

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 38  
MEIJU IELĀ 2,  
RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L16051/ER/2026

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 38 (kadastra Nr. 01009954534), kopīpašuma 3960/293430 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000910072003) Meiju ielā 2, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšanai.

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

**Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:  
23 000 EUR (divdesmit trīs tūkstoši eiro).**

Vērtēšanas brīdī karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. 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.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) 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 atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.



Novērtējuma atskaitē 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 vai e-pastu [birojs@eiroeksperts.lv](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis  
*valdes loceklis*  
*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,*  
*kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

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

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 38. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas Meiju ielā 2, Rīgā
<b>Kadastra Nr.</b>	<b>01009954534</b>
<b>Vērtēšanas datums</b>	<b>24.04.2026</b>
<b>Pasūtītājs</b>	<b>SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</b>
<b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>	<p><b>Īpašnieks: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</b>  Pamats: 2025.gada 25.septembra akts par valstij piekrietošā dzīvokļa īpašuma Nr.38 Meiju ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01003912143, nodošanu un pārņemšanu SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dzīvoklis Nr. 38 (kadastra apzīmējums 01000910072003038) ar kopējo platību 43,6 m<sup>2</sup>, un pie tā piederošās kopīpašuma 3960/293430 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000910072003)</li> </ul> <p><b>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 23240 – 38.</b></p> <p><i>Piezīme – daudzdzīvokļu māja ir fiziski saistīta ar zemes gabalu (kadastra apzīmējums 01000910231), īpašnieks – Juridiska persona - nav īpašuma sastāvā.</i></p> <p><b>Ēkas un zemes gabala un novietojuma shēma</b></p>
	 
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	<b>Nav konstatējama, jo netika nodrošināta piekļuve</b>
<b>Piezīmes</b>	<p><b>Vērtētāji pieņem, ka:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība;</li> <li>telpu tehniskais/kosmētiskais ir nosacīti apmierinošs;</li> <li>uzstādītās iekārtas darba stāvoklī;</li> <li>telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst VZD Kadastra datu ierakstiem.</li> </ul> <p><b><i>Vērtētāji sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja dzīvoklim tiktu nodrošināta piekļuve, un gadījumā, ja kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem neatbilstu realitātei.</i></b></p>
<b>Apgrūtinājumi</b>	<p><b><u>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 23240 - 38</u></b></p> <p><b>Aizliegumi - Nav</b></p> <p><b>Ķīlas - Nav</b></p> <p><b>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – Nav</b></p> <p><b><u>LR VZD Kadastra dati - Nav ierakstu</u></b></p>
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Dzīvokļa īpašums
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvokļa īpašums
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Nav
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tirgus vērtība tiek noteikta ar pieņēmumu, ka dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība, iekštelpu tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs, telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst ar VZD Kadastra datu ierakstiem
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Sertificēta nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	24.04.2026
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi	Nav Nav mainīti logi

**Ēkas apraksts**

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas datums	Ērtības
„mazģimeņu projekts”	5	3	1984/-	15.05.2025	Dalējas

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984.	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī/-
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetona paneļi		
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves		
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls		

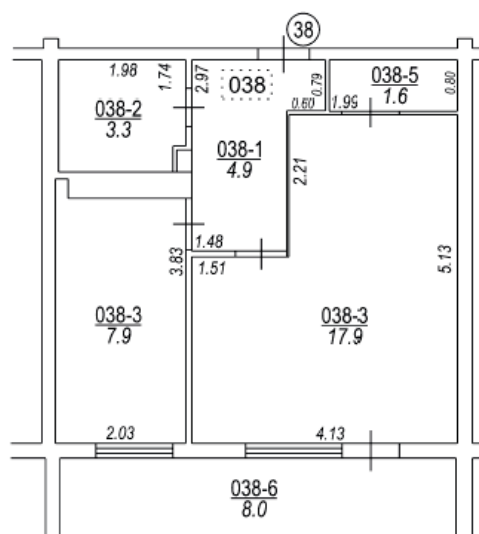
**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
1	1	3	43,6 / - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes: Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati			

