

ATSKAITE
par dzīvokļa Nr.9 Viestura laukumā 7,
Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 28.jūnijs

2024.gada 2.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa Nr.9,
kas atrodas **Viestura laukumā 7, Valmiermuižā,
Valmiermuižas pagastā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.9, ar kadastra numuru 9690 900 0877, kas atrodas **Viestura laukumā 7, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.305-9, ar kopējo platību 35,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 354/39083 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.9**, kas atrodas **Viestura laukumā 7, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots „mazģimeņu” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Valmieras piepilsētā, Valmiermuižā, Viestura laukumā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja 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.9, kas atrodas **Viestura laukumā 7, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9690 900 0877)**, 2024.gada 28.jūnijā * visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

31 000 (Trīsdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas 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

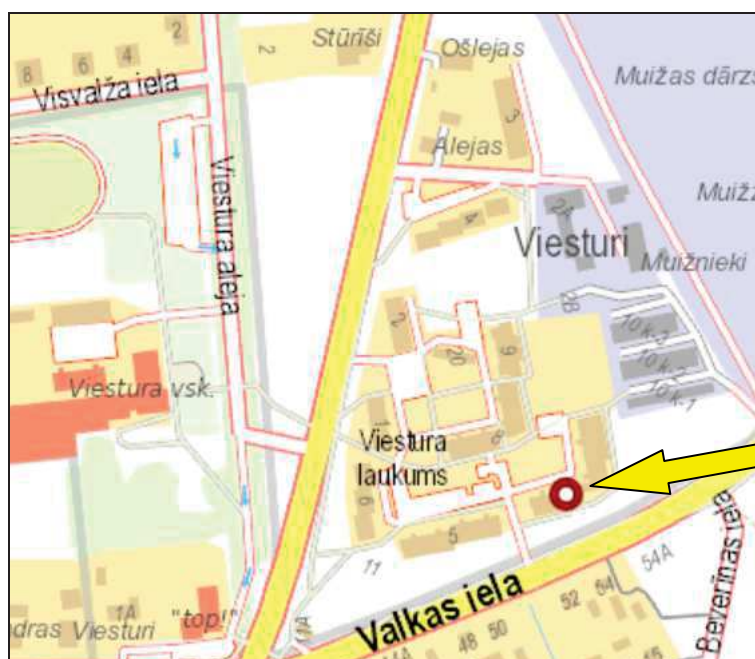
SATURS

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 | Dzīvokļa Nr.9 , kas atrodas Viestura laukumā 7, Valmiermuižā, Valmieras 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 28.jūnijs. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots „mazģimeņu” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 35,4 m ² . |
| 1.5 Vērtējumā izmantotā informācija | Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.305 – 9 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@ Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

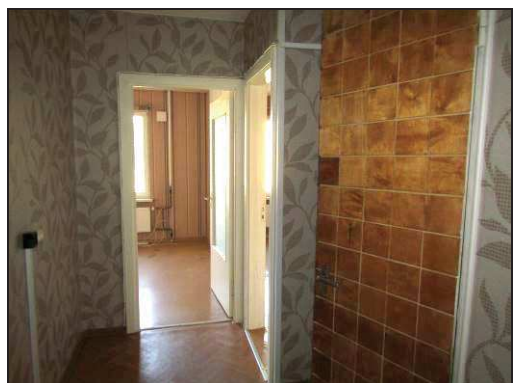


Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu

Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz gaiteni

Skats uz virtuvi



Skats uz istabu



Skats uz sanmezglu



Skats uz gaiteni



Skats uz pieliekamo



Skats uz koplietošanas gaiteni



Skats uz pagalmu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pagasta D daļā, Valmieras piepilsētā, mikrorajonā Viesturi, Valkas ielas tuvumā.

Sabiedriskā transporta kustību uz Valmieras pilsētas centru un citiem rajoniem un nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Tērbatas ielas/Valmieras – Rūjienas autoceļa, novērtējamā objekta tuvumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēkas daļa ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Valkas ielai. Apkārtnē apzaļumota, iekopta, izveidoti zālāji. Apkārtējo apbūvi veido renovētas 3-5stāvu sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 60.- 80tajos gados. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu, gājēju celiņi un daudzdzīvokļu ēkas iekšpagalms klāts ar bruģi.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas objektu atrodas pie Valmieras pilsētas robežas. Tuvumā atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikali, aptieka, skola, bērnudārzs, u.c.. Līdz Valmieras pilsētas centram apmēram 1,3 km.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Valmieras pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „mazģimeņu” sērijas projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, iekļaujas apkārtējā apbūvē, kuru veido 80tajos gados celtas, renovētas 103.sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris un paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads. Aptuveni pirms 5-7 gadiem ir veikta ēkas renovācija – siltinātas ārsienas, jumta konstrukcija, pagrabstāvs. Izbūvēta jauna fasādes apdare, logi, ārdurvis, remontētas kāpņu telpas un koplietošanas gaitenī, jauns jumta segums, apkures sistēma, u.c..

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir samērā labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā, ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par samērā labu.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 354/39083 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti R debesu puses ar skatu uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 35,4 m². Dzīvokļa telpu augstums standarta – 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: - istaba, virtuve, vannas istaba un tualete,
- no istabas ir ieeja pieliekamajā.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc plāna/VZD | Telpu platība, m ² | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|-------------|
| Virtuve | 1 | 7,9 | Krāsojums | Tapetes | Linolejs | Koka finierētas | PVC | Apmierinošs |
| Vannas istaba un tualete | 2 | 3,2 | Krāsojums | Krāsojums, Flīzes | Krāsotas flīzes | Koka finierētas | Bez loga | Apmierinošs |
| Gaitenis | 3 | 5,1 | Krāsojums | Tapetes | Linolejs | Koka finierētas | Bez loga | Apmierinošs |
| Pieliekamais | 4 | 2,0 | Krāsojums | Krāsojums | Linolejs | Koka finierētas | Bez loga | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 5 | 17,2 | Krāsojums | Tapetes | Krāsots preskart. | Koka finierētas | PVC | Apmierinošs |

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 | X | - | Apmierinošs |
| Izlietne | X | - | Apmierinošs |
| Ūdens maisītāji | - | X | Apmierinošs |
| Klozetpods | - | X | Labs |
| 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 | X | - |
| Ūdensapgāde | X | - |
| Kanalizācija | X | - |
| Gāzes apgāde | X | - |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinoša tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā 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 ģimieniem, 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 tipveida dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids 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 balstītas, 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 Valmierā un Valmieras pagastā zemesgrāmatā reģistrēti 179 pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem no tiem 50 ir 1-istabas dzīvokļi.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Valmierā un Valmieras pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši aktīvs un pieprasītākie dzīvokļi ir 2-istabu. Valmierā un Valmieras pagastā piedāvājumā šobrīd atrodas 14 vienistabas dzīvokļi, kuru cena ir robežās no 24 000 līdz 39 500 EUR.

Labiekārtotu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Valmierā un Valmiermuižā svārstās no 700 EUR/m² līdz 1400 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori | Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību | Negatīvi ietekmē tirgus vērtību |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.Ēkas novietojums Valmieras pagastā | | |
| 2.Ēkas novietojums Valmieras pagasta daļā | X | |
| 3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija | X | |
| 4.Ēkas tehniskais stāvoklis | X | |
| 5.Dzīvokļa izvietojums ēkā | X | |
| 6.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis | X | |
| 7.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | | |
| 8.Dzīvokļa lielums | | |
| 9.Dzīvokļa plānojums | | |
| 10.Papildus uzlabojumi, inženierkomunikācijas | | |

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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Valmieras