Latio
Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

Kaivas iela 50 k-1, Rīga, LV-1021
dzīvoklis Nr. 43D



RICS

TEGOVA

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

Rīga, 2025. gada 14. aprīlī
Reģ. Nr.V25-1086

Par dzīvokļa ar adresi
Kaivas iela 50 k-1 – 43D, Rīga novērtēšanu

Ilvaram Biseniekam

Godātais kungs!
Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000407707 - 43D reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 925 7491, ar adresi ***Kaivas iela 50 k-1 - 43D*, Rīga** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts)**. *Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis*** ar kopējo platību 57,1 m^2 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 571/166099 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 092 0626 008. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.
Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to kredīta nodrošinājuma garantijai.
Vērtējums paredzēts iesniegšanai AS SEB banka, Luminor Bank AS Latvijas filiālē, AS Citadele banka, AS Swedbank, Bigbank AS Latvijas filiālē. Vērtējumu nedrīkst izmantot trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.
SIA "Latio" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, 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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 11. martā, aprēķinātā ***vērtējamā objekta***:

- tirgus vērtība ir ***EUR 107 000 (viens simts septiņi tūkstoši eiro)***
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir ***EUR 86 000 (astoņdesmit seši tūkstoši eiro)*** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši.

Ar cieņu, Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārkliņš
SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Inese Šalna
SIA “Latio” sertificēta vērtētāja asistente

1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), LĪVA vērtētāja sertifikātu (pielikums Nr.3).
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

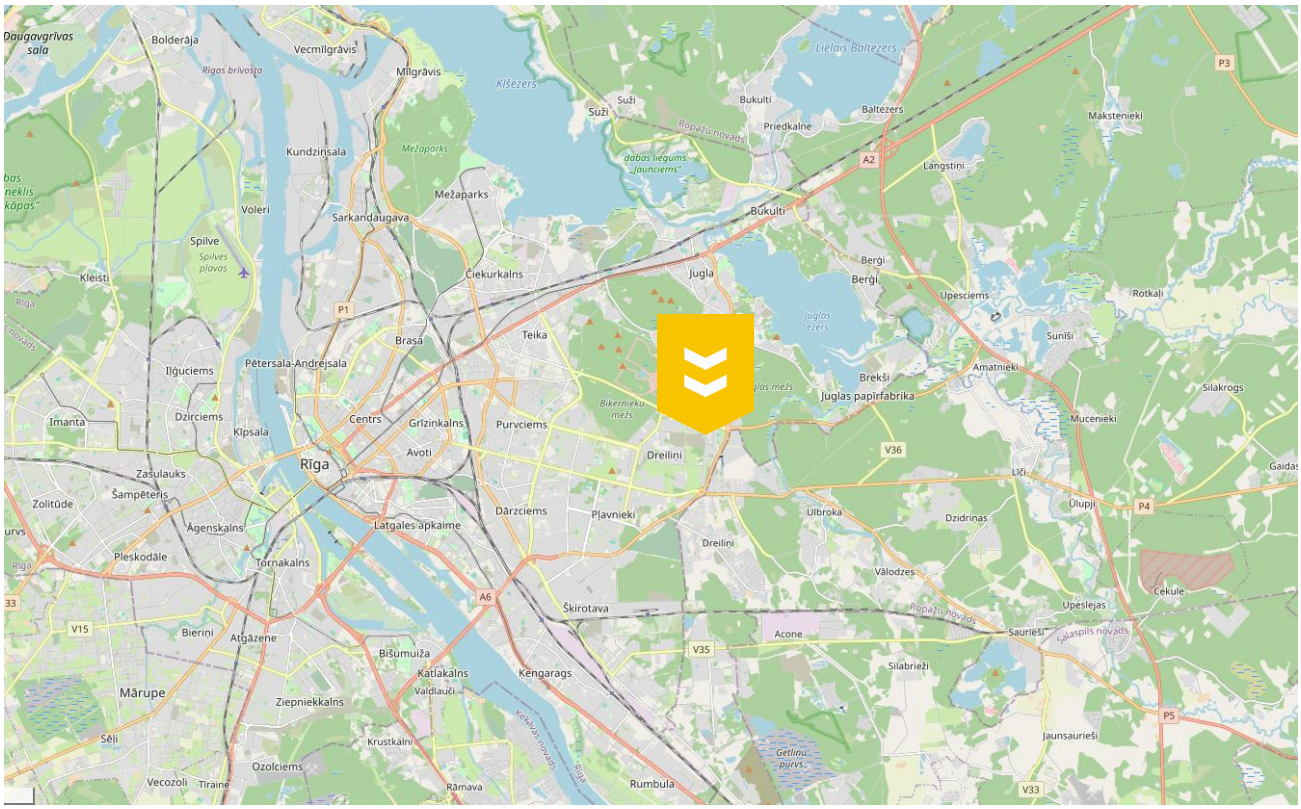
2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

