

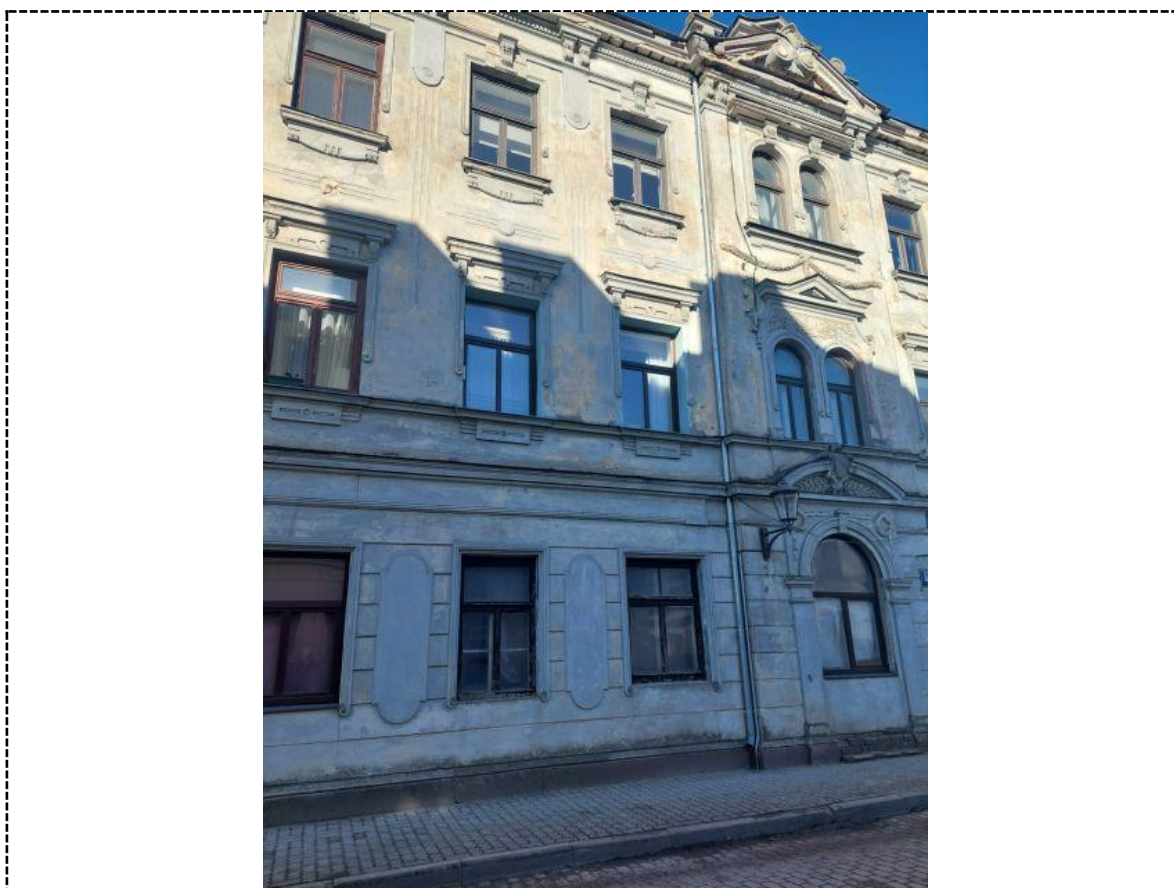
# VĒRTĒŠANAS ATSKAITE Nr. 33321/SS

Izpildītājs SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reģ. Nr. 40003411495

Vērtēšanas objekts **Pils iela 40-24, Ventspils**

Kadastra numurs 27009011834

Vērtēšanas datums 10.03.2026.



ŠĪ VĒRTĒŠANAS ATSKAITE IR PARAKSTĪTA AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**SATURS** [KOPSAVILKUMS](#) [APKĀRTNE](#) [ESG FAKTORI](#) [ĒKAS APRAKSTS](#) [DZĪVOKLA APRAKSTS](#) [APRĒKINS](#) [TIRGUS PĀRSKATS](#) [SKAIDROJUMI](#) [PIELIKUMI](#)

