls. Atsevišķās vietās apmetums zaudējis sasaisti ar mūri. Šīs zonas uzskatāmas par bīstamām, jo lieli apmetuma fragmenti var nokrist uz ietves. Jumta dzegā konstatēti korodējuši metāla enkuri, kā rezultātā atdalījušies apmetuma un ķieģeļu fragmenti. D1 piebūves kuldīgas ielas Parapeta konstrukcija uzskatāma par bīstamu. Mūra plaisā iesakņojies ~1m garš koks, kura saknes plēš parapeta konstrukciju un daļa no tās ir kļuvusi nestabila. C korpusa dēļu dzega satrupējusi. D1 fasādē zudusi rozete virs galvenās ieejas. Apmetuma zudums sekundāri labots ar cementa javu. Daudzviet fasādē konstatēti dekoru profilu zudumi. No fasāžu virsmas atlupusi krāsa. Cokola zona segta ar bioapaugumu. Saplaisājis betona lievenis pie A korpusa galvenās ieejas. Fasāžu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.20.	citas būves daļas	-

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Noteiktā lieluma (procentos) pamatojums. Konstrukcijas vai to elementi, kas ir avārijas un pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analīzē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā (apkopojums tabulā), piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai. Būves plānojuma un iekārtojuma, kā arī izmantošanas apstākļu atbilstība mūsdienu labiekārtojuma prasībām Nemot vērā būves konstrukcijas tehniskos rādītājus var secināt, ka pēc pamatkonstrukciju tehniskā nolietojuma kopumā būve ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Stāvokli pasliktina mitruma izraisīti grīdu, pārseguma un jumta nesošo konstrukciju, kā arī fasādes apmetuma un mūra bojājumi. Nemot vērā, ka ēka uz apsekošanas brīdi netiek ekspluatēta tad tās funkcijas atbilstību plānojumam nevar noteikt.	
7.2.	secinājumi un ieteikumi
Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (atjaunošana, pārbūve, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi Ēkas atjaunošanas un restaurācijas būvprojekta sadaļā rekomendējams veikt sekojošus darbus: • Izbūvēt jaunu teritorijas nožogojumu gar Prāmju ielu. Demontēt tuvu ēkai esošos krūmus un kokus. Demontējama sekundāri izbūvētā betona aizsargapmale. • Veikt pamatu drenāžas un vertikālās hidroizolācijas iestrādi. Pamatu mūrējuma atjaunošanu erodējušajās vietās. Zonās, kur pamatu iebūves dziļums ir virs normatīvā grunts sasalšanas dziļuma, veikt horizontālās grunts siltumizolācijas izbūvi. • Veikt erodējušo mūra posmu atjaunošanu. Virsmas atsāļošanu un mūra pastiprināšanu zonās, kur konstatētas konstruktīvas plaisas. Plaisas aizpildīt ar minerālās injekcijas suspensiju. • No rizalīta ārsienas izkaļami korodējušie enkuri. Pastiprināms mūris enkuru radīto plaisu zonās. • Veikt atsevišķu ailu pārsedžu pārmūrēšanu, veikt visu koka logailu pārsedžu tehniskā stāvokļa novērtēšanu un vajadzības gadījumā nomaiņu. • Veikt truējušā pārseguma elementu nomaiņu vai protezēšanu. Trupējušā mūrbaļķa pilnīgu nomaiņu. Nodrošināt protezēto elementu galu hidroizolēšanu vietās, kur tie saskaras ar mūri. Veikt korodējušo prūšu velvju siju nomaiņu un velves mūrējuma atjaunošanu pēc iespējas	

izmantotjot esošos velves tehniski labā stāvoklī esošos ķieģelus.

- **Veikt truējušo jumta nesošo konstrukciju protezēšanu, balstmezglu atjaunošana, koka elementus izolējot no mūra. Nomaināms trupējušais jumta seguma latojums un korodējušais jumta skārds. Dūmeņus no spārēm norobežot ar nedegošu materiālu.**
- **Demontējams un attiecīgi utilizējams viļņotā azbestcimenta lokšņu segms un ieklājams jauns valcprofila skārda jumta segums.**
- **Veikt dūmeņu un dūmeņu galvu apdares un mūrējuma atjaunošanu. Izbūvējams hermētisks dūmeņu galvu un jumta seguma savienojuma mezgls.**
- **Veikt nestabilo parapeta konstrukciju pārmūrēšanu.**
- **Veikt esošo koka kāpņu restaurāciju. Veikt betona kāpņu demontāžu un jaunu kāpņu izbūvi.**
- **Veikt 1.stāva grīdas pamatnes pārbūvi, iestrādājot siltumizolējošus un hidroizlējošus slāņus. Pilnībā atjaunojami grīdas segumi 1.stāvā, bēniņos un daļēji 2.stāvā.**
- **Veikt logu un durvju restaurāciju.**
- **Veikt iekšējās sienu un griestu apdares atjaunošanu/restaurāciju.**
- **Veikt fasādes apdares restaurāciju.**

Ši tehniskās apsekošanas atzinuma materiāli var tikt izmantoti ēkas daļas atjaunošanas dokumentācijas izstrādāšanai.

_____Anrijs Rudzis sert. Nr. 3-01701_____

(izpildītāja paraksts (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

	PIENĒMĒTĀS APZĪMĒJUMI
	ATSEGTĀS PĀRSEGUMA SIŅAS
	KONSTRUKTĪVĀS PLĀSĀS NESOŠĀS SIENĀS
P1	LOGAĻU PĀRSEDZU ATSEGU VĒTĀS
K7	NEŠOŠO SIENU ĶĒGĒĻU PĀRSEDZU VĒTĀS
12	FOTOATĒĻU FOTOGRAFĒŠĀS VĒTĀS, VIRZIENS UN NĒMĒRS
	GRĒSTU BOĒĒJUMU (SĀTECEJUMU) - IESPĒJĀMĒ PĀRSEGUMU BOĒJUMU

PIEZĒMĒS

1. PĀRSEGUMU IZSTRĀDĀTĀS 2011. GĒDĀ UZMĒRĒJUMU BĒZĒS.

2. ATĒĒĒOTO SIĒU VIRZIENS UN IZMĒRI NĒTEKTI, VEICOT ATSEGUŠĒS PĀRSEGUMA KONSTRUKCIĒ

04.11.2020

DĀTUMS

OBJEKTS

VENTSPĒĒS, KUĒDĒGĀS IELĒ 2. ĒKĀS TEHNISKĀ APSEKOŠĀNĒ

PĀSŪTĒTĀS

SĒĒ "WANS"

SĒRĒJĒNĒ

ANRĒS RUDZĒS

IZSTRĀDĀJĒ

M.BENEFĒĒS

STĒDĒJĒ

PR

MĒRĒKĒS

1:100

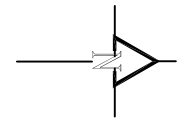
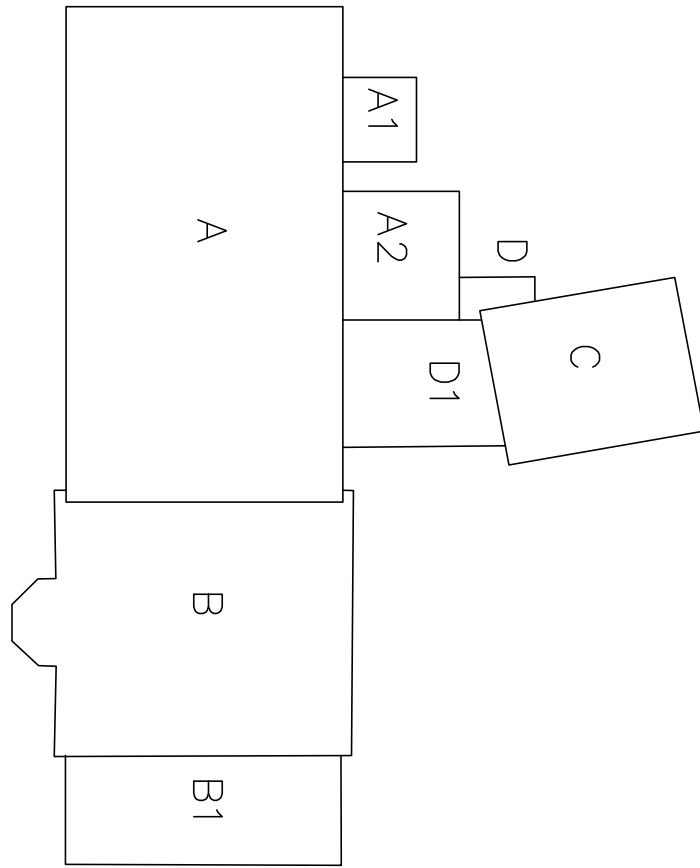
PĀS.NR.

NR.20-15/A1

LĀPĒ

01



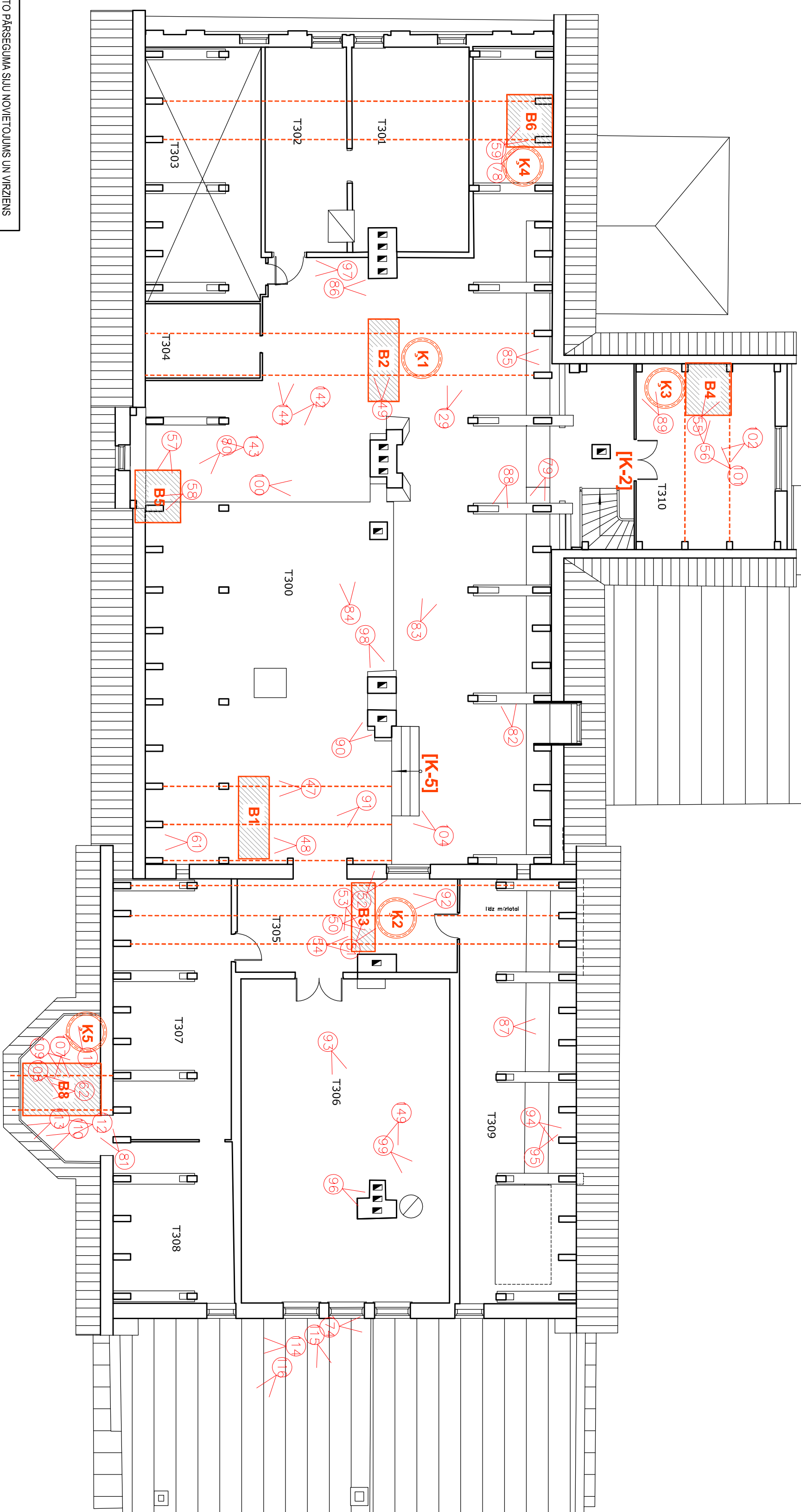
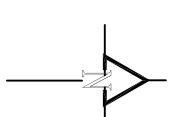
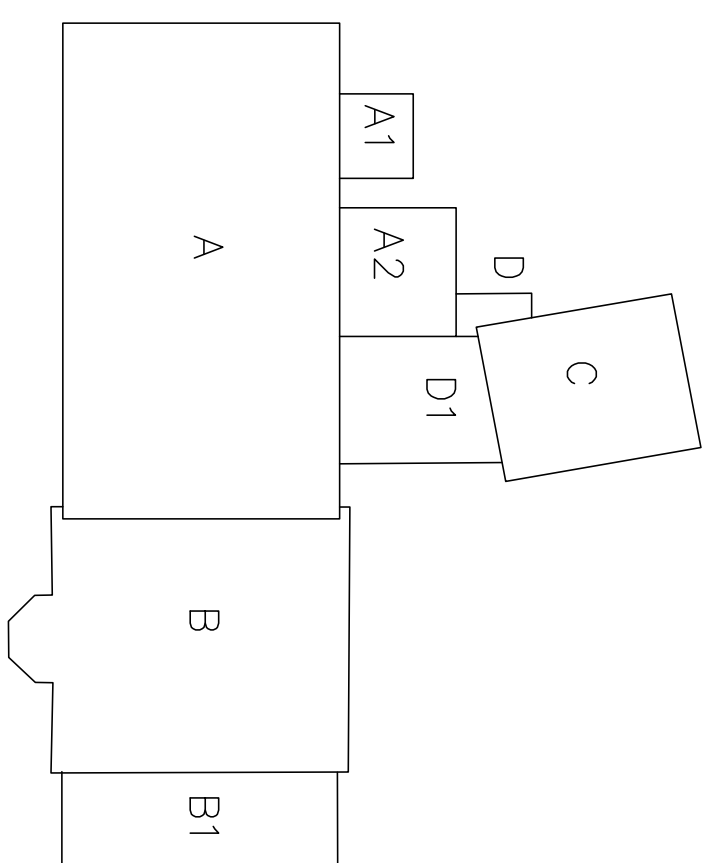
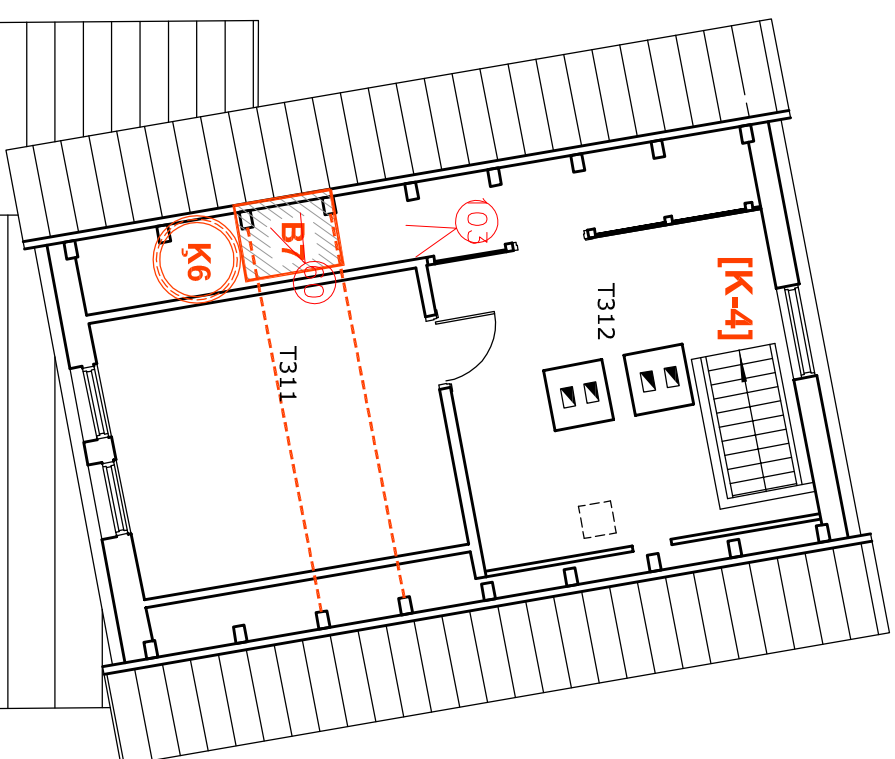