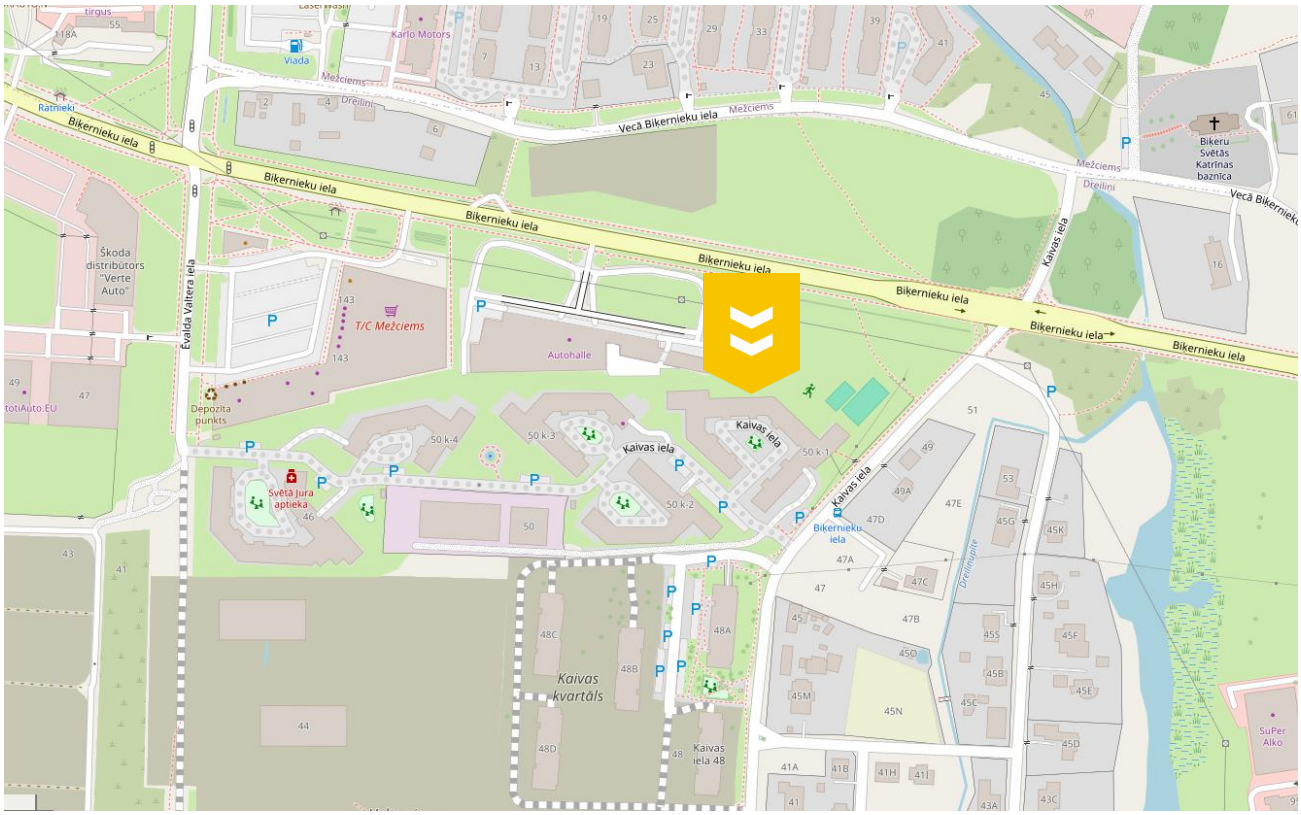
Īpašuma tips:	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Kaivas iela 50 k-1 – 43D, Rīga
Kadastra Nr:	0100 925 7491
Īpašuma tiesības:	Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000407707 - 43D ir reģistrētas Ivaram Biseniekam. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2050.gada 31.decembrim. Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku saistītā zemes gabala (kadastrs Nr. 0100 092 0626) īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas Grebenščikova vecticībnieku draudzei. 
Apgrūtinājumi:	Nav reģistrēti.
Apkārtne:	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā Mežciems (Dreiliņu apkaimē) daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajonā. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas iekškvartālā. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota, netālu atrodas Biķernieku mežs. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs.

Dzīvojamās ēkas apraksts:	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkas būvniecība uzsākta 2007. gadā un 2008. gadā ēka tika nodota ekspluatācijā. Piecstāvu monolītā dzelzbetona konstrukcijas ēka ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Ieeja kāpņu telpā ir no iekšpagalma. PVC logi, alumīnija konstrukcijas ārdurvis ar stiklojumu; ir slēdzamas ar automātisko koda atslēgu. Ēkā ir lifts. Ēkas pagrabstāvā atrodas pazemes autostāvvietas. Ēka teritorija ir labiekārota, pagalmā atrodas bērnu rotaļu laukums.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 1. stāvā. Dzīvokļa logi vērsti uz divām pusēm – gan uz iekšpagalmu, gan uz blakus esošo teritoriju. Guļamistabas logs izvietots blakus ieejai ēkas trepju telpā. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare ir labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	-
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagu nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Plūdu riska un plūdu draudu karte Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv	Plūdu riska scenāriji: 1/10 gados: **Nē** 1/100 gados: **Nē** 

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	***Pozitīvie:*** • Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī; • Dzīvoklis ir divpusēji izgaismots; • Dzīvoklim ir ārtelpas	***Negatīvie:*** • Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala; • Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku; • Dzīvoklis ir izvietots ēkas 1.stāvā; • Lietošanā/īpašumā nav autostāvvieta.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta (03.09.2008), Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi	-	
Pieņēmumi	-	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē





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

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli




Dzīvojamās ēkas fasādes



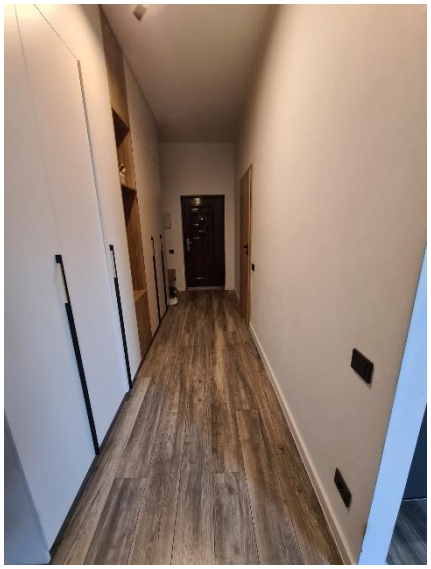


Dzīvojamās ēkas adreses plāksne *Ieeja trepju telpā*





Ieeja trepju telpā un dzīvokļa logs *Trepju telpa* *Dzīvokļa Nr.43D ārdurvis*



Gaitenis (telpa Nr.1)





Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr.3)



Dzīvojamā Istaba (telpa Nr.1)



Dzīvojamā Istaba ar virtuvi (telpa Nr.1)



Dzīvojamā Istaba (telpa Nr.1)



Iebūvēts virtuves aprīkojums (telpa Nr.1)





Dzīvojamā istaba (telpa Nr.2)



Apkures radiators (telpa Nr.1)



Lodžija (telpa Nr.4)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija): jaunais projekts, monolītā dzelzbetona konstrukcijas

Apskates datums 11.03.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 2007.
Ēkas ekspluatācijā pienemšanas gads: 2008.

Adrese Kaivas iela 50 k-1 – 43D, Rīga

2	**- istabu skaits**
2	**- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits**
57,1	**- dzīvokļa kopējā platība, m²**

1	**- dzīvoklis atrodas (stāvā)**
5	**- mājai ir (stāvi)**
53,4	**- dzīvokļa iekštelpu platība, m²**

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

x	- lifts
x	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
x	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi. Tuvumā atrodas pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas.

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	**Stāvoklis**
Grīdas	Laminmāts, flīzējums	Ļoti labs
Sienas	Krāsotas, flīzējums	Ļoti labs
Griesti	Krāsoti	Ļoti labs
Logi	PVC	Labs
Durvis	Ārdurvis – metāla konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas	Labs

PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs.

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais un karstais ūdens);
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem - jauni konvektora tipa radiatori ar termoregulātoru.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – mūsdienīgas, labā tehniskā stāvoklī,
- dzīvokļa piederumos kā vērtību ietekmējošs faktors tiek iekļauts virtuves aprīkojums, iebūvētie skapji istabā un gaitenī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa ir slēdzama ar koda atslēgu.
Dzīvokļa apdare ir labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī.
Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.
Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finansu līdzekļu ieguldīšanas.