1. **KOPSAVILKUMS AR SLĒDZIENU** *atgriežties uz saturu*

Izpildītājs	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reg. Nr. 40003411495 Ieriku iela 5, Rīga, LV-1084, T. +371 67284544, E-pasts: <a href="mailto:latvia@ober-haus.lv">latvia@ober-haus.lv</a>
Sertificētais vērtētājs	Andris Pūtelis - LĪVA sertifikāts Nr. 130
Vērtētāja asistents	-
Pasūtītājs/-a	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta"
Vērtēšanas uzdevumus	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Vērtējuma mērķis	Pašvaldības vajadzībām

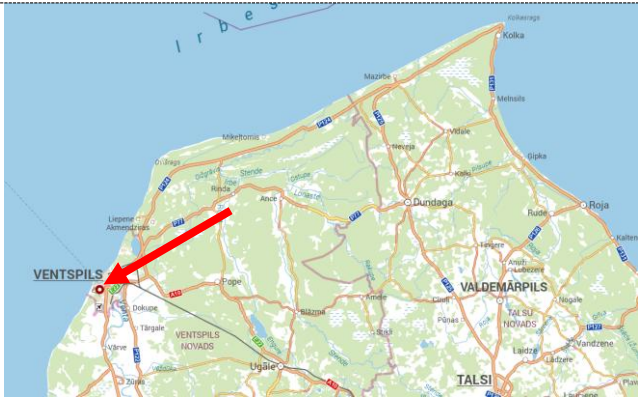
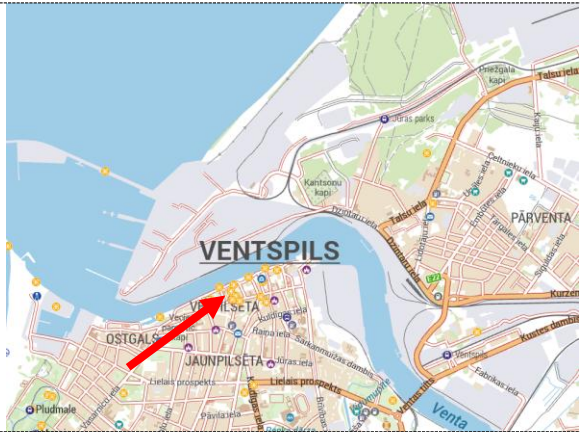
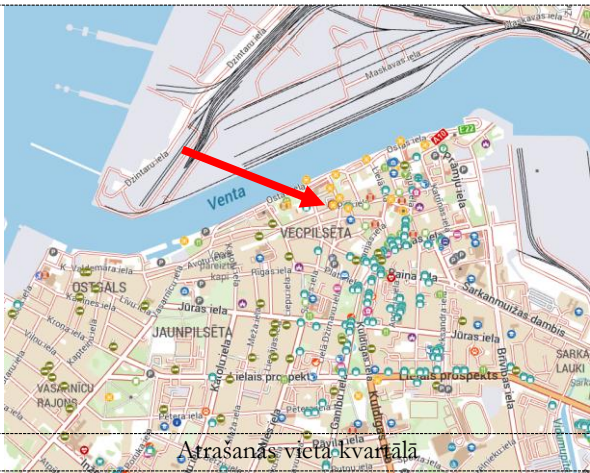

**VĒRTĒŠANAS OBJEKTS**

Adrese	<b>Pils iela 40-24, Ventspils, LV-3601</b>
Kadastra numurs	27009011834
Vērtējamā objekta sastāvs	1-istabu dzīvokļa īpašums ar domājamām daļām no ēkas un zemes
Dzīvokļa platība (VZD dati)	kopējā, m <sup>2</sup> <b>26,8</b> ārtelpu, m <sup>2</sup> 0,0 apkurināmā, m <sup>2</sup> 26,8
Dzīvokļa iekštelpu stāvoklis	Apmierinošs
Esošais izmantošanas veids	Dzīvoklis nav apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Patvaļīga būvniecība	Vizuāli apsekojot dzīvokli, netika konstatēta.
Būvniecības lietas	BIS (Būvniecības informācijas sistēmā) nav reģistrētas.
Īpašumtiesības	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.1680-15
Īpašnieks/-ce	Ventspils valstspilsētas pašvaldība
Ēkas domājamās daļas	Ir
Zemes domājamas daļas	Ir
Cita informācija	-
Hipotēkas	Nav.
Īres / Nomas līgumi	Nav.
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti. Apgrūtinājumi, kas būtiski ietekmē vērtību – nav zināmi.
Vides, sociālie un pārvaldības (ESG) faktori, citi ietekmējoši faktori	Izvērtējot publiski pieejamo informāciju, netika konstatēti vērtējamo Objektu būtiski ietekmējoši klimata pārmaiņu, plūdu vai citi vides, sociālie, pārvaldības riski vērtējamā Objekta atrašanās vietā.