2. STĀVA PLĀNS

PIENĒMĒTIE APZĪMĒJUMI	
	ATSEGUMA VIETAS 2. STĀVA GRIDĀ
	KONSTRUKTĪVAS PLĀSĀS NESOŠĀJĀS SIENĀS
	LOGAĻU PĀRSEDŽU ATSEGUMU VIETAS
	NESOŠO SIENU KĒGĒĻU PARĀUGU ĪENŠĀMĀS VIETĀS
	FOTOATĒĻU FOTOGRAFĒŠĀMĀS VIETĀ, VIRZIENS UN NUMURS
	GRĒSTU BOJĀJUMI (SATIECĒJUMI - IESPĒJAMIE PĀRSEGUMU BOJĀJUMI)

PIEZĪMĒS
1. RASEJUMI IZSTRĀDĀTI UZ 2011. GADA UZMĒRĪJUMU BĀZES.
2. ATĒĻOTO SIĻU VIRZIENS UN IZMĒRI NOTEIKTI, VEICOT ATSEGUMUS
PĀRSEGUMA KONSTRUKCIJĀ

04.11.2020
DATUMS
OBJEKTS
VENTSPĪĻS, KULDĪGĀS IEĻA 2. ĒKĀS TEHNISKĀ APSEKOŠĀNA
PASŪTĪTĀJS
SIA "WAMS"
SER. BŒV. UNĪZ.
IZSTRĀDĀJĀJA
ANRIS RUDZIS
M.BENEFELDS
[PILNĪKUMS NR.1]
2. STĀVA ATSEGUMU, BOJĀJUMU
UN NESOŠO SIĒNU PLĀNS
FOTOGRAFĒŠĀNĀS SIENĀJA



	ATSEĢTO PĀRSEGUMA SĻU NOVĒRTĻUMS UN VIRZIENS
B2	PĀRSEGUMU ATSEĢUMU VIETAS BĒRĻIŅOS
	NĒSOŠO SIENU KĪEGĒĻU PARĀUĢU ŅĒMŠANAS VIETAS
	FOTOTĀĻĻU FOTOGRAFĒŠANAS VIETA, VIRZIENS UN NUMURS
	GRĪDU KONSTRUKCIJAS BOĻĀJUMI

PIEZĪMES

1. RASĒJUMI IZSTRĀDĀTI UZ 2011. GADA UZMĒRĪJUMU BĀZES.
2. ATTĒLOTO SIJU VIRZIENS UN IZMĒRI NOTEIKTI, VEICOT ATSEGIŅUS PĀRSEGUMA KONSTRUKCIJĀ

04.11.2020

DATUMS

.....
 CEP RĪVITN

.....
IZSTRĀDĀJ

OBJEKTS VENTSPILS, KULDĪGAS IEĻA 2, ĒKAS TEHNISKĀ APSEKOŠANA

PASŪTĪTĀJS SIA "NAMS

..... [BRIEFINGS NR 17]

.....
M.BENFELDS
BĒNIŅU STĀVA ĀTSEGŪMU, BOJĀJUMU

FOTOFIKSĀCIJAS SHĒMA

APSEKOŠANA

STADIA PE

MARKA TAA

MÈROGS 1:100



1.fotoattēls.
Ēkas iekšpagalms



2.fotoattēls.
Sašķiebies žogs gar Prāmju
ielu



3.fotoattēls.
Deformējušies vārti, trupējuši vārtu elementi.



4.fotoattēls.
Žoga pamatnes bojājumi



5.fotoattēls.
Ieslodzīto nožogojuma konstrukcija



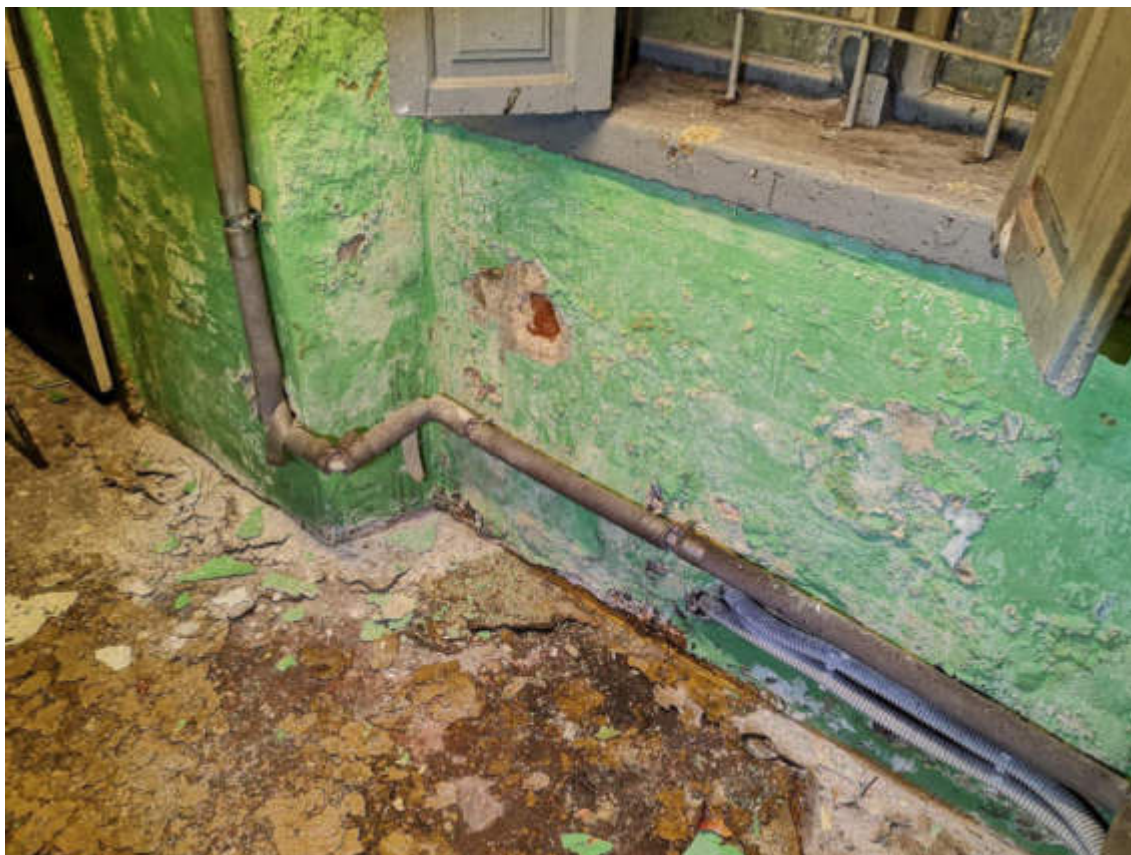
6.fotoattēls.
Ieslodzīto iekšpagalms starp C un A1 korpusiem



7.fotoattēls.
Iebraucamais ceļš uz
iekšpagalmu



8.fotoattēls.
Autostāvvietas gar Kuldīgas ielu



9.fotoattēls.
Nesošo ārsienu iekšējo virsmu bojājumi. Augsts mitruma saturs



10.fotoattēls.
Nesošo ārsienu sēšanās plaisas



11.fotoattēls.
Nesošo ārsienu sēšanās plaisas



12.fotoattēls.
Pamatu izcilāšanas plaisas
A2 korpusa ārsienā



13.fotoattēls.
Sēšanās plašas iekšsienā



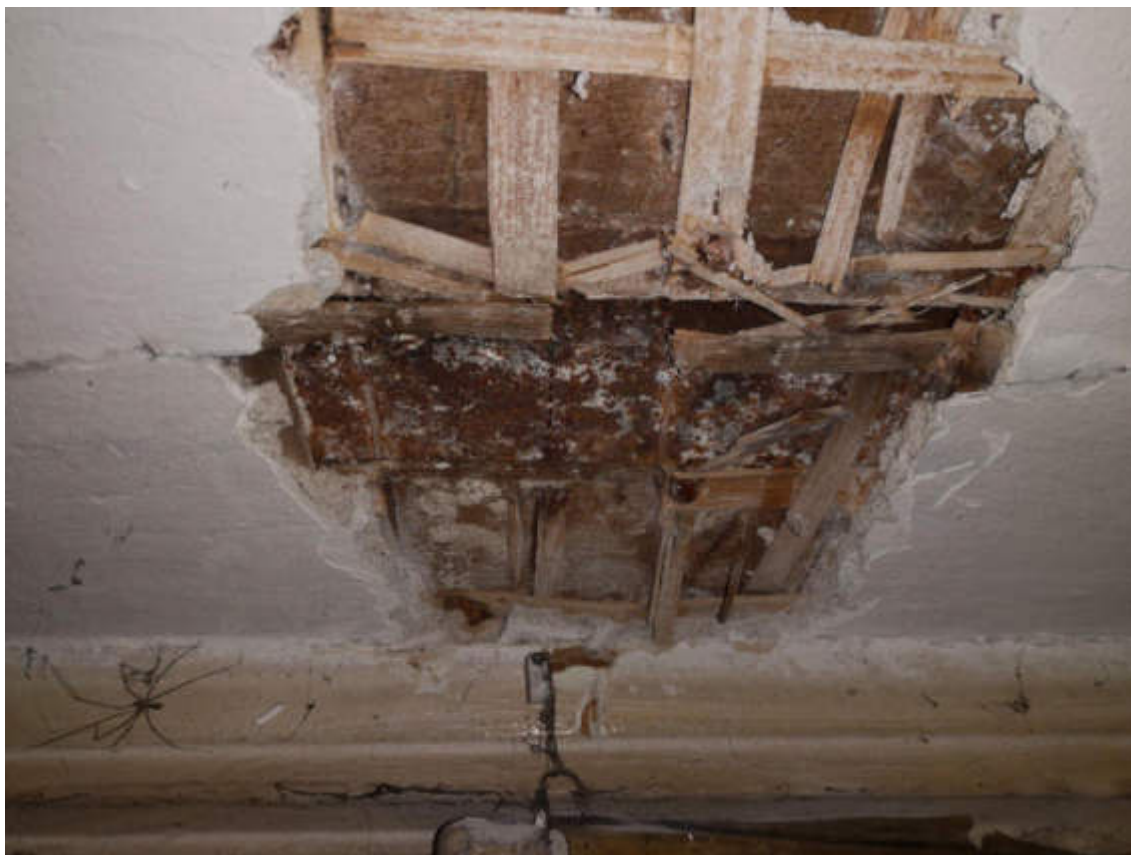
14.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p1]



15.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p6]



16.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p5]



17.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p5]



18.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums
[p3]



19.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p10]



20.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p7]



21.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p11]



22.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p9]



23.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p8]



24.fotoattēls.
Logailu pārsedzes atsegums [p4]



25.fotoattēls.
Svētku zāles griestu konstrukcijas balstošā metāla kolonna



26.fotoattēls.
Kāpņu telpas K-2 pārseguma
siju izmija



27.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



28.fotoattēls.
1.stāva pārseguma
konstrukcijas atsegums



29.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



30.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



31.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



32.fotoattēls.
1.stāva pārseguma
konstrukcijas atsegums



33.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



34.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



35.otoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums nr [5]