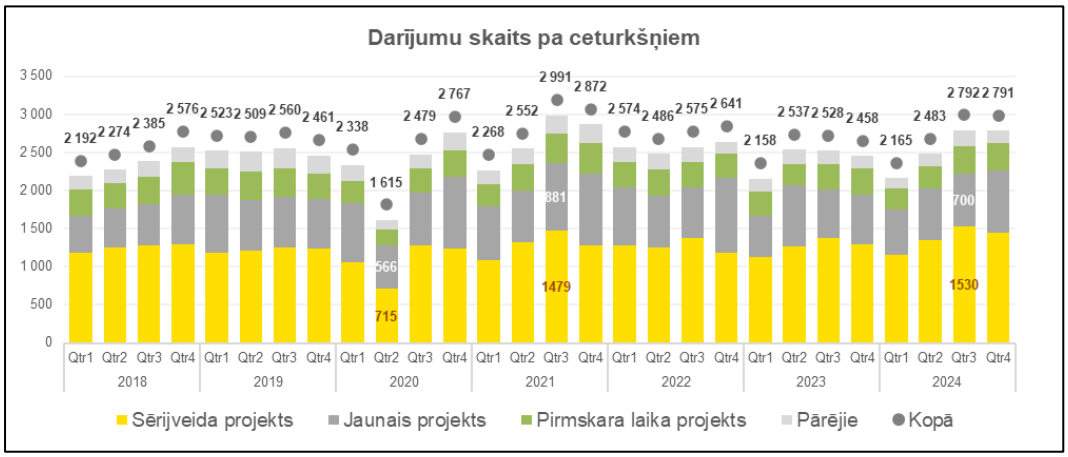
Dzīvokļa apskati dabā veica
SIA “Latio” sertificēta vērtētāja asistente Inese Šalna

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

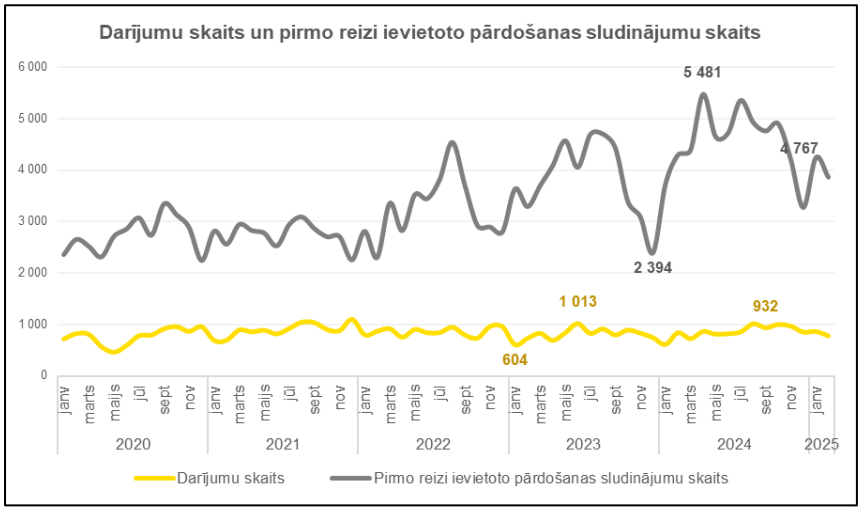
	Salīdzināmie objekti			
Adrese	Kaivas iela 50 k-2 - 60C, Rīga	Kaivas iela 50 k-3 - 93B, Rīga	Kaivas iela 29 k-1 - 4, Rīga	**Kaivas iela 50 k-1 - 43D, Rīga**
Darījuma/piedāvajuma datums	04.2024	02.2025	05.2024	
Ēkas celtniecības gads	2008	2008	2007	2007
Ēkas projekts	Jaunbūve	Jaunbūve	Jaunbūve	Jaunbūve
Ēkas konstrukcija	Vieglbetona bloki	Vieglbetona bloki	Ķieģeļu mūris	Monolītais dzelzsbetons
Ēkas tehniskais stāvoklis	Labs	Labs	Labs	Labs
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	4 no 5 (lifts)	1 no 5 (lifts)	1 (augstais) no 4 (nav lifts)	1 no 5 (lifts)
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	9	7	7	8
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	teicams	labs	labs	ļoti labs
Dzīvokļa plānojums	1 izolēta istaba, virtuve apvienota ar dzīvojamo istabu, kopējs sanmezgls, lodžija	1 izolēta istaba, virtuve apvienota ar dzīvojamo istabu, kopējs sanmezgls, lodžija Vienpusējs izgaismojums	1 izolēta istaba, virtuve apvienota ar dzīvojamo istabu, kopējs sanmezgls, lodžija	1 izolēta istaba, virtuve apvienota ar dzīvojamo istabu, kopējs sanmezgls, lodžija Divpusējs izgaismojums
Apkures veids	centr.apkure, individ.uzskaite	centr.apkure, individ.uzskaite	centr.apkure, individ.uzskaite	centr.apkure, individ.uzskaite
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	nav	nav	ir	nav
Īpašumtiesību veids	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums
Mēbeles/aprīkojums	iebūvēts virtuves aprīkojums, iebūvētais skapis	iebūvēts virtuves aprīkojums, iebūvētais skapis	iebūvēts virtuves aprīkojums, iebūvētie skapji	iebūvēts virtuves aprīkojums, iebūvētie skapji
Energoklase	nav zināms	nav zināms	nav zināms	nav zināms
Autostāvvieta			1 virszemes	
Noliktava				
Cits	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2047.gada 31.decembrim	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2047.gada 31.decembrim		Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2050.gada 31.decembrim
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav	nav	nav	nav
Dzīvokļa cena, EUR	*113 000*	*93 000*	*125 000*	
Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR	**113 000**	**93 000**	**125 000**	
Dzīvokļa kopēja platība, m2	48,7	53,6	61,6	57,1
Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	2,4	7,8	4,8	3,7
Dzīvokļa iekštelpu platība, m^2	**46,3**	**45,8**	**56,8**	**53,4**
Cena, EUR/m2 iekštelpas platība	**2 441**	**2 031**	**2 201**	
Nodotās īpašumtiesības - zemes īpašumtiesības	0%	0%	-5%	
Pārbūves legalizācijas vai novēršanas izmaksas	0,0%	0,0%	0,0%	
Darījuma apstākļi	0%	0%	0%	
Nepieciešamie ieguldījumi	0%	0%	0%	
Tirgus situācijas izmaiņas	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	113000	93000	118750	
Koriģētā pārdošanas cena EUR/m2	2 441	2 031	2 091	
Atrašanās vieta pilsētā				
Izvietojums kvartālā, infrastruktūra, trokšņu līmenis				
Ēkas projekts, celtniecības gads, arhitektūra			-3%	
Istabu skaits/platība	-2%	-3%	1%	
Ēkas konstrukcijas				
Izvietojums ēkā (stāvs) / logu virziens	-7%	-2%	-3%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	-7%	3%	3%	
Dzīvokļa plānojums, konfigurācija, sanitāro mezglu skaits		2%		
Griestu augstums/jumta logi/slīpie griesti				
Apkures veids				
Skats pa logiem/izgaismojums/fasāde vai pagalms		1%		
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis		2%		
Energoklase				
Ārtelpas	1,0%	-4,0%	-1,0%	
Autostāvvieta			-5%	
Noliktava				
Kopējā korekcija, %	**-15%**	**-1%**	**-8%**	
Koriģētā m^2 cena, EUR	**2 066**	**2 020**	**1 926**	
Vidējā m2 iekštelpu cena, EUR				**2 004**
Vidējā m^2 cena uz kopējās platības vienu m^2, EUR				**1 874**
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR				**107 005**
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR				**107 000**
Vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR			**80%**	**86 000**

