

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
VAINODES PAGASTĀ,
VAINODĒ,
“VAINODES INTERNĀTPAMATSKOLA”,
RAIŅA IELĀ 60**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2026

SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,

Tālr. 29288806,

E-pasts: invest_l@inbox.lv.

2026.gada 9. janvārī.

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 90000058625.

Par nekustamā īpašuma,
Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā,
Vaiņodē, Raiņa ielā 60,
Vaiņodes internātpamatskola, tirgus vērtību – izsoles sākumcenas noteikšanu.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Raiņa ielā 60, Vaiņodes internātpamatskola (kadastra Nr. 64920060641), tirgus vērtības noteikšanu – izsoles sākumcenas noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

1. zemes gabala 4.1151 ha platībā (kadastra apzīmējums 64920060790) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā;
2. skolas ar kopējo platību 2528,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641001) – reģistrēta zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēta dabā;
3. dzīvojamās mājas ar kopējo platību 344,3 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641004) – reģistrēta zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēta dabā;
4. katlu mājas ar kopējo platību 336,6 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641005) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
5. pagraba ar kopējo platību 95 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641014) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
6. angāra ar kopējo platību 102,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641016) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
7. izglītības iestādes ēka ar kopējo platību 216,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641017) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2025.gada decembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma apsekošanas dienas.

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Raiņa ielā 60, Vaiņodes internātpamatskola (kadastra Nr. 64920060641), tirgus vērtība - izsoles sākumcena, apsekošanas dienā, 2025. gada 4. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 97 000 (Deviņdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996.gada.

Ar cieņu
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA “Invest Rīga Liepāja”
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	6
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
4. SLĒDZIENS.....	17
5. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS UN VĒRTĒJUMA ATBILSTĪBAS STANDARTU LVS 401:2013 PRASĪBĀM APLIECINĀJUMS.....	18
PIELIKUMI.....	19

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Raiņa ielā 60, Vaiņodes internātpamatskola (kadastra Nr. 64920060641).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2025.gada 4.decembrī – apsekošanas diena.

1.4. Vērtēšanas mērķis

Noteikt tirgus vērtību - izsoles sākumcenu nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2025.gada decembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

1.5. Īpašumtiesības

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Raiņa ielā 60, Vaiņodes internātpamatskola (kadastra Nr. 64920060641) – zemes gabals ar kopējo platību 4.1151 ha un būves (kadastra apzīmējumi 64920060641001, 64920060641004, 64920060641005, 64920060641014, 64920060641016, 64920060641017) – 2022. gada 23. maijā reģistrēts Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000457507 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

1.6. Apgrūtinājumi

Kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.3847 ha.
2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.1647 ha.
3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 0,0130 ha.
4. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0380 ha.
5. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastralās vērtības aprēķinam – 0.0380 ha.
6. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0.0078 ha.
7. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1318 ha.
8. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.0729 ha.
9. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 4.1151 ha.
10. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0083 ha.

1.7. Vērtējamā īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no (sastāvs no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un dabā fiksētā):

1.zemes gabala 4.1151 ha platībā (kadastra apzīmējums 64920060790) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā;

2. skolas ar kopējo platību 2528,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641001) – reģistrēta zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēta dabā;
 3. dzīvojamās mājas ar kopējo platību 344,3 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641004) – reģistrēta zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēta dabā
 4. katlu mājas ar kopējo platību 336,6 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641005) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
 5. pagraba ar kopējo platību 95 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641014) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
 6. angāra ar kopējo platību 102,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641016) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
 7. izglītības iestādes ēka ar kopējo platību 216,9 kvm (kadastra apzīmējums 64920060641017) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
- Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.

1.8. Īpašie pieņēmumi.

Apsekojot vērtējamo objektu, vērtētājs secina, ka vērtējamais objekts ir specifisks gan no tā izmantošanas iespējām (šajā apdzīvotajā reģionā nav nepieciešams izveidot vēl vienu skolu, sabiedriskas nozīmes vai kultūras objektu), gan no potenciālo pircēju loka, kas varētu būt ļoti ierobežots. Izvērtējot situāciju reģionā un objektā, vērtētājs pieņem, ka tirgus vērtība nekustamajam īpašumam tiks noteikta, kā labāko izmantošanas veidu pieņemot – komerciāla rakstura objektu.

