SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 24.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils novadā, Puzes pagastā, Stikli, "Internāts"
tirgus vērtību

Ventspils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9860 011 0054, kas atrodas **Ventspils novadā, Puzes pagastā, Stikli, "Internāts",** ir reģistrēts Puzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570543 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0048 un kopējo platību 1.3663 ha, būves (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075 un kopējo platību 1528.4 m^2 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Ventspils novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma kadastra numuru 9860 011 0054, kas atrodas **Ventspils novadā, Puzes pagastā, Stikli, "Internāts"**, 2026.gada 15.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

45 200 (četrdesmit pieci tūkstoši divi simti) **eiro.**

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Visos tajos gadījumos, kad vērtēšanas Objekts ir apliekams ar PVN, tas ir iekļauts aprēķinātajā tirgus vērtībā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Ventspils novadā, Puzes pagastā, Stikli, "Internāts".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ventspils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000052035. Pamats: 2017.gada 30.augusta Ventspils novada pašvaldības Uzziņa Nr.1.9./IZ2358, 2017.gada 30.augustaVentspils novada pašvaldības Izziņa Nr.1.9./IZ2356.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0048 un kopējo platību 1.3663 ha. Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075 un kopējo platību 1528.4 m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Bijusī internāta ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Puzes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000570543 datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv, https://www.cenubanka.lv, https://www.balticmaps.eu/lv, https://www.ventspilsnovads.lv, https://www.geolatvija.lv.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Puzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570543 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - dabas lieguma neitrālās zonas teritorija 1.3663 ha. - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu 0.8738 ha. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1955 ha. - dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.1098 ha. - tauvas joslas teritorija gar ezeru 0.1098 ha.
	Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - no 10 līdz 25 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.0288 ha. - dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.0850 ha. - dabas lieguma neitrālās zonas teritorija 1.3632 ha. - dabas lieguma dabas parka zonas teritorija 0.0031 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0022 ha. Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītās atzīmes.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 005.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- ēkas energosertifikāts netika iesniegts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā nedz reizi 10 gados, nedz reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: nav uzstādīts kondicionieris/rekuperācija; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms – tuvākais mežs ir pie zemes gabala robežas, bet no pamatēkas aptuveni 0.2 km attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas;

	- īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 0005 un būvju ar kadastra apzīmējumiem 9860 011 0010 004, 9860 011 0010 028, 9860 011 0010 030, 9860 011 0010 035 pamatu drupas, - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums







Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

101. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājoklī funkciju savrupmāt dzīvesvietām, pievienotā atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

102. Savrupmāju apbūve (11001).

103. Vasarnīcu apbūve (12002).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

104. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

105. Tūrisma un atpūtas mērķu apbūve (12003).

106. Izglītības un zinātnes mērķu apbūve (12007).

107. Veselības aizsardzības mērķu apbūve (12008).

108. Sociālās aprūpes mērķu apbūve (12009).

109. Dzīvnieku aprūpes mērķu apbūve (12010).

110. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

111. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā pamatnodalījuma zemes gabala platība (apbūvē)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas vērtība (%) (tikai vērtēšanai)	
		Vērtība	Avots	Vērtība	Avots	no	līdz	Avots	no	līdz	Avots	Vērtība	Avots
111	11001	1000		30						3	*1	40	
112	11003	1000		30			12	*1		3	*1		
114	11004	1000		30						3	*1	40	
115	12002	1000		30						3	*1	40	
116	11005	1000		30						3	*1	40	
117	11003	1000		30			12	*1		3	*1		
118	24002	1000		30						3	*1		
119	24001	1000		30						3	*1	40	
120	12007	1000		30						3	*1	40	
121	12010	1000		30						3	*1	40	

* Galvenais izmantošanas veids tālāk

1. palīgēka - 1 stāvs

2. palīgēka - 2 st.

4.1.1.5. Citi noteikumi

122. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana kā papildizmantošana atļauta, ja nepieciešams veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

123. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtējo dzīvojošo dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai citu veida piesārņojumu – degļveida un gāzes uzpildes stacijas, automašīnu tīrīšanu ierīcēm un apkopi, koka, metāla vai akmens apstrādi, dzīvnieku patversmes, pārtikas produktu pārstrādi un ogļskurbuma u.tml. objekti.

124. Minimālā pamatnodalījuma zemes vienības fronte - 20 m.

125. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā:

125.1. divas galvenās ēkas, ja tām saglabātas zemes vienības nedalāmo ēkapēju, ievērojot pamatnodalījuma zemes vienības minimālo platību un apbūves apbūves rādītājus;

125.2. pārtikas ēkas un šķūnis - ievērojot apbūves apbūves rādītājus.