7. Tirgus analīze

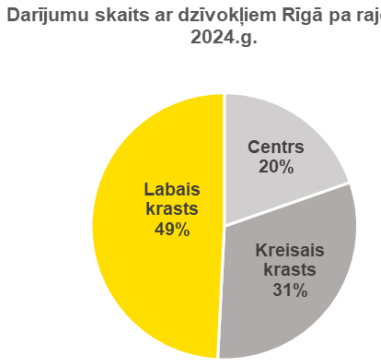
Vispārīgi par Rīgas tirgu

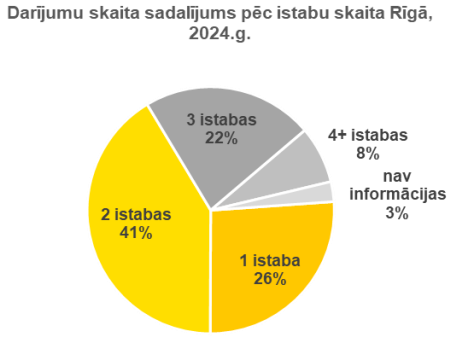


Darījumu skaits ar dzīvokļiem Rīgā ceturksnī ir vidēji ap 2400 līdz 2600 darījumiem. Vispieprasītākie ik mēnesi ir dzīvokļi sērijveida projektos, jo bieži vien tie lielākajai iedzīvotāju daļai ir vienīgā pieejamā cenu kategorija. Šis segments katru ceturksni sastāda aptuveni 50 – 60% darījumu. Nākamais pieprasītākais segments ir jaunie projekti, kas veido ap 20 - 30% no darījumu skaita. Tas ir mājokļa veids, kam vairākums īpašuma meklētāju dod priekšroku, bet bieži vien tas atrodas ārpus atvēlētā budžeta. Ja tirgū parādās kāds jaunais projekts ar salīdzinoši zemāku cenu par kvadrātmetru, interese ir liela un darījumi notiek visai ātri. Mazāko darījumu skaita daļu jeb atlikušos ~15% sastāda dzīvokļi pirmskara laika ēkās un citu viedu dzīvokļi. Var novērot arī dažādu politisku un ekonomisku notikumu ietekmi uz darījumu aktivitāti. Piemēram, Covid-19 pandēmija un 2022. – 2023. gada ziemas mēnešu augstās elektrības un apkures izmaksas noveda pie darījumu skaita samazinājuma.

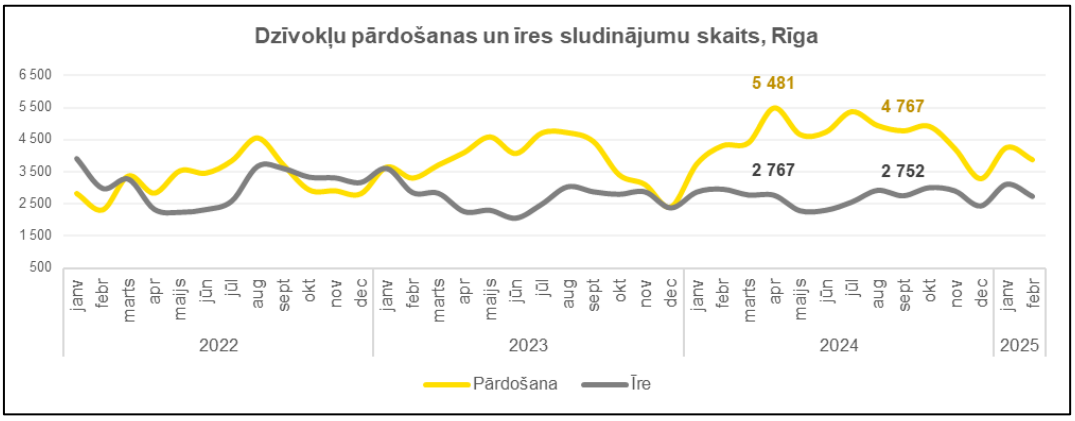


Darījumu aktivitāte Rīgas dzīvokļu tirgū ir vidēji ap 800 darījumiem mēnesī, taču ir vērojamas sezonālas iezīmes. Gada pirmajos mēnešos darījumu skaits pieaug, gada vidū piedzīvo nelielas svārstības, bet gada nogalē mazliet sarūk. Ilgstošāka sabremzēšanās darījumu aktivitātē bija manāma vien 2020. gada pavasarī Covid-19 ietekmē. Pirmo reizi ievietoto pārdošanas sludinājumu skaits svārstās daudz plašākā diapazonā. Ja 2023. gada beigās mēnesī tirgū parādījās 2394 dzīvokļi, tad pāris mēnešus vēlāk šis skaits jau bija sasniedzis 5481. Augstāks pirmo reizi tirgū nonākušo dzīvokļu skaits bija 2022. un 2023. gadā, kad cilvēki, baidoties no pieaugošajiem rēķiniem, izlika savus īpašumus pārdošanai. 2024. gada sākumā pirmo reizi sludinājumos parādījušos dzīvokļu skaits pieauga un pat sasniedza visu laiku augstāko rādītāju – 5481 dzīvokļus pavasarī, bet gada nogalē strauji samazinājās, nedaudz pieaugot atkal 2025. gada sākumā.



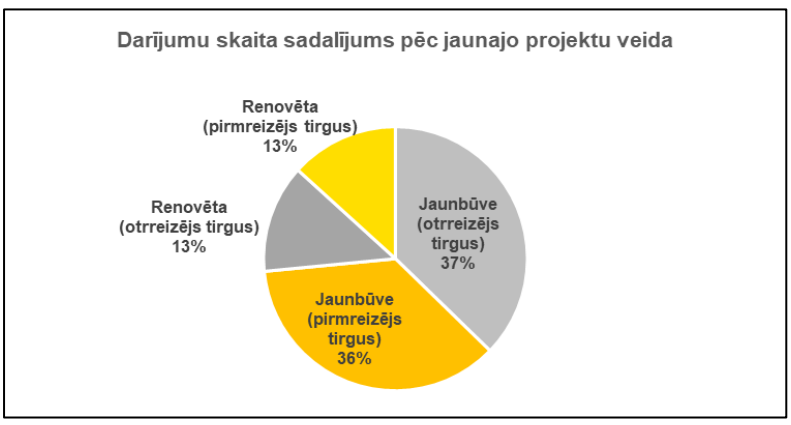


2024. gadā gandrīz puse no darījumiem notikuši Daugavas Labajā krastā, kas skaidrojams ar lielāku dzīvokļu ēku un projektu koncentrāciju šajā Rīgas daļā. Kreisais krasts sastāda ap 31% no visa darījumu kopskaita, savukārt, Centrā notikuši 20% no visiem darījumiem 2024. gadā. Pieprasītākais dzīvokļu plānojums 2024.gadā ir bijuši 2 istabu dzīvokļi, sastādot 41% no darījumu kopskaita. Tālāk seko 1 un 3 istabu dzīvokļi ar attiecīgi 26% un 22% no visiem darījumiem. 4 istabu un pārējo plānojumu dzīvokļi veido mazāko daļu jeb 8% un 3%.