Izanalizējot tirgus situāciju Vaiņodē un tās apkārtnē, ņemot vērā infrastruktūru, darba iespējas, apdzīvotību un citus faktorus, vērtētājs pieņem, ka vērtējamais objekts ir komercobjekts, kurš tiks iegādāts jau ar noteiktu mērķi un konkrētu biznesa plānu. Ņemot vērā ekonomisko situāciju, komercdarbības iespējas Vaiņodē, jāsecina, ka iegādāties šāda veida īpašumu Vaiņodē, lai to iznomātu un gūtu peļņu no nomas maksām, ir nereāli.

Aprēķinot tirgus vērtību nekustamajam īpašumam par pamatu tiks ņemta skolas platība - 2528,9 kvm. Pārējās būves tiks ievērtētas kā palīgēkas.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējais izmantošanas veids – vērtēšanas dienā saimnieciskā darbība netiek veikta, bet īpašums tiek uzturēts labā kārtībā. Īpašums ir izmantojams bez ievērojamu papildus finansu līdzekļu ieguldīšanas.

1.10. Vērtēšanā izmantotā informācija

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli dabā vērtētājs Didzis Jēriņš ir iepazinies.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2025.gada 4. decembrī pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.
2. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts.
3. Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas.
4. Zemes robežu plāns.
5. Situācijas plāns.
6. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Vaiņodē, Raiņa ielā 60, ziemeļaustrumu daļā, kvartālā starp Valsts vietējo autoceļu Embūte – Vaiņode – Pavāri, Raiņa ielu un Skolas ielu. Daudzdzīvokļu māja atrodas Vaiņodē, centra perifērijā – tuvu zaļajai zonai. Nekustamais īpašums atrodas apmēram divu km attālumā ir Vaiņodes centrs, kur ir veikali, aptieka, pasta nodaļa, skola, pašvaldība. Īpašums atrodas apmēram 35 km attālumā no Skrundas un apmēram 60 km attālumā no Liepājas, kur ir galvenie un tuvākie infrastruktūras objekti. Netālu ir vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve un blakus ir daudzdzīvokļu māja. Pie Īpašuma ir izdevīga piebraukšana pa asfaltētu ielu. Īpašuma pagalmā iespējams novietot autotransportu. Atrašanās vietu Vaiņodes mērogā, kā komercobjektam, var uzskatīt par daļēji apmierinošu, attālinātu no lielākām apdzīvotām vietām.

2.2. Zemes gabals

Zemes gabals 4.1151 ha platībā, t. sk., 0.9203 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme; 0.7640 ha zeme zem ēkām; 0.2901 ha ir zeme zem ceļiem; 2.1407 ha ir pārējās zemes.

Zemes gabals ir neregulāras formas, reljefs ir līdzens. Uz zemes gabala atrodas skolas ēka, dzīvojamā māja, katlu māja, pagrabs, angārs, izglītības iestādes ēka. Teritorija daļēji ir apzaļumota un ierīkotas košumdobes, daļēji teritorija ir asfaltēta (apmierinošās kvalitātes klājums), daļēji bruģēta. Zemes gabala daļa, kas piekļaujas autoceļam Embūte – Vaiņode – Pavāri, ir iekopta lauksaimniecības zeme. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir apbūvētas zeme, lauksaimniecības zeme un piebraucamie ceļi - Valsts vietējais autoceļš Embūte – Vaiņode – Pavāri un Raiņa ielu. Piekļūšana īpašumam ir ļoti laba. Teritorijas lielākā daļa ir labi uzturēta un iekopta. Teritorija nav nožogota, tai ir brīva piekļuve.

Pamatojoties uz novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes gabala lietošanas mērķis ir izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.

2.3. Apbūve

Skola ar kadastra apzīmējumu 64920060641001.

