

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –  
Neapdzīvojamās telpas nr.602,  
Artilērijas ielā 9, Jūrmalā  
NOVĒRTĒJUMS

## Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L12628/ER/2023

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – telpu grupa Nr.602, Artilērijas ielā 9, Jūrmalā, kadastra nr. 13009016623, jeb 6410/43284 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apz. 13000210515001602 un zemesgabala ar kad.apz. 13000210515, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana īpašuma atsavināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta iespējamā tirgus vērtība 26.06.2023. varētu būt:

**EUR 641(seši simti četrdesmit viens eiro).**

Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).* Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4). Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā īpašuma vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

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

## Satura rādītājs

<b>Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....</b>	<b>2</b>
<b>Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....</b>	<b>3</b>
<b>Vērtējamā objekta novietnes raksturojums .....</b>	<b>4</b>
Funkcionāli saistītās zemes raksturojums .....	5
Telpu raksturojums: .....	6
Ēka, kurā atrodas novērtējamās telpas: .....	6
<b>Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām .....</b>	<b>9</b>
<b>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi .....</b>	<b>10</b>
<b>Vērtības aprēķins .....</b>	<b>11</b>
Tirgus vērtības definīcija .....	11
Labākā un efektīvākā izmantošana .....	11
Tirgus situācijas raksturojums .....	11
Vērtību ietekmējošie faktori .....	12
<b>Slēdziens .....</b>	<b>13</b>
<b>Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums.....</b>	<b>14</b>
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju .....	14
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju .....	14

### Pielikumi

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Artilērijas iela 9 - 602, Jūrmala
	kadastra Nr.	13009016623 (kadastra apz. 13000210515001602)
	īpašnieks	Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
	sastāvs	Neapdzīvojamās bēniņu telpas ar kopējo platību 641m <sup>2</sup> jeb 6410/43284 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala ar kad.nr. 13000210515
Vērtēšanas datums		26.06.2023.
Vērtējuma pasūtītājs		SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154,
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt objekta iespējamo tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Objekta vērtības noteikšana īpašuma atsavināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamiem objektiem apstiprinošie dokumenti		Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000059931 - 602
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatā uz novērtējamām telpām nav reģistrēti.
	hipotēka	nav reģistrētas.
	citas lietu tiesības	<b>Zemesgrāmatā:</b> nav <b>Kadastrā:</b> Telpu grupai – nav.
	citi	

Esošais izmantošanas veids	Neapdzīvojamas bēniņu telpas, kurās izvietotas komunikācijas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Netiek analizēts. Ņemot vērā, ka telpas atrodas bēniņu stāvā, kur jānodrošina brīva piekļūšana, tajās izvietoti komunikāciju izvadi, iekļūšana pa lūku, tad labākais ir esošais.

<b>Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība</b>	26.06.2023.
<b>Apskati veica/Atskaiti sagatavoja</b>	Evija Krūmiņliepa, sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanā nr.136
<b>Iespējamā tirgus vērtība</b>	<b>EUR 641</b>
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	
<b>Papildus informācija</b>	<p><b>Neapdzīvojamā telpa</b> — daudzdzīvokļu mājā esoša telpa vai telpu komplekss, kas kā neapdzīvojamā telpa ir iezīmēta mājas inventarizācijas plānā un nav funkcionāli saistīta ar kādu no mājā esošajiem dzīvokļiem vai mākslinieku darbnīcām un kam ir piederīgas tā sienas, iekšējās starpsienas, griesti, grīdas, to apdare, logi un durvis, caurules, dūmvadi, vadu daļas un citu ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītu elementu daļas, visi uzlabojumi, kas atrodas telpas vai telpu kompleksa robežās, kā arī ārpus neapdzīvojamās telpas esošās un ar to funkcionāli saistītās palīgtelpas un palīgēkas (pagrabs, tualete, šķūnītis);</p> <p><b>Ministru kabineta noteikumi Nr. 238</b></p> <p>3.1. Vispārīgās ugunsdrošības prasības objektā:</p> <p>13. Lūkas un ārējās kāpnes daudzdzīvokļu objekta koplietošanas lodžijās vai balkonos, kā arī pārejas uz blakus esošo koplietošanas objektu, kas izbūvētas saskaņā ar būvprojektu, uztur lietošanas kārtībā, aizliegts tās aizkraut vai citādi ierobežot piekļūšanu tām vai to izmantošanu.</p> <p>14. Daudzdzīvokļu objekta atbildīgās personas pienākums ir nodrošināt:</p> <p>14.1. ugunsdrošības prasību ievērošanu objekta un teritorijas koplietošanas (kopīpašuma) daļās;</p> <p>14.2. inženiertīklu, ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu un ugunsdzēsības aprīkojuma uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošo normatīvo aktu prasībām.</p> <p>15. Daudzdzīvokļu objekta un publiska objekta bēniņus, pagrabu vai tehnisko telpu noslēdz, lai nepieļautu nepiederošu personu iekļūšanu.</p> <p>Telpās atrodas ēkas komunikācijas, ventilācijas izvadi utt.</p>

### Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Īpašnieka pārstāvja iesniegtā kadastrālās lietas kopija;

## Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

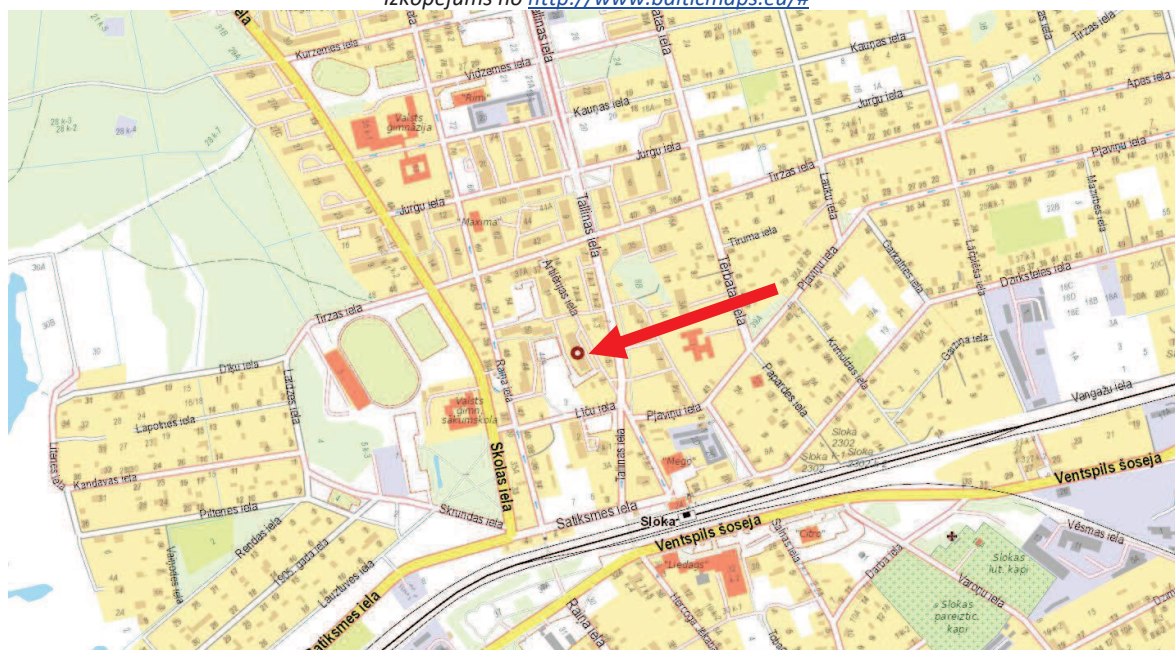
<b>Izvietojums reģionā, pilsētā</b>	Jūrmalas pilsētas daļā, Kauguros, ielu kvartālā, ko veido Artilērijas , Līču, Raiņa un Tirzas ielas
<b>Apkārtojuma apbūve</b>	Mazstāvu dzīvokļu mājas, savrupmājas un daudzdzīvokļu ēkas.
<b>Piebraukšana</b>	Ar autotransportu pa Artilērijas ielu
<b>Sabiedriskais transports</b>	Dzelzeļa stacija Sloka ~ 400m attālumā, autobusu satiksme uz Skolas ielas, ~ 200m attālumā pieturvietā

Novērtējams objekts atrodas Kauguros, Slokas tuvumā. Rajonā kur ir labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Teritorijas apbūvi veido dažādas platības dzīvojamās ēkas, veikali, izglītības iestādes.