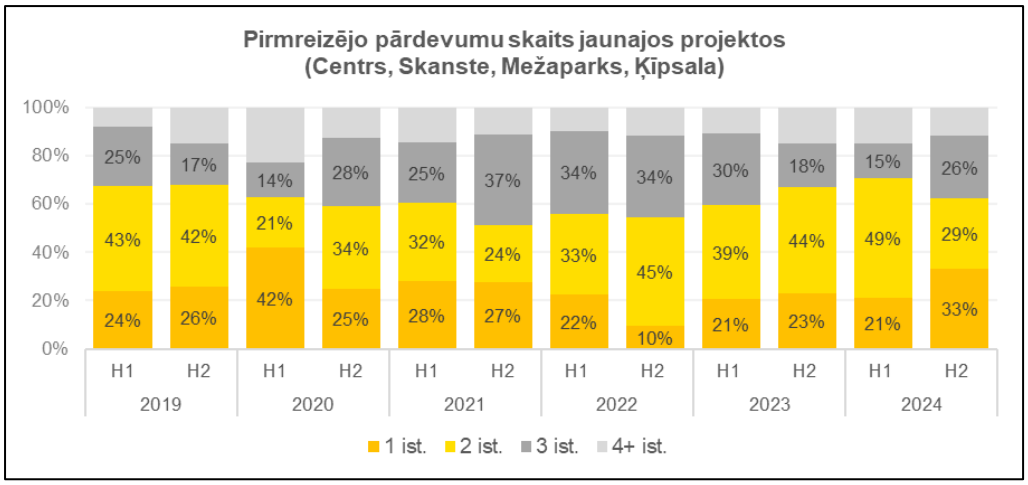


Gandrīz katru mēnesi pārdošanai pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā pārsniedz īres sludinājumu skaitu. Dažos mēnešos abi skaitļi ir visai tuvu viens otram, taču lielāko daļu laika pārdošanas sludinājumu skaits ir ievērojami augstāks. 2024. gada sākumā tas strauji pieauga pēc tam lielākoties turoties 4500 – 5500 dzīvokļu robežās, bet gada beigās tik pat strauji samazinājās līdz 3500 – 4000 dzīvokļiem. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, pārdošanai pieejamo dzīvokļu skaits kopumā ir bijis ievērojami augstāks. Īrei pieejamo dzīvokļu skaits galvaspilsētā 2024. gadā turējies ap 2700 dzīvokļu atzīmi, nedaudz samazinoties vien vasaras mēnešos. Iestājoties rudenim un līdz ar to arī jaunajam mācību gadam īpašnieki atkal piedāvāja savus īpašumus īrei, sagaidot pieprasījuma palielināšanos, it īpaši no studentiem. Krasas izmaiņas abās kategorijās nav notikušas arī sākoties 2025. gadam.

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgā

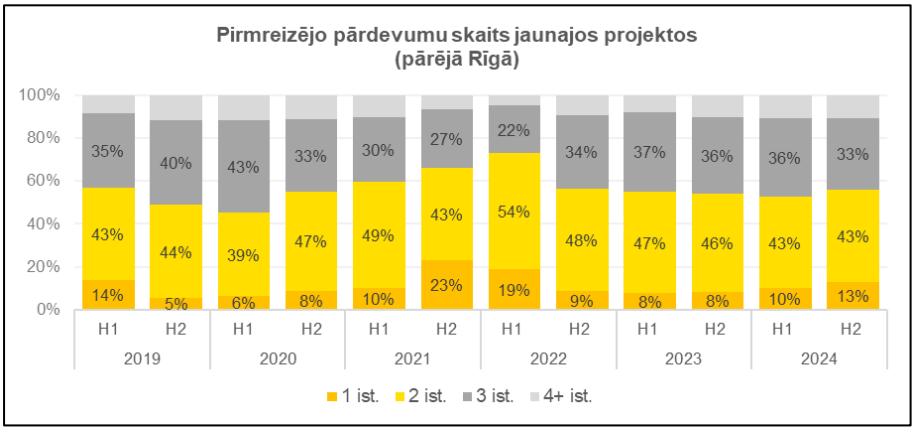


Jauno projektu segmentā lielākais vairums darījumu notiek jaunuzceltās ēkās, neatkarīgi no tā, vai dzīvoklis tiek pārdots pirmreizējā vai otrreizējā tirgū. Šīs kategorijas kopā sastāda vairāk kā 70% no darījumu skaita ar jaunajiem projektiem. Pārējie 30% darījumu notiek ar dzīvokļiem renovētās ēkās. Arī šeit pirmreizējais un otrreizējais tirgus veido vienādas proporcijas.



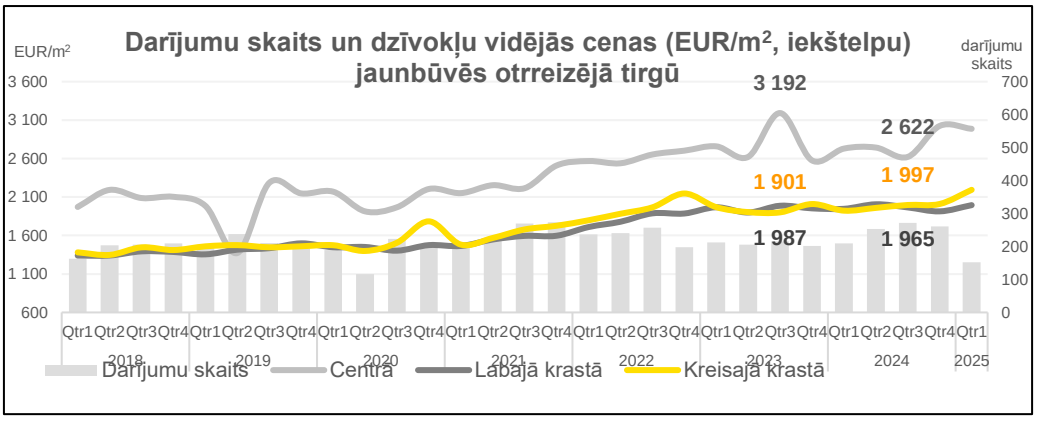
Pieprasītākais istabu skaits jaunajos projektos pirmreizējos pārdevumos dārgākajās Rīgas apkaimēs iezīmē nedaudz citādākas tendences, salīdzinot ar sērijveida dzīvokļiem. Augšgalā tāpat ir 2 istabu dzīvokļi, taču pieprasījums pēc 1 un 3 istabu dzīvokļiem ir aptuveni vienādā skaitā, dažos mēnešos 3 istabu dzīvokļiem pat esot augstāk pieprasītiem. Lielāku platību dzīvokļi nemainīgi veido mazāko daļu. Šis norāda uz tendenci, pērkot mājokli jaunajā projektā, izvēlēties lielāku platību. Visbiežāk šādus īpašumus iegādājas jaunas ģimenes, ņemot vērā iespējamu ģimenes pieaugumu nākotnē. Savukārt 1 istabas dzīvokļi šajā segmentā varētu būt ekskluzīvāki studio apartamenti ar vienu salīdzinoši lielu istabu.