1968. gadā uzbūvēta, bet 2014.gadā pieņemta ekspluatācijā četrstāvu ķieģeļu mūra ēka, kura ir bijusi internātskola, kas vērtēšanas dienā netiek ekspluatēta, bet tiek labi uzturēta, t.sk., apkurināta, lai pasargātu no klimata ietekmes, un apsargāta. Ēka ir siltināta no ārpuses, apmesta, krāsota. Ēkā ir četras telpu grupas, kurās ir klases, kabineti, gaiteni, palīgtelpas, priekštelpas, saimniecības telpas, dušas telpa, vestibils, tualetes, vējtveris, bibliotēka, ģērbtuves, dienesta telpas, laboratorija, zāle, skatuve. Ēkai ir divas kāpņu telpas. Ēkā ir centralizēta elektroapgāde, centrālā apkure, ūdens apgāde no centralizētiem tīkliem, nosēdaku kanalizācija.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons, betona bloki, pamati flīzēti.

Sienas – ķieģeļu mūris, siltināts, apmests, krāsots.

Pārsegumi – betons, dzelzsbetons, ķieģeļu mūra velves;

Jumts – azbestcements loksnes,

Logu ailes –PVC,

Ārdurvis – PVC, iekšdurvis – koka;

Kāpnes – betona;

Lievenis pie ārdurvīm – betona.

Grīdas segumi telpās – krāsotas koka dēles, lamināts, linolejs, flīzes, mīksta segums, betons;

Apdare telpās– apmetums, krāsojums, tapetes, flīzes;

Kopējā grīdu laukumu platība – 2528.9 m²

Apbūves laukums – 907.0 m²

Būvtilpums – 12619 m³.

Telpu augstums – 2.7 - 4 m.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī. Ailu aizpildījumi ir labā tehniskā stāvoklī. Jumta segums ir bojāts, par ko liecina iekštelpu tehniskais stāvoklis 3.un

4.stāvā. Vizuāli ir redzams, ka caur bojāto jumtu iekštelpās ir iekļuvis ūdens, kas sabojājis sienu apdari, logu ailes un sācies pelējuma process. Pelējums vērojams arī pirmajā stāvā. Ūdens un kanalizācijas komunikācijas ir nolietotojušas un morāli novecojušas, tās ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ūdens rores ik pa laikam mēdz plīst, bojājot telpas. Labā tehniskā stāvoklī ir elektrības komunikācijas un apkures komunikācijas. Ēkas iekštelpas kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī.

Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu/labu. Bojātām iekštelpām, jumta segumam un ūdens un kanalizācijas komunikācijām ir nepieciešami kapitālieguldījumi, lai novērstu esošos defektus.

Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 64920060641004.

1968. gadā būvēta (pēc VZD datiem) divstāvu ķieģeļu mūra ēka, kura sākotnēji ir bijusi dzīvojamā māja, bet tad ēkā ir bijusi ierīkota bibliotēka un darbmācības kabineti. Vērtēšanas dienā ēka netiek ekspluatēta. Ēkā ir vienpadsmit telpu grupas, kurās ir seši dzīvokļi, divas saimniecības telpas, bibliotēka un koplietošanas telpas. Ēkā ir centralizēta elektroapgāde, ūdens apgādes pievads no centralizētiem tīkliem, nosēdaku kanalizācija, apkure – vietējā krāsns (vērtēšanas dienā nedarbojas, tā ir bojāta). Vērtēšanas dienā ēkā nav ne elektrība, ne ūdensapgāde.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons,

Sienas – ķieģeļu mūris, apmests, krāsots,

Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,

Jumts – azbestcimenta loksnes,

Logu ailes – stikloti koka rāmji,

Ārdurvis – koka, iekšdurvis – koka;

Kāpnes – koka;

Lievenis pie ārdurvīm – betona.

Grīdas segumi telpās – koka dēles;

Apdare telpās – apmetums, krāsojums, tapetes, flīzes, bez apdares;

Kopējā grīdu laukumu platība – 344.3 m²

Apbūves laukums – 298.9 m²

Būvtilpums – 1275 m³.