36.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



37.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



38.fotoattēls.
Trupējušas pārseguma sijas



39.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



40.fotoattēls.
1.stāva pārseguma
konstrukcijas atsegums



41.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



42.fotoattēls.
1.stāva pārseguma
konstrukcijas atsegums



43.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



44.fotoattēls.
Pārseguma siju galu
enkurojums



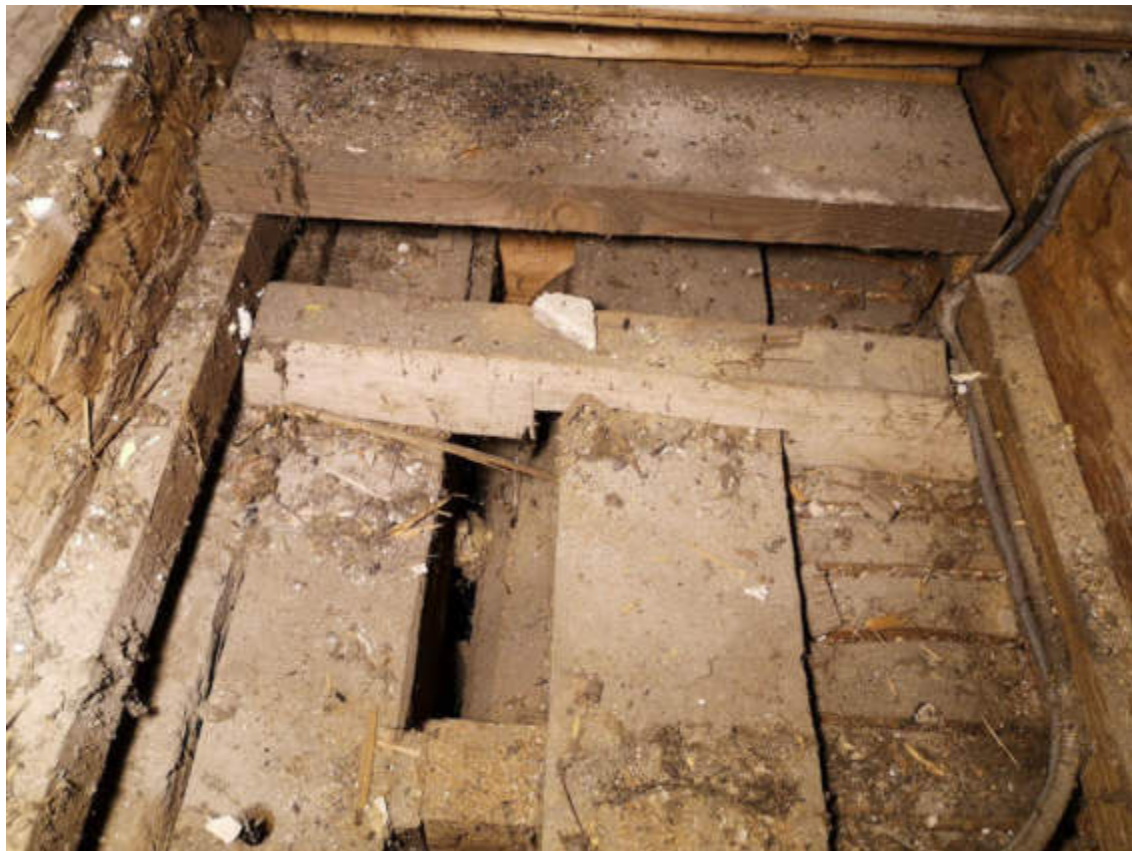
45.fotoattēls.
1.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums



46.fotoattēls.
1.stāva pārseguma
konstrukcijas atsegums



47.otoattēls.
2.stāva pārseguma (svētku zāles) konstrukcijas atsegums



48.fotoattēls.
2.stāva pārseguma (svētku zāles) konstrukcijas atsegums



49.otoattēls.

2.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums, mūra parauga ņemšanas vieta



50.fotoattēls.

2.stāva pārseguma konstrukcijas atsegums, mūra parauga ņemšanas vieta



51.otoattēls.
Trupējis mūrbaļķis zem pārseguma sijām



52.fotoattēls.
Pārseguma siju galu savienojums ar kalnu metāla elementu



53.fotoattēls.
Pārseguma siju galu savienojums 1/3b ar sazobi un koka tapām



54.fotoattēls.
Pārseguma siju galu
savienojums 1/3b ar sazobi
un koka tapām



55.fotoattēls.
2.stāva pārseguma balstmezgla atsegums. Trupējušas pārseguma un jumta nesošās konstrukcijas



56.fotoattēls.
Pārseguma aizbēruma fragments. Ļoti blīvs skaidu un kaļķu javas maisījums



57.fotoattēls.
2.stāva pārseguma konstrukciju balstmezgla atsegums



58.fotoattēls.
2.stāva pārseguma
konstrukciju balstmezgla
atsegums. Trupējies sijas gals
un mūrbaļķis.



59.otoattēls.

2.stāva pārseguma konstrukciju balstmezgla atsegums. Trupējies sijas gals un mūrbaļķis.



60.fotoattēls.

2.stāva pārseguma konstrukciju balstmezgla atsegums. Trupējies sijas gals un mūrbaļķis.



61.otoattēls.
2.stāva pārseguma konstrukciju balstmezgla atsegums



62.fotoattēls.
2.stāva pārseguma konstrukciju balstmezgla atsegums rīzalīta daļā. Hidroizolācija ap siju galiem un virs mūrbaļķa. Trupējies mūrbaļķis.



63.fotoattēls.
Prūšu velvju 1.stāva pārsegums. Metāla siju apakšējā plaukta bojājumi.



64.fotoattēls.
Atslāņojušies prūšu velvju siju apakšējie plaukti



65.fotoattēls.
Ārsienas sēšanās vai sala izcilāšanas plaša.



66.fotoattēls.
Erodējušas un korodējušas
2.stāva pārseguma
konstrukcijas.



67.fotoattēls.
Korodējuši prūšu velvju siju apakšējie plaukti



68.fotoattēls.
Erodējies 2.stāva prūšu velvju pārseguma mūrējums



69.fotoattēls.
Plaša 1.stāva siju griestu pārsedzē

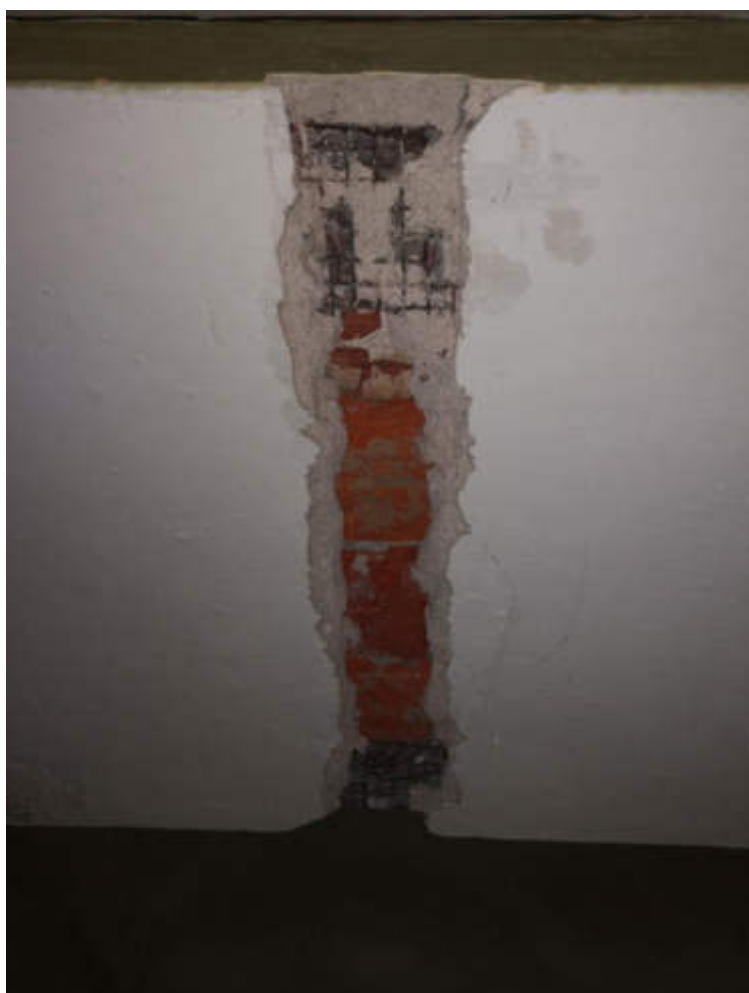


70.fotoattēls.
Siju griestu koka pasija



71.fotoattēls.

2.stāva pārseguma pasijas konstrukcija. 2x dubult-T profila sijas, kas balstītas ķieģeļu un cementa javas mūrējumā.



72.fotoattēls.

2.stāva pārseguma pasijas konstrukcija.



73.fotoattēls.
1.stāva dēļu griesti ar triniša konstrukcijas aizpildījumu.



74.fotoattēls.
Kāpņu K-2 izmijas konstrukcija. Balstošā koka kolonna



75.fotoattēls.
Iebrucis pārsegums D1 korpusā.



76.fotoattēls.
Iebrucis pārsegums D1 korpusā.



77.fotoattēls.
Rizalīta daļas pārseguma pasija.



78.fotoattēls.
Jumta drempeļa konstrukcija un spāru balstmezgli.



79.fotoattēls.
Saišķa un augšējā koptura, kā arī slīpā jumta krēsla stata savienojuma mezgls ar bultskrūvēm.



80.fotoattēls.
Satecējumi uz jumta un pārseguma nesošajām konstrukcijām.



81.fotoattēls.
Jumta drempeļa statu un koptura savienojuma mezgls.



82.fotoattēls.
Apakšējā saišķa un slīpā krēsla stata savienojums.



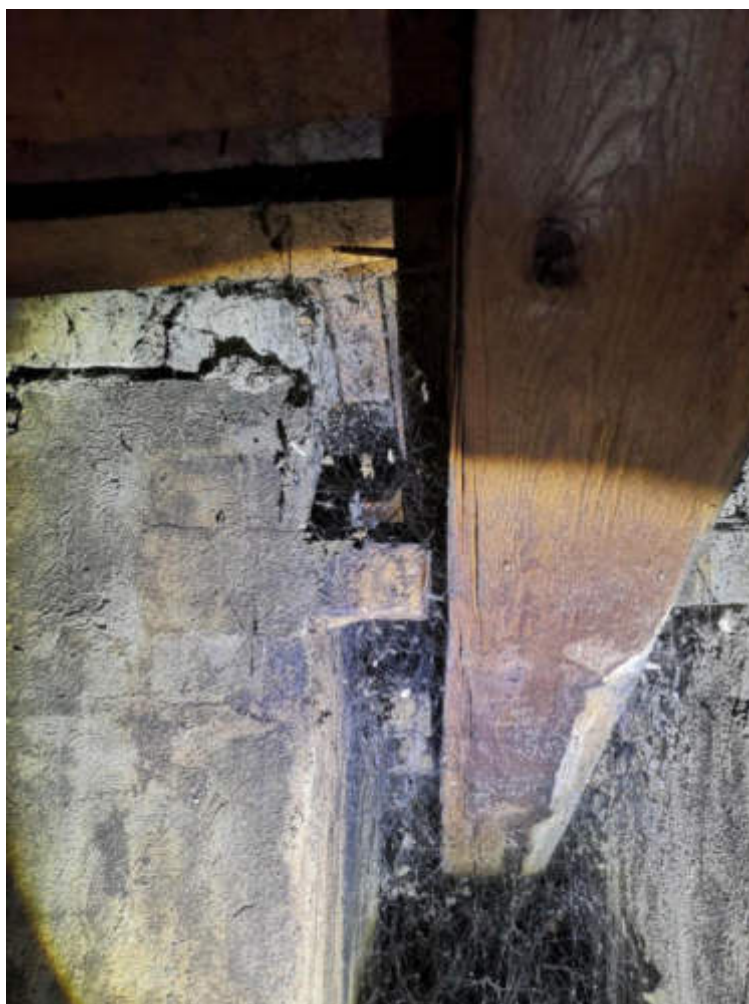
83.fotoattēls.
Augšējā koptura pagarinājums puskokā ar sazobi



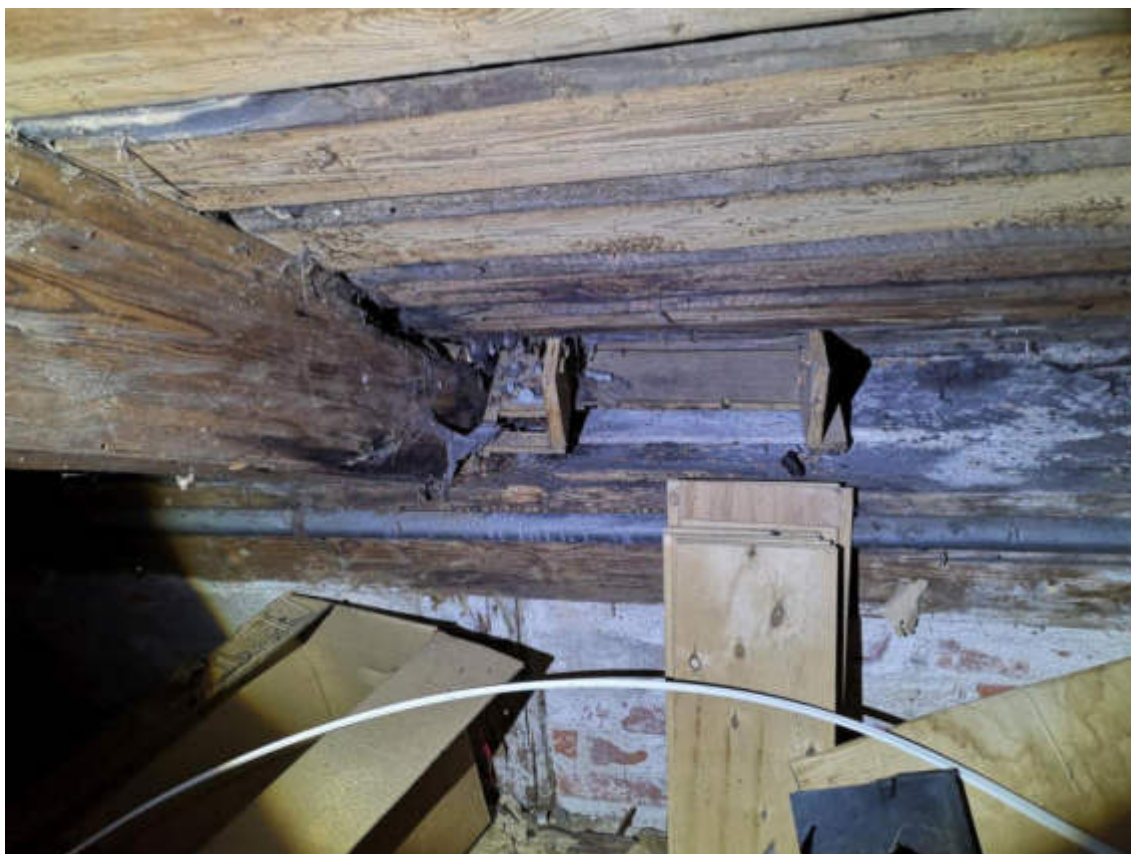
84.fotoattēls.
A korpasa bēniņu apkalpes laipas virs augšējiem saišķiem.



