

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

# “Strazdes bērnunams”, Kāķīši, Strazdes pagasts, Talsu novads

Kadastra Nr. 8886 002 0099



Rīga, 2024. gada 3. jūlijā.  
Reģ. Nr. V/24-2452

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
"Strazdes bērnumams", Kāķīši, Strazdes pagasts, Talsu novads, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar kadastra Nr.8886 002 0099, kas atrodas "**Strazdes bērnumams**", **Kāķīši, Strazdes pagasts, Talsu novads** un ir reģistrēts Strazdes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000200540. **Vērtējamais objekts** sastāv zemes vienības ar kadastra apz. 8886 002 0099 ar kopējo platību 2,2796 ha, uz tās esošas bērnumama ēkas (kad.apz. 8886 002 0099 001) ar kopējo platību 984,3 m<sup>2</sup>, pagraba ēkas (kad.apz. 8886 002 0099 002), atdzelžošanas iekārtu būves (stacijas) ar kopējo platību 13,0 m<sup>2</sup>, šķūņa ēkas (kad.apz. 8886 002 0099 012) ar kopējo platību 83 m<sup>2</sup>.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2024. gada 28. jūnijā, **Vērtējamā objekta** aprēķināta tirgus vērtība ir **EUR 47 000 (četrdesmit septiņi tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu

Pēc pilnvaras

Māriete Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikātsnekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

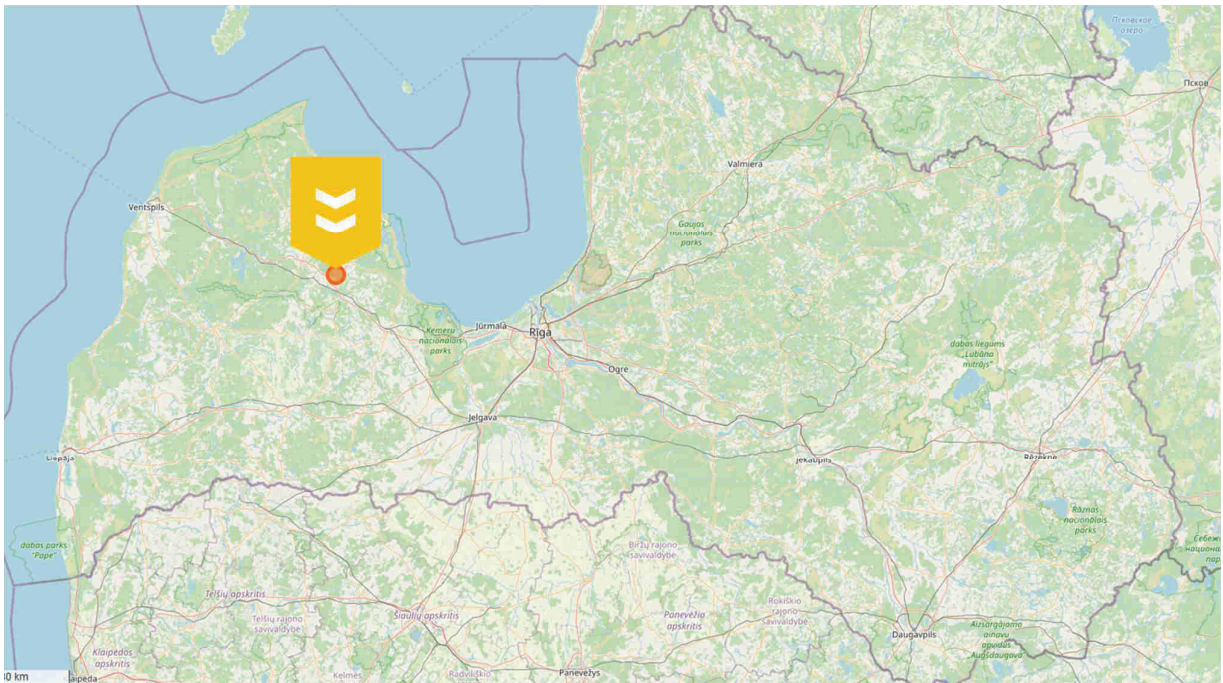
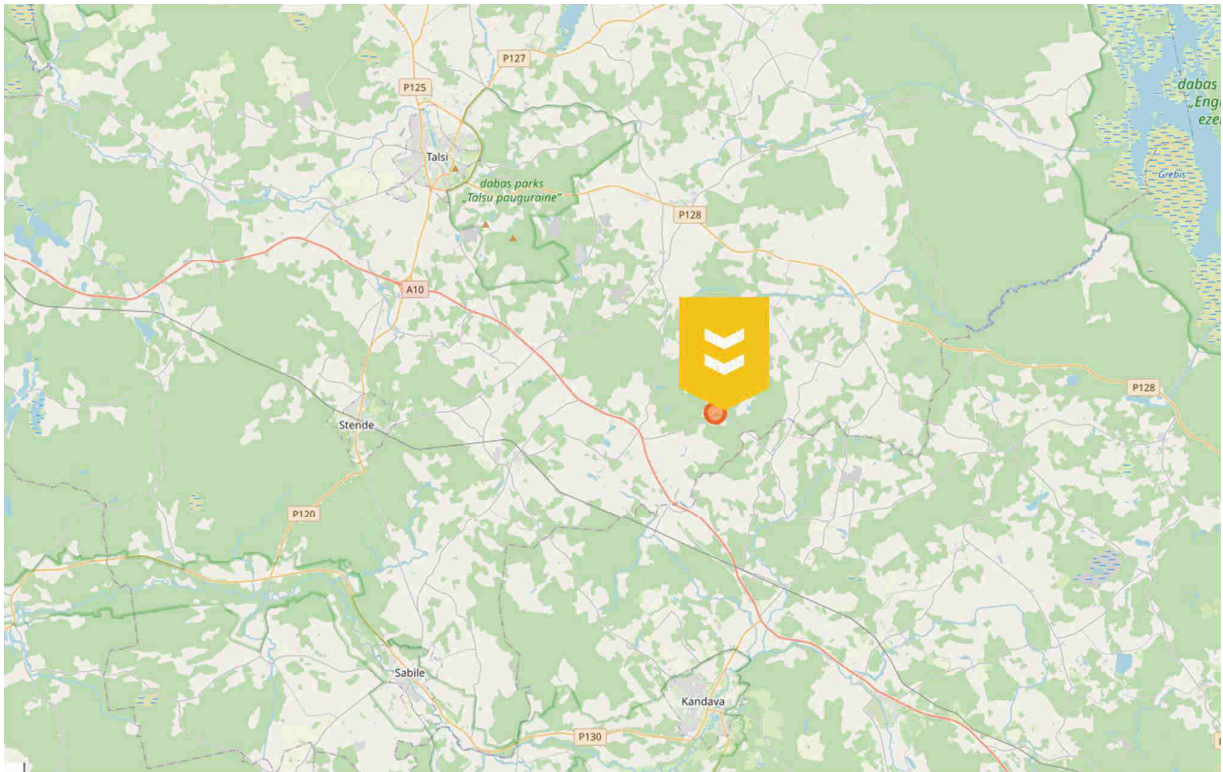
## Saturs