Telpu augstums – 2.55 – 2.7 m.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir sliktā tehniskā stāvoklī, apdares apmetums ir vietām nokritis. Pamati ir bojāti, tie ir izdrupuši. Jumta konstrukcijām nav notekrenes, līdz ar to tiek bojāta fasāde un pamati. Jumta segums ir bojāts. Ailu aizpildījumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, tie ir fiziski un morāli novecojuši, daļēji pilda savas funkcijas. Komunikācijas ir fiziski nolietotojušas un sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī, apdare, grīdas segumi ir morāli novecojuši un fiziski nolietotojušies. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā sliktu, bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem atbilstoši mūsdienu prasībām ekspluatācijai nederīgu.

Katlu māja ar kadastra apzīmējumu 64920060641005.

1968. gadā uzbūvēta vienkārša ķieģeļu mūra ēka, kurā uz vērtēšanas brīdi ir ierīkota katlu māja, kurā ir siltummezgls, veļas mazgātuve, trīs garāžas (divas garāžās ir remontbedres). Vērtēšanas dienā katlu māja un veļas mazgātuve darbojas. Ēkā ir centralizēta elektroapgāde, ūdens apgāde no centralizētiem tīkliem, kanalizācija, centrālā apkure.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons, betona bloki,

Sienas – ķieģeļu mūris.

Pārsegumi – dzelzsbetona paneļi, sijas,

Jumta nesošā konstrukcija – dzelzsbetons,

Jumts – elastīgie lokšņu materiāli,

Logu ailes – stikloti koka rāmji, stikla bloki;

Ārdurvis un garāžas vārti – koka; iekšdurvis – koka;

Grīdas segumi telpās – betons, flīzes, lamināts;

Apdare telpās– krāsojums, flīzes, plastikāta dēlīšu apšuvums, bez apdares;
Kopējā grīdu laukumu platība – 336.6 m²
Apbūves laukums – 408.9 m²
Būvtilpums – 1535 m³.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir izdrupuši ķieģeļi, jo jumta konstrukcijām nav notekrenes, līdz ar to tiek bojāta fasāde un pamati. Ailu aizpildījumi ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, tie ir fiziski un morāli novecojuši, daļēji pilda savas funkcijas. Komunikācijas ir fiziski nolietotojušās un daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare, grīdas segumi ir morāli novecojuši un fiziski nolietotojušies. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu, apmierinošu, atbilstošu palīgēkas statusam.

Sūkņu māja ar kadastra apzīmējumu 64920060641006.

1968. gadā uzbūvēta vienkārtīga ķieģeļu mūra būve. Būve tiek izmantota kā sūkņu māja, kurā izvietots apmēram 130m dziļš artēziskais urbums, kas ir kā rezerves variants centralizētajam ūdensvada pieslēgumam. Būvē ir elektroapgāde. Teritorija ap būvi ir norobežota ar žogu.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons/betons,

Sienas – ķieģeļu,

Pārsegumi – dzelzsbetons, betons, ķieģeļu mūra velves;

Jumts – elastīgie lokšņu materiāli,

Durvis – koka;

Logu ailes – aizsegta ar kokmateriālu;

Kopējā grīdu laukumu platība – 5.4 m²

Apbūves laukums – 9.6 m²

Būvtilpums – 38 m³.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ailu aizpildījumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, jumta segums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

Pagrabs ar kadastra apzīmējumu 64920060641014.

1968. gadā uzbūvēta vienkārtīga dzelzsbetona būve. Būve tiek izmantota kā pagrabs. Būvē ir elektroapgāde.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons/betons,

Sienas – dzelzsbetona paneļi,

Pārsegumi – dzelzsbetons, betons, ķieģeļu mūra velves;

Jumts – azbestcimenta loksnes, ruberoīds;

Durvis – koka;

Grīdu segums – betons;

Sienu apdare – bez apdares;

Kopējā grīdu laukumu platība – 95 m²

Apbūves laukums – 122 m²

Būvtilpums – 366 m³.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Ailu aizpildījumi ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, jumta segums ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu/sliktu.

Angārs ar kadastra apzīmējumu 64920060641016.