85.fotoattēls.
Trupējušas jumta konstrukcijas spāru balstmezglā



86.fotoattēls.
Dūmeņu un spāru distances
ķieģeļu mūrējums



87.fotoattēls.
Trupējušas drempeļa koptura un spāru konstrukcijas



88.fotoattēls.
Trupējusi slīpā krēsla stata virsma



89.fotoattēls.
Satrupējis jumta seguma dēļu klājs



90.fotoattēls.
Mitruma izraisīti dūmeņu apdares un mūrējuma bojājumi.



91.fotoattēls.
Pārrauts A korpusa jumta augšējais saišķis vietā, kur ēkai pieslēdzas B korpuss.



92.fotoattēls.
Trepes uz B korpusa jumta
kores telpu



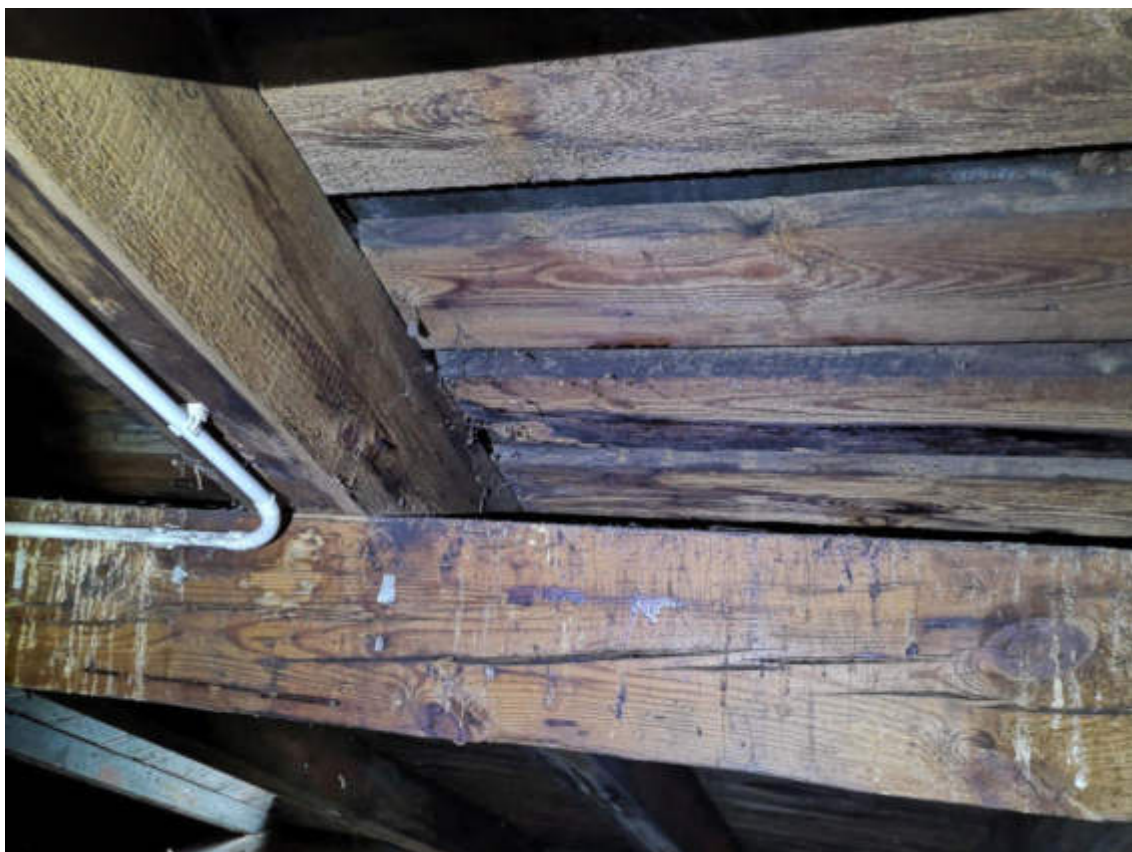
93.fotoattēls.

Bēniņu telpas pārseguma siju (augšējo jumta saišķu) iekarsija.

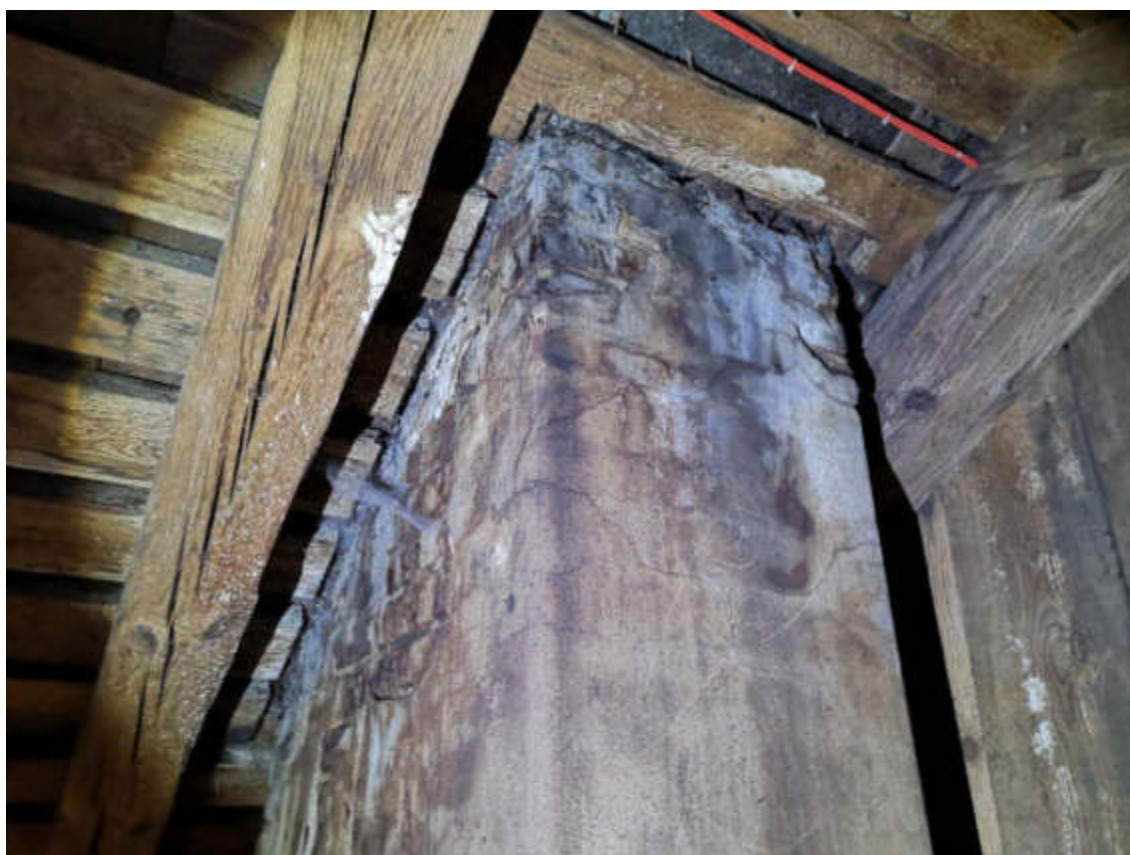


94.fotoattēls.

Trupējis jumta seguma dēļu klājs un spāru virskārta.



95.fotoattēls.
Trupējis jumta seguma dēļu klājs un spāru virskārta.

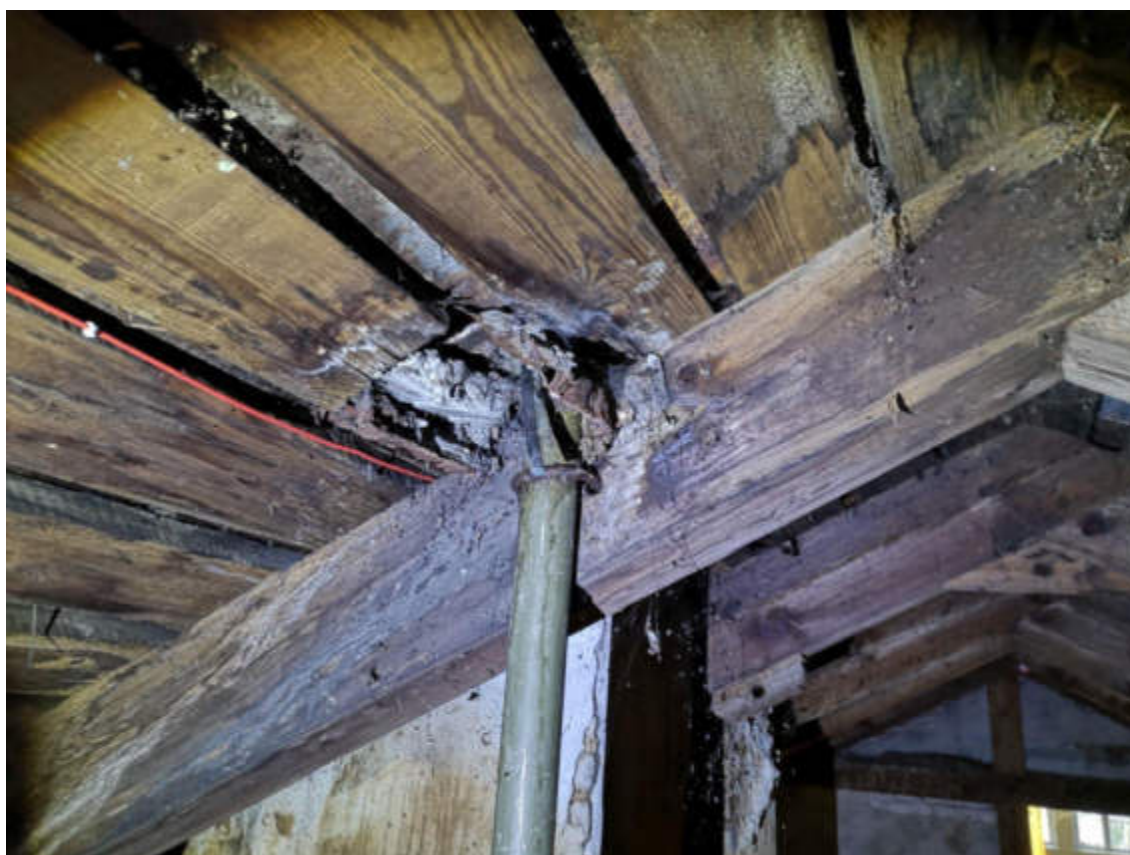


96.fotoattēls.
Mitruma izraisīti dūmeņu mūrējuma un apdares bojājumi.



97.fotoattēls.

A korpusa bēniņu telpas pārseguma konstrukcija.



98.fotoattēls.

Mitruma izraisīti spāru un jumta seguma dēļu klāja bojājumi pie mastu stiprinājuma.



99.fotoattēls.
Trupējusi spare un jumta seguma dēļu klājs.



100.fotoattēls.
Kāpnes uz bēniņu apkalpes
laipām.



101.fotoattēls.
A2 korpusa jumta nesošās konstrukcijas.



102.fotoattēls.
A2 korpusa spāru pāru augšējie saišķi un tajos iedziļinātais apaļkoks, kas kalpojis kā vinča.



103.fotoattēls.
C korpusa jumta konstrukcijas pažobelē.



104.fotoattēls.
Kāpņu konstrukcija uz līmeni virs svētnu zāles griestiem.



105.fotoattēls.
A, A2 un B korpusu jumta segums.



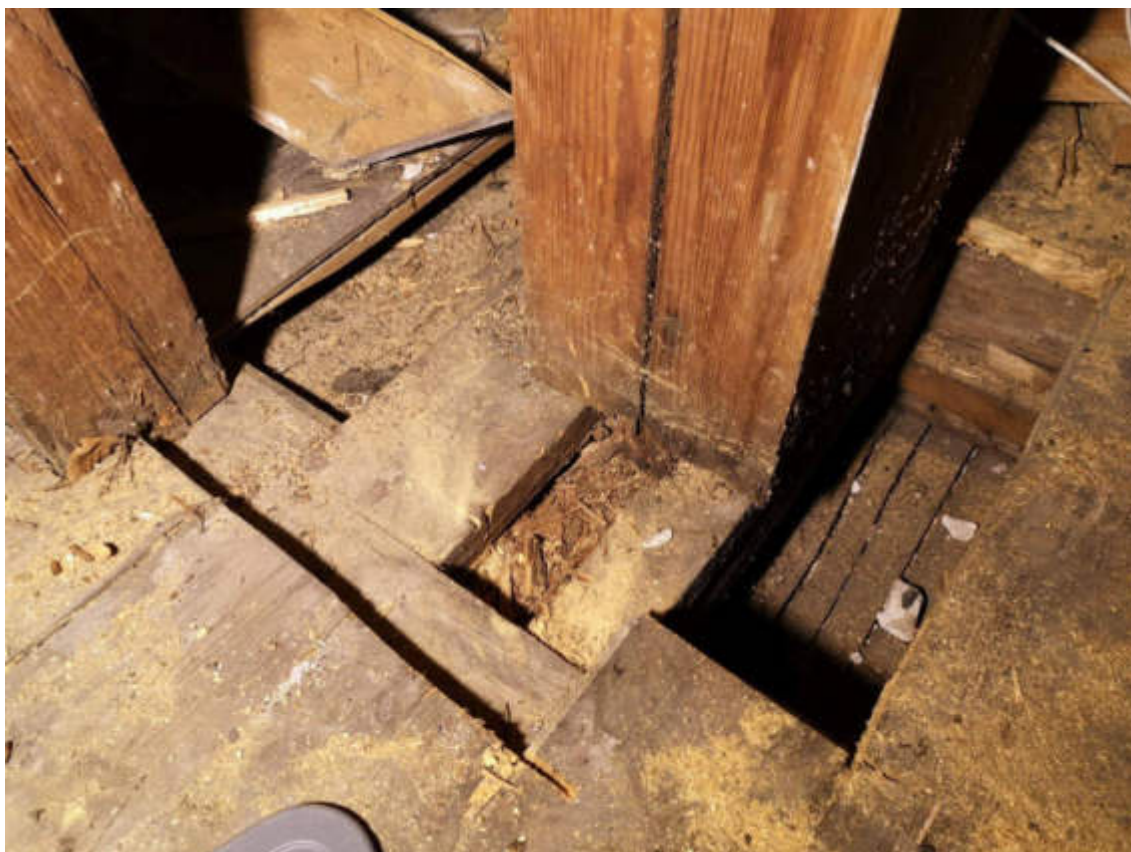
106.fotoattēls.
A2 un C korpusu jumta
segums.