Saturs.....	3
1. Vērtējama objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējama objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	20
4. Vērtējamā objekta raksturojums.....	22
4.1. Vērtējamais objekts .....	22
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta .....	22
4.3. Zemes vienības ar kad.apz.8886 002 0099 raksturojums.....	23
4.4. Apbūves raksturojums .....	24
5. Vērtību definīcijas .....	25
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana .....	26
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	27
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	28
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	28
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	31
11. Neatkarības apliecinājums .....	34
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....	34
13. Slēdziens .....	34
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori .....	35

### **Pielikumi:**

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

## 1. Vērtējama objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>



## 2. Vērtējama objekta fotoattēli

Bērnu nama ēka (kad.apz.8886 002 0099 001)



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes

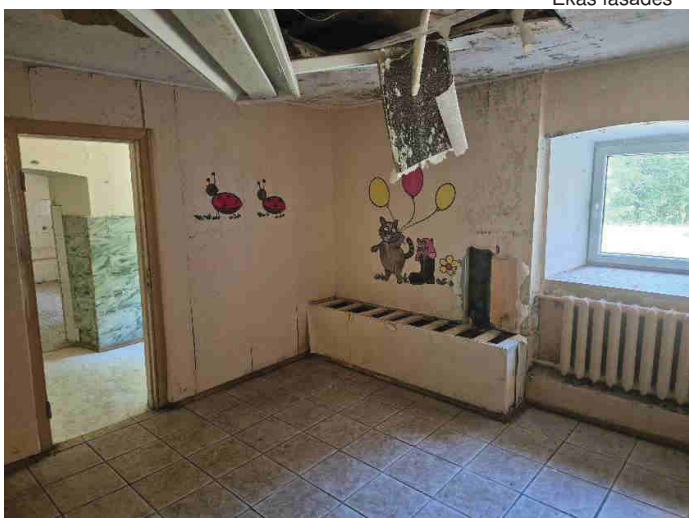


Ēkas fasādes

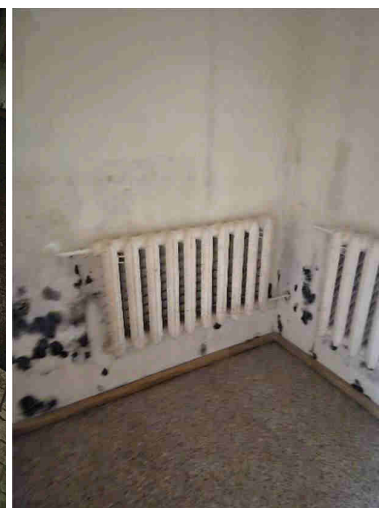




Ēkas fasādes



Pagraba stāva telpas



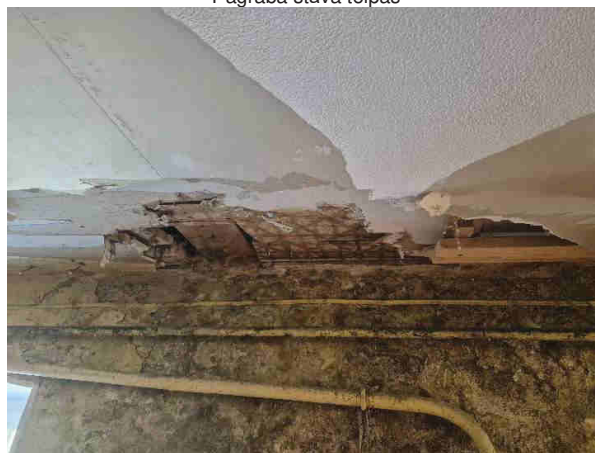
Pelējums uz sienām pagraba stāvā



Pagraba stāva telpas

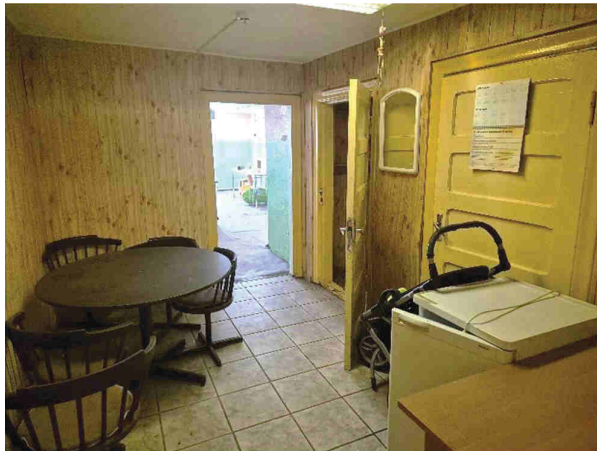


Pagraba stāva telpas



Griestu bojājums pagraba stāva telpā (telpa Nr.3 – ēdamzāle)