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

- centralizēts;  - lokālais

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – koka	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

**Telpu plāns**

**Telpu raksturojums**

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.53	4.9
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.53	3.3
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.53	17.9
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.53	7.9
5	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.53	1.6
6	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	8
<b>Kopā</b>					<b>43.6</b>

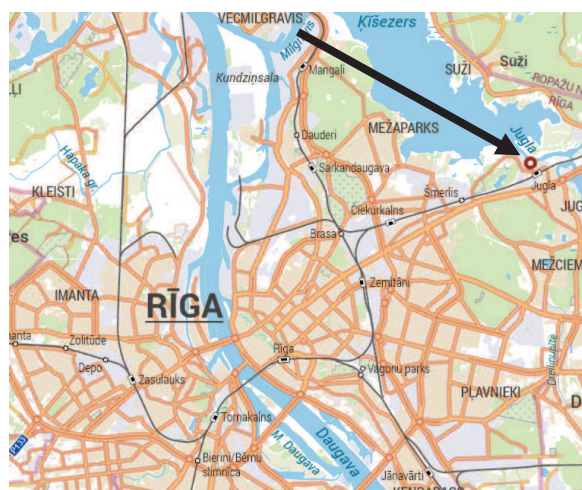
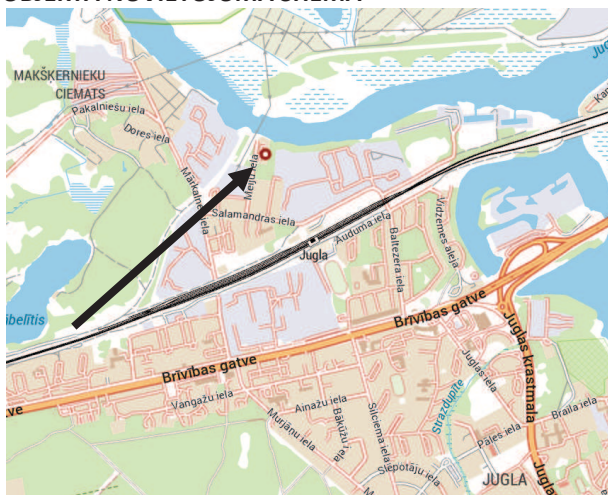
**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Vienas istabas dzīvoklis izvietots „mazģimeņu projekta” daudzdzīvokļu 5 stāvu ēkas 3. stāvā. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs. Saskaņā ar VZD Kadastra datu ierakstiem ir centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums. Pēc vizuālās fasādes apskates, konstatēts, ka dzīvoklim nav mainīti logi. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek uzskatīts, kā nosacīti apmierinošu.

**Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Rīga
<b>Izvietojums pilsētas rajonā</b>	Jugla
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu, trolejbusu un tramvaja pieturvietas, tuvākā uz Brīvības gatves ~ 1,0 km. attālumā.
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Nekustamais īpašums atrodas Meiju ielā 2 - 38, Rīgā, mikrorajonā „Jugla”. Jugla ir apkaime Rīgas pilsētas austrumu daļā, Vidzemes priekšpilsētā, Juglas ezera rietumu un Ķīšezera dienvidu piekrastē. Jugla ir viens no retajiem lībiešu cilmes nosaukumiem, kas saglabāties Rīgas vietvārdos. Tas cēlies no lībiešu vārdiem jog, joig, jok, kas nozīmē — upe. Juglas robežas iezīmē Juglas iela, Brīvības gatve, Biķernieku iela, Šmerļa iela un Lizuma iela. Nozīmīgākas apkaimes ielas ir Brīvības, Juglas, Murjāņu, Malienas, Kvēles un Silciema ielas. Jugla robežojas ar Bergiem (sauszemes savienojums tikai pa Brīvības gatvi), Brekšiem, Dreiliņiem, Mežciemam, Teiku, Čiekurkalnu, Sužiem (savienojums tikai pa ūdeni) un Bukultiem (sauszemes savienojums tikai pa dzelzceļu un Brīvības gatvi).* Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laika projektu” daudzstāvu ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~25 min. brauciena attālumā no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, teātri un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša. <i>*Avots: Vikipēdija</i>
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Kvartālu veido: Salamandras un Mārkalnes ielas. Piebraucamais ceļš no Meiju ielas, kas ir ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot netālu no ēkas izveidotā auto stāvlaukumā.

**OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**



**OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS**



Ēkas fasāde



Auto novietošanas iespējas



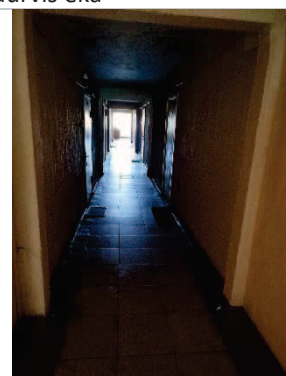
Ieejas durvis ēkā



Kāpņu telpa



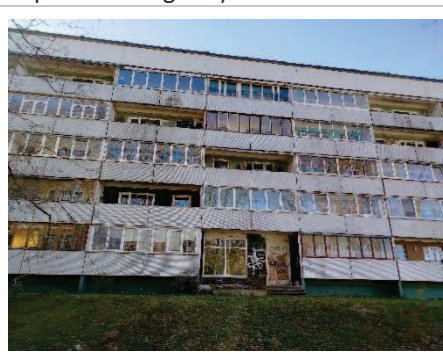
Koplietošanas gaitenā ārdurvis



Koplietošanas gaitenis



Dzīvokļa ārdurvis



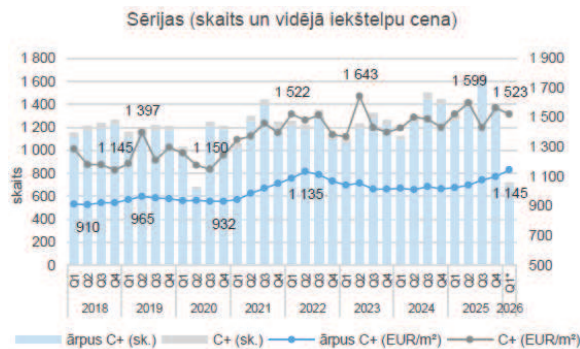
Ēkas fasāde



Skats uz dzīvokļa logiem

**TIRGUS APSKATS**

Sakarā ar karadarbību Ukrainā, nekustamo īpašumu tirgus, tajā skaitā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. No marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos- tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2025. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Mikrorajonā „Jugla”, pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 400 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 30 darījumi „mazģimeņu projekta” ēkā. Vidējais cenu līmenis ir ~ 25 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 46 500 EUR, par dzīvokli ar platību 35,7 kv.m (1 481 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 1 - istabas dzīvokļu cenas ir vidēji no 650 EUR/kv.m līdz 700 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā mikrorajonā „Jugla”, reklāmas portālā ss.com ir ~ divi „mazģimeņu projekta” ēkā, 1 - istabu dzīvokļi ar platību 35.0 kv.m. par 38 000 EUR (1 086 EUR/kv.m) līdz 39,0 kv.m par 38 300 EUR (974 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt. Laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.



Avots: Cenu banka

**Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:****Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Izvietojums ēkas vidējā stāvā;
- Ainaviska apkārtējā teritorija, blakus upe Jugla.

**Negatīvie:**

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Zemes gabala domājamās daļas nav īpašuma sastāvā;
- Dzīvoklim nav nodrošināta piekļuve.