Izkopējums no <http://www.balticmaps.eu/#>



Izkopējums no <http://www.balticmaps.eu/#>

## Funkcionāli saistītās zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums:	1300 021 0515
Platība:	3752m <sup>2</sup>
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas apbūves teritorija
Inženierkomunikācijas	
Elektroapgāde	Nodrošināts pieslēgums centrāliem tīkliem
Gāze	Nodrošināts pieslēgums centrāliem tīkliem
Ūdensapgāde	Nodrošināts pieslēgums centrāliem tīkliem
Kanalizācija	Nodrošināts pieslēgums centrāliem tīkliem
Vājstrāvas tīkli un telefons	Nodrošināts pieslēgums centrāliem tīkliem
Zemesgabala raksturojums:	
Reljefs	Līdzens
Forma	Regulārs, daudzstūris, kas izvietots pie ielas
Izskats	Apbūvēts zemesgabals, ar asfalta seguma iekšpagalmu
Grunts apstākļi	Nav pazīmes par paaugstinātu gruntsūdeņu līmeni, hidroģeoloģiskos apstākļu analīze nav veikta.
Apzaļojums	Dekoratīvi koki un krūmi
Nožogojums:	nav
Labiekārtojums	Pilsētas iekškvartālu apzaļojums
Apgrūtinājumi	No nekustama īpašuma Artilērijas iela 9, Jūrmala (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000068555) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme - Artilērijas ielas 12 metru aizsargjosla. Pamats: 2001. gada 6. jūlija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.459. 4 m <sup>2</sup> . No nekustama īpašuma Artilērijas iela 9, Jūrmala (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000068555) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme: Atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: 2001. gada 6. jūlija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.459



Izkopējums no [https://www.kadastrs.lv/kadastra\\_kartes](https://www.kadastrs.lv/kadastra_kartes)

## Telpu raksturojums:

### Ēka, kurā atrodas novērtējamās telpas:

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Celšanas gads	Kopējā platība, m <sup>2</sup>	Lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	Stāvu skaits	Pamati	Sienu materiāls	Pārsegumi	Jumts
13000210515001	Daudzdzīvokļu māja	Renovācija 2005	4642.3	4328,4	6	dzelzsbetons	Silikātķieģeļi/paneļi	dzelzsbetona	Metāla loksnes

Ēka celta 20.gadsimta beigās, kā daudzdzīvokļu māja. 2005. gadā ēka pilnībā renovēta un nodota ekspluatācijā. Ēka veido 4 korpusus, katrā korpusā 1 kāpņutelpa.