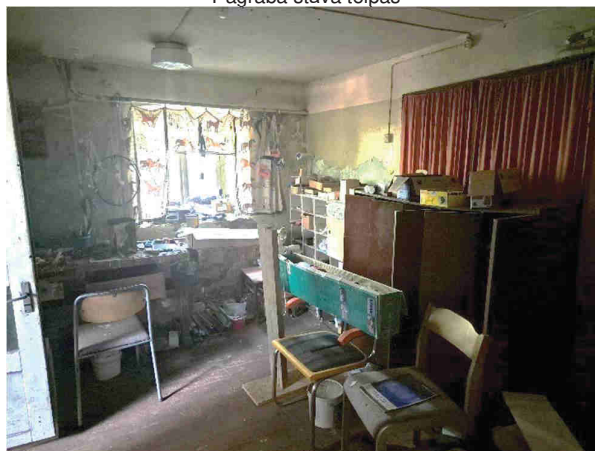




Pagraba stāva telpas

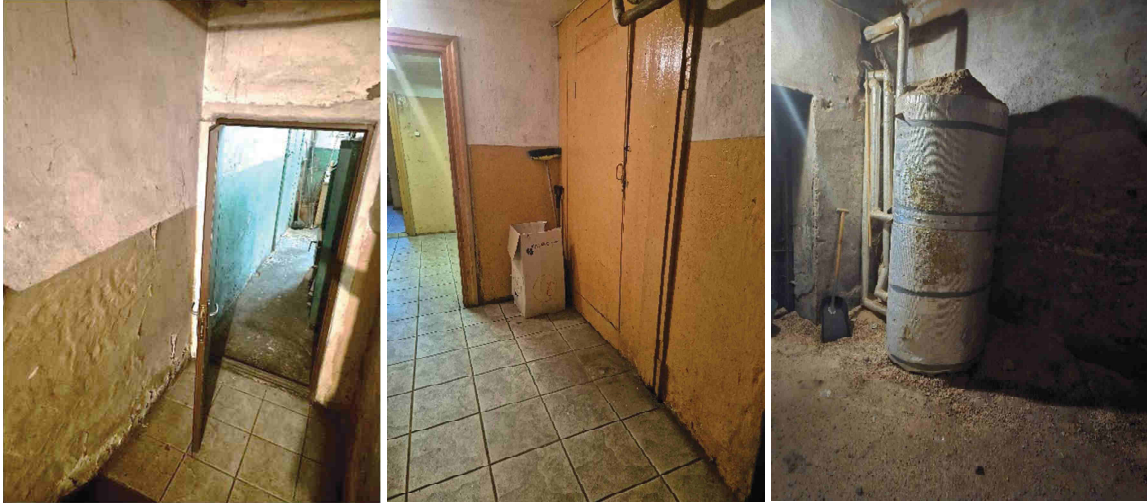


Pagraba stāva telpas



Pagraba stāva telpas





Pagraba stāva telpas



Pagraba stāva telpas – apkures telpa



Pacēlājs ēkas ārpusē



Pirmā stāva telpas





Pirmā stāva telpas



Pirmā stāva telpas

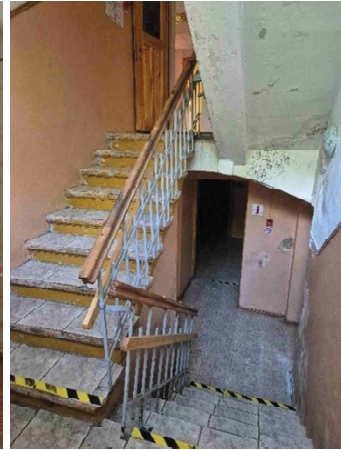


Pirmā stāva telpas

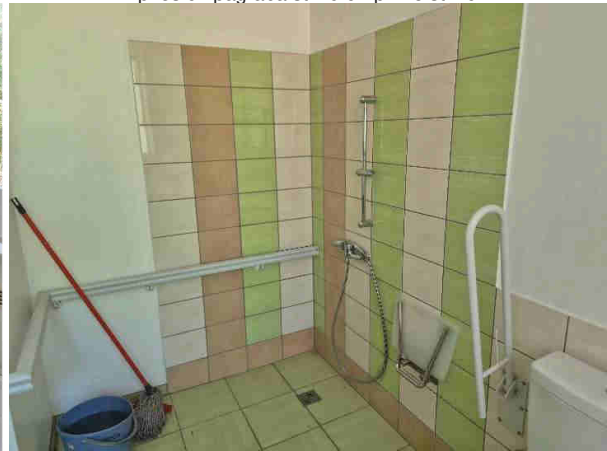




Pirmā stāva telpas



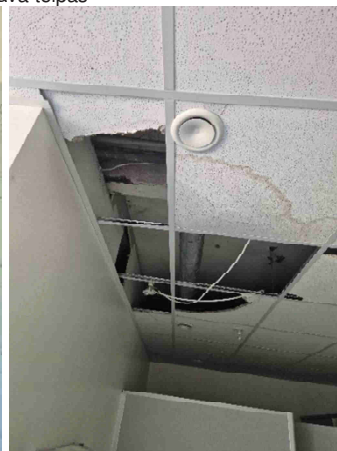
Kāpnes uz pagraba stāvu un pirmo stāvu



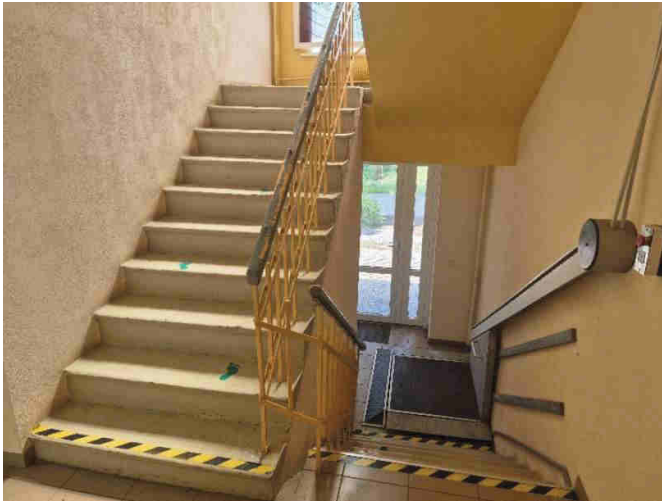