107.fotoattēls.
Rizālīta daļas jumta nesošās konstrukcijas.

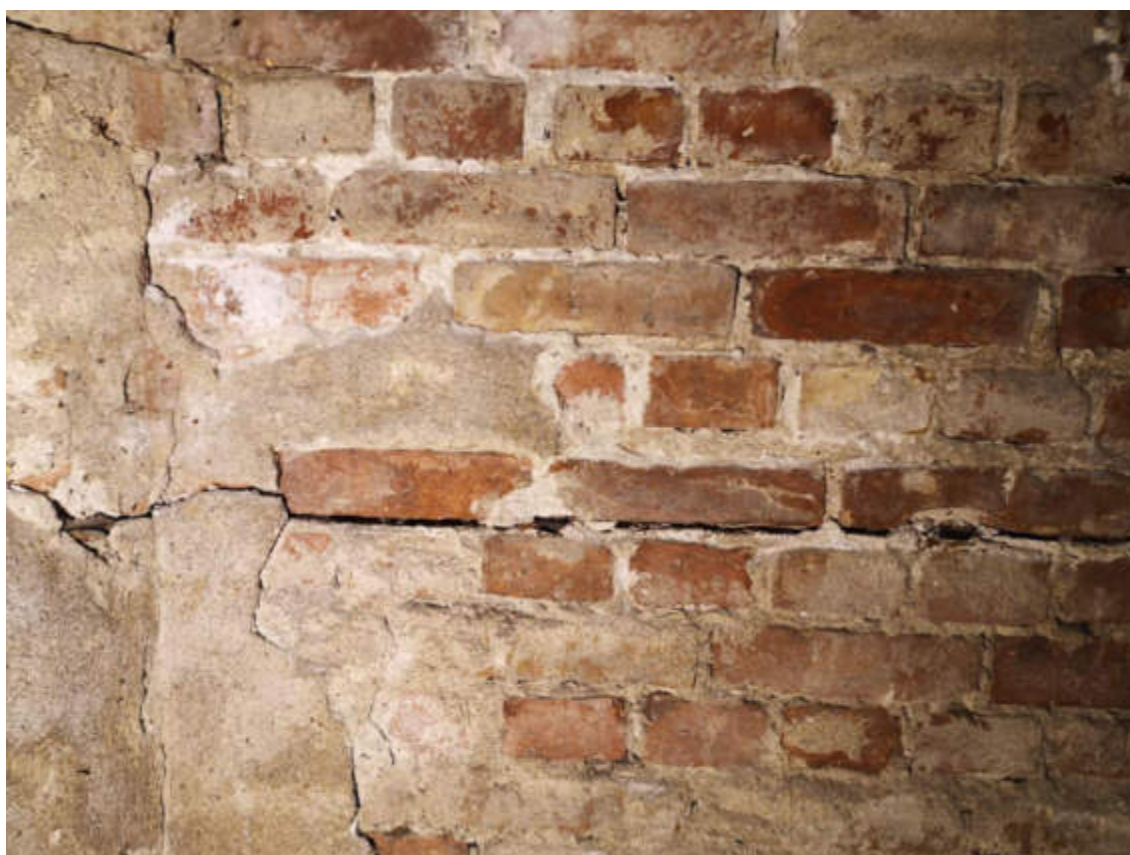


108.fotoattēls.
Rizālīta daļas jumta nesošais stats.



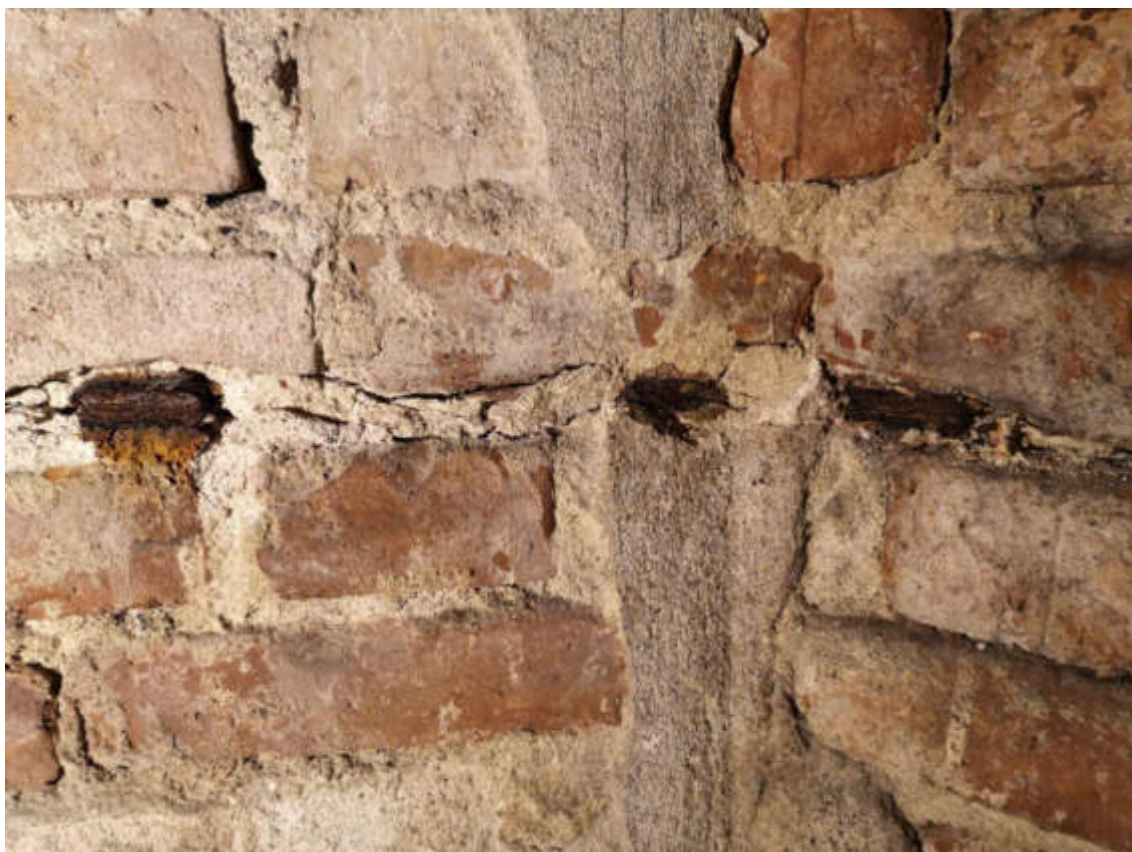
109.fotoattēls.

Rizalīta jumta stata un izmijas savienojums. Trupējis balstmezglis.



110.fotoattēls.

Plaisas rizalīta ārsienā. Atslāņojušies kalta metāla enkuri.



111.fotoattēls.
Kalta metāla enkuru atslāņojumi.



112.fotoattēls.
Rizālīta jumta lūka.



113.fotoattēls.

Rizalīta jumta segums, tā bojājumi un parapet konstrukcija.



114.fotoattēls.

B1 korpusa parapet skārda nosega bojājumi.



115.fotoattēls.
B1 korpusa jumta segums un dūmeņu galvas blīvējums.



116.fotoattēls.
Bīstami saplaisājis B1 korpusa parapeta konstrukcijas fragments pret Ventspils ielu



117.fotoattēls.

Sekundāri betonēta aizsargapmale un uzbērtā grunts ar kritumu prom no ēkas B korpusa paglama pusē.



118.fotoattēls.

Koka sakņu radīti aizsargapmales un ēkas sienas bojājumi.



119.fotoattēls.

Sekundāri betonēta aizsargapmale un uzbērts grunts ar kritumu prom no ēkas B korpusa paglāma pusē.



120.fotoattēls.

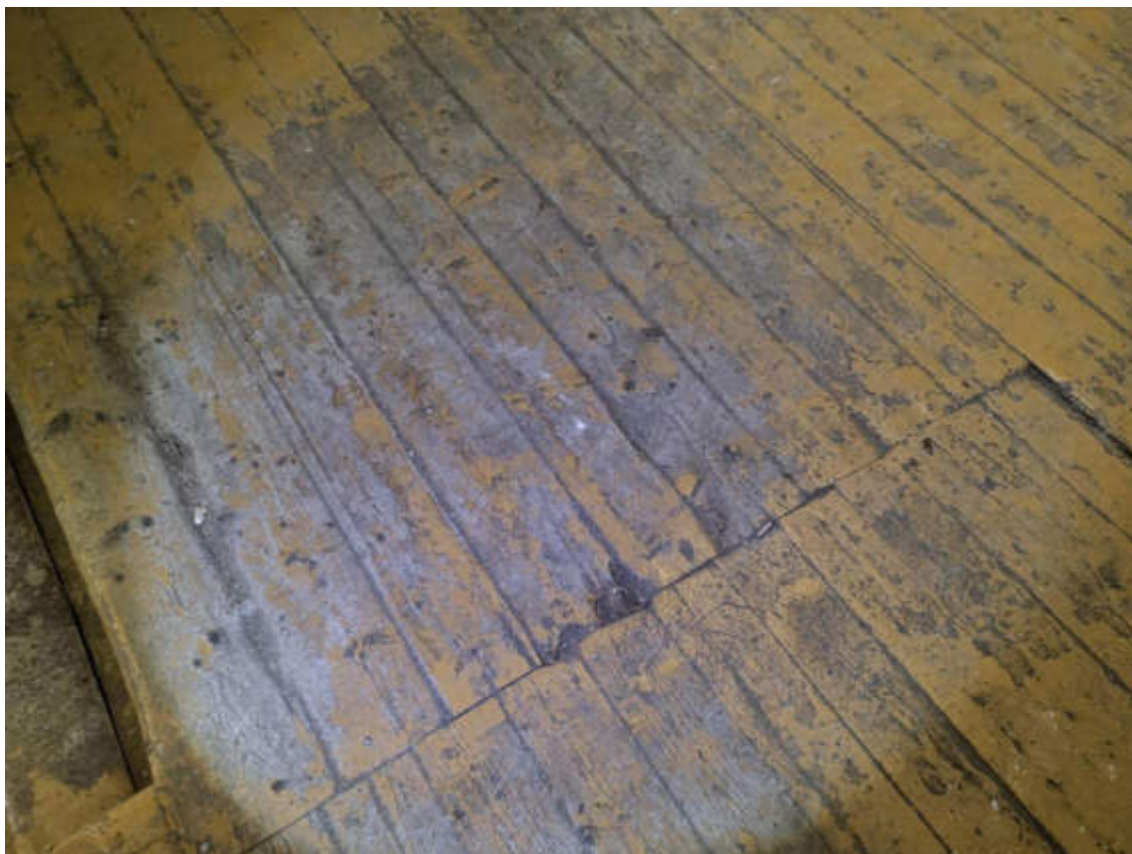
Korodējušas sākotnējo noteku stiprinājumu paliekas



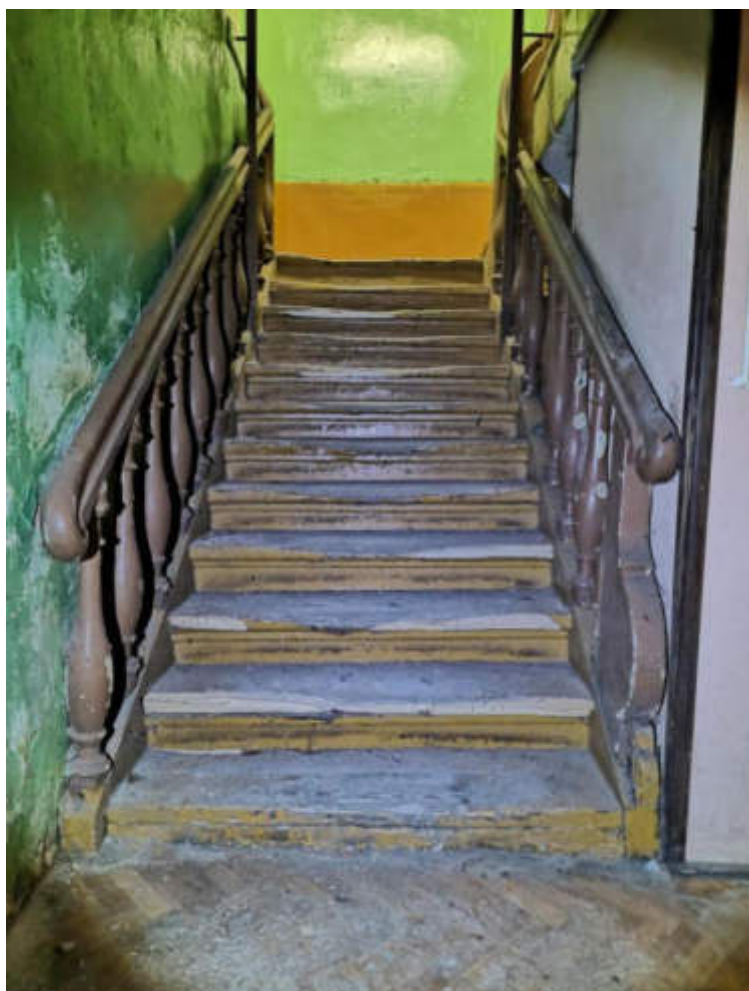
121.fotoattēls.
Saplaisājis lievenis pie ieejas durvīm A korpusā.



122.fotoattēls.
Čuguna balkona
konstrukcijas virs ieejas
durvīm A korpusā.



123.fotoattēls.
Grīdas dēļu nodilums un krāsojuma bojājumi 2.stāvā.