Pārējās Rīgas apkaimēs istabu skaita sadalījums ir vēl krasāk izteikts. Visvairāk pārdoti tāpat tiek 2 istabu dzīvokļi, kas sastāda gandrīz pusi. Tālāk seko 3 istabu dzīvokļi, kas veido 30 – 35% no pirmreizējiem pārdevumiem jaunajos projektos, bet pārdoto vienistabas dzīvokļu skaits pēdējos gados noslīdējis pat zem 10% atzīmes.

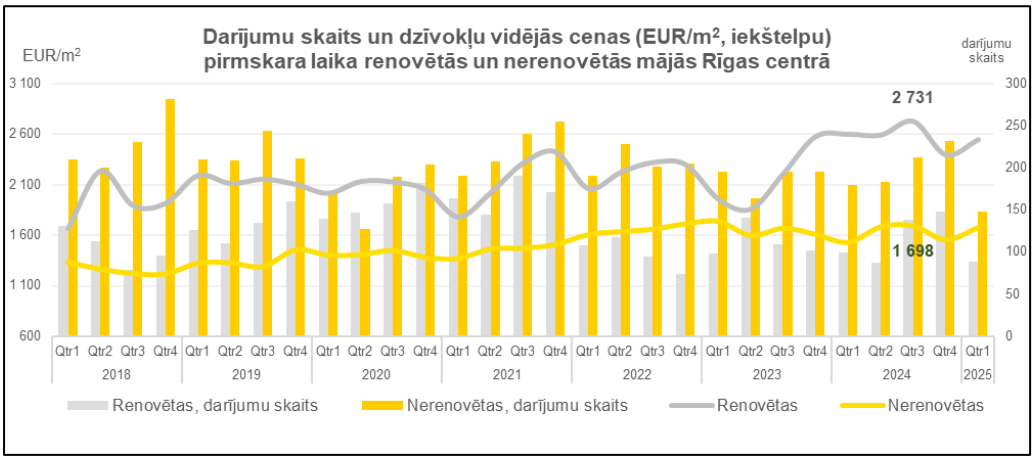


Tādējādi, visos Rīgas rajonos manāma tendence priekšroku dot nedaudz lielākam dzīvoklim, kas skaidrojams ar ģimeņu vēlmi izvēlēties lielāku mājokli.

Vidējās dzīvokļu kvadrātmetra cenas jaunbūvēs pirmreizējā tirgū ir visai mainīgas, bet kopumā izrāda stabilu pieaugošu tendenci. Viszemākās, ap 2000 – 2500 EUR/m2, tās ir bijušas Labajā krastā, kas skaidrojams ar ekonomiskāku projektu būvniecību šajā Rīgas daļā. Nedaudz augstāka kvadrātmetra cena ir Kreisajā krastā, svārstoties 2600 – 3100 EUR/m2 robežās. 2024. gada sākumā pirmreizējā tirgus jauno projektu cenas abos Daugavas krastos izlīdzinājās, bet gada beigās Kreisais krasts atkal kļuva nedaudz dārgāks.



Centrā šīs cenas nemainīgi ir bijušas visaugstākās, lai gan pāris mēnešos Kreisā krasta cenas ir pietuvojušās Centra līmenim, it īpaši pēc samazinājuma 2024. gadā. Kopējā tendence rāda, ka pēdējos gados cenas ir stabili pieaugušas, taču līdz ar šo pieaugumu ir nācis darījumu skaita samazinājums, sasniedzot vien 200-250 darījumus ceturksnī un liecinot, ka iedzīvotāju finanses netiek līdzi cenu pieaugumam.
Jauno projektu otrreizējais tirgus atspoguļo daudz stabilākas tendences. Vidējā kvadrātmetra cena pieaugusi lēni un pakāpeniski, pēdējos 2 gadus turoties ap 2000 EUR/m2 Labajā krastā un ap 2100 – 2200 EUR/m2 Kreisajā krastā. Centrā cenas ir bijušas nedaudz svārstīgākas, piemēram, 2023. gada 3. ceturksnī sasniedzot gandrīz 3200 EUR/m2 un 2024. gada nogalē/2025. gada sākumā pakāpjoties līdz aptuveni 2900 EUR/m2, lai gan vidēji cenas turas ap 2800 EUR/m2. Arī darījumu skaits jaunbūvju otrreizējā tirgū ir bijis daudz stabilāks. Izteiktas novirzes no vidējā rādītāja (200 darījumi ceturksnī) nav novērotas.



Pirmskara laika nerenovētās ēkās iekštelpu kvadrātmetra vidējā cena gadu laikā nav krasi mainījusies. Tā ir lēni un stabili pieaugusi un šobrīd svārstās 1500 – 1700 EUR robežās. Pretēji, šī cena renovētās ēkās ir bijusi visai mainīga. Piemēram, 2023. gada sākumā tā bija ap 1800 EUR/m2, bet šobrīd ir ap 2500 – 2600 EUR/m2. Tā kā nerenovētas ēkas ir vairumā, tad arī attiecīgi vairāk darījumu ir notikuši ar dzīvokļiem šādās ēkās, sastādot aptuveni 200 – 250 darījumus ceturksnī. Darījumu skaits ar dzīvokļiem renovētās pirmskara ēkās ir ievērojami mazāks, ap 50 – 100 darījumiem ceturksnī, vien dažos mēnešos sasniedzot 150.

Līdzīgi kā ar sērijveida dzīvokļiem, arī jauno projektu īres un pārdošanas sludinājumi līdz 2022. gada beigām bija vienādā skaitā, vidēji ap 800 sludinājumiem katrā kategorijā. Sākot no 2023. gada, pārdošanas sludinājumu skaits jauno projektu segmentā ir strauji pieaudzis, 2024. gada pavasarī sasniedzot 1711 sludinājumus. Tas nokritās līdz aptuveni 1100 sludinājumiem 2024. gada nogalē, bet tad atkal pieauga līdz 1400 sludinājumiem 2025. gada sākumā Tikmēr īres sludinājumu skaits ir piedzīvojis nelielas svārstības pa mēnešiem, taču saglabājis aptuveni to pašu vidējo vērtību. Šobrīd tas ir 800 – 1000 sludinājumu robežās.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju pēdējā gada laikā Rīgas pilsētas Dreiliņu apkaimē ir notikuši 84 pārdošanas darījumi ar šāda veida nekustamajiem īpašumiem – jauno projektu 2 - istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļi pirmreizējā tirgū tika pārdoti par 2100 – 2880 EUR/m^2, rēķinot uz dzīvokļa iekštelpu platību, savukārt dzīvokļi otrreizē tirgū tikuši pārdoti vidēji par 1230-2460 EUR/m^2. Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā ir salīdzinoši ierobežots piedāvājums. Publicēti aptuveni 10 ar vērtējamo nekustamo īpašumu salīdzināmi dzīvokļu pārdošanas piedāvājumi cenu kategorijā no 1600 – 2200 EUR/m^2. Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 10% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši augsta likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 20% no tirgus vērtības.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajos gados būtiskas izmaiņas šādu nekustamo īpašumu darījumu cenās un tirgus vērtībās nav sagaidāmas, ja nebūs kādas neparedzētas ārēju vai iekšēju faktoru radītas ietekmes uz nekustamo īpašumu tirgu vai Latvijas ekonomiku.

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Piespiedu pārdošana. 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 īstenot 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdi, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000407707 - 43D

Kadastra numurs: 01009257491

Kaivas iela 50 k-1 - 43D, Rīga

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 43D. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. ***Žurn. Nr. 300002964142, lēmums 22.12.2010., tiesnese Smaida Grava***	571/166099	57.1 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ektornet Residential Latvia", nodokļu maksātāja kods 40103231458.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 9. jūlija Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas lēmums lietā Nr.C27182210, stājies spēkā 20.07.2010.		18900.00 LVL
1.3. Ieraksts pārnests no nodalījuma Nr.100000407707: Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2030.gada 31.decembrim. ***Žurn. Nr. 300002964142, lēmums 22.12.2010., tiesnese Smaida Grava*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.4 (300003136913), 3.3 (300005658336)***		
2.1. Persona: "Ektornet Residential Latvia", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103231458. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: "Kaivas Residential", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103479615.	1	
2.3. Pamats: 2011.gada 10.novembra Uzņēmumu reģistra lēmums par reorganizācijas ierakstīšanu komercreģistrā Nr. 6-12/142596, 2011.gada 1.augusta lēmums par sadalīšanu.		
2.4. Grozīt Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300002964142, 17.12.2010) un izteikt šādā redakcijā: Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2036.gada 31.decembrim. ***Žurn. Nr. 300003136913, lēmums 21.11.2011., tiesnese Ilze Ieviņa*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.3 (300005658336)***		
3.1. Persona: SIA "Kaivas Residential", reģistrācijas numurs 40103479615. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: ILVARS BISENIEKS, personas kods	1	
3.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2050.gada 31.decembrim.		
3.4. Pamats: 2022.gada 27.jūlija pirkuma līgums Nr.78/22, 2011.gada 11.novembra zemes nomas līgums, 2014.gada 22.decembra vienošanās par grozījumiem 2011.gada 11.novembra zemes nomas līgumā. ***Žurn. Nr. 300005658336, lēmums 09.08.2022., tiesnese Anita Rudziša***		68800.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 771,45 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa.Piedzinējs: Akciju sabiedrība "LATEKO LĪZINGS", reģistrācijas numurs 40003366651. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008078986)***
1.2. Pamats: Latgales rajona tiesas tiesneša 2024.gada 25.oktobra lēmums par saistības piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā lietā Nr.3-12/11899-24, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2024.gada 2.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.10727/058/2024-NOS. ***Žurn. Nr. 300008073394, lēmums 10.12.2024., tiesnesis Dainis Locs*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008078986)***
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300008073394, 02.12.2024) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2024.gada 9.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.109981/058/2024-NOS. ***Žurn. Nr. 300008078986, lēmums 11.12.2024., tiesnese Žanna Zujeva***

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS https://ozols.gov.lv/pub

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 10.03.2025 17:38:04.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: **01000920626008043-01**
Lapu skaits: 5

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atsavināšanas aizliegumi un apgrūtinājumi nav reģistrēti.
19 -09- 2008
I.Verro

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000920626008043

Dzīvoklis
(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Rīga
Kaivas iela 50 k-1-43D
Pasta indekss LV-1021

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Margarita Petrova
Violeta Makuceviča

Izpildes datums: 03/09/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Iveta Ošiņa

Pārbaudes datums: 03/09/2008

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja Būvju kadastrālās uzmērīšanas daļas
vadītāja vietniece
Anita Zaķe
09 -09- 2008

Arhīva lietas Nr.
49-1-6-0100 5316/1 27.08.2009.

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000920626008043 Izdrukas datums 04/09/2008 Lapa Nr. 1 no 3

390000622691

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 01000920626008043-01

2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis

3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000920626008043

4. Telpu grupas adrese: Rīga,Kaivas iela 50 k-1-43D, pasta indekss LV-1021

5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 15/07/2008

6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: DZIMTĀ SĒTA SIA

7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/12/2007

8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Margarita Petrova
Violeta Makuceviča

9. Izpildes datums: 03/09/2008

10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Iveta Ošiņa

11. Pārbaudes datums: 03/09/2008

12. Iesniegtie dokumenti:

10.12.2007. Nr.414325, SIA „Dzimtā sēta,,, Pasūtījuma pieteikums

13. Apsekošanas datums: 15/07/2008

14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22

15. Pasūtījuma pieņēmējs: Rita Grīga

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 01000920626008

2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

3. Būves tips: 11220203 Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa

5. Būves ārsienu materiāls: 03 Vieglbetons

6. Būves stāvu skaits:

6.1. Virszemes: 5

6.2. Pazemes: 1

7. Ekspluatācijas uzsākšanas gads:

8. Ekspluatācijā pieņemšanas gads: 2008

9. Būves fiziskais nolietojums (%): 0

10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 5600.1

11. Būvtilpums (kub.m.): 67855

12. Būves kopējā platība (kv.m.): 18369

13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 16609.9

13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 10741

390000622691

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 5108.1

14. Telpu grupu skaits būvē: 212

15. Dzīvokļu skaits būvē: 205

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis

2. Telpu grupas numurs būvē: 043

3. Telpu grupas izmantošanas veids 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa

4. Ekspluatācijā pieņemšanas gads: 2008

5. Telpu skaits telpu grupā: 4

6. Telpu grupas novietojums būvē:

6.1. Augstākā stāva numurs: 1

6.2. Zemākā stāva numurs: 1

7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 57.1

8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3

9. Telpu grupas labiekārtojums

9. 1. Centrālā apkure
9. 4. Elektroapgāde
9. 5. Aukstā ūdens apgāde
9. 6. Karstā ūdens apgāde
9. 8. Kanalizācija
9. 11. Savietotā sanitārtehniskā telpa

11. Apsekošanas datums 15/07/2008

12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 57.1

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 57.1

Dzīvokļa platība (kv.m.): 53.4

Dzīvojamā platība (kv.m.): 47.7

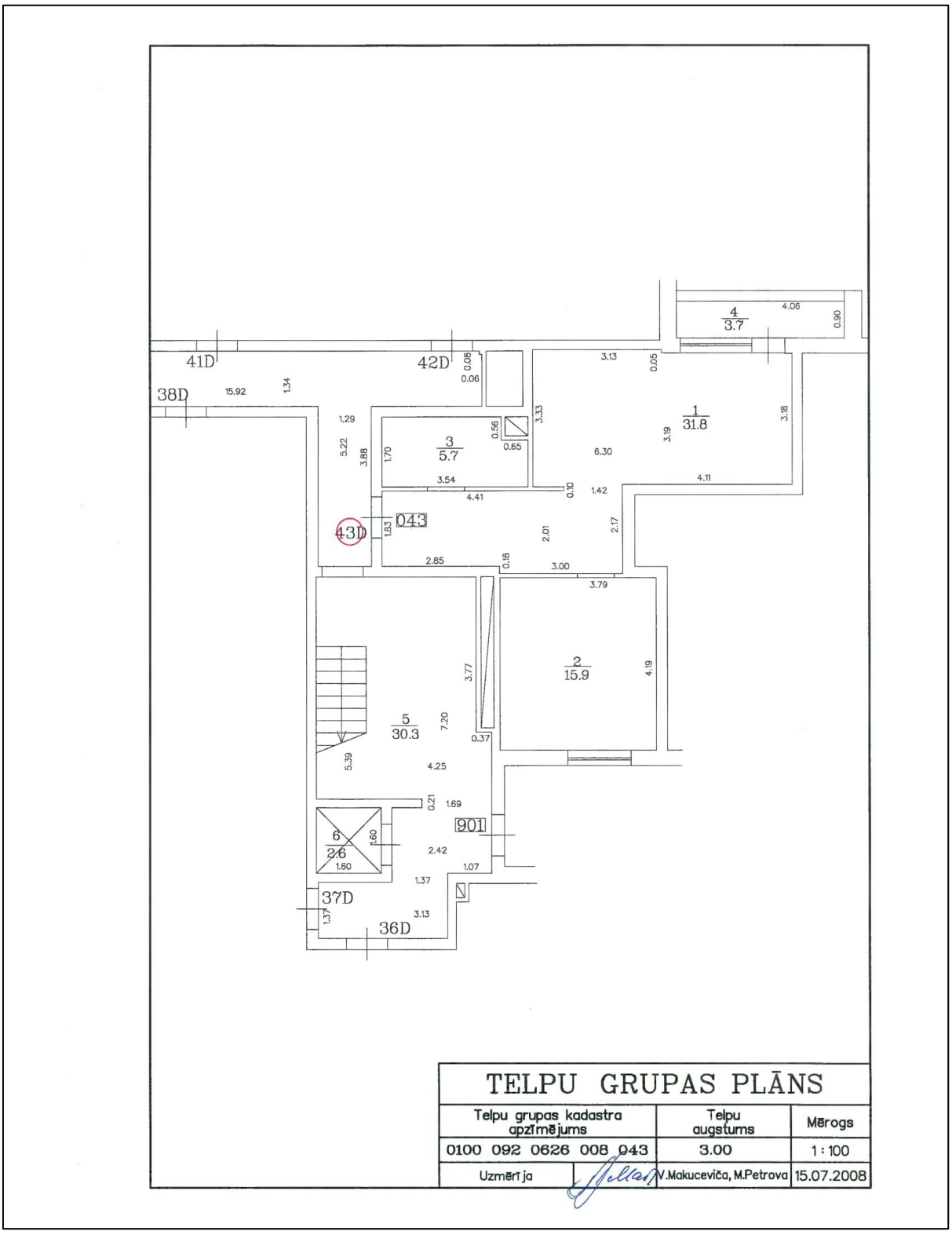
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 5.7

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 3.7

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Dzīvojamā istaba ar virtuvi	Dzīvojamā telpa	31.8	3	
2	1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	15.9	3	
3	1	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5.7	3	
4	1	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3.7	3	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000920626008043 Izdrukas datums 04/09/2008 Lapa Nr. 3 no 3

390000622691


41D
42D
38D
43D
043
901
37D
36D
4
3.7
1
31.8
3
5.7
2
15.9
5
30.3
6
2.6
TELPU GRUPAS PLĀNS
Telpu grupas kadastra apzīmējums
0100 092 0626 008 043
Telpu augstums
3.00
Mērogs
1 : 100
Uzmērīja
V.Makuceviča, M.Petrova
15.07.2008

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009257491	-	57.1 m²	100000407707	43D	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18096	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	61048	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18096	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	61048	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000920626008043	Kaivas iela 50 k-1 - 43D, Rīga, LV-1021

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	15.07.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2008

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	17451	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	58871	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	57.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	53.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	47.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	5.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.7

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba ar virtuvi	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	31.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.9	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	5.7	-
4	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	3.0	-	-	3.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000920626008	Kaivas iela 50 k-1, Rīga, LV-1021	571/166099	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.08.2022	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.11.2011	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.12.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Tiesas lēmums	09.07.2010	C-1822-10	Rīgas pilsētas Centra rajona tiesa
Cita veida dokuments	29.08.2008	11-30-LR1/1308	VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000920626008	0/1	Kaivas iela 50 k-1, Rīga, LV-1021	Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	18368.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	2007
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2008
Ēkas apsekošanas datums:	01.01.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4556296	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15370402	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	18368.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	16609.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	11501
Dzīvokļu platība (kv.m.):	10740.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	9686.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1054.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	760.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	5108.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	5108.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1759
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1759
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	212
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1

Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	03.06.2022

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005920285	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	100000407707	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	5603.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	67855.0 kub.m.	-	-
Ugunsnoturības pakāpe	-	5.0 U2a	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	31.05.2022	9-01/1127970-1/4	Valsts zemes dienests
Būvvaldes izziņa	11.08.2015	BV-15-10955-nd	rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	21.07.2015	472854-1/1	Kaivas Residental SIA
Cita veida dokuments	23.04.2015	9-01/449686-1	Valsts zmees dienests
Cita veida dokuments	23.04.2015	449686-1	Kaivas Residental SIA

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2007
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons	2007
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	2007
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	2007
Jumta segums	Ruberoīds	2007

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Lifts. Pasažieru		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	21.01.2025

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"
firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no
2008. gada 4.septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 11.septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 10.septembrim
datums

G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītājs

V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 129

Ingars Kārkliņš

vārds, uzvārds

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2012. gada 12. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 13. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 12. jūnijam
datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559