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

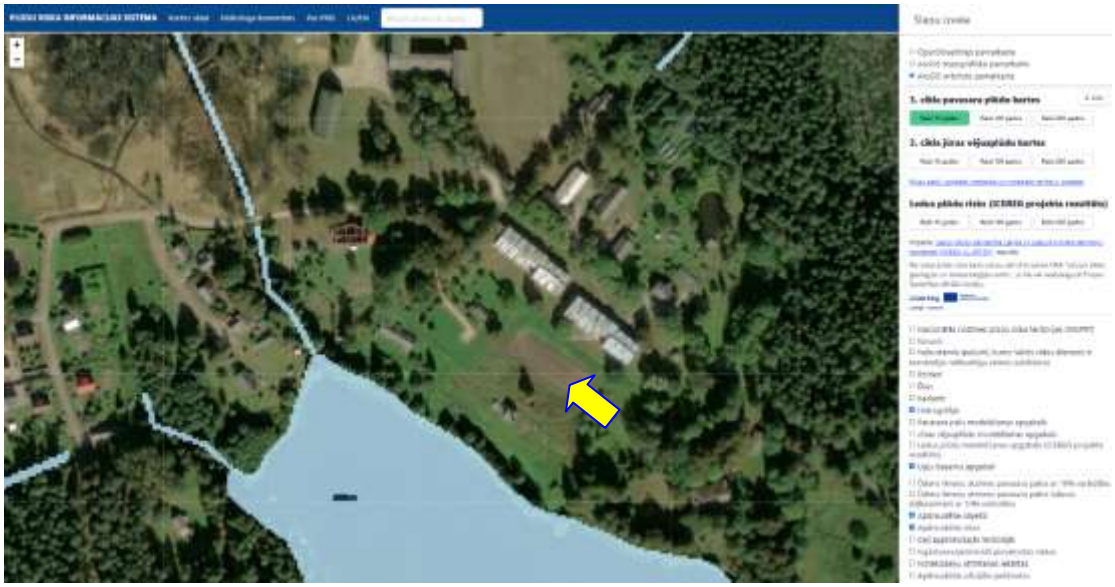
VZD kadastra karte



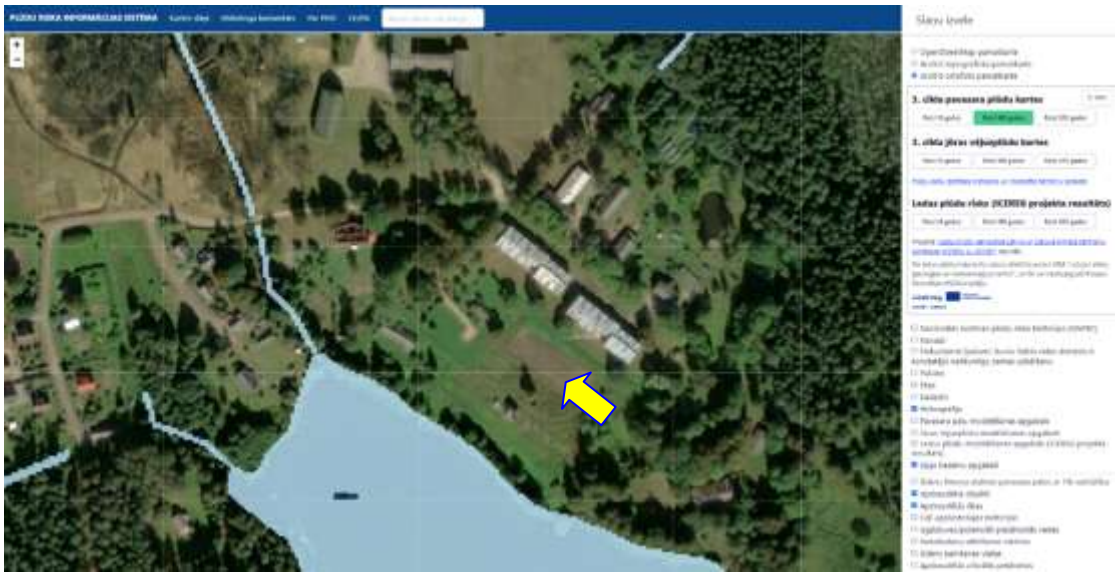
Informācijas avots: https://www.kadastrs.lv/#result

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0054	Autoceļš V1319 Amele - Striķi
	
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
	
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0054	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075

			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			

			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			

			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075		Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075		Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	

			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075

			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
			

	
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075

	
Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075	Būve (internāts) ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0010 075
	
Zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrētā būve (siltumnīca) 9860 011 0010 005	Skats no zemes vienības uz Dižieres ezeru
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0054	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9860 011 0054