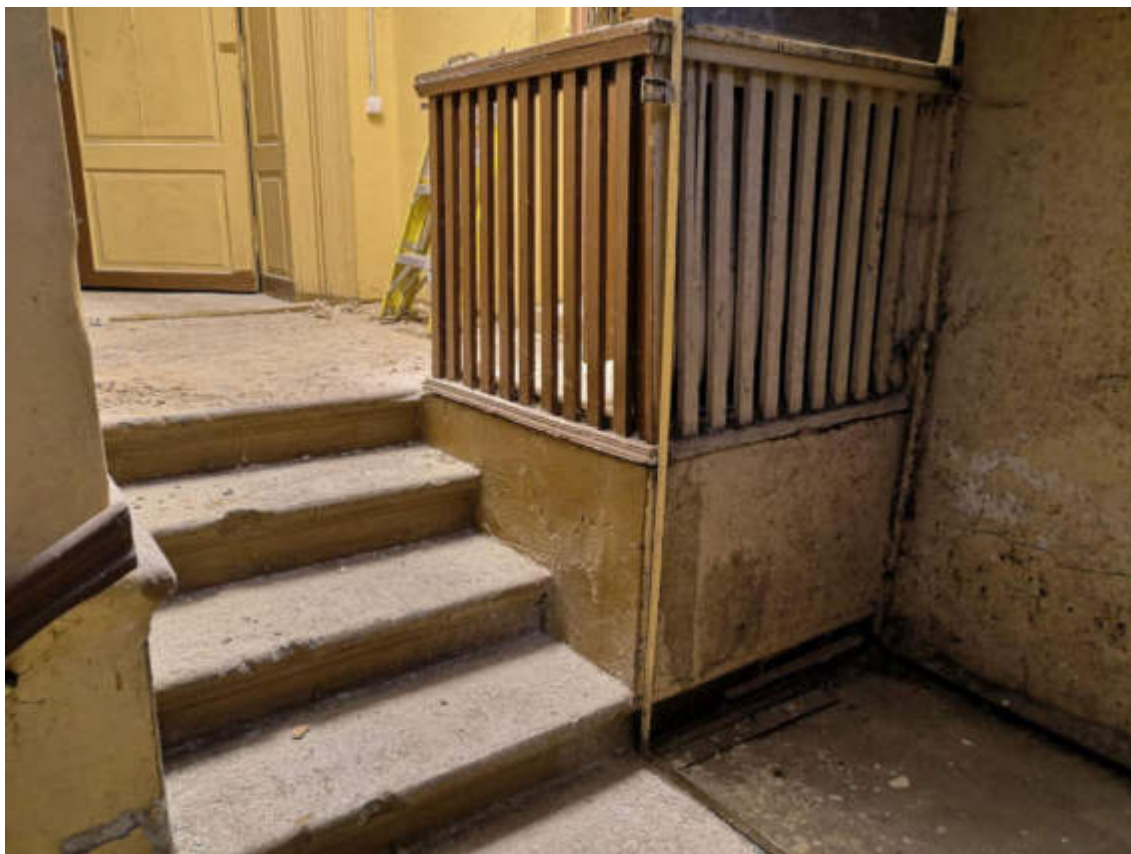
124.fotoattēls.
Kāpņu K-1 konstrukcija.
Pakāpienu bojājumi.



125.fotoattēls.
Nodilis ozolkoka dēļu parkets 2.stāva gaitenī.



126.fotoattēls.
Skats uz kāpņu K-1 laukumu
un pagriezieniem. Pakāpienu
bojājumi.



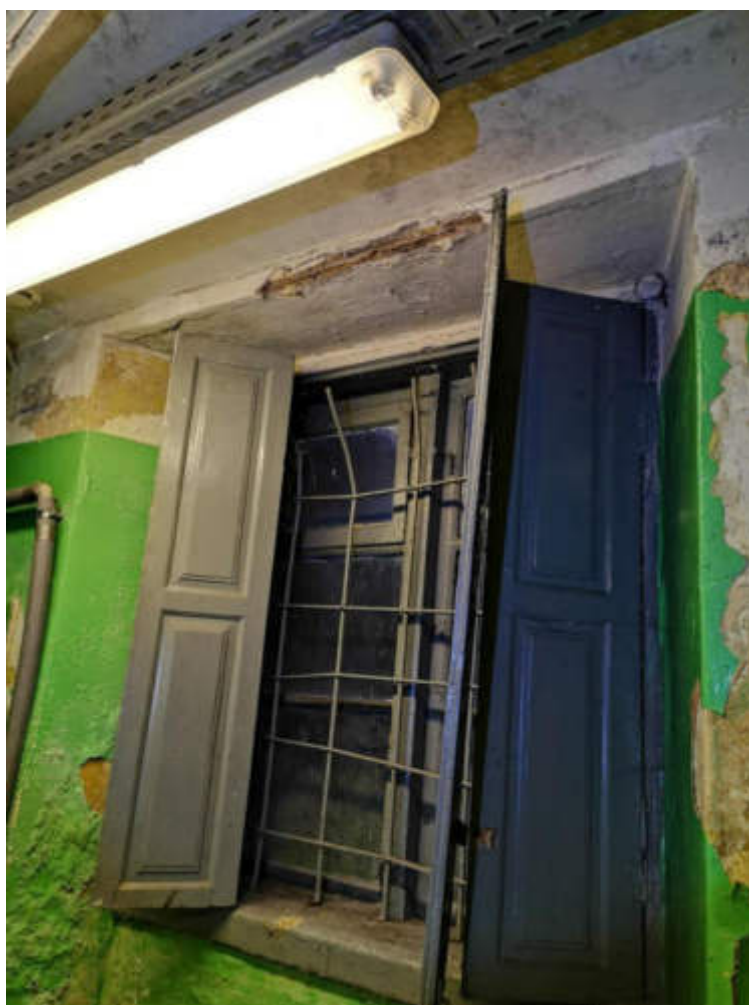
127.fotoattēls.
Skats no kāpņu K-3 kāpņu laukuma. Norobežozošās margas.



128.fotoattēls.
Kāpņu K-2 kopskats uz no 1.
Uz 2.stāvu.



129.fotoattēls.
Grīdas dēļu bojājumi bēniņos.



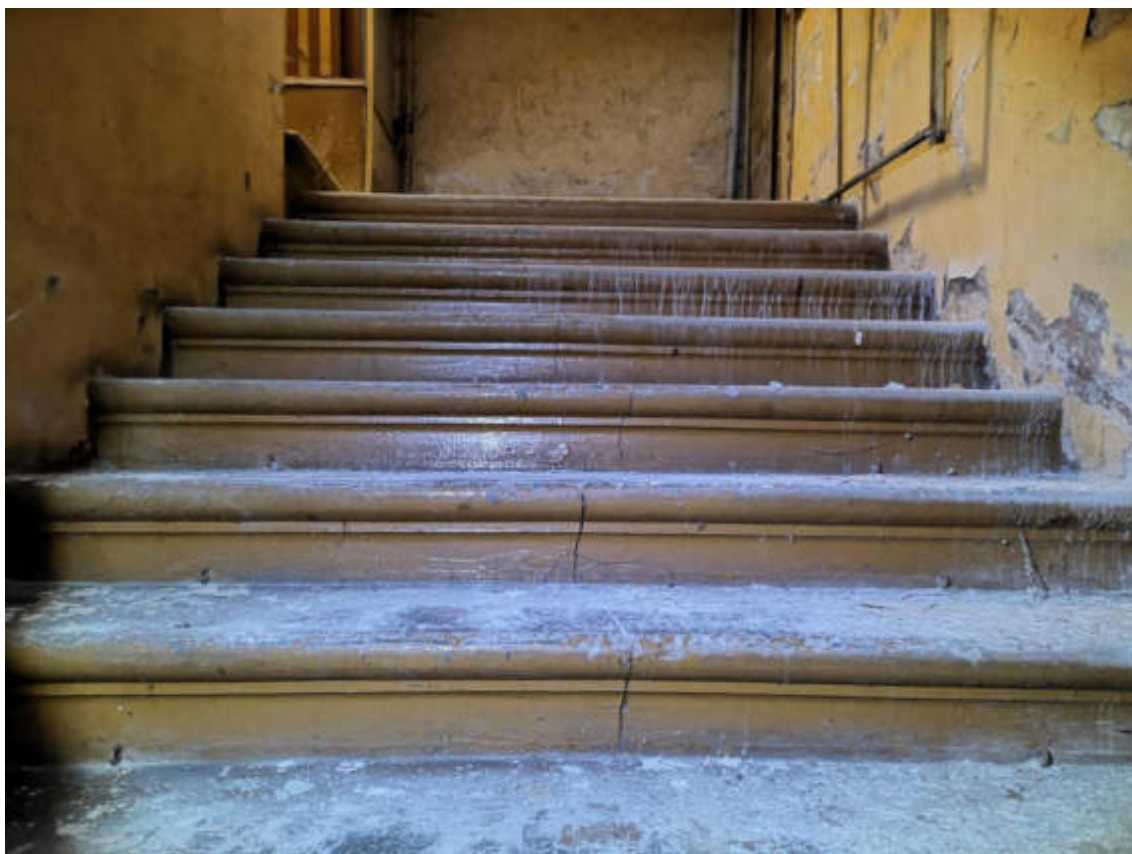
130.fotoattēls.
Logailas pārsedze A2
korpusa 1.stāvā



131.fotoattēls.
Apjomīgi korodējusi kāpņu K-3 pasija.



132.fotoattēls.
Kāpņu K-3 pakāpienu balstkonstrukcija.



133.fotoattēls.
Pārplīsuši betona pakāpieni zonā virs balstsijas.



134.fotoattēls.
Kāpņu pakāpienu pasija.



135.fotoattēls.
Kokgraužu radīti grīdas dēļu bojājumi 2.stāvā.



136.fotoattēls.
Kāpņu K-4 kopskats



137.fotoattēls.
Kāpņu K-4 skats no
apakšas.



138.fotoattēls.
Mūra ārsienas izsāļojumi un erozija



139.fotoattēls.
Gīdas seguma un lāgu bojājumi 1.stāvā



140.fotoattēls.
Gīdas seguma un lāgu bojājumi 1.stāvā



141.fotoattēls.
Gīdas seguma un lāgu bojājumi 1.stāvā



142.fotoattēls.
Satecējumi uz bēniņu grīdas



143.fotoattēls.
Satrupējuši bēniņu grīdas deli.



144.fotoattēls.
Satrupējuši bēniņu grīdas deli.



145.fotoattēls.
Sēšanās radītas plaisas mūra iekšsienā.



146.fotoattēls.
Griestu apdares un
domājams, pārseguma
konstrukciju bojājumi
2.stāvā



147.fotoattēls.

Griestu apdares un domājams, pārseguma konstrukciju bojājumi 2.stāvā



148.fotoattēls.

Griestu apdares un konstrukcijas atsegumi.



149.fotoattēls.

Griestu apdares un pārseguma konstrukciju bojājumi zonā ap skursteņiem.



150.fotoattēls.

Krāšņu dūmkanālu konstrukcija.



151.fotoattēls.

Griestu apdares un domājams, pārseguma konstrukciju bojājumi 2.stāvā

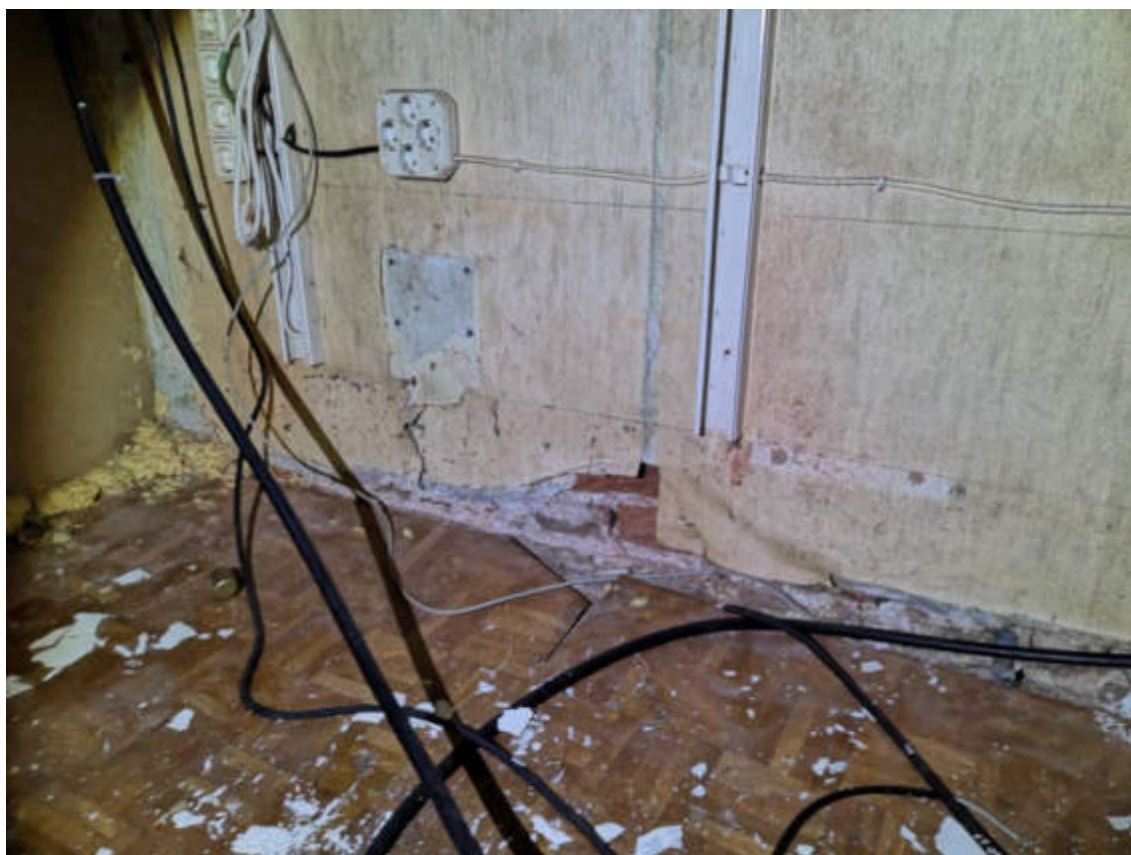


152.fotoattēls.