Otrā stāva telpas



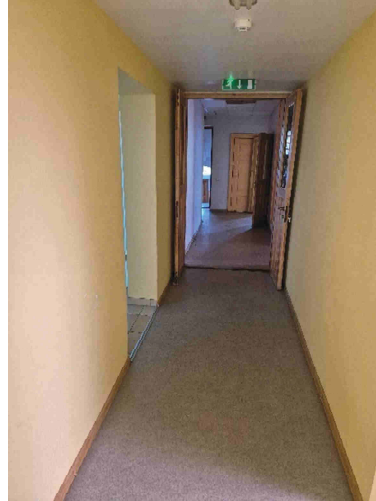
Otrā stāva telpas



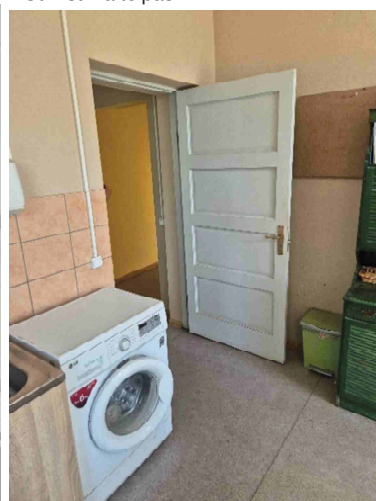
Griestu bojājums otrā stāva telpās



Kāpņu telpa



Otrā stāva telpas

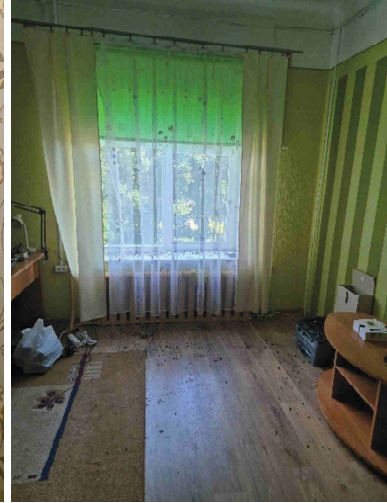


Otrā stāva telpas

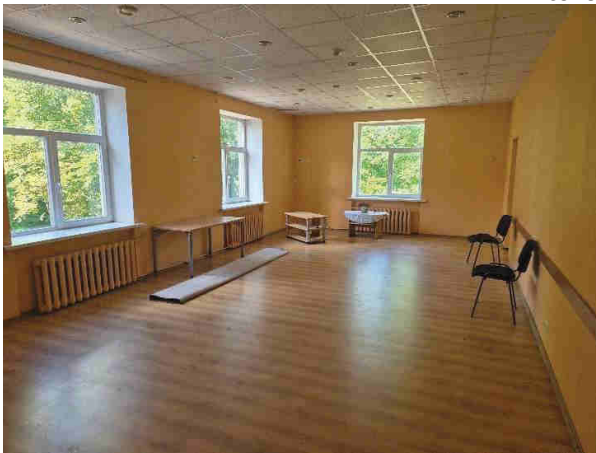


Otrā stāva telpas





Trešā stāva telpas



Trešā stāva telpas



Trešā stāva telpas



Trešā stāva telpas

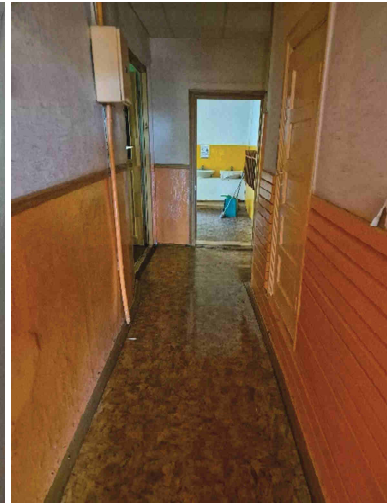
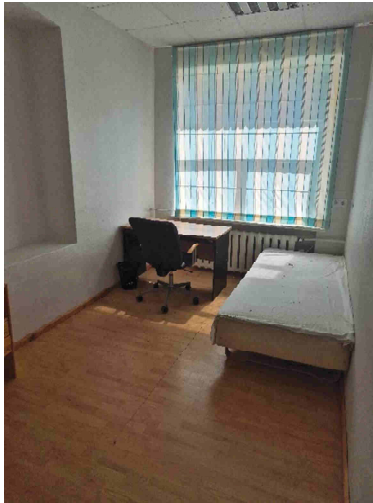
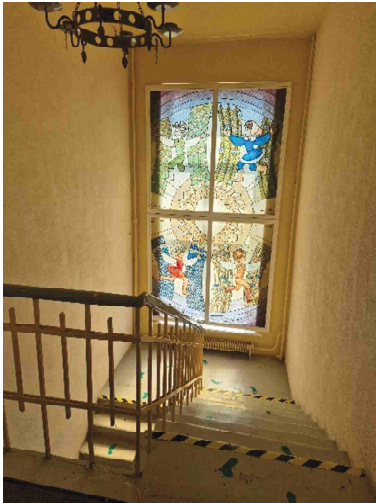


