

ATSKAITE

**par dzīvokļa Nr.2 “Dēkas”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 10.aprīlis

2024.gada 26.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa Nr.2,
kas atrodas „Dēkas”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.2, ar kadastra numuru 9644 900 0106, kas atrodas „Dēkas”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā, un reģistrēts Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.127 - 2, ar kopējo platību 45,9 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 459/1720 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 9644 002 0074 001, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9644 002 0074 002 un zemes ar kadastra apzīmējumu 9644 002 0074 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas „Dēkas”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā Bērzaines pagasta Z daļā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Daru Jums zināmu, ka dzīvokļa Nr.2, kas atrodas “Dēkas”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9644 900 0106), 2024.gada 10.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

1 600 (Viens tūkstotis seši simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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

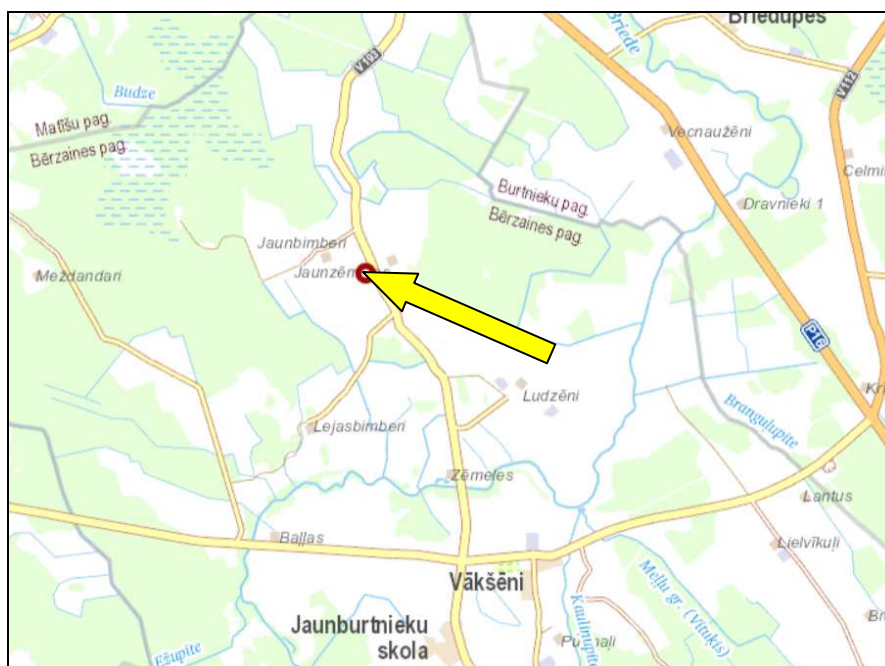
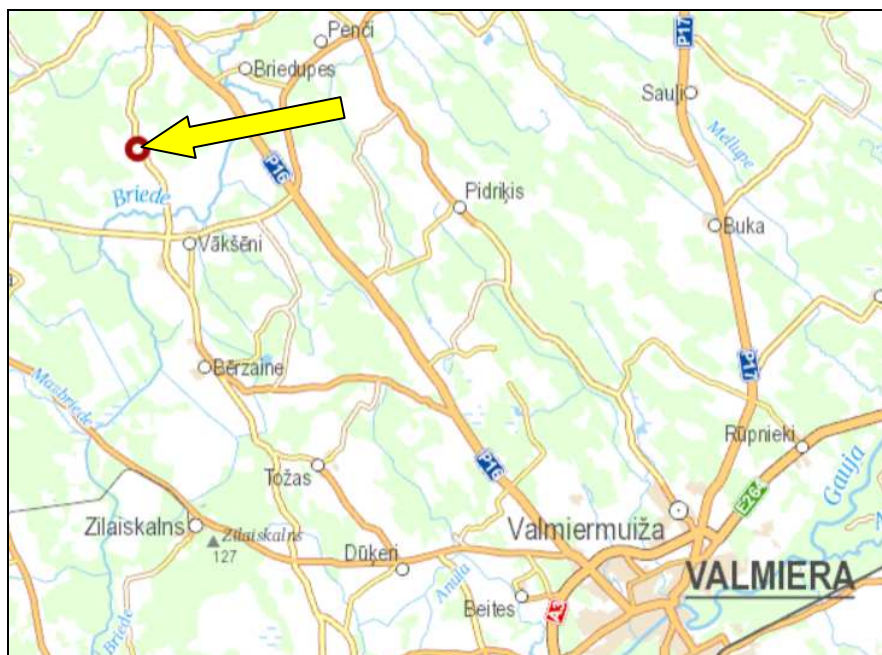
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.2 , kas atrodas „ Dēkas ”, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 10.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 45,9 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.127 - 2 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. Zemesgrāmatā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrēta saimniecības ēka ar kadatra apzīmējumu 9644 002 0074 003 dabā neeksistē – ir demontēta.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju

Skats uz koplietošanas gaitēņa ārdurvīm, gaiteni



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm

Skats uz virtuvi



Skats uz istabu



Skats uz istabu

Skats uz koplietošanas tualeti



Skats uz šķūni, iebraucamo ceļu



Skats uz pagalmu, zemi pie apbūves

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Bērzaines pagasta Z daļā, apdzīvotas vietas Vākšēni tuvumā, pie Bērzaine - Matīši (V193) autoceļa.

Līdz Bērzaines pagasta centram ir aptuveni 6,5 km, līdz Matīšiem – 6km, līdz Valmierai – 20 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Bērzaine - Matīši (V193), novērtējamā objekta tuvumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Bērzaine - Matīši autoceļam. Apkārtnē sakopta, izveidoti zālāji, daži ogulāji, bez būtiskiem uzlabojumiem. Apkārtējo apbūvi veido dažas lauku viensētas, lauksaimniecības zemes. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Bērzainē atrodas pārtikas preču veikals, Bērzaines pagasta pārvalde, kultūras nams, bērnudārzs. Matīšos atrodas skola, veikali, kultūras nams, baznīca, bērnudārzs, aptieka, pagasta pārvalde. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Bērzaines pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam vairākdzīvokļu projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas, apmūrētas ar ķieģeļu mūri. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1980.gads.

Koplietošanas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Koplietošanas gaitenis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vēlama atjaunošana. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 459/1720 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 3218 m².

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 459/1720 domājamās daļas no šķūņa ar kadastra numuru 9644 004 0096 002 ar kopējo platību 133,7 m².

Zemesgrāmatā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrēta saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 9644 002 0074 003 dabā neeksistē – ir demontēta.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabu logi vērsti DA debesu puses virzienā, uz pagalmu, virtuves logi vērsti ZR debesu puses virzienā – uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 45,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 28,6 m², palīgtelpu platība – 17,3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.75 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa virtuvē no koplietošanas gaitēņa;
- no virtuves ir ieeja istabā Nr.2;
- no istabas Nr.2 ir ieeja istabā Nr.1.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	11,7	Krāsoti dēji	Tapetes	Preskart.	Koka pildīņu	Standarta*	Slikts
Dzīvojamā istaba	2	16,9	Krāsoti dēji	Krāsojums, tapetes	Preskart.	Koka pildīņu	Standarta*	Slikts
Virtuve	3	17,3	Krāsoti	Krāsojums	Betons, Preskart.	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts

Standarta* - koka vērtnes ar dubulto stiklojumu.

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids, pēc vērtētāja domām, ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka februārī, salīdzinot ar janvāri, vidējais cenu līmenis palielinājās par 0,1%. Gada inflācija nokritās no novērotajiem 0,9% janvārī līdz 0,4% februārī. Lielākā ietekme uz mēneša inflāciju bija transportam (+2,6%), sadārdzinoties degvielai februārī. Vienlaikus saruka cenas ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem (-0,8%) lētākas elektroenerģijas dēļ, kā arī dažādu preču un pakalpojumu grupā (-1,6%). Akciju ietekmē arī nedaudz samazinājās pārtikas cenas (-0,2%).

Ja janvāris bija gana rosīgs ar dažādām tarifu izmaiņām, tad februāris inflācijas ziņā bija mazāk notikumiem bagāts. Netipiski siltie laikapstākļi, vidējai temperatūrai esot 3,7°C virs normas, ļāva ievērojami sarukt elektroenerģijas cenai NordPool biržā (36% kritums, salīdzinot ar janvāri). Attiecīgi siltuma cenas februārī vidēji saruka par 0,3%, salīdzinot ar janvāri. Dažādu tarifu un nodokļu izmaiņas, kā arī sezonālitate tuvākajos mēnešos turpinās uzturēt mērenu ikmēneša cenu pieaugumu. Pakalpojumu cenas, arvien gana strauji augošo algu balsstītas, veicinās inflāciju. Savukārt cenu kāpumu turpinās iegrožot Eiropas Centrālās Bankas (ECB) monetārā politika augstu procentu likmju veidolā. Zems pieprasījums saglabājas kā būtisks traucēklis uzņēmumiem, kas nozīmē, ka cenu celšanas iespējas ir

ierobežotas. Patērētāju noskaņojums pēdējos mēnešos ir krietni uzlabojies, taču tas arvien atrodas zem ilgtermiņa vidējā. Attiecīgi strauju un drīzu patēriņa atsākšanos vēl negaidām un tas nerada papildus spiedienu uz cenām.

Ģeopolitiskā spriedze saglabājas, kas nozīmē, ka augšupvērstu risku inflācijai netrūkst. Eurostat ātrais novērtējums eirozonas inflācijai februārī liecina, ka gada inflācija turpina sarukt, taču ir mazliet ietiepīgāka nekā gaidīts. Salīdzinot ar citām eirozonas dalībvalstīm, Latvijas gada inflācija saglabājas kā zemākā, Lietuvā inflācija ir 1.1% apmērā, kamēr Igaunijā 4.4% apmērā – otra augstākā starp dalībvalstīm.

ECB marta prognozēs būtiski pazeminājusi eiro zonas inflācijas prognozi šim gadam – no 2.7% uz 2.3%, savukārt inflācija 2025. gadā tiek prognozēta 2% apmērā. Komplektā ar vājākām ekonomikas izaugsmes prognozēm tas liek domāt, ka procenta likmju kritums vairs nav aiz kalniem. Tomēr ECB ir piesardzīga savā vērtējumā, un joprojām redz riskus saistībā ar algu kāpumu un tā ietekmi uz pakalpojumu cenām” pēc Swedbank ekonomistu datiem.

Pēdējā gada laikā Bērzaines pagastā zemesgrāmatā reģistrēti 4 pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem, kas visi ir reģistrēti Bērzaines ciemā.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Bērzaines pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Bērzaines pagastā, Bērzainē piedāvājumā šobrīd atrodas divi labiekārtoti 2-istabu dzīvokļi, kur prasītā cena ir no EUR 23 000 līdz EUR 33 000. Dzīvokļiem koka vairākdzīvokļu mājās 1m² tirgus cena Valmieras novada pagastos, ārpus ciemiem svārstās no 20 EUR/m² līdz 100EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Bērzaines pagastā		
2.Ēkas novietojums Bērzaines pagasta daļā		X
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/stāvoklis		
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X	
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas		X
7.Dzīvokļa lielums	X	
8.Dzīvokļa plānojums		X
5.Papildus uzlabojumi, palīgēkas	X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Sēļu pagasta rajonā un Sēļu pagasta rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.