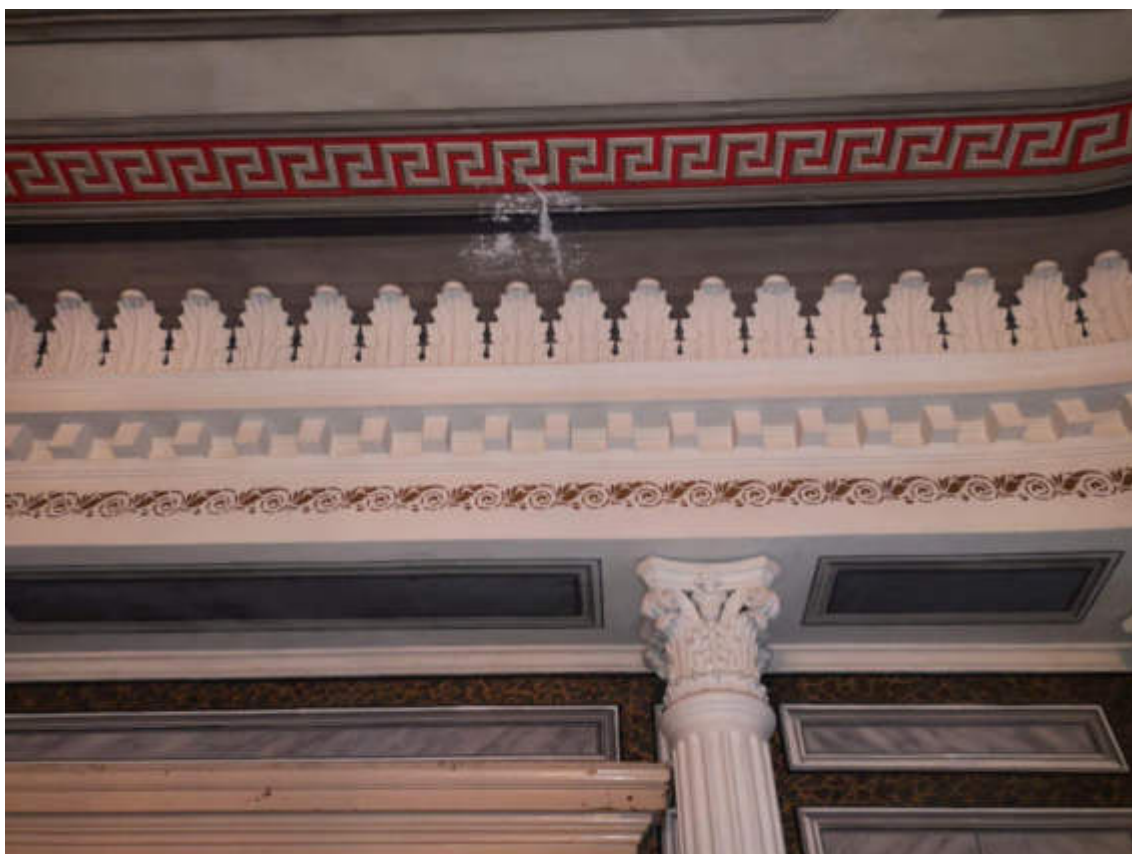
Griestu apdares un domājams, pārseguma konstrukciju bojājumi 2.stāvā



153.fotoattēls.
Sekundāri ārsienas apdares labojumi ar cementa javu.



154.fotoattēls.
Izsāļojies ārsienas posms 2.stāvā.



155.fotoattēls.

Svētku zāles mitruma izraisīti griestu konstrukcijas apdares bojājumi.



156.fotoattēls.

Svētku zāles mitruma izraisīti griestu konstrukcijas apdares bojājumi.



157.fotoattēls.
Pilnīgi satrupējušas logu vērtņes



158.fotoattēls.
Skats uz B korpusa iekšpagalma fasādi



159.fotoattēls.

B1 korpusa fasādes bojājumi. Plaisas, dzegas un apmetuma erozija.



160.fotoattēls.

Fasādes apdares un loga bojājumi pagalma fasādē



161.fotoattēls.
B1 korpusa apdares un ārsienas bojājumi.



162.fotoattēls.
Trupējusi C korpusa vēja kastes apdare.



163.fotoattēls.
A korpusa R fasādes bojājumi.

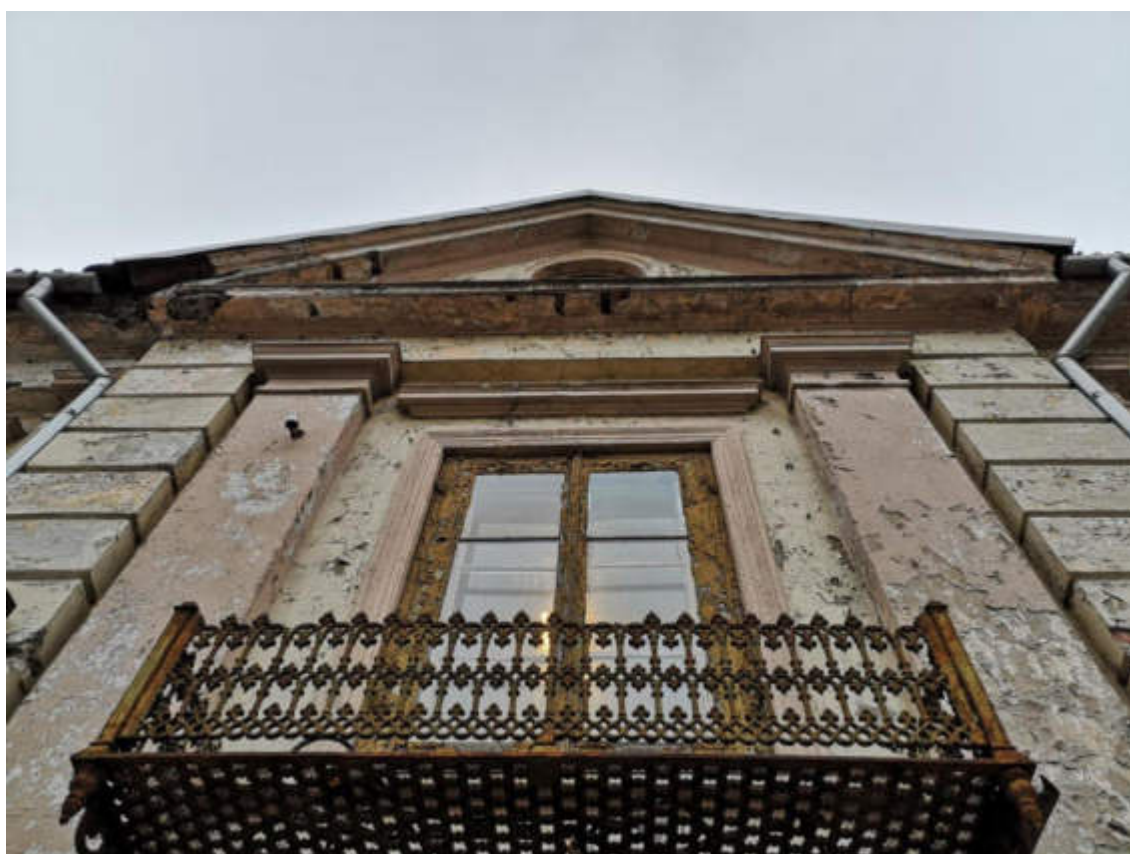


164.fotoattēls.
B1 korpusa dzegas un apdares bojājumi



165.fotoattēls.

Starpdzegas nosežskārda bojājumi B korpusa pagalma fasādē.



166.fotoattēls.

A korpusa dzegas bojājumi – korodējuši metāla enkuri.



167.fotoattēls.

A un B korpusu dzegas bojājumi – korodējuši metāla enkuri, atdalījies apmetums.

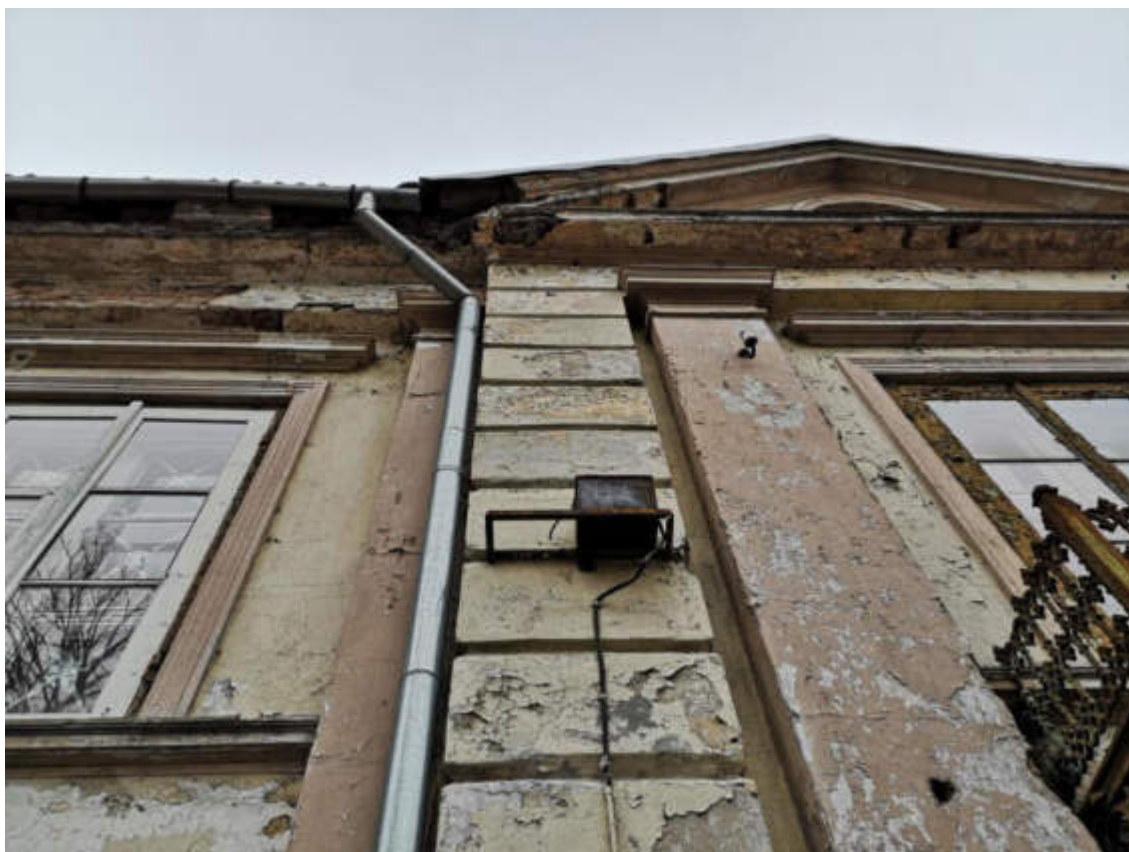


168.fotoattēls.

Rizalīta fasādes apdares bojājumi



169.fotoattēls.
Rizalīta fasādes apdares bojājumi



170.fotoattēls.
A korpusa dzegas bojājumi – korodējuši metāla enkuri.



171.fotoattēls.
B1 korpusa dzegas bojājumi.



172.fotoattēls.
Dzegas enkuru bojājumi pagalma fasādē.



173.fotoattēls.

Sekundāri izbūvēts metinātu tērauda stiegrojumu siets pie C korpusa 1.stāva ārsienām.



174.fotoattēls.

Loga palodzes fragments B korpusa gala sienā.



175.fotoattēls.

Bīstami saplaisājis B1 korpusa parapeta konstrukcijas fragments pret Ventspils ielu



176.fotoattēls.

Erodējis ārsienu mūra fragments. Cokola bioerozija.



177.fotoattēls.
Apmetuma fragment zudums.



178.fotoattēls.
Apmetuma fragmentu zudumi. Cokola bioerozija.

Būvmateriālu testēšanas laboratorija

Reģ. Nr. 40003010053

Kr.Barona ielā 99k.1, Rīgā, LV 1012, Tālrunis/fakss 67291625, tursons.lab@gmail.com

TESTĒŠANAS PĀRSKATS Nr.20/1637

Datums: 23.10.2020.

Pasūtītājs: SIA „Arhitektoniskās izpētes grupa”, Arsenāla iela 3, Rīga, LV-1050.

Pasūtījums: 13.11.2020.

Informācija par testēšanas paraugu:

Saņemšanas datums	Testēšanas izpildes datums	Paraugu veids	Pasūtītāja parauga Nr.(šifrs)	Parauga ident. Nr.
13.11.2020.	16.11.2020.-20.11.2020.	Māla ķieģeļu paraugi	Nr.1.-Nr.8.	20/11574-20/11581

Par paraugu ņemšanu atbild pasūtītājs.

Pasūtītāja sniegtā informācija: Māla ķieģeļu paraugi.

Objekts: Ēka Ventspils, Kuldigas ielā 2.

Ziņas par paraugiem: Māla ķieģeļu paraugi Nr.1-Nr.8(8 gab.).

Testēšana veikta saskaņā ar sekojošu normatīvo dokumentu prasībām:

LVS EN 772-1+A1:2015 Sienu mūra elementu testēšanas metodes. 1. daļa: Spiedes stiprības noteikšana.

Paraugi tika žāvēti žāvēskapī pie $t = +105 \pm 5^{\circ}\text{C}$.

Paraugu virsma atbilst normatīvu prasībām.

Testēšanā izmantotās iekārtas: Prese PSY-125, Svari KERN FKB 36, Bīdmērs, Termostats.

Testēšanas rezultāti

Ķieģeļu paraugu stiprības noteikšana.

Paraugu ident. Nr.	Pasūtītāja parauga Nr.(šifrs)	Pasūtītāja paraugu izmēri, mm	Ķieģeļu spiedes stiprība rezultāts, MPa
20/9800	Nr.1.	237x125x60	35.5
20/9801	Nr.2.	105x110x62	25.5
20/9802	Nr.3.	208x105x49	29.0
20/9803	Nr.4.	238x111x64	29.4
20/9804	Nr.5.	208x145x60	21.5
20/9805	Nr.6.	154x117x64	17.3
20/9806	Nr.7.	278x132x77	15.1
20/9807	Nr.8.	236x112x62	28.9

Šai pārskatā ir iekļauti eksperimentālie rezultāti no BTL testēšanas protokola: Nr. 20.1428.

Testēšanas rezultāti attiecas uz produkciju, kas norādīta pārskatā.

Bez testēšanas institūcijas rakstiskās atļaujas nav pieļaujama testēšanas pārskata reproducēšana nepilnā apjomā.

Testēšanu veica:

Testēšanas laboratorijas vadītājas p.i.