Trešā stāva telpas



Trešā stāva telpas

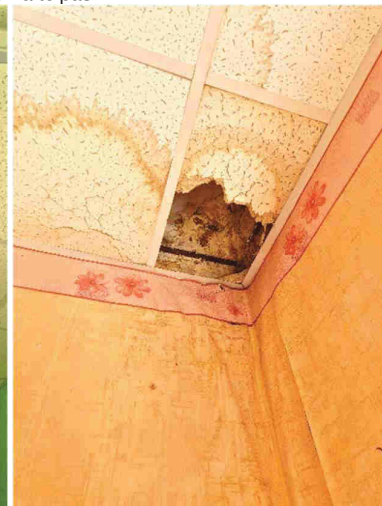




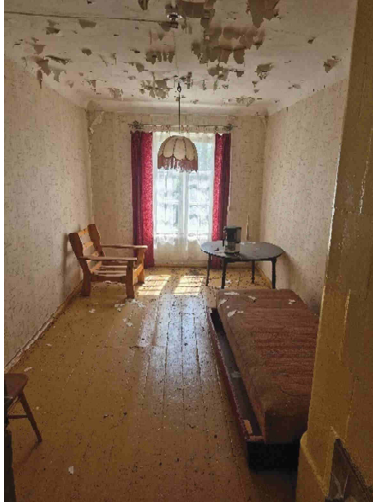
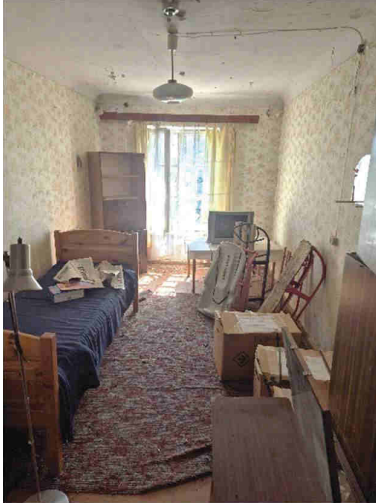
Trešā stāva telpas