**Objekta tirgus vērtības aprēķins:**

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

**Objekts Nr. 1**

**Meiju iela 2 - 63, Rīga (Jugla)**

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Mazģimeņu projekts | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
02/06/2025	2127259	01009173863	5/5	1	39.0	4.0	22 000	564	629	1/1	390/29117

Informācija | Sludinājumi 6 | Darījumi 29 | Attēli 12 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

---

**Meiju iela 2, Rīga**

Dzīvoklis | Mazģimeņu | Kļieģeļu-paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
28/05/2025	2099923	5/5	nav	1	39.0	22 000	564

SIA „Eiroeksperts”, LV 40003650352

Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr. 67365999, fakss 67240683, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv

- Pārdodu dzīvokli Juglā
- + dzīvoklis ar skaistu skatu uz Juglas kanālu
- + klusa vieta
- + dzīvoklis atbrīvots un sagatavots remontam
- + pārdod īpašnieks



Objekts Nr. 2

Meiju iela 2 - 48, Rīga (Jugla)

Dzīvoklis | Sērījveida projekts, Mazģimeņu projekts | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cenā			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	lekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei
16/10/2024	1970877	01009046258	4/5	1	39.1	4.0	30 000	767	855	1/1	391/29117

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 26 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Meiju iela 2, Rīga

Dzīvoklis | Mazģimeņu | Paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
19/11/2023	1722631	4/5	nav	Lodžija	1	39.0	29 500	756

Ļoti zema cena par izremontētu, siltu un mājīgu dzīvokli ar plašu lodžiju, mēbelēm un sadzīves tehniku. Dzīvoklis ir atbrīvots un gatavs dzīvošanai.



## Objekts Nr. 3

## Mārkalnes iela 9 - 44, Rīga (Jugla)

Dzīvoklis | Sērījveida projekts, Mazģimeņu projekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
07/11/2024	1990481	01009171204	4/5	1	39.6	3.9	27 000	682	756	1/1	188/12083	188/12083

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 20 | Attēli 9 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

## Mārkalnes iela 9, Rīga

Dzīvoklis | Mazģimeņu | Paneļu - kieģeļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
19/09/2024	1939365	4/5	nav	Lodžija	1	39.0	27 999	718

Piedāvājumā plašs 1 istabas dzīvoklis ar atdalītu virtuves zonu zaļajā Juglas Rajonā.

Dzīvokļa plānojuma apraksts:

Priekštelpa;

Izolēta istaba;

Virtuve;

Lodžija;

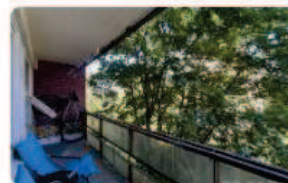
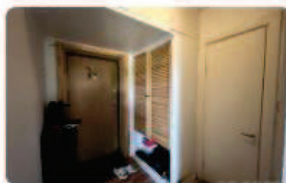
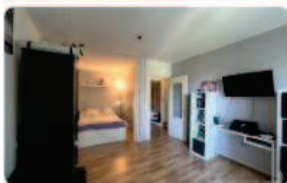
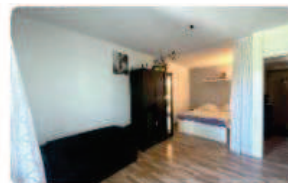
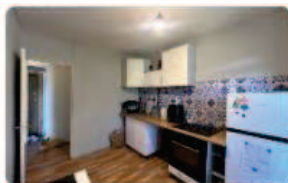
Vannas istaba apvienota ar tualeti.

Apsaimnieko Berga nami, zeme ir īpašumā. Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts, mājai uzstādītas jaunas ārdurvis ar koda atslēgu.

Bez maksas autostāvvietā gan mājas iekšpagalmā, gan gar blakus ielu.

Laba infrastruktūra, netālu sabiedriskā transporta pietura, pārtikas veikali. Pastaigas attālumā ir arī labiekārtota Bābellītes ezera pludmale.