2013. gadā uzbūvēta un uzsākta ekspluatācija vienkārša koka karkasa, skārda, polimēru lokšņu būvei. Būve tiek izmantota kā noliktava. Būvē ir elektroapgāde.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida),

Sienas – koka karkasa konstrukcijas, koka dēļi, tērauda (skārda), polimēru loksnes,

Jumta nesošā konstrukcija – kokmateriāls;

Jumts – metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu;

Durvis – metāla;

Grīdu segums – betons;

Sienu apdare – bez apdares;

Kopējā grīdu laukumu platība – 102,9 m²

Apbūves laukums – 121,9 m²

Būvtilpums – 534 m³.

Ugunsnoturības pakāpe – 7.0 U3.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā labu.

Izglītības iestādes ēka ar kadastra apzīmējumu 64920060641017.

1968. gadā uzsākta ekspluatācija, bet nodota ekspluatācijā 2015. gadā vienkārša koka karkasa un vieglbetonu bloku būvei. Būvē ir darbmācības klases, noliktava, priekštelpas, tualete, skolotāja istaba. Būve tiek izmantota kā noliktava un agrāk, kā darbmācības kabineti. Būvē ir apkure, elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – monolītais dzelzsbetons, betons,

Sienas – koka karkass un vieglbetona bloki, koka dēļi,

Pārsegumi – dzelzsbetona paneļi, sijas,

Jumta nesošā konstrukcija – koks,

Jumta segums – azbestcimenta loksnes;

Durvis – koka;

Logi – stikloti koka rāmji;

Grīdu segums – betons, flīzes, preskartons;

Sienu apdare – atsegts ķieģelis, krāsojums, bez apdares;

Kopējā grīdu laukumu platība – 216,9 m²

Apbūves laukums – 257,4 m²

Būvtilpums – 988 m³.

Ugunsnoturības pakāpe – 7.0 U3.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ailu aizpildījumi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, jumta segums ir vietām bojāts, tam nav notekrenes. Jumts ir daļēji apmierinošā/ sliktā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

4. Slēdziens.

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Raiņa ielā 60, Vaiņodes internātpamatskola (kadastra Nr. 64920060641), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2025. gada 4. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 97 000 (Deviņdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Es neuzņemos atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja"
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja"
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesā informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums:

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicēību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;
- mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma Vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