## VĒRTĒJUMA SLĒDZIENS

<b>Tirgus vērtība</b>	<b>8 800 EUR</b>	<i>(Astoņi tūkstoši astoņi simti eiro)</i>
<b>Īpašie pienēmumi</b>	Nav.	
<b>Tirgus prognoze</b>	Ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, tehnisko un juridisko stāvokli, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas īslaicīgas vērtības svārstības līdz ar tirgus, ekonomisko un kopējo ģeopolitisko situāciju.	
<b>Apsekošanas datums</b>	10.03.2026.	
<b>Vērtēšanas datums</b>	23.03.2026.	
<b>Atskaites parakstītājs</b>	Andris Pūtelis - LĪVA sertifikāts Nr. 130, Pilnvara Nr. 09-001/2024	
<b>Atskaites parakstīšanas datums</b>	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogā.	
<b>Neatkarības apliecinājums</b>	Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam. Apliecinām, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi, secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi, mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā. Apliecinām, ka mums nav interešu konfliktu attiecībā uz šo darbu.	
<b>Atskaites izmantošana</b>	<i>Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciāla, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apmjomā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu, kas satur laika zīmogu !</i>	

2. **ATRAŠĀNĀS VIETA, APKĀRTNES RAKSTUROJUMS** *atrodas uz saturu*

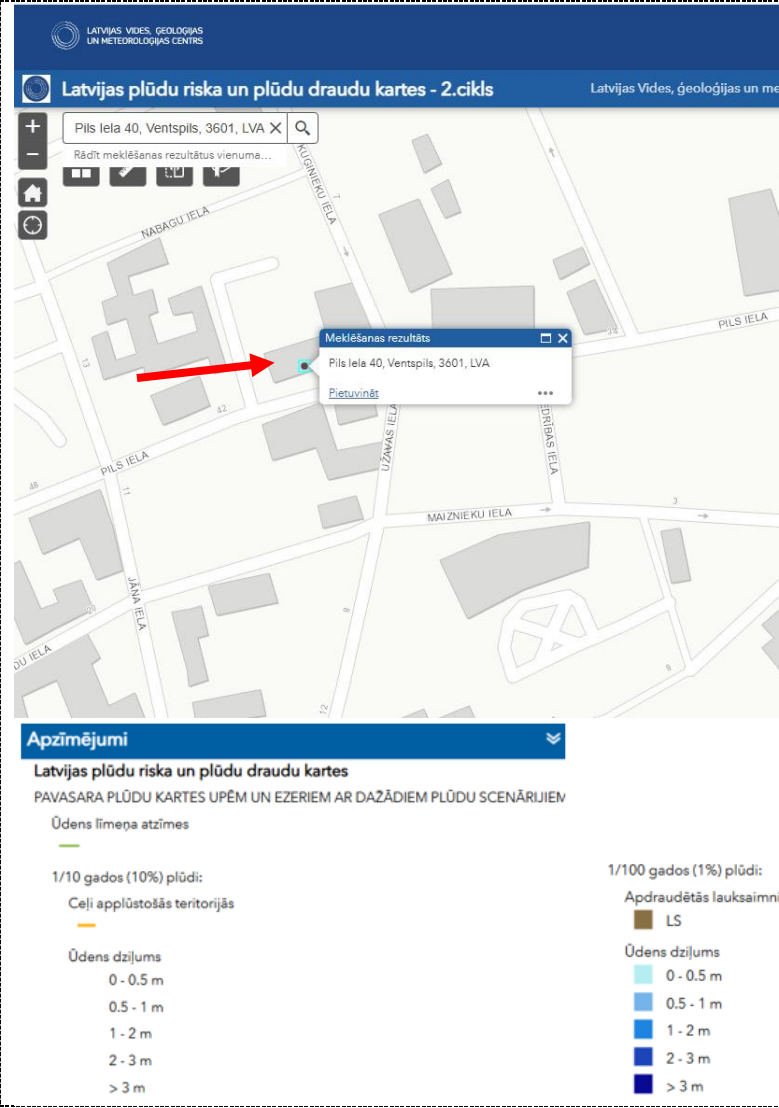
ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATTEĻOJUMS	
	