Zvaniet, rakstiet (SMS, WhatsApp, e-pasts), lai noskaidrotu sīkaku informāciju. Lai arī lūgti apskatīt.



## Aprēķinu tabula

Sal. objekta Nr.		1		2		3	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Meiju iela 2 - 38, Rīga (Jugla)	Meiju iela 2 - 63, Rīga (Jugla)		Meiju iela 2 - 48, Rīga (Jugla)		Mārkalnes iela 9 - 44, Rīga (Jugla)	
Kadastra Nr.	01009954534	01009173863		01009046258		01009171204	
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.06.2025		16.10.2024		07.11.2024	
Pārdošanas cena, EUR		22 000		30 000		27 000	
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	43.60	39.0		39.1		39.6	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	8.0	4.0		4.0		3.9	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	35.60	35.0		35.1		35.7	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m <sup>2</sup>		629		855		756	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	pieņemts kā nosacīti apmierinošs	nosacīti apmierinošs		labs		labs	
Stāvs/stāvu skaits	3/5	5/5		4/5		4/5	
Apkure	centralizēta	centralizēta		centralizēta		centralizēta	
Labiekārtojumi iekšējās: tualete, vanna	vannas istaba	vannas istaba		vannas istaba		vannas istaba	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	„kopmītnu tipa”, 1984	„kopmītnu tipa”, 1984		„kopmītnu tipa”, 1984		„kopmītnu tipa”, 1973	
Īpašumtiesības	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums	
Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav	nav	nav		nav		ir	
Pārdošanas cena, EUR		22 000		30 000		27 000	
Darījuma laiks		2%	440	2%	600	2%	540
Atrašanās vieta:							
blakus Objektu ietekme (autotransporta kustības intensitāte)		0%	0	0%	0	0%	0
skats pa logu (ainaviskums)		0%	0	0%	0	3%	810
piekļuves ērtums		0%	0	0%	0	0%	0
Dzīvokļa iekštelpu platības faktors		0%	0	0%	0	0%	0
ārtelpas faktors		2%	420	2%	450	2%	410
dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā		3%	660	0%	0	0%	0
Dzīvokļa tips, plānojums		0%	0	0%	0	0%	0
istabu skaits		0%	0	0%	0	0%	0
lestiklota lodžija		-3%	-660	-4%	-1200	0%	0
Labiekārtojumi (sanitārtehniskā telpa)		0%	0	0%	0	0%	0
Dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR		0%	0	-23%	-6900	-20%	-5400
logi (koka)		0%	0	0%	0	0%	0
zemes d.d. īpašumā		0%	0	0%	0	-3%	-810
Ēkas sērija/projekts		0%	0	0%	0	0%	0
ēkas arhitektoniskais veidols		0%	0	0%	0	0%	0
ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0	0%	0	2%	540
Labiekārtojumi:							
apkures tips (centralizēta)		0%	0	0%	0	0%	0
Pārrēķina koeficients		4%	860	-24%	-7 244	-14%	-4 062
Reducētā vērtība, EUR/m <sup>2</sup>		652		652		647	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.40		0.40		0.20	
Vērtējamā īpašuma iekšējās platības 1 m <sup>2</sup> aprēķinātā vērtība, EUR	651						
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	23 176						
<b>Vērtība (noapaļojot), EUR</b>	<b>23 000</b>						

**Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ir: 23 000 EUR**

**Slēdziens:**

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:  
23 000 EUR (divdesmit trīs tūkstoši eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis  
*valdes loceklis*  
*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,*  
*kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

Aigars Repulis  
*Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistents*  
*Tālr. Nr. 29416860*  
*B/p*

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

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

*Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)*

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē 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, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu virszemes 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.

## EIROEKSPERTS

- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- 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. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko karadarbība Ukrainā varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu, mēs iesakām īpašuma vērtējumu aktualizāciju ik pēc 6 mēnešiem.