Testēšanas speciālisti:

Mg.sc.ing.M.Čerņikova

O.Ivanova

Mg.sc.ing.,J.Bobrovika





Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@mantojums.lv, www.mantojums.lv

**Kultūras pieminekļa izpētes darbu atļauja
Nr. I-01661/2020**

Rīga

Saskaņā ar likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 21. panta otro daļu un Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumu Nr. 474 "Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu" 22., 26., 27., 28., 29., 30. un 31. punktu kultūras pieminekļa izpētes darbu atļauja (turpmāk – atļauja) izsniegta:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 40003294758, Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, 67211253, 67212278, aig@AIGsia.lv

(fiziskās personas vārds, uzvārds, adrese, e-pasta adrese (ja tāda ir), tālruņa numurs vai, juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas numurs, adrese, e-pasta adrese (ja tāda ir), tālruņa numurs)

ņemot vērā Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē saņemto iesniegumu: 06.10.2020.

Nr. 07935/2020, par atļaujas izsniegšanu,
(iesnieguma reģistrācijas datums un numurs, iesniedzēja prasījums)

Dzīvojamā ēka | Valsts nozīmes | Arhitektūra | 8788; Skulptūras (3) | Valsts nozīmes | Māksla | 4569; Lustra | Valsts nozīmes | Māksla | 4568; Krāsns | Valsts nozīmes | Māksla | 4567; Interjera dekoratīvā apdare (2 telpās) | Valsts nozīmes | Māksla | 4566; Durvju komplekts | Valsts nozīmes | Māksla | 4565; Ventspils pilsētas vēsturiskais centrs | Valsts nozīmes | Pilsēt būvniecība | 7454 teritorija

Ventspils, Kuldīgas iela 2, 2700 004 1106 001

izpētei

(kultūras pieminekļa tipoloģiskā grupa, nosaukums, valsts aizsardzības numurs un adrese)

1. Faktu konstatējums: Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē atbalstīta ēkas arhitektoniski mākslinieciskās izpētes un tehniskās apsekošanas atzinuma izstrāde. Ēkas arhitektoniski mākslinieciskās izpētes izstrāde, veicot lokālas krāsojuma zondāžas, kā arī atsevišķas apmetuma un konstrukciju zondāžas izpētei un inventarizācijai nepieciešamajā apjomā (lai noskaidrotu to saglabātības pakāpi), kā arī to fiksācija. Visās zondāžās izvērtēti vēsturiskie uzslāņojumi un zondāžu rezultāti dokumentēti.

2. Izpētes veicējs: SIA "Arhitektoniskās izpētes grupa", 40003041528, būvkomersanta reģ. Nr. 2326-R, Daiga Lēvalde, sertifikāta Nr. 1-00805

(fiziskās personas vārds, uzvārds, adrese, e-pasta adrese (ja tāda ir), tālruņa numurs vai juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas numurs, adrese, e-pasta adrese (ja tāda ir), tālruņa numurs)

3. Izpētes darbi veicami saskaņā ar: SIA "Arhitektoniskās izpētes grupa" iesniegto ieceri ēkas arhitektoniski mākslinieciskās izpētes un tehniskās apsekošanas atzinuma izstrādei, 06.10.2020.

(iesniegums, izpētes programma, darbu apraksts, galveno darbu uzskaitījums)

4. Nosacījumi¹: Izpildītājs pēc darbu pabeigšanas sagatavo un iesniedz izpētes rezultātus Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes Klientu apkalpošanas centrā (Rīgā, Pils ielā 20) vai Kurzemes reģionālajā nodaļā (Kuldīgā, Baznīcas ielā 9-10).

5. Viedokļi un argumenti²: -

6. Izpētes darbu pārskata iesniegšanas termiņš 26.01.2022.
(datums)

7. Atļauja derīga līdz: 26.10.2021.
(datums)

Arhitektūras un mākslas daļas vadītājs, Anna Ancāne (paraksts*)
(vārds, uzvārds, paraksts)

Z.v.

27.10.2020.
(datums)

Atļauju saņēmu _____
(datums)

(vārds, uzvārds, paraksts)

Šo administratīvo aktu mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās dienas var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā, iesniedzot attiecīgu iesniegumu Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vadītājam.

Piezīmes.

1. ¹ Aizpilda, ja nepieciešami īpaši izpētes darbu veikšanas nosacījumi.

2. ² Aizpilda, ja administratīvā procesa dalībnieki ir izteikuši viedokļus un argumentus.

3. Dokumenta rekvizītus "paraksts", "Z.v." un "datums", kā arī atļaujas saņēmēja apliecinājumu neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*



Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@nkmp.gov.lv, www.nkmp.gov.lv

Rīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. 2026/08-01/671

Uz 11.05.2026 Nr. 2/9-3/3112

Reģ. 11.02.2026. Nr. IEN-1059/2026

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Nosūtīšanai e-Adresē

*Par nekustamā īpašuma Ventspilī, Kuldīgas
iela 2, kadastra apzīmējums 2700 004 1106,
atsavināšanu*

Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde (turpmāk – Pārvalde) izskatījusi Jūsu 2026. gada 11. maija iesniegumu ar lūgumu sniegt atļauju nekustamā īpašuma (adrese Ventspilī, Kuldīgas iela 2, kadastra apzīmējums 2700 004 1106) atsavināšanai (turpmāk – Nekustamais īpašums).

Atbilstoši Pārvaldei pieejamajiem datiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1106 un ēkām ar kadastra apzīmējumiem 2700 004 1106 001, 2700 004 1106 002, 2700 004 1106 003, 2700 004 1106 004 un 0100 038 0236 005.

Ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 004 1106 001 ir **valsts** nozīmes arhitektūras piemineklis “**Dzīvojamā ēka**” ar valsts aizsardzības Nr. 8788 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/8786>) kurā atrodas valsts nozīmes mākslas piemineklis “**Durvju komplekts**” ar valsts aizsardzības Nr. 4565 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/4565>), valsts nozīmes mākslas piemineklis “**Interjera dekoratīvā apdare (2 telpās)**” ar valsts aizsardzības Nr. 4566 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/4566>), valsts nozīmes mākslas piemineklis “**Krāsns**” ar valsts aizsardzības Nr. 4567 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/4567>), reģiona nozīmes mākslas piemineklis “**Lustra**” ar valsts aizsardzības Nr. 4568 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/4568>) un reģiona nozīmes mākslas piemineklis “**Skulptūras (3)**” ar valsts aizsardzības Nr. 4569 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/4569>).

Papildus Nekustamais īpašums visā tā sastāvā atrodas valsts nozīmes arhitektūras (pilsēt būvniecība) pieminekļa “**Ventspils pilsētas vēsturiskais centrs**” teritorijā ar valsts aizsardzības Nr. 7454 (<https://mantojums.lv/cultural-objects/7454>)

Pārvaldei nav iebildumu augstāk minētā nekustamā īpašuma atsavināšanai, paturot valsts pirkuma tiesības, kuras skatāmas atsevišķi normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vienlaikus Pārvalde norāda, ka saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”¹ (turpmāk – Likums) 8. pantu trešo daļu un 9. pantu, Nekustamo īpašumu var iegūt īpašumā tikai tad, ja nākamais lietotājs vai īpašnieks ir iepazīstināts ar norādījumiem par attiecīgā kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu (turpmāk – Norādījumi), kas saskaņā ar Likuma 5. pantu tiek izdoti vispārīgā administratīvā akta formā un publicēti oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”².

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 12. panta 9. punkts paredz, ka sludinājumā un paziņojumā norāda pārdodamā nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumus, ja tādi ir paredzēti. Ievērojot minēto, Pārvalde lūdz rast iespēju izsoles sludinājumā un paziņojumā ietvert atsauci uz Pārvaldes izdotajiem Norādījumiem kā vienu no Nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumiem.

Cieņā
Kultūras mantojuma informācijas centra vadītāja

S. Čevere

(paraksts*)

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*

P. Beķeris, 67326603
peteris.bekeris@nkmp.gov.lv

¹ <https://likumi.lv/ta/id/72551-par-kulturas-piemineklu-aizsardzibu>

² <https://www.vestnesis.lv/op/2023/70.6>, <https://www.vestnesis.lv/op/2023/60.12>,
<https://www.vestnesis.lv/op/2023/53.6>, <https://www.vestnesis.lv/op/2023/53.5>



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27000041106	-	0.2717 ha	1253	-	Ventspils

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	100826	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	133660	31.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	100826	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	133660	31.07.2025	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
27000041106	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2717
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	52633	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	45649	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	Nosaukums
27000041106001	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Administratīvā ēka
27000041106002	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Garāža
27000041106003	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Noliktava
27000041106004	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	garāža
27000041106005	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Garāža

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2717
----------	--------

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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2717

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1358	ha
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.1359	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0014	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.2717	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis	0.2717	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2717	ha
-	14.12.2025	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras piemineklis	0.0755	ha
-	02.08.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0020	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.2717	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0024	ha
-	14.12.2025	7314010302	valsts nozīmes mākslas piemineklis	0.0004	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Renāts Vieško	15.11.2004

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
27000041106001	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Administratīva ēka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1194.5	
Galvenais lietošanas veids:		1220 - Biroju ēkas	
Būves tips:		12200101 - Biroju ēkas	

Uzbūvēšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	33652	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	74537	31.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1194.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	1194.5
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.):	1194.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1194.5
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
Vīrszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000041106001001	-
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	95
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	33652	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	74537	31.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1194.5
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.):	1194.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1194.5
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	Dežuranta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	23.4	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	10.4	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.6	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	25.2	-
5	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	4.9	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	5.2	-
7	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	0.9	-
8	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	3.8	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.3	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	10.9	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	36.8	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	27.1	-
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	17.9	-
14	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.5	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	25.9	-
16	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	5.9	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	12.4	-
18	Sienas skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	0.7	-
19	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	13.5	-
20	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	16.9	-
21	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	0.4	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	21.3	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	13.6	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	21.7	-
25	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.1	-
26	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	2.4	-
27	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	8.4	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	6.4	-

29	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.0	-
30	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	8.7	-
31	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.8	-
32	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.1	-
33	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.6	-
34	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	6.8	-
35	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	6.9	-
36	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7.8	-
37	Cietums	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	5.7	-
38	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	34.6	-
39	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	0.5	-
40	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.7	-
41	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7.8	-
42	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	8.3	-
43	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	13.2	-
44	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	11.4	-
45	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	3.9	-
46	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	13.1	-
47	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7.0	-
48	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	11.6	-
49	Ieroču telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	9.6	-
50	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.7	-
51	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	3.3	-
52	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	3.8	-
53	Caurlaides telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.1	-
54	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	29.8	-
55	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	9.3	-
56	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	8.9	-
57	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	9.1	-
58	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	9.3	-
59	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	12.8	-
60	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	11.4	-
61	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	13.1	-
62	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	17.2	-
63	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	27.4	-

64	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	22.5	-
65	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	17.4	-
66	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	18.5	-
67	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	23.1	-
68	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	26.5	-
69	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	67.9	-
70	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	10.1	-
71	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	18.1	-
72	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	25.1	-
73	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	11.1	-
74	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	9.9	-
75	Datoru speciālists	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	11.5	-
76	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	33.8	-
77	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	1.9	-
78	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	3.8	-
79	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	3.3	-
80	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	2.1	-
81	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	16.4	-
82	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	4.1	-
83	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	0.5	-
84	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	6.6	-
85	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	10.7	-
86	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	13.2	-
87	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	10.3	-
88	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	9.2	-
89	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	2.0	-
90	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	5.4	-
91	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	-	-	15.4	-
92	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	54.4	-
93	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	12.9	-
94	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	19.2	-
95	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	15.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas litrs	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1;A2	Administratīvā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	777.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4949.0 kub.m.	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	31.07.2025	7314010302	valsts nozīmes mākslas piemineklis	-	-
-	31.07.2025	7314010302	valsts nozīmes mākslas piemineklis	-	-
-	31.07.2025	7314010302	valsts nozīmes mākslas piemineklis	-	-
-	31.07.2025	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras piemineklis	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Datu apmaiņas līgums	30.12.2008	-	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija un Valsts zemes dienests

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1920
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1920
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1920
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1920

Reģistrētie labiekārtojumi

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

27000041106002	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Garāža
----------------	-----	-------------------------------------	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	36.5
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1445	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.):	36.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	36.5
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.):	36.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	36.5
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:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000041106002001	-

Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1445	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.):	36.5
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.):	36.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	36.5
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	36.5	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-------------	-----------------------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	40.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	111.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

27000041106003

1/1

Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601

Noliktava

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	35.3
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1391	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1398	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.):	35.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	35.3
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.):	35.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35.3
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:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000041106003001	-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1391	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1398	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.):	35.3
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.):	35.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35.3
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	24.0	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	11.3	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
3	Noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	115.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	41.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

27000041106004	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	garāža
----------------	-----	-------------------------------------	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	54.1
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2021	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1666	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.):	54.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	54.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000041106004001	-

Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2021	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	1666	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.):	54.1
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.):	54.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54.1
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	-	-	54.1	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	Garāža

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	66.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	189.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1965
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1965
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1965

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

27000041106005	1/1	Kuldīgas iela 2, Ventspils, LV-3601	Garāža
----------------	-----	-------------------------------------	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	226.4
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

Fiskālā kadastrālā vērtība	9584	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8965	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.):	226.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	226.4
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.):	226.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	226.4
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000041106005001	-

Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9034	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8450	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.):	213.4
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.):	213.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	213.4
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	64.2	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	25.3	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	22.3	-
4	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	23.0	-
5	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	23.1	-
6	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	23.8	-
7	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	31.7	-

27000041106005002

-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	550	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	515	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.):	13
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.):	13
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	13
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	13.0	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
5	Garāža, noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	723.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	253.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1975
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003294758	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"	1/1	juridiska persona	27000041106	Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	04.11.2015	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	19.09.2011	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	15.06.2005	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	15.06.2005	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	30.09.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	09.03.2016	11-10-K/1623	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.02.2016	3/2-3/3033	Valsts A/S Valsts nekustamie īpašumi
Būvvaldes izziņa	19.01.2016	5-24/32	Ventspils pilsētas dome Būvniecības administratīvā inspekcija
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	11.09.2006	-	Ventspils pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	17.02.2006	-	Ventspils pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.12.2004	-	Ventspils pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	17.11.2004	-	VZD Ziemeļkurzemes reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	17.11.2004	-	VZD Ziemeļkurzemes reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.07.1998	1-76/709	Ventspils pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	20.05.1998	-	VZD Ventspils nodaļas Mērniecības birojs
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	06.03.1998	375	Ventspils pilsētas dome

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