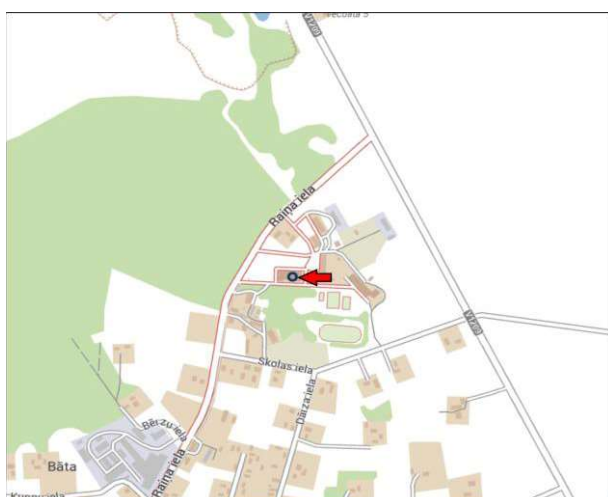
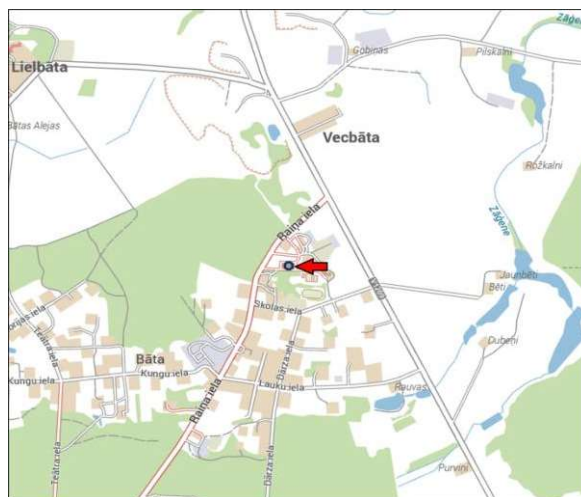
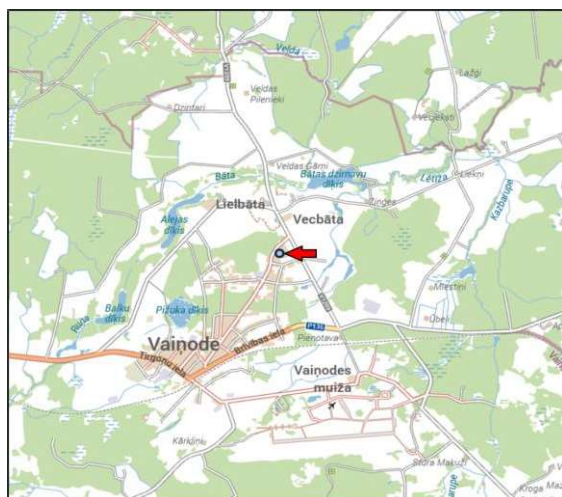
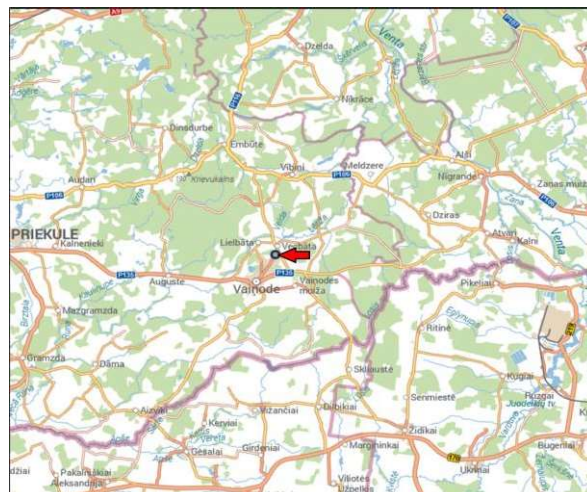
2026. gada 9. janvārī.

Didzis Jēriņš

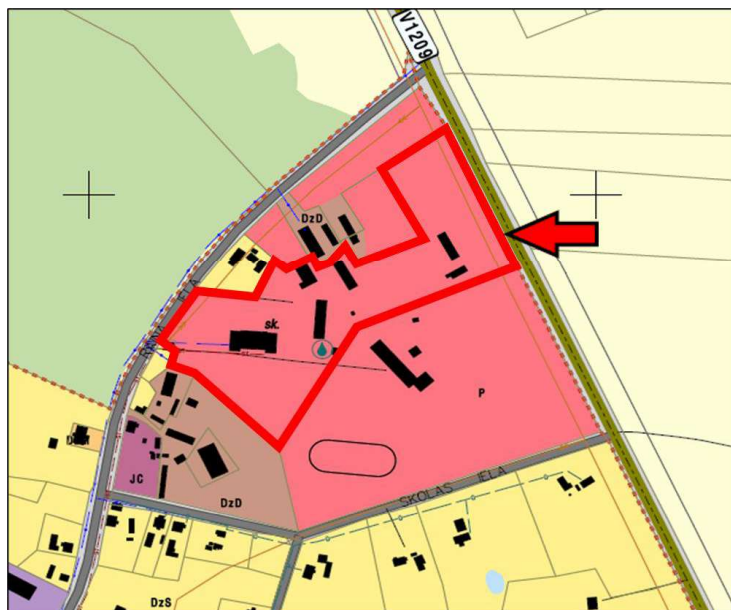
Guna Kancēna

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Vainodes pagastā, Vainodē, “Vainodes internātpamatskola”, Raiņa ielā 60,
atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē,
Raiņa ielā 60, atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas plānojuma kartes.**



APBŪVES TERITORIJAS

JC	Jauktas centra apbūves teritorijas
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas
DzM	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
DzD	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
P	Publiskās apbūves teritorijas
T	Tehniskās apbūves teritorijas
RT	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas