

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs ZTI Helga Rūtena

Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga

Kadastra Nr. 0100 907 9080



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

Rīga, 2024. gada 10. janvārī
Reģ. Nr.V/23-4390

Par dzīvokļa ar adresi
Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga novērtēšanu

ZTI Helgai Rūtenai

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 4793 - 20 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 907 9080, ar adresi **Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 8 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 309,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 33760/279820 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apz. 0100 021 0067 002, 0100 021 0067 003 un 0100 021 0067 005) un zemes (kadastra apz. 0100 021 0067). Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējdarbība 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, 2023. gada 21. decembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta**: vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 164 000 (viens simts sešdesmit četri tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas pārbūves. Vērtētājiem nav iesniegti pārbūvju likumību apliecinājoši dokumenti. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās pārbūves dokumentācijas saskaņošanai.

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

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

Inga Millere
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), īpašuma vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

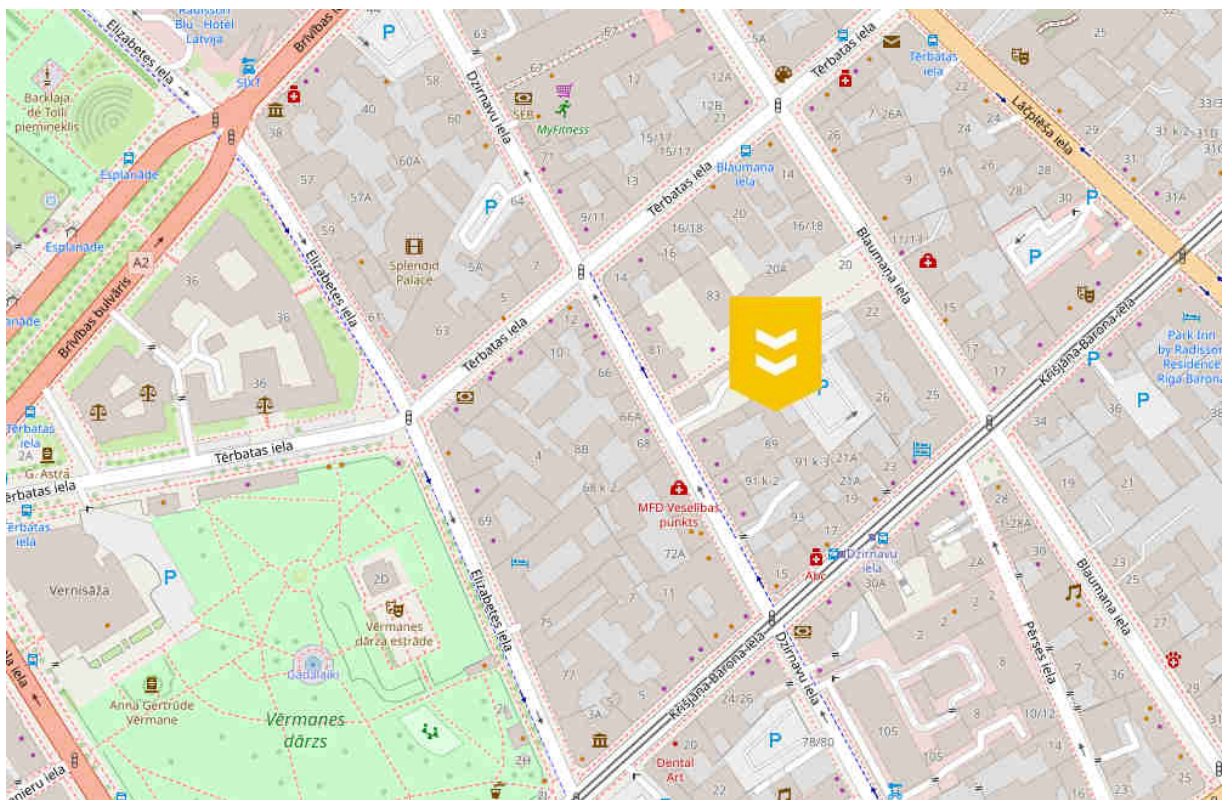
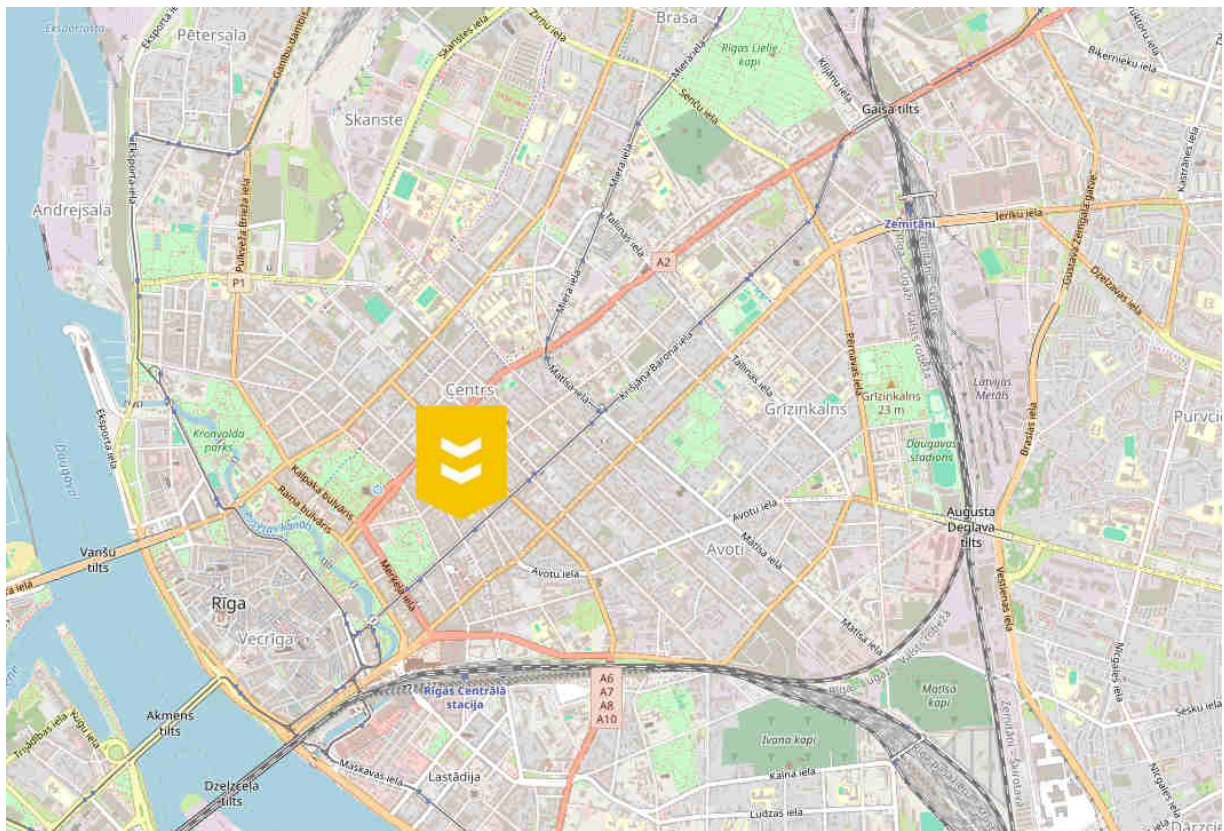
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	8 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga
Kadastra Nr:	0100 907 9080
Īpašuma tiesības:	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 4793 - 20 ir reģistrētas uz Singh Srai Kalbinder vārda.
Apgrūtinājumi:	Atzīme - vēsta 60820,20 EUR piedziņa. Piedzinējs: LAURA CIBULSKYTE – <i>pieņemts, ka dzēsts.</i>
Apkārtnē :	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā un administratīvo ēku rajonā. Tuvākajā apkārtnē ir teicami attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, veikali, restorāni, kafejnīcas, kultūras iestādes, valsts un pašvaldības iestādes un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota, netālu atrodas parks (Vēmanes dārzs). Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 1910.gadā būvētas māla ķieģeļu konstrukcijas 4 stāvu pagalma ēkas 1. (beletāžas) un puspagraba stāvos. Ieeja kāpņu telpā ir no pagalma. Iekļūšana pagalmā ir caur ielas ēkas vārtiem no Dzirnavu ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu un iekšpagalmu. Dzīvoklis nodots ekspluatācijā 2013. gada 04. jūnijā. Dzīvokļa 1. stāva plānojumu veido dzīvojamā istaba ar priekšnamu un virtuves zonu, 3 izolētas istabas un vannas istaba (1.stāva telpu kopējā platība ir 80.5 m ²), puspagraba stāva plānojums sastāv no atpūtas telpas un verandas ar plašiem logiem, kas kopā sastāda 53.8 m ² , un vāji izgaismotām telpām: treniņtelpa, masāžas telpa/ garderobes un noliktavas, kas faktiski tiek izmantotas kā 3 izolētas istabas, 1 caurstaigājama noliktava, 4 sanmezgliem, kāpņu telpas un patrepes (kopējā platība – 144 m ²). Ārtelpas – pagalmiņš – 31.6 m ² . Dzīvokļa apdare kopumā ir diezgan labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir diezgan labā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.

Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam telpu grupas plānam. Istabā Nr. 1 izbūvēta starpsiena, izveidojot papildus izolētu istabu. Vannas istaba Nr. 3 sadalīta ar starpsienu, nodalot tualetes telpu no dušas telpas. Saunas telpā Nr. 8 izveidotas dušas. Iekštelpā Nr. 18 izveidotas dušas. Iekštelpā Nr. 17 izveidota tualete. Apskates laikā vērtējamā objektā konstatētas nesaskaņotas pārbūves. Vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Ir mainīts telpu funkcionālais plānojums (iekštelpās Nr. 17 un Nr. 18 izveidoti sanmezgli). Tirgus vērtības aprēķinā iekļauti prognozējamie izdevumi un laika faktors atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	F Ēkas energosertifikāts Nr. BIS-ĒED-1-2020-668 derīgs līdz 30.11.2030.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Teicami attīstīta pilsētas infrastruktūra; Ēkas izvietojums Rīgas centrālajā daļā; Dzīvoklis ir diezgan labā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklim ir ārtelpas; Dzīvoklim ir 2 ieejas, kas potenciāli ļauj to sadalīt 2 atsevišķos dzīvokļos; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	Negatīvie: Dzīvokļa platība pārsniedz tirgū pieprasītāko; Dzīvoklī ir veikta nesaskaņota pārbūve; Dzīvokļa telpas izvietotas 2 līmeņos; Daļa no dzīvokļa telpām atrodas puspagrabā; Puspagrabā izvietotās noliktavas telpas, treniņu zāle, masāžas telpa / garderobe ir ar vāju izgaismojumu.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Telpu grupas plāns; Izdruckas no VZD Kadastra reģistra. Ēkas energosertifikāts.	
Īpašie pieņēmumi:	-	
Pieņēmumi	Īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

Nekustamā īpašuma ar adresi Dzirnau iela 89 - 20, Rīga novērtējums

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Fasādes ēka ar adresi Dzirnau iela 87



Vārti uz pagalmu



Pagalma ēka ar adresi Dzirnau iela 89



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa

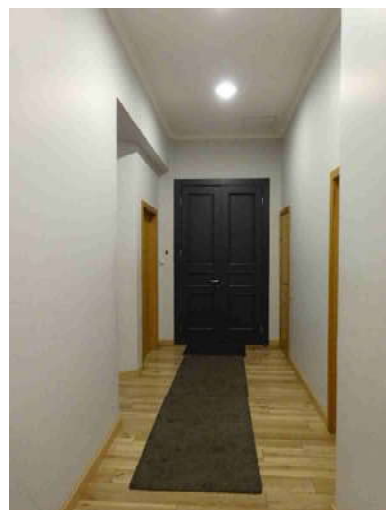


Dzīvokļa ārdurvis

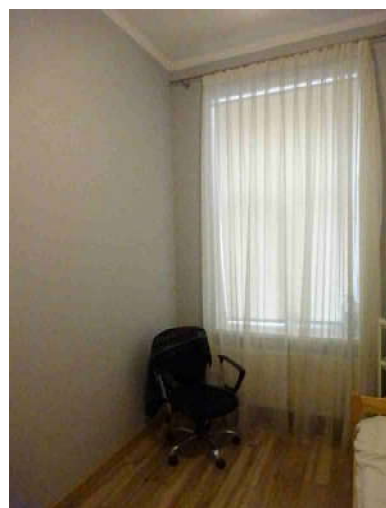
TELPAS DZĪVOKĻA 1. STĀVĀ:



Dzīvojamā istaba / virtuve / priekšnams (telpa Nr. 1)



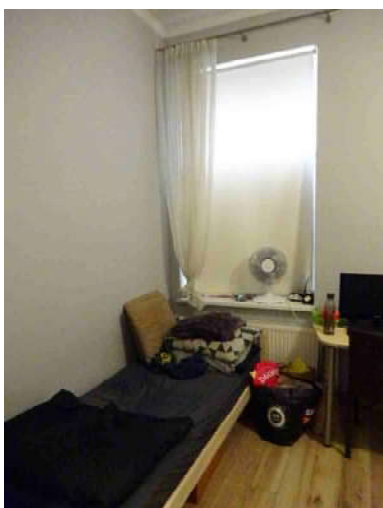
Dzīvojamā istaba / virtuve / priekšnams (telpa Nr. 1)



Kabinets (telpa Nr. 2)



Kabinets (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 4)

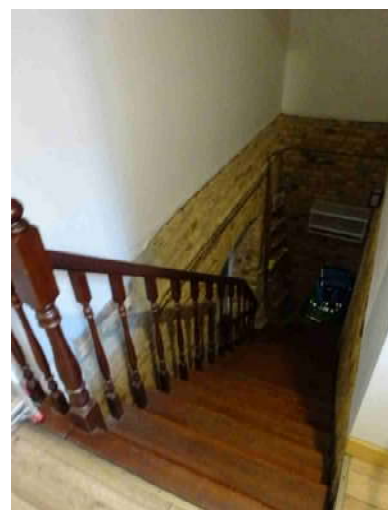




Istaba (atdalīta no viesistabas Nr. 1)



Vannas istaba (telpa Nr. 3 – sadalīta ar starpsienu, izveidotas dušas)



Kāpnes uz puspagrabu

TELPAS DZĪVOKĻA PUSPAGRABA STĀVĀ:



Atpūtas telpa (telpa Nr. 11)



Kamīns telpā Nr. 11



Sauna (telpa Nr. 8 – izveidotas dušas)



Sanmezgls (telpa Nr. 10)



Priekštelpa (telpa Nr. 9)



Trenažieru telpa (telpa Nr. 7)



Patrepe (telpa Nr. 6)



Masāžas telpa, garderobe (telpa Nr. 14)



Veranda (telpa Nr. 12)



Vannas istaba (telpa Nr. 13)



Noliktava (telpa Nr. 15)



Noliktava (telpa Nr. 16)



Iekštelpa (telpa Nr. 18 – izveidotas dušas)



Iekštelpa (telpa Nr. 17 – izveidota tualete)



Kāpņu telpa (telpa Nr. 5)



Kāpņu telpa Nr. 5 - otra ieeja dzīvoklī



Pagalmiņš (telpa Nr. 19)



Skats pa 1. stāva logiem uz pagalmu



Skats pa 1. stāva logiem uz pagalmu aiz ēkas

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips/konstrukcijas : pirmskara laika ķieģeļu mūra ēka

Apskates datums 21.12.2023.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1910.

Adrese Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga

Ēkas energoefektivitātes klase: F

8
6
309,9

- istabu skaits

- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits

- dzīvokļa kopējā platība, m²

-1 un 1
4
278,3

- dzīvoklis atrodas (stāvā)

- mājai ir (stāvi)

- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Parkets, lamināts, flīzes	diezgan labs
Sienas	Krāsojums, flīzes	diezgan labs
Griesti	Krāsoti	diezgan labs
Logi	PVC	labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas, iekšdurvis – koka konstrukcijas.	labs

PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtēs.

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- ūdens apgādes tīkli;

Aukstais ūdens	Karstais ūdens
Pieslēgums centr. tīkliem x	Pieslēgums centr. tīkliem x

- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem – konvektora tipa radiatoru,
- kamīns

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas diezgan labā tehniskā stāvoklī,
- dzīvokļa piederumos kā vērtību ietekmējošs faktors tiek iekļauts virtuves aprīkojums.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpas ārdurvis ir slēdzamas ar koda atslēgu.

Dzīvokļa apdare kopumā ir diezgan labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir diezgan 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 finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Inga Millere

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Salīdzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
	Rūpniecības iela 5 - 12A, Rīga	Eksporta iela 4 - 22, Rīga	Krišjāņa Barona iela 55 - 22, Rīga	Eksporta iela 4 - 19, Rīga	Dzirnavu iela 89 - 20, Rīga
Darījuma / piedāvājuma datums	14/10/2022	8/5/2023	20/6/2023	6/10/2023	
Ēkas celtniecības gads	1911	1900	1945	1900	1910
Ēkas projekts	pirmskara laika mūra ēka, renovēta	pirmskara laika mūra ēka, renovēta	pirmskara laika mūra ēka	pirmskara laika mūra ēka, renovēta	pirmskara laika mūra ēka
Ēkas konstrukcija	māla ķieģeļi	silikātkieģeļi	silikātkieģeļi	silikātkieģeļi	māla ķieģeļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	diezgan labs	diezgan labs	vidējs, remontēta kāpņu telpa	diezgan labs	vidējs
Istabu skaits	7	6	7	7	8
Stāvs (kurš no cik)	5 un 6 no 6, ir lifts	2 no 5, bez lifta	4 un 5 no 5, bez lifta	-1 un 1 no 5, bez lifta	-1 un 1 no 4, bez lifta
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	7	4	6	8	6
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	labs	uzsākti remonta darbi	vidēji labs	ļoti labs	vidēji labs
Dzīvokļa plānojums	4 izolētas istabas, 3 sanmezglī, divpusēji izgaismots	2 izolētas istabas, 3 sanmezglī, trīspusēji izgaismots	6 izolētas istabas, 3 sanmezglī, trīspusēji izgaismots, 2.līmeņa telpām mansarda tipa plānojums	3 izolētas istabas, 3 sanmezglī, trīspusēji izgaismots	6 izolētas istabas, 5 sanmezglī, divpusēji izgaismots
Apkures veids	centrālā apkure	autonoma gāzes apkure	autonoma gāzes apkure	autonoma gāzes apkure	centrālā apkure
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir	ir
Īpašumtiesību veids	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums
Mēbeles/aprikojums	iebūvēta virtuves iekārta, aprīkota garderober	iebūvēta virtuves iekārta	mazvērtīga virtuves iekārta	iebūvēta virtuves iekārta, aprīkotas garderobes	iebūvēta virtuves iekārta
Energoklase		E		E	F
Autostāvvietā	iespēja novietot auto pagalmā	nav	nav	nav	nav
Noliktava	nav	nav	nav	nav	nav
Cits				kamīns	kamīns
Patvalīgas būvniecības pazīmes					ir
Dzīvokļa cena, EUR	350 000	250 000	345 000	286 040	
Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR	350 000	250 000	345 000	286 040	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	261,0	204,8	326,2	254,0	309,9
Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	12,5	0,0	7,0	0,0	31,6
Dzīvokļa iekštelpu platība, m²	248,5	204,8	319,2	254,0	278,3
Cena, EUR/m2	1 408	1 221	1 081	1 126	
Nodotās īpašumtiesības	0%	0%	0%	0%	
Pārbaudes legalizācijas vai novēršanas izmaksas	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	
Darījuma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Nepieciešamie ieguldījumi	0%	0%	0%	0%	
Tirgus situācijas izmaiņas	-4%	-3%	-3%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	334 320	241 288	332 977	284 610	
Koriģētā pārdošanas cena EUR/m2	1 345	1 178	1 043	1 121	
Atrašanās vieta pilsētā	-4%	-2%		-2%	
Izvietojums kvartālā, infrastruktūra					
Ēkas projekts, arhitektoniskais risinājums, lifts ēkā	-7%	-5%	-5%	-5%	
Istabu skaits/platība	-6%	-15%	8%	-5%	
Ēkas konstrukcija					
Izvietojums ēkā (stāvs)	-10%	-15%	-10%		
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-3%	20%		-7%	
Dzīvokļa plānojums, konfigurācija, izolētu istabu un sanitāro mezglu skaits	3%	5%	1%	5%	
Slīpie griesti / mansarda tipa plānojums			2%		
Apkures veids		-2%	-2%	-2%	
Divu līmeņu dzīvoklis		-3%			
Ēkas tehniskais stāvoklis	-5%	-5%	-1%	-5%	
Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis		1%	2%	-1%	
Telpu izgaismojums	-5%	-5%	-5%		
Ārtelpas	2%	3%	2%	3%	
Autostāvvietā	-1%				
Noliktava					
Energoklase					
Kopējā korekcija, %	-36%	-23%	-8%	-19%	
Koriģētā m² cena, EUR	862	911	962	909	
Vidējā m2 cena, EUR					911
Vidējā m² cena uz kopējās platības vienu m², EUR					818
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR					253 465
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR					253 000

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem. Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

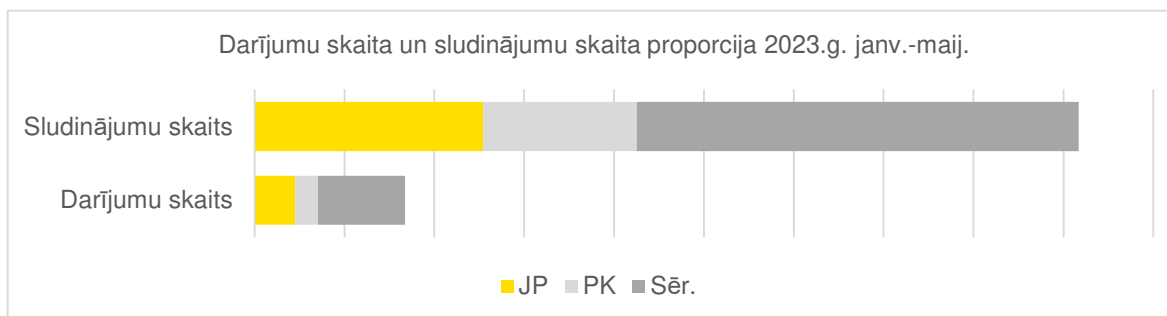
Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība EUR	253 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	5%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	5%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	5%
Izsvērtie riska faktori kopā:	35%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	88 550
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	164 450
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	164 000

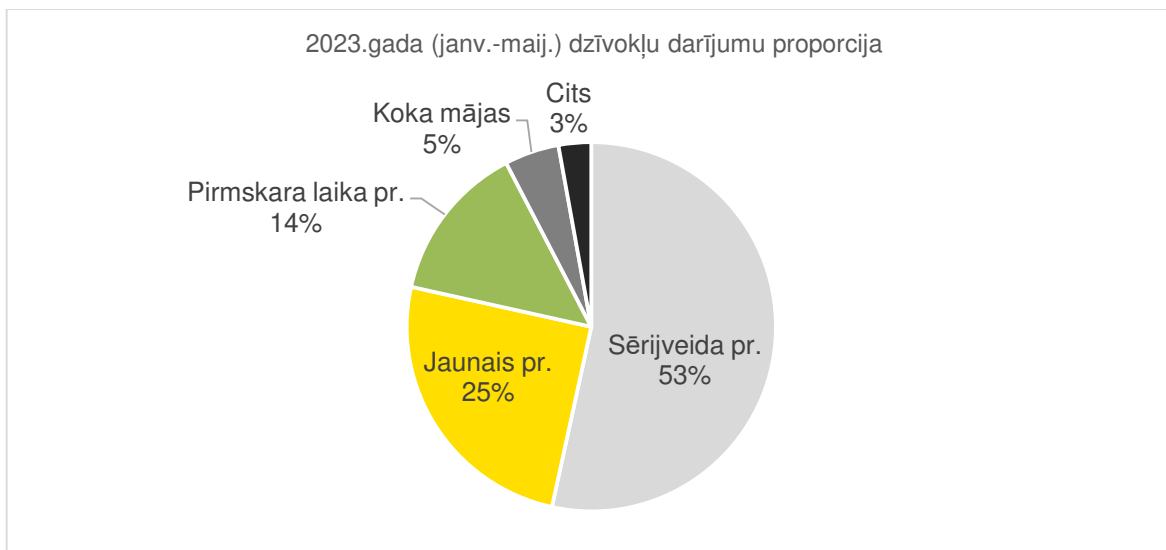
7. Tirgus analīze

Rīga

Saskaņā ar VZD datiem un Cenu Bankas norādīto informāciju, 2023.gada pirmajā pusgadā Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitāte turpina samazināties. Dzīvokļu pārdošanas sludinājumu skaits strauji pieaug, bet noslēgto darījumu skaits arvien samazinās. Kopējais darījumu skaits 2023.gada pirmajos 5 mēnešos ir samazinājies par 17% pret 2022.pēdējiem 5.mēn. un 14% pret atbilstošo periodu (janv.-maij.) pērn. 2023.gada maijā, salīdzinājumā ar 2022.gada maiju, ir 10% mazāk noslēgto darījumu ar dzīvokļiem, taču piedāvājumā pirmoreiz nonākušo dzīvokļu skaits šajā pašā laika griezumā ir pieaudzis par 31%. Jaunajiem projektiem darījumu skaits (janv.-maij.) samazinājies par 24%, taču piedāvāto dzīvokļu skaits pieaudzis par 33%. Gada ietvaros varējām novērot strauju noslēgto darījumu skaita pieaugumu 2022. gada nogalē (novembrī nepilni 400 un decembrī nedaudz virs 400 darījumi), tas var būt izskaidrojams ar to, ka tika nodoti ekspluatācijā vairāki jaunie projekti un visa gada ietvaros rezervētie dzīvokļi nu varēja tikt reģistrēti kā darījumi. Pirmskara laika ēkām darījumu skaits samazinājies par 15%, bet sludinājumu skaits, salīdzinot dažāda tipa ēkas, pieaudzis vismazāk - par 14%, taču jāņem vērā, ka pirmskara laika ēkās piedāvāto dzīvokļu skaits ir ievērojami mazāks nekā sērijveida un jauno projektu ēkās. Sērijveida dzīvokļiem darījumi turpina notikt gandrīz tādā pašā līmenī kā pērn, samazinājums ir par 8%, kas, atsevišķi novērtējot, šķiet ievērojami, taču salīdzinājumā ar citiem projektiem – šo ēku tirgus ir vismazāk skarts. Tas ir skaidrojams ar to, ka vidēja pirkuma summa sērijveida projektos esošiem dzīvokļiem svārstās no 50 000 EUR līdz 56 000 EUR, kādu vidusmēra Latvijas pircējs var atļauties maksāt, neskatoties uz lielām bankas procentu likmēm. Piedāvājumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem pieaudzis par 39%.

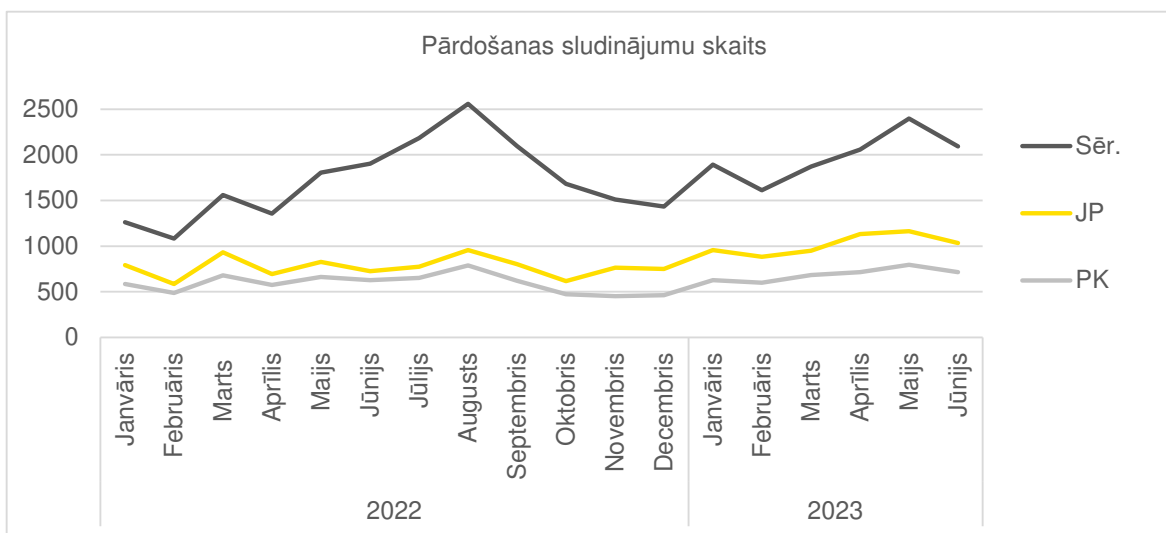


Izvērtējot Jauno projektu, pirmskara laika ēku un sērijveida ēku dzīvokļu darījumu skaitu un sludinājumu skaitu, sērijveida ēku dzīvokļu darījumu īpatsvars YOY ir audzis, kamēr vidējais mēneša darījumu skaits – samazinājies.



Tāpat darījumu skaits jaunos projektos ievērojami samazinājies (25% no visiem dzīvokļu darījumiem). Izmaiņas ekonomikā un EURIBOR procentu straužais pieaugums ir mudinājis iedzīvotājus pārdomāt un rūpīgi izvērtēt iespējas atmaksāt kredītus un attiecīgi spēju iegādāties īpašumu.

2023.gada janvārī bija vērojama zemākā aktivitāte ar dzīvokļu darījumu noslēgšanu kopš 2020. gada pavasara un vasaras sākuma (2020.g. pavasarī PVO atzina Covid-19 uzliesmojumu par pandēmiju) un 24% kritums attiecībā pret iepriekšējā gada janvāra datiem. No februāra līdz maijam mēnesī vidēji noslēgti nedaudz virs 750 dar.

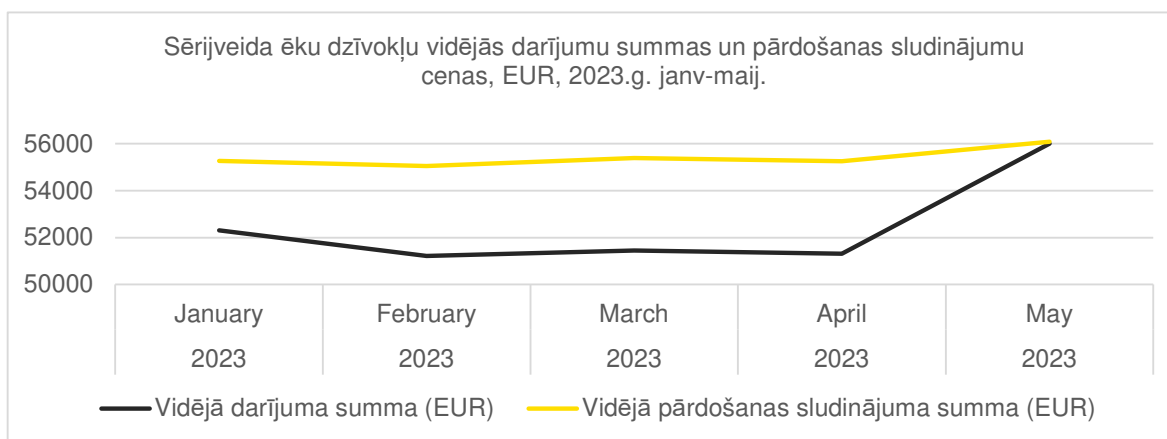


Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitāte ir samazinājusies. Ja pēdējos piecos gados vidēji mēnesī tika veikti 850-900 dzīvokļu darījumi, tad 2023.gada pirmajā pusgadā tie ir bijuši vien nedaudz virs 700 darījumi mēnesī. Sērijveida dzīvokļu īpatsvars laika periodā no 1919. līdz 2021. gadam bija aptuveni 47-49%, taču sākoties 2022.gadam īpatsvars pieauga (50% no dzīvokļu darījumiem) un 2023.gada pirmais pusgads, lai gan kopējais darījumu skaits šobrīd ir samazinājies, iezīmē vēl lielāku proporciju jeb 53%. Savukārt, jauno projektu dzīvokļu pārdevumi visvairāk tika veikti 2020-2022.gadā (augstākais darījumu īpatsvars visu ēku kategoriju vidū bija 2020 gadā, kad bija 32% no dzīvokļu darījumiem jaunos projektos, bet lielākais darījumu skaits pēdējos piecos gados bija 2021.gadā).

Jauno projektu pirmreizējo pārdevumu pīķis pēdējo piecu gadu laikā bijis 2020.gadā. 2023.gada janv.-maij. pret pīķa gada atbilstošo periodu šo darījumu skaits ir par 41% zemāks. Vienlaikus, 2023.gada janv.-maij. pret atbilstošo periodu pērn jauno projektu pirmreizējo pārdevumu skaits samazinājies par 31%. Ārpus pilsētas centra apkaimēm vērojams kvadrātmetra cenas pieaugums JP otrreizējā tirgū, kas norāda uz pirmreizējā tirgus cenas pieauguma stabilizēšanos. Kopš 2022.gada otrā ceturkšņa bija vērojama vidējās iekštelpu kvadrātmetra cenas (EUR/m²) samazināšanās sērijveida dzīvokļiem, taču 2023.gada pirmajos divos ceturkšņos vidējā cena ir nostabilizējusies ap 1050 EUR/m², būtiski ņemot vērā, ka šī vidējā cena tiek aprēķināta ņemot datus par visu Rīgu, nevis atsevišķām apkaimēm. Atkarībā no apkaimes vidējā konkrēto dzīvokļu tipu cena kvadrātmetrā var būt atšķirīga. Kopš 2022.gada pēdējā ceturkšņa arī pirmskara laika ēku dzīvokļiem vidējā iekštelpu kvadrātmetru cena ir samazinājusies. Lejupejošās tendences rezultātā, 2023.gada otrajā ceturksnī vidējā cena ir ap 1445 EUR/m². Pretstatā sērijveida un pirmskara laika ēku dzīvokļiem, jauno projektu kvadrātmetra vidējās cenas ir strauji augušas jau kopš 2022.gada pirmā ceturkšņa, 2023.gada otrajā ceturksnī sasniedzot vidējo cenu, kas ir nedaudz virs 2300 EUR/m². Tas var būt saistīts arī ar iepriekš minēto jaunu dzīvojamo ēku nodošanu ekspluatācijā. Vidējā darījumu summa JP nedaudz samazinājusies.

Lai gan kvadrātmetra cenām JP kopumā joprojām ir augoša tendence, vidējās pārdošanas cenas sludinājumos, tāpat kā sērijām un PK dzīv., 2023. gada pirmajos divos ceturkšņos turpina samazināties. Sērijveida ēkām visstraujākais pārdošanas sludinājumu cenas samazinājums bija jau 2022.gadā (jūl.-okt.). Kaut pārdošanas sludinājumu cenas turpmākajā laika periodā ir svārstījušās nelielās amplitūdās, ievērojamu izmaiņu nav manāmu. Tas var būt skaidrojams arī ar lielo piedāvājumu skaitu, kas vairāk kā divas reizes pārsniedz JP un PK ēkās esošo dzīvokļu piedāvājumus atsevišķi. Kaut vai JP gads iesākās ar vidējo pārdošanas piedāvājuma cenas samazināšanos, maijā bija manāms neliels pieaugums.

Vienlaikus, vidējās darījumu summas gan JP, gan PK, gan sērijveida ēkās ir zemākas nekā vidējās piedāvājumu cenas. Iespējams, pastāv būtiskas atšķirības starp vidējo piedāvājumā esošo dzīvokļu un vidējo pārdoto dzīvokļu kvalitāti. Tirgus parādīja, ka pircēji labprātīgāk izvēlētos mazākas platības dzīvokļus vai ar zemāku apdares līmeni lētākas cenas dēļ.



Kopš 2023.gada sākuma Īres sludinājumos vidējās mēneša maksas ir nedaudz pieaugušas, tas varētu būt saistīts arī ar pieaugošajām procentu likmēm nekustamo īpašumu iegādes darījumiem, kā rezultātā arvien samazinājās to iedzīvotāju skaits, kas apsvēra mājokļa iegādes iespēju un tā vietā lēma par labu īrēt dzīvokli vai māju, vai meklēja citus risinājumus. Īres sludinājumu skaits šī paša perioda ietvaros ir ar katru mēnesi arvien samazinājies, taču pārdošanas sludinājumu skaits – pieaudzis. 2023.g.maijā, salīdzinot ar gada sākumu, JP Īres sludinājumu piedāvājumos cenas (EUR/m²) ir pieaugušas par 8%, PK pieaugums ir 11%, bet sērijveida ēkās 6%. Ja salīdzina ar YOY, tad maijā pieaugums JP ir 5%, PK cenas sakrīt un sērijveida ēkās cenas ir nedaudz zemākas (par 1%) nekā pērn šajā pašā laikā.

-*Datu avots: Cenu banka.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju, pēdējā gada laikā Rīgas pilsētas centrālajā daļā ir notikuši aptuveni 10 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem pirmskara laika mūra ēkās, platībā no 200 līdz 330 m², par cenām vidēji no 900 līdz 1900 EUR/m², rēķinot uz dzīvokļa iekštelpu platību, atkarībā no ēkas tipa, tehniskā stāvokļa un atrašanās pilsētas daļā, dzīvokļa tehniskā stāvokļa un izvietojuma ēkā, dzīvokļa plānojuma un ērtībām, zemes ģpašumtiesībām u.c. faktoriem.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā ir ierobežots piedāvājums. Ar vērtējamo nekustamo ģpašumu salīdzināmu dzīvokļu pārdošanas piedāvājumi Rīgas pilsētas centrālajā daļā nav publicēti. Ir publicēti 3 dzīvokļu (platībā no 200 līdz 260 m²) piedāvājumi Klusajā centrā par cenām no 1800 līdz 2450 EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem, ir par aptuveni 5 – 15 % augstākas, nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā ģpašuma vērtības izmaiņas.

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 vērtējumā.
- 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 ģipšmā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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 atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atzīmēti citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, 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.