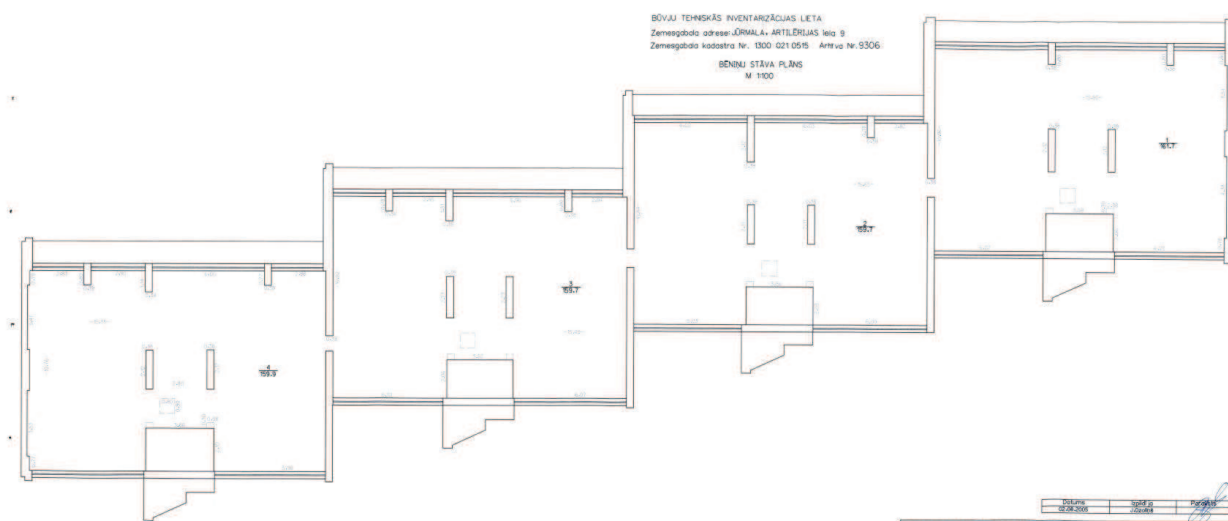
*Labiekārtojums saskaņā ar VZD kadastra datiem un apskati dabā:*

Labiekārtojuma veids
Apkure. Centralizēta pilsētas.
Aukstā un siltā ūdens apgāde Centralizētā
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē/vanna/duša
Elektroapgāde Centralizētā
Kanalizācija. Centralizētā
Gāze
Vēdināšana. Dabiskā



Novērtējamās telpu grupa atrodas ēkas sestajā-bēniņu stāvā.

Telpu plāns:



Telpu grupas kopējā platību 641,0m<sup>2</sup>

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)
1	6	Bēniņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	161.7	2
2	6	Bēniņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	159.7	2
3	6	Bēniņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	159.7	2
4	6	Bēniņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	159.9	2

Telpas minimāli izgaismotas - dabīgais izgaismojums. Telpas nav apkurināmas un tās nav siltinātas, jumta izolācija nav veikta.

Telpu apdare nav veikta. Tehniskais stāvoklis ir apmierinošs- atbilstošs bēniņu, neapdzīvojamām telpām.

Telpu plānojums dabā atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam. Ņemot vērā apgrūtināto iekļūšanu telpās, kas ir no kāpņutelpas, pa lūku, kā arī faktu, ka telpu lielākai augstums ir tikai 2m. Apsverot iespēju telpas izmantot, būtu nepieciešams siltināt jumtu, kas griestu augstumu samazinātu vēl vismaz par 20cm, līdz ar ko telpas vēl mazāk būtu iespējams lietot. Nākas secināt, ka telpas nav izmantojamas mantu uzglabāšanai, vai citām vajadzībām.

Foto fiksācija



### Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par īpašuma tiesību aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

## Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

## Vērtības aprēķins

### Tirgus vērtības definīcija

*Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)*

### Labākā un efektīvākā izmantošana

*Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)*

Netiek analizēts.

Ņemot vērā telpu specifiku, plānojumu, izvietojumu, apgrūtināto piekļūšanu, ugunsdrošības noteikumus daudzdzīvokļu māju bēniņu telpām – esošā izmantošana, kas ir bēniņu telpa, kas nodrošina komunikāciju novietojumu, visas ēkas telpu labumam ir uzskatāma par labāko un efektīvāko.