Atrašanās vieta reģionā	Atrašanās vieta pilsētā
	
Atrašanās vieta kvartālā	Ēkas novietojums zemes gabalā, kadastra kartē
Informācijas avots: <a href="https://balticmaps.eu/lv/">https://balticmaps.eu/lv/</a>	Informācijas avots: <a href="https://www.kadastrs.lv/">https://www.kadastrs.lv/</a>

**APKĀRTNES RAKSTUROJUMS**

Īpašuma adrese	<b>Pils iela 40-15, Ventspils</b>
Atrašanās vieta	Ventspils pilsētas Ventsas upes kreisajā krastā
Apkārto esošā apbūvētā vide	Daudzdzīvokļu ēkas, pirmskara ēkas, privātmājas, daži infrastruktūras objekti
Infrastruktūra, satiksme	Sabiedriskā transporta nodrošinājums labs - regulāri pilsētas sabiedriskā transporta reisi, sabiedriskā transporta pieturas vieta ~800 m attālumā, līdz autoostai piepilsētas un starppilsētu autobusu maršrutiem ~1,5km. Līdz pilsētas aktīvajam centram, kur atrodas sporta halle, mūzikas un mākslas skola, bērnudārzs, veikali, kultūras nams, ārstniecības, pašvaldības iestādes u.c, ir aptuveni 2km.
Piekļūšana	Piekļūšana pa asfalta un bruģēta seguma pašvaldības ielām un brīvi pieejamiem labiekārtotiem iekšpagalmiem.
Novietojuma kvalitāte	Labā.
Funkcionāli saistīti zemes gabali	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja funkcionāli saistīta ar zemes gabalu (zemes kad. apzīmējums 27000020807). Domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā.

3. **VIDES, SOCIĀLO UN PĀRVALDĪBAS (ESG) FAKTORU ANALĪZE**

*atgriezties uz saturu*

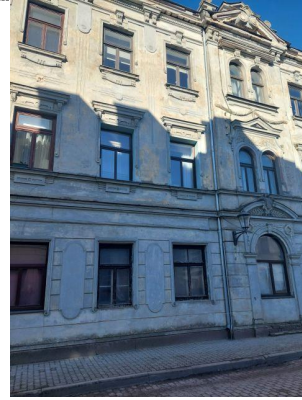
<p>Plūdu risks, krasta erozija</p>	
<p>Plūdu riska scenāriji:</p>	<p>1/10 gados: <b>Nav.</b> 1/100 gados: <b>Nav.</b> Plūdu un krasta erozijas risks uz vērtējamo Objektu nav attiecināms.</p>
<p></p>	<p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p>
<p>Augsnes erozijas, degradācijas riski</p>	<p>Nav datu, teritorijā nav veikti speciālie pasākumi.</p>
<p>Piesārņojuma riski (gaisa, ūdens, bīstami objekti u.c.), trokšņa piesārņojums (transporta, industriālais):</p>	<p>Apsēkojot vērtējamo Objektu, netika konstatēts.</p>
<p>Karstuma viļņu ("Heatwave") riski:</p>	<p>Karstuma viļņu risks atbilstošs klimatiskajai laika joslai.</p>
<p>Savvaļas ugunsgrēku ("Wildfire") riski:</p>	<p>Savvaļas ugunsgrēku risks – pēdējo gadu laikā šajā apkaimē nav novērots.</p>
<p>Vētras ("Storms") riski:</p>	<p>Uz vērtējamo Objektu šie riski ir attiecināmi tik cik vispār ir iespējamas vētras šajā reģionā.</p>
<p>Īpaši smagu nokrišņu: ledus, sniega, krusas ("Heavy precipitation") riski:</p>	<p>Uz vērtējamo Objektu šie riski ir attiecināmi tik cik vispār ir iespējami īpaši smagi nokrišņi (lietus, krusa, sniegs) šajā reģionā. Papildus pasākumi klimata risku novēršanai nav zināmi.</p>