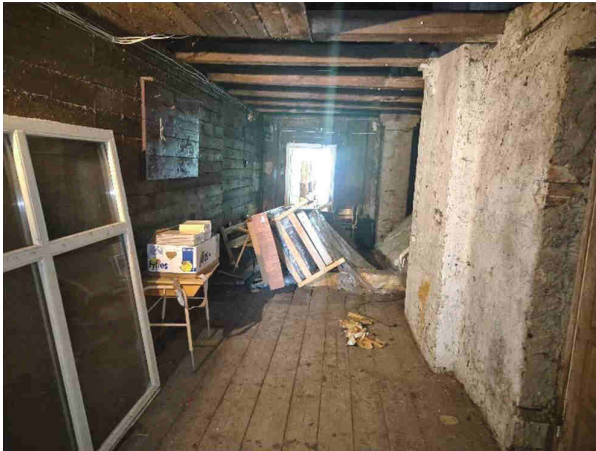
Trešā stāva telpas



Griestu bojājumi ēkas trešā stāva telpās



Ēkas bēniņu stāvs

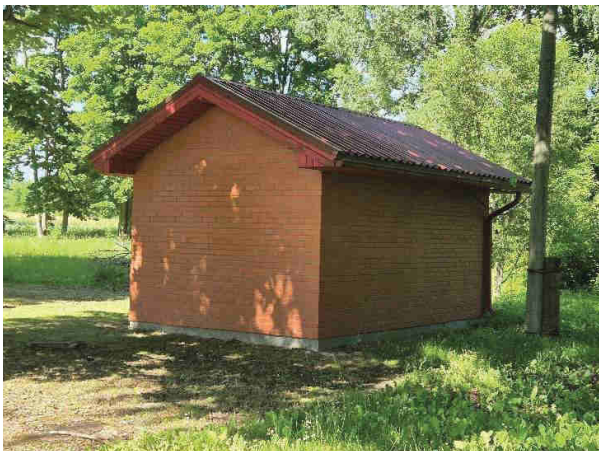


Ēkas bēniņu stāvs



Ēkas jumta konstrukcijas

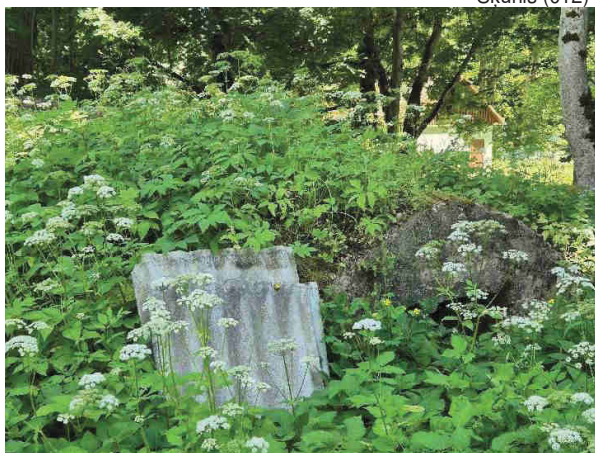




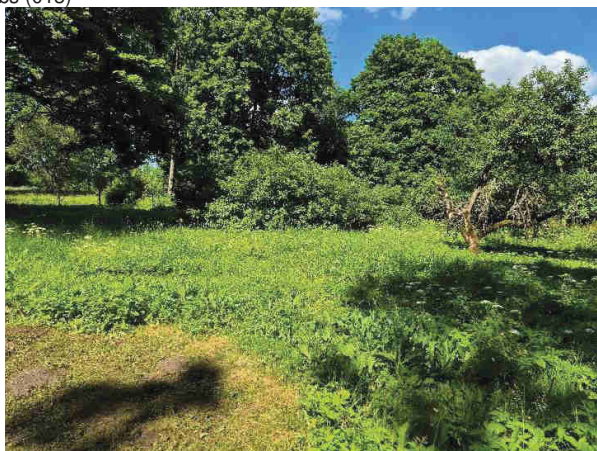
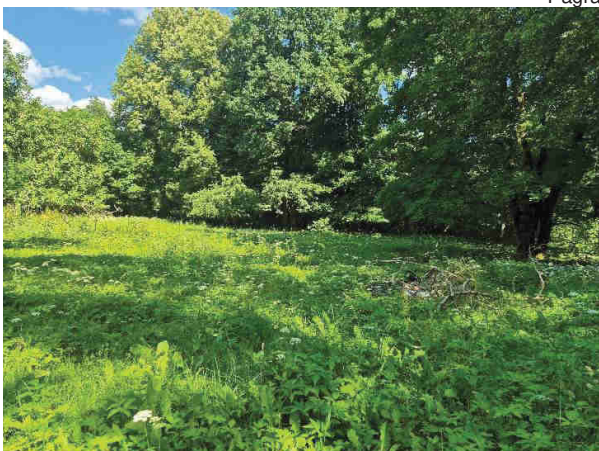
Atdzelžošanas stacija (002)



Šķūnis (012)



Pagrabs (013)



Objekta zemes platība

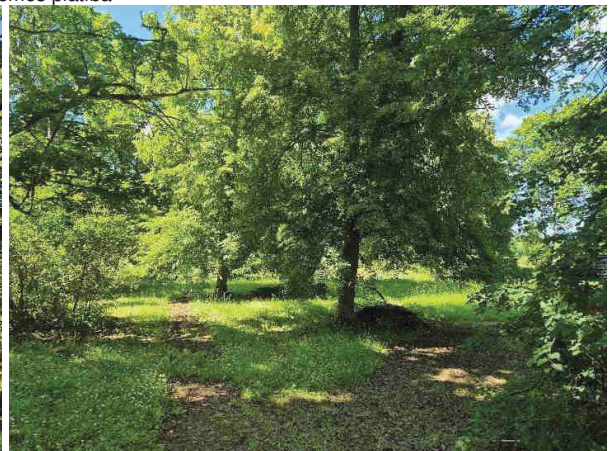
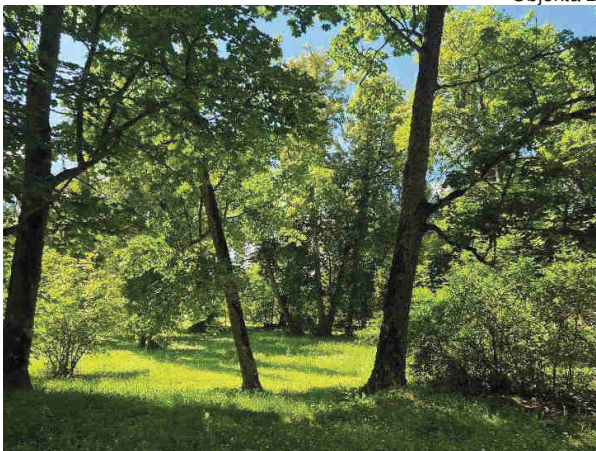