### Tirgus situācijas raksturojums

Ņemot vērā telpu specifiku, plānojumu, izvietojumu, apgrūtināto piekļūšanu, ugunsdrošības noteikumus daudzdzīvokļu māju bēniņu telpām, tad secinām, ka būtībā īpašums nav tipisks tirgus objekts. Lai izbūvētu šādas telpas un mainītu to izmantošanas veidu, kas būtu piemērots saimnieciskai darbībai, vai dzīvojamām telpām, nepieciešama saskaņošana ar dzīvojamās mājas pārējo telpu īpašniekiem, kā arī inženierkomunikāciju pārbūve un ierīkošana, kas praktiski ir maz ticama un apgrūtināta. Darījumi ar šādām bēniņu telpām, kas pēc būtības nav izbūvējami un izmantojami saimnieciskai darbībai, vai dzīvojamo telpu izveidei, brīvā tirgū nav pieejami, kā arī vērtētājam nav zināmi. Visbiežāk šāda veida telpas tiek atsavināts par simbolisku samaksu, pārējiem daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, vai apsaimniekotājiem, kam jānodrošina telpu: ugunsdrošības prasību ievērošanu objekta un teritorijas koplietošanas (kopīpašuma) daļās; inženiertīklu, ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu un ugunsdzēsības aprīkojuma uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Vērtētāju rīcībā ir informācija par pārdotām telpām bēniņu stāvā, dažādās Latvijas pilsētās.

1) Klaipešas iela 104 - 65N, Liepāja. Kadastra numurs 17009016802

Neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas paneļu ēkas, kas būvēta 1969.gadā un ir atjaunota. Novietojums 10.stāvā no 10. Platība 32,2kv.m. Augstums 2,7m. Piekļūšana no kāpņutelpas pa durvīm. Pārdots 05.2021, EUR 8 000.



2) Prūšu iela 46, Rīga.. Kadastra numurs 01009092883. Izpārdotas bēniņu neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas paneļu ēkā, kas būvēta 2000.gadā. Novietojums 11.stāvā no 11. Izpārdots telpu īpašniekiem domājamās daļas. Kopējā platība 52 kv.m. katlu telpa. Pārdotā domājamā daļa ~0,6kv.m. Augstums 2,7m. Ēka nodota ekspluatācijā 2000.gadā. Piekļūšana no kāpņutelpas pa durvīm.

Telpas	Prūšu iela 46, Rīga	D	30/10/2019	11/11	0.6	0	250	439	
Telpas	Prūšu iela 46, Rīga	D	14/06/2021	2000	11/11	0.9	0	400	455
Telpas	Prūšu iela 46, Rīga	D	05/10/2021	2000	11/11	0.6	0	200	351

Pārdots 10.2021, EUR 200.



3) Valdeķu iela 60 k-2 - 2, Rīga. Kadastra numurs 01009071697 . Pārdota bēniņu nedzīvojamā telpa ar platību 145 kv.m. Atrodas ķieģeļu mūra ēkā, kas būvēta 1993.gadā. izvietotas 9.stāvā no 9. Saimniecības telpas, nedzīvojamo telpu grupa, kas sastāv no 4 telpām. Griestu augstums 2,3m. Pārdots 02.2020.



Apskatītās telpas ir izmantojamas saimnieciskai darbībai.

	Vērtējamā telpa nr.602	Klaipēdas iela 104 - 65N, Liepāja	Prūšu iela 46, Rīga	Valdeķu iela 60 k-2 - 2, Rīga
Pārdošanas cena EUR		8 000	200	18 000
Platība, m2	641	32.2	0.6	145.0
Cena EUR/m2		248.45	333.33	124.14
Laiks		05.2021.	10.2021.	02.2020.

Vērtētājiem pieejamie, apskatītie pārdevumi nav atbilstoši vērtējamai telpu grupai.

**Nemot vērā minētos apsvērumus un aspektus, secinām, ka īpašums nav iznomājam, vai izmantojams saimnieciskai darbībai vai dzīvojamām telpām, līdz ar ko īpašumam visdrīzāk varētu būt simboliska iespējamā vērtība, kas būtu vidēji 1,0 EUR/kv.m.**

### Vērtību ietekmējošie faktori

#### Pozitīvie

- Atrašanās vieta Jūrmalā, rajonā ar labi attīstītu infrastruktūru;
- Ēkas tehniskais stāvoklis ir samērā labs;

#### Negatīvie

- Īpašums, savas platības, plānojuma, izmantošanas iespēju ziņā, nav atbilstošs tirgus pieprasījumam.