

VĒRTĒŠANAS ATSKAITE Nr. 33307/SS

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

Vērtēšanas objekts **Pils iela 44-7, Ventspils**

Kadastra numurs 27009011836

Vērtēšanas datums 09.03.2026.



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

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

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

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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese	Pils iela 44-7, Ventspils, LV-3601
Kadastra numurs	27009011836
Vērtējamā objekta sastāvs	2-istabu dzīvokļa īpašums ar domājamām daļām no ēkas un zemes
Dzīvokļa platība (VZD dati)	kopējā, m ² 47,2 ārtelpu, m ² 0,0 apkurināmā, m ² 47,2
Dzīvokļa iekštelpu stāvoklis	Daļēji apmierinošs
Esošais izmantošanas veids	Dzīvoklis nav apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Patvalīga būvniecība	Vizuāli apsekojot dzīvokli, netika konstatēta.
Būvniecības lietas	BIS (Būvniecības informācijas sistēmā) nav reģistrētas.
Īpašumtiesības	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.1681-7
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

Tirgus vērtība	13 000 EUR	<i>(Trīspadsmit tūkstoši eiro)</i>
Īpašie pienēmumi	Nav.	
Tirgus prognoze	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.	
Apsekošanas datums	09.03.2026.	
Vērtēšanas datums	20.03.2026.	
Atskaites parakstītājs	Andris Pūtelis - LĪVA sertifikāts Nr. 130, Pilnvara Nr. 09-001/2024	
Atskaites parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogā.	
Neatkarības apliecinājums	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.	
Atskaites izmantošana	<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** *atgriezties uz saturu*

ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATTEĻOJUMS	
<p>Atrašanās vieta reģionā</p>	<p>Atrašanās vieta pilsētā</p>
<p>Atrašanās vieta kvartālā</p>	<p>Īpašuma novietojums zemes gabalā kadastra kartē</p>
<p>Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/</p>	<p>Informācijas avots: https://www.kadastrs.lv/</p>

APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

<p>Īpašuma adrese</p>	<p>Pils iela 44-7, Ventspils</p>
<p>Atrašanās vieta</p>	<p>Ventspils pilsētas Ventas upes kreisajā krastā</p>
<p>Apkārt esošā apbūvētā vide</p>	<p>Daudzdzīvokļu ēkas, pirmskara ēkas, privātmājas, daži infrastruktūras objekti</p>
<p>Infrastruktūra, satiksme</p>	<p>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.</p>
<p>Piekļūšana</p>	<p>Piekļūšana pa asfalta un bruģēta seguma pašvaldības ielām un brīvi pieejamiem labiekārtotiem iekšpagalmiem.</p>
<p>Novietojuma kvalitāte</p>	<p>Laba.</p>
<p>Funkcionāli saistīti zemes gabali</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja funkcionāli saistīta ar zemes gabalu (zemes kad. apzīmējums 27000020808). Domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā.</p>

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

atgriezties uz saturu

<p>Plūdu risks, krasta erozija</p>	<p>Apzīmējumi Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM</p> <p>Ūdens līmeņa atzīmes</p> <p>1/10 gados (10%) plūdi: Ceļi applūstošās teritorijās</p> <p>Ūdens dziļums 0 - 0.5 m 0.5 - 1 m 1 - 2 m 2 - 3 m > 3 m</p> <p>1/100 gados (1%) plūdi: Apdraudētās lauksaimniecības zemes LS</p> <p>Ūdens dziļums 0 - 0.5 m 0.5 - 1 m 1 - 2 m 2 - 3 m > 3 m</p>
<p>Plūdu riska scenāriji:</p>	<p>1/10 gados: Nav. 1/100 gados: Nav. Plūdu un krasta erozijas risks uz vērtējamo Objektu nav attiecināms.</p>
	<p>Avots: https://videscentrs.lngmc.lv/ieburvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</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>Apsekojot 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 iespējamās 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	1900
Ēkas stāvu skaits	2
Ēkas pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ēkas sienu materiāls	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu 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 koka ārdurvis, krāsotas sienas
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs, veikts ēkas fasādes remonts no Pils ielas puses, nomainīts jumta segums.
Ēkas energoefektivitātes novērtējums	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	Renovācijas gads - Pamati - Sienas - Jumts - Apkures sistēma Vietējā malkas apkure. Kāpņu telpas - Citi darbi -
Cita informācija	-
Atkritumu apsaimniekošana/šķirošanas iespējas	
Pieejība 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, zālājs pagalmā.
Cita informācija	-

5. DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS, FOTOATTĒLI *atgriezties uz saturu*



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve, telpa Nr.4



Virtuve, telpa Nr.4



Virtuve, telpa Nr.4



Virtuve, telpa Nr.4



Priekštelpa, telpa Nr.1



Istaba, telpa Nr.3



Istaba, telpa Nr.2



Istaba, telpa Nr.3

DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS, LABIEKĀRTOJUMS

Dzīvokļa platība (VZD dati)	Istabu skaits	Kopējā platība, m ²	t.sk. ārtelpas, m ²	t.sk. apkurināmā platība, m ²
	2	47,2	0,0	47,2
Dzīvokļa novietojums ēkā	2 no 2 stāviem.			
Plānojums	Skats no logiem uz ielas un pagalma pusi.			
Telpu izgaismojums	pietiekams X nepietiekams -			
Iekštelpu apdares stāvoklis	Daļēji apmierinošs			
Pēdējā remonta veikšana	Pirms daudziem gadiem.			

Komunikācijas	<i>Komunikācijas</i>	<i>Pieslēgums centrāliem tīkliem</i>	<i>Lokāla ekai</i>	<i>Individuāli 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, īss raksturojums</i>		<i>Tehniskais stāvoklis</i>
	Ārdurvis	Metāla konstrukcijas		labs
	Iekšdurvis	Koka		apmierinošs
	Logi	Stikla pakešu		labs
	Griesti	Krāsojums		neapmierinošs
	Sienas	Tapetes, krāsojums		neapmierinošs
	Grīdas	Koka dēļu		apmierinošs
	Santehnika	Klozetpods, vanna, izlietne		-
	Iebūvētās mēbeles	Virtuves iekārta		neapmierinošs
	Iekārtas	Radiatori, gāzes plīts		-
	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	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	15.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	13.4	-

Telpu eksplikācija

(dati no VZD Telpu grupas kadastrālās uzмериšanas lietas)

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem
Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011836	-	47,2 m ²	1681	7	Ventspils

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000020808001007	Pils iela 44 - 7, Ventspils, LV-3601
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	03.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	5.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	15.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	13.4	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa

27000020808	Pils iela 44, Ventspils, LV-3601	4720/62240
-------------	----------------------------------	------------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
27000020808001	Pils iela 44, Ventspils, LV-3601	4720/62240	-
27000020808002	Pils iela 44, Ventspils, LV-3601	4720/62240	-
27000020808008	Pils iela 44, Ventspils, LV-3601	4720/62240	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	27009011836	Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1681 - 7

Kadastra numurs: 27009011836

Pils iela 44 - 7, Ventspils

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 7.		47.2 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000020808001).	4720/62240	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000020808002).	4720/62240	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000020808008).	4720/62240	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000020808).	4720/62240	
<i>Zurn. Nr. 300008453414, lēmums 21.11.2025., tiesnese Odeta Turka</i>		
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.1-29/353 par dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā. <i>Zurn. Nr. 300008453414, lēmums 21.11.2025., tiesnese Odeta Turka</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, 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 24.11.2025 09:46:46.

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.