Objekta zemes platība



Objekta zemes platība

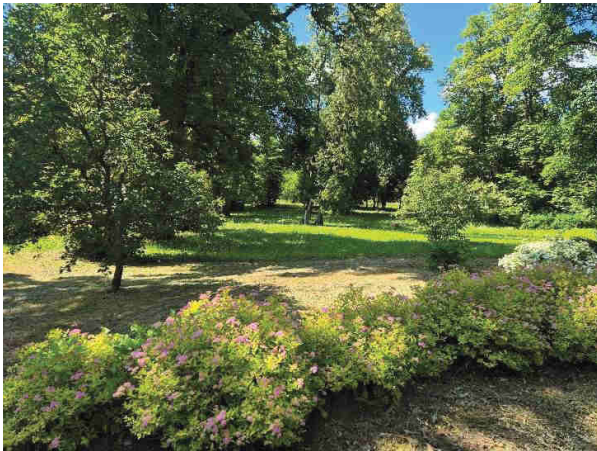


Objekta zemes platība





Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



Ceļš gar vērtēšanas objektu

### 3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Bijušā bērnuma ēka, palīgēkas un zeme.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	"Strazdes bērnumams", Kāķīši, Strazdes pagasts, Talsu novads
Īpašuma kadastra Nr.	8886 002 0099
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000200540
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Reģistrētas uz Talsu novada pašvaldības vārda.
<b>Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība</b>	
Zemes gabals	Zemes vienība (kad. apz. 8886 002 0099) ar kopējo platību 2,2796 ha.
Apbūve	Bērnumams (kad.apz. 8886 002 0099 001) – 984,3 m <sup>2</sup> Atdzelzošanas iekārtu būve (stacija) (kad.apz. 88860020099002) -13 m <sup>2</sup> Šķūnis (kad.apz. 8886 002 0099 012) – 83 m <sup>2</sup> Pagrabs (kad.apz. 8886 002 0099 013) – 14,7 m <sup>2</sup>
Nesakritības, cita informācija	Atdzelzošanas iekārtu būve (stacija) (kad.apz. 88860020099002) ir reģistrēta īpašuma sastāvā LR VZD datus, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Ēkas apbūves laukums ir 19,1m <sup>2</sup> - tādējādi būve ir uzskatāma par mazēku un tās reģistrācija Zemesgrāmatā nav obligāta. Būve tiek ietverta vērtēšanas objekta sastāvā.
Nav.	
Esošais izmantošanas veids	Bijušā bērnuma ēka, palīgēkas un zeme. Apskates dienā īpašums netiek izmantots paredzētajam mērķim. Ēkas ir noslēgtas.
Labākais izmantošanas veids	Īpašums tūrisma, sociālo pakalpojumu sniegšanas vajadzībām.
Objekta nomas līgumi	Nav reģistrēti.
Apgrūtinājumi:	LR VZD reģistrēti zemes vienības ar kad.apz. 8886 002 0099 lietošanas apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0564 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0251 ha</li> <li>• aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.2980 ha;</li> <li>• aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.0516 ha.</li> </ul>
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 47 000</b>
Objekta apsekošanas datums	28.06.2024.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	03.07.2024.
Pieņēmumi	-
Īpaši pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strazdes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000200540 izdruka;</li> <li>• būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• tirgus informācija;</li><li>• izmantota LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija;</li><li>• informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma.</li></ul>
--	---

## 4. Vērtējamā objekta raksturojums

### 4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.8886 002 0099, kas atrodas "**Strazdes bērnnunams**", **Kāķīši, Strazdes pagasts, Talsu novads** un reģistrēts Strazdes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā ar Nr.100000200540.

#### **Vērtējamā objekta sastāvs:**

- zemes vienība (kad. apz. 8886 002 0099) ar kopējo platību 2,2796 ha;

un uz tā esoša

- bērnnunama ēka (kad.apz. 8886 002 0099 001),
- atdzelžošanas iekārtu būve (stacija) (kad.apz. 8886 002 0099 002),
- šķūnis (kad.apz. 8886 002 0099 012),
- pagrabs (kad.apz. 8886 002 0099 013),

kā arī ar zemi un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā, LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

### 4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novadā, Strazdes pagastā.

Strazdes pagasts ir viena no Talsu novada administratīvajām teritorijām tā austrumos. Robežojas ar sava novada Virbu, Lībagu, Laucienes un Balgales pagastiem un Tukuma novada Cēres un Kandavas pagastiem. Vērtēšanas objekts atrodas aptuveni 19 km no novada centra – Talsu pilsētas, Strazdes pagasta rietumu daļā, aptuveni 5 km no Strazdes centra. Objekts atrodas nelielā pagasta apdzīvotā vietā Kāķīši. Kāķīši izveidojušies ap bijušās Kāķīšu muižas centru. Kopš 1851. gada Kāķīšos atrodas bērnu patversme (vēlāk Strazdes bērnu nams).

Apdzīvotā vietā nav veikals, izglītības iestādes utt. Tuvākais veikals atrodas pagasta centrā Strazdē, aptuveni 4 km attālumā.

Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojošie objekti – veikali, pamatskola, bērnu dārzs, pasta nodaļa, atrodas Jaunpagastā.

Tuvējo apkārtējo apbūvi veido atsevišķas viensētas, nelielas vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas.



Tuvumā nav apkārtējo vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt nekustamo īpašumu tirgus vērtību.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā uzskatāms kā apmierinošs

Vērtēšanas objekta sastāvā esošā zemes vienība piekļaujas valsts vietējam autoceļam – gar vērtēšanas objekta ar asfalta segumu. Pārējā posmā no autoceļa A10 līdz vērtēšanas objektam – grants segums (aptuveni 3,3 km garumā).



## 4.3. Zemes vienības ar kad.apz.8886 002 0099 raksturojums

<p>Zemes gabala platība un izvietojums kartē Avots: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></p>	<p>2,2796 ha</p> 
<p>Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Talsu novada teritorijas plānu Avots <a href="http://www.talsunovads.lv">www.talsunovads.lv</a></p>	 <p>Publiskās apbūves teritorija (P)</p>
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Kopumā neregulāra forma. Zemes vienība ar dienvidu malu robežojas ar valsts vietējas nozīmes ceļa, asfalta seguma posmu. Ar pārējām malām tas robežojas ar apkārtējiem zemes gabaliem – nelielas platības vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas apbūves teritoriju, neapbūvētu teritoriju.</p>
<p>Zemes vienības sastāvs</p>	<p>Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes vienības platību veido LIZ – 4166m<sup>2</sup>, zeme zem ēkām – 9985m<sup>2</sup>, pārējā zeme – 8538m<sup>2</sup>, zeme zem ūdeņiem – 107m<sup>2</sup>.</p>
<p>Pieklūšana pie īpašuma</p>	<p>Zemes vienība ar dienvidu malu robežojas ar valsts vietējas nozīmes ceļa teritoriju.</p>
<p>Apbūve un labiekārtojums</p>	<p>Pie bērnu nama ēkas ierīkots grants seguma laukums, celiņš. Zemes vienības neapbūvētajā platībā atrodas parks, zālājs. Vizuāli redzams, ka zālājs pēdējo gadu laikā pļauts tikai daļā no zemes platības – apbūves tuvumā.</p> <p>Zemes gabals netiek norobežots no blakus zemes vienībām un ceļa.</p> <p>Zemes gabalā atrodas bijušā bērnuma apbūve. Apbūve izvietota zemes vienības centrālajā.</p>
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens</p>
<p>Inženierkomunikācijas</p>	<p>Pieslēgums pie elektrotīkliem, centralizētai ūdensņemšanas vietai un attīrīšanas iekārtām (pašvaldības īpašumā).</p>

## 4.4. Apbūves raksturojums

**Bērnunams (kad.apz. 8886 002 0099 001).**

**Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.**

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1920. gadā (LR VZD dati).

