

II

SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANAS TEHNISKI – ORGANIZATORISKIE ASPEKTI

17 janvāris 2018

jeb

Vērtēšanas procedūras, kam jāpievērš papildus uzmanība

2.1. Darba uzdevums, tajā iekļautā informācija

2.2. Publiski ticama informācija

2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

2.4. Vērtēšanas atskaite



2.1. Darba uzdevums, tajā iekļautā informācija

Darba uzdevuma ietvaram jāsaturs - **LVS401:2013** 4.1.nodaļas vadlīnijās rekomendētais un **Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma, 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204** „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībās noteiktais.

2.1. Darba uzdevums, tajā iekļautā informācija

Darba uzdevums vērtētājam var saturēt vienu, divus vai trīs uzdevumus:

- A. Vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas tirgus vērtības, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, **novērtēšanas uzdevumu**
- B. Par **iespējamo zaudējumu apmēra noteikšanu**, vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma atlikušās daļas iespējamo **vērtības izmaiņu gadījumā**
- C. Par vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma **īpašnieka pieprasīto kompensējamo zaudējumu apmēra noteikšanu**, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā un kas atlīdzināmi saskaņā ar Civillikumu.

2.1. Darba uzdevums, tajā iekļautā informācija

Darba uzdevumā vērtētājam iekļautai informācijai, bez vērtēšanas uzdevuma, ir jāsaturs **publiski ticama informācija** par Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma -

- **atrašanās vietu,**
- **sastāvu,**
- **NĪV Kadastra identifikatoriem,**
- **īpašuma tiesībām (īpašnieku),**
- **apgrūtinājumiem un nastām,** kas saglabāsies saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 16.pantu.

2.1. Darba uzdevums, tajā iekļautā informācija

Darba uzdevumā vērtētājam iekļautai informācijai, bez vērtēšanas uzdevuma, **būtu jāsaturs profesionāli ticama un/vai dokumentāli pierādāma informācija** par

- sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas -
 - atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto **īpašuma izmantošanu**;
 - veidojošo objektu **sastāvu**, to kvantitatīvo un kvalitatīvo **stāvokli**;
 - **ienesīgumu**;
 - **perspektīvās izmantošanas iespējas**, ja īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai;
- sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka **pieprasīto kompensējamo zaudējumu pamatotību apliecinošu dokumentu kopijas.**

2.2. Publiski (un profesionāli) ticama informācija

- ✓ **Publiski ticama informācija** – tāda informācija, kam ierakstot reģistros tiek ievērots publiskās ticamības princips t.i., trešās personas var paļauties uz šo ierakstu pareizību un attiecīgi rīkoties.
- ✓ **Profesionāli ticama informācija** - tāda informācija, ko spēj iegūt un izmantot atbilstoši profesionāli kvalificēta persona un tās izmantošanas rezultātā tiek iegūts salīdzināms un atkārtojams rezultāts.

2.2. Publiski (un profesionāli) ticama informācija

Publiski ticamas informācijas avoti –

A. Valsts informācijas sistēmas:

(Valsts informāciju sistēmu reģistrs - www.visr.eps.gov.lv)

Vērtēšanas procesā biežāk izmantotie:

- Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata - www.zemesgramata.lv
- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma- www.kadastrs.lv
- Valsts adrešu reģistrs - www.kadastrs.lv
- Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma – www.geolatvija.lv/geo/tapis3
- Meža valsts reģistrs - www.vmd.gov.lv
- Lauku atbalsta dienesta informācijas sistēma – www.eps.lad.gov.lv
- Dabas datu pārvaldības sistēma OZOLS - www.daba.gov.lv
- Centrālās statistikas pārvaldes datu bāzes – <http://data.csb.gov.lv>
- Valsts vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls (Ģeoportāls) - www.geolatvija.lv

B. No valsts reģistriem un valsts, pašvaldību institūcijām izsniegtie dokumenti un to atvasinājumi

2.2. Publiski (un profesionāli) ticama informācija

Svarīgi !

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas vērtējums ir veicams pie pieņēmuma, ka **par atsavināšanu atbildīgās institūcijas** darba uzdevumam pievienotajās dokumentu kopijās sniegtā informācija **ir patiesa un ir izmantojama vērtēšanas pasūtījuma izpildē bez īpašas izpētes vai pārbaudes.**