4. **ĒKAS RAKSTUROJUMS, FOTOATTĒLI**

*atgriezties uz saturu*



Dzīvojamās ēkas fasāde



Dzīvojamās ēkas fasāde



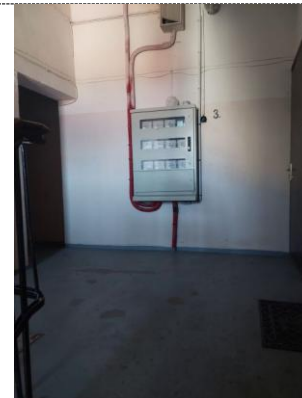
Dzīvojamās ēkas fasāde



Ieeja kāpņu telpā



Koplietošanas kāpņu telpa



Koplietošanas kāpņu telpa



Ēkas fasāde no ielas puses



Dzīvojamās mājas gala sienas



Pagalms no sētas puses

### ĒKAS RAKSTUROJUMS, LABIEKĀRTOJUMS

Ēkas tips/projekts	Pirmskara ēka																								
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1910																								
Ēkas stāvu skaits	3																								
Ēkas pamati	Dzelzsbetona, betona bloki																								
Ēkas sienu materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks																								
Ēkas pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu																								
Ēkas jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu																								
Lifts	Nav																								
Kāpņu telpas stāvoklis	Apmierinošs. Kāpņu telpai ir metāla ārdurvis, krāsotas sienas																								
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs, nomainīts jumta segums.																								
Ēkas energoefektivitātes novērtējums	<table border="0"> <tr> <td>Energoefektivitātes sertifikāts</td> <td>-</td> <td>Nav iesniegts</td> </tr> <tr> <td>Energoefektivitātes sertifikāta veids</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sertifikāta derīguma datums</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ēkas energoefektivitātes klase apkurei</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ēkas energoefektivitātes klase primārai neatjaunojamai enerģijai</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ēkas primārās enerģijas novērtējums</td> <td>-</td> <td>kWh/kv.m. gadā</td> </tr> <tr> <td>Gandrīz nulles enerģijas ēka</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>	Energoefektivitātes sertifikāts	-	Nav iesniegts	Energoefektivitātes sertifikāta veids	-		Sertifikāta derīguma datums	-		Ēkas energoefektivitātes klase apkurei	-		Ēkas energoefektivitātes klase primārai neatjaunojamai enerģijai	-		Ēkas primārās enerģijas novērtējums	-	kWh/kv.m. gadā	Gandrīz nulles enerģijas ēka	-		Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	-	
Energoefektivitātes sertifikāts	-	Nav iesniegts																							
Energoefektivitātes sertifikāta veids	-																								
Sertifikāta derīguma datums	-																								
Ēkas energoefektivitātes klase apkurei	-																								
Ēkas energoefektivitātes klase primārai neatjaunojamai enerģijai	-																								
Ēkas primārās enerģijas novērtējums	-	kWh/kv.m. gadā																							
Gandrīz nulles enerģijas ēka	-																								
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	-																								
Ēkas renovācijas darbi	<table border="0"> <tr> <td>Renovācijas gads</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Pamati</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Sienas</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Jumts</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Apkures sistēma</td> <td>Vietējā malkas apkure.</td> </tr> <tr> <td>Kāpņu telpas</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Citi darbi</td> <td>-</td> </tr> </table>	Renovācijas gads	-	Pamati	-	Sienas	-	Jumts	-	Apkures sistēma	Vietējā malkas apkure.	Kāpņu telpas	-	Citi darbi	-										
Renovācijas gads	-																								
Pamati	-																								
Sienas	-																								
Jumts	-																								
Apkures sistēma	Vietējā malkas apkure.																								
Kāpņu telpas	-																								
Citi darbi	-																								
Cita informācija	-																								
Atkritumu apsaimniekošana/šķirošanas iespējas																									
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav																								
Auto, velosipēdu novietnes	Piemājas teritorijā – pietiekoša.																								
Elektro uzlādes iespējas	Tuvākā elektro auto uzlādes stacija ~1km.																								
Teritorijas labiekārtojums	Bruģēts trotuārs no Pils ielas puses, grants segums un zālājs pagalmā.																								
Cita informācija	-																								

5. DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS, FOTOATTĒLI *atgriezties uz saturu*



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve, telpa Nr.2



Virtuve, telpa Nr.2



Virtuve, telpa Nr.2



Gaitenis, telpa Nr.1



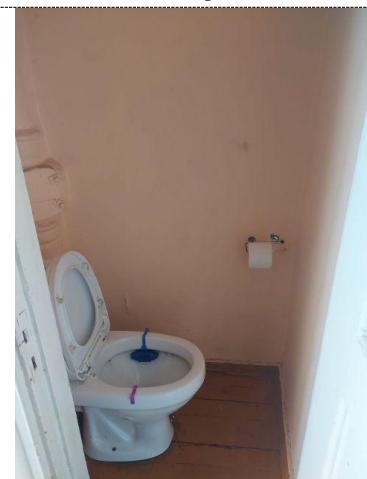
Istaba, telpa Nr.3



Istaba, telpa Nr.3



Pieliekamais, telpa Nr.4



Tualete, telpa Nr.5

**DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS, LABIEKĀRTOJUMS**

Dzīvokļa platība (VZD dati)	Istabu skaits	Kopējā platība, m <sup>2</sup>	t.sk. ārtelpas, m <sup>2</sup>	t.sk. apkurināmā platība, m <sup>2</sup>
	1	26,8	0,0	26,8
Dzīvokļa novietojums ēkā	1 no 3 stāviem.			
Plānojums	Skats no logiem uz ielas un pagalma pusi.			
Telpu izgaismojums	pietiekams X nepietiekams -			
Iekštelpu apdares stāvoklis	Apmierinošs			
Pēdējā remonta veikšana	Pirms vairākiem gadiem.			

Komunikācijas	<i>Komunikācijas</i>	<i>Pieslēgums centrāliem tīkliem</i>	<i>Lokāla ekai</i>	<i>Individuali dzīvoklim</i>
	Apkure			X
	Aukstā ūdens apgāde	X		-
	Karstā ūdens apgāde			-
	Kanalizācija	X		-
	Elektroapgāde	X		-
	Gāzes apgāde			-
Iekštelpu apdare, labiekārtojums esošā stāvoklī	<i>Labiekārtojums</i>	<i>Apdare, iss raksturojums</i>		<i>Tehniskais stāvoklis</i>
	Ārdurvis	Metāla konstrukcijas		apmierinošs
	Iekšdurvis	Koka		apmierinošs
	Logi	Koka divviru		neapmierinošs
	Griesti	Krāsojums		apmierinošs
	Sienas	Tapetes, krāsojums		apmierinošs
	Grīdas	Koka dēļu		apmierinošs
	Santehnika	Klozetpods		apmierinošs
	Iebūvētās mēbeles	-		-
	Iekārtas	-		-
	Ventilācija	Dabīgā		apmierinošs
	Gaisa kondicionēšana	-		-
Citi uzlabojumi	-		-	

Dzīvokļa telpu plāns

Vērtētājiem nav iesniegta kadastrālās uzmērīšanas lieta

 Dzīvokļa telpu plāns  
 (dati no VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas)

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	2.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	8.4	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.11	-	-	14.4	-
4	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	0.7	-
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	0.9	-

### Telpu eksplikācija

*(dati no VZD Telpu grupas kadastrālās uzņēmēšanas lietas)*

Patvalīga būvniecība	Vizuāli apsekojot dzīvokli netika konstatēta.
Īpašas piezīmes	Nav.
Cita informācija	-


**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011834	-	26.8 m <sup>2</sup>	1680	24	Ventspils

**Īpašuma sastāvs**
**Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000020807001023	Pils iela 40 - 24, Ventspils, LV-3601
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	04.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	2.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	8.4	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.11	-	-	14.4	-
4	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	0.7	-
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.11	-	-	0.9	-

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
27000020807	Pils iela 40, Ventspils, LV-3601	2680/122930

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
27000020807001	Pils iela 40, Ventspils, LV-3601	2680/122930	-
27000020807002	Pils iela 40, Ventspils, LV-3601	2680/122930	Jā

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40900038010	Ventspils valstspilsētas pašvaldība	1/1	pašvaldība	27009011834	Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

## Nodalījuma noraksts

**Kurzemes rajona tiesa**

**Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1680 - 24**

**Kadastra numurs: 27009011834**

**Pils iela 40 - 24, Ventspils**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 24.		26.8 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000020807001).	2680/122930	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000020807002).	2680/122930	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000020807). <i>Žurn. Nr. 300008449246, lēmums 14.11.2025., tiesnese Anželika Dreksiere</i>	2680/122930	
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.	1	
1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 16.oktobra rīkojums Nr.1-29/354. <i>Žurn. Nr. 300008449246, lēmums 14.11.2025., tiesnese Anželika Dreksiere</i>		

*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: Indra Taurēna (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.11.2025 08:40:07.*

*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.*