Interneta vietnēs atrodamā informācija liecina, ēka agrāk bijusi Kāķīšu muižas kungu māja. Kopš 1851. gada Kāķīšos atrodas bērnu patversme (vēlāk Strazdes bērnu nams).

Vizuāli skatoties, var spriest, ka ēkas rietumu korpuss ir piebūvēts jau vēlāk – padomju laikā.

Apskates dienā ēka netiek izmantota, ēka ir noslēgta, apsargāta.

Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā apmierinošs. Lielākajā daļā ēkas ir veikta logu nomaiņa, veikta jumta seguma nomaiņa (vairāk kā pirms 15 gadiem). Apsekojot ēkas iekštelpas atsevišķās telpās ēkas trešajā stāvā var redzēt griestu apdares bojājumus, kas liecina par iespējamām jumta seguma defektiem.

Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagraba stāvs. Ēkai ir arī bēniņu stāvs, kurā agrāk arī atradušās atsevišķas apdzīvojamas telpas.

Ēkas pirmajā stāvā atrodas istabas, kabineti, ambulances telpas, sanmezglis, gaiteni utt.

Ēkas otrajā stāvā atrodas istabas, kabineti, sanmezglis, zāle, mazgātuve utt.

Ēkas pagraba stāvā agrāk atradās virtuve ar ēdamzālēm, sanmezglis, dažādas noliktavas, apkures telpas, darbnīca, veļas mazgātava, gludinātava un dažādas palīgtelpas.

Ēkas pagraba stāva plānojums dabā kopumā atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietā fiksētajam.

Ēkas pirmajā un otrajā stāvā apskates laikā konstatētas atšķirības – salīdzinot stāvokli dabā ar kadastrālās uzmērīšanas lietā fiksēto. Minētās izmaiņas pamatā ir saistītas ar vieglu konstrukciju starpsienu izveidi daļā no telpu. Ņemot vērā izmaiņu raksturu, vērtētāji uzskata, ka izmaiņas nav vērtējamas kā būtiskas.

Ēkas pagraba stāvā telpas kopumā ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Atsevišķās telpās redzams pelējums uz sienām. Bijušā ēdamzāles telpās demontēta sienu apdare, atsedzot ēkas mūra ārsienu konstrukcijas.

Ēkas pirmajā un otrajā stāvā telpu apdare kopumā ir vērtējama kā vienkārša, fiziski un morāli novecojusi. Labākā stāvoklī ir atsevišķu sanmezglu un kabinetu telpas.

Ēkā darbojas vietējā centralizētā apkure (granulu apkures katls ēkas pagrabā, čuguna sildelementi).

Ēka ir nodrošināta ar centralizētu apdzīvotas vietas ūdensapgādi.

Ēkas izmantošanas laikā kanalizācija tika novadīta uz attīrīšanas iekārtām, kas atrodas blakus īpašumā un arī pieder pašvaldībai (gan zeme, gan attīrīšanas iekārta). Vērtējamā īpašumā nav sava kanalizācijas uzkrājsistēma.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m <sup>2</sup>	475,6
Būvtilpums, m <sup>3</sup>	4203
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	984,3
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	7,9
Pagrabs, m <sup>2</sup>	301,9
Griestu augstumi, m	no 2,25-3,25 m

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	apmierinošs
Jumts	Metāla jumta segums	apmierinošs
Pārsegumi	Koka	apmierinošs
Logu ailas	Stikla paketes plastikāta konstrukciju rāmjos Stikla rūtis koka rāmjos	apmierinošs daļēji apmierinošs

Ārdurvis	PVC Koka	apmierinošs apmierinošs
<b>Iekšējās apdares materiāli</b>		
Sienas	krāsojums, tapetes, flīzes	
Grīdas	flīzes, lamināts, koka dēļi, linolejs, betons	
Griesti	krāsojums, iekārto griestu konstrukcijas	

<b>Ārējie inženiertīkli</b>		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem apdzīvotās vietas tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	<b>pieslēgums attīrīšanas iekārtām – būve ar attīrīšanas iekārtām atrodas citā īpašumā – pašvaldībai piederoša zeme un attīrīšanas iekārtu ēka.</b>	
Apkure	vietējā centrālā apkure ar granulu kurināmo	

<b>Iekšējie inženiertīkli</b>		
apgaisojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
centralizētā apkures sistēma		

<b>Labiekārtojums</b>		
Lifti	Ēkas ārpusē uzstādīts pacelājs cilvēkiem ar kustību traucējumiem. Tāpat uzstādīts pacelājs no pirmā uz otro stāvu kāpņu telpā ēkas DR daļā	
Kondicionieris	nav	
Apsardzes signalizācijas tīkls	ir	

<b>Energoefektivitātes klase</b>		
Nav zināma		

## Palīgēku apraksts

Kadastra apz.	Nosaukums	Apraksts	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
8886 002 0099 002	Atdzelzošanas iekārtu būve (stacija)	Ēkas ekspluatācija uzsākta 2015. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi šobrīd kopumā vizuāli ir vidējā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetona. Sienas – vieglbetona bloki. Ārējā apdare – krāsots apmetums. Jumta segums – metāla loksnes. Ēkā atrodas viena telpa.	13
8886 002 0099 012	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1973. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi šobrīd kopumā vizuāli ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkā atrodas divas telpas. Pamati – dzelzsbetona – stabveida. Ārsienas – koks. Jumta konstrukcija – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	83
8886 002 0099 013	Pagrabs	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1973. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi šobrīd kopumā vizuāli ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka netiek izmantota. Pamati – dzelzsbetons. Sienas – dzelzsbetona, pārsegumi – betona. Ēkas konstrukcijas apbērtas ar zemi.	14,7

## 5. Vērtību definīcijas

**Tirgus vērtība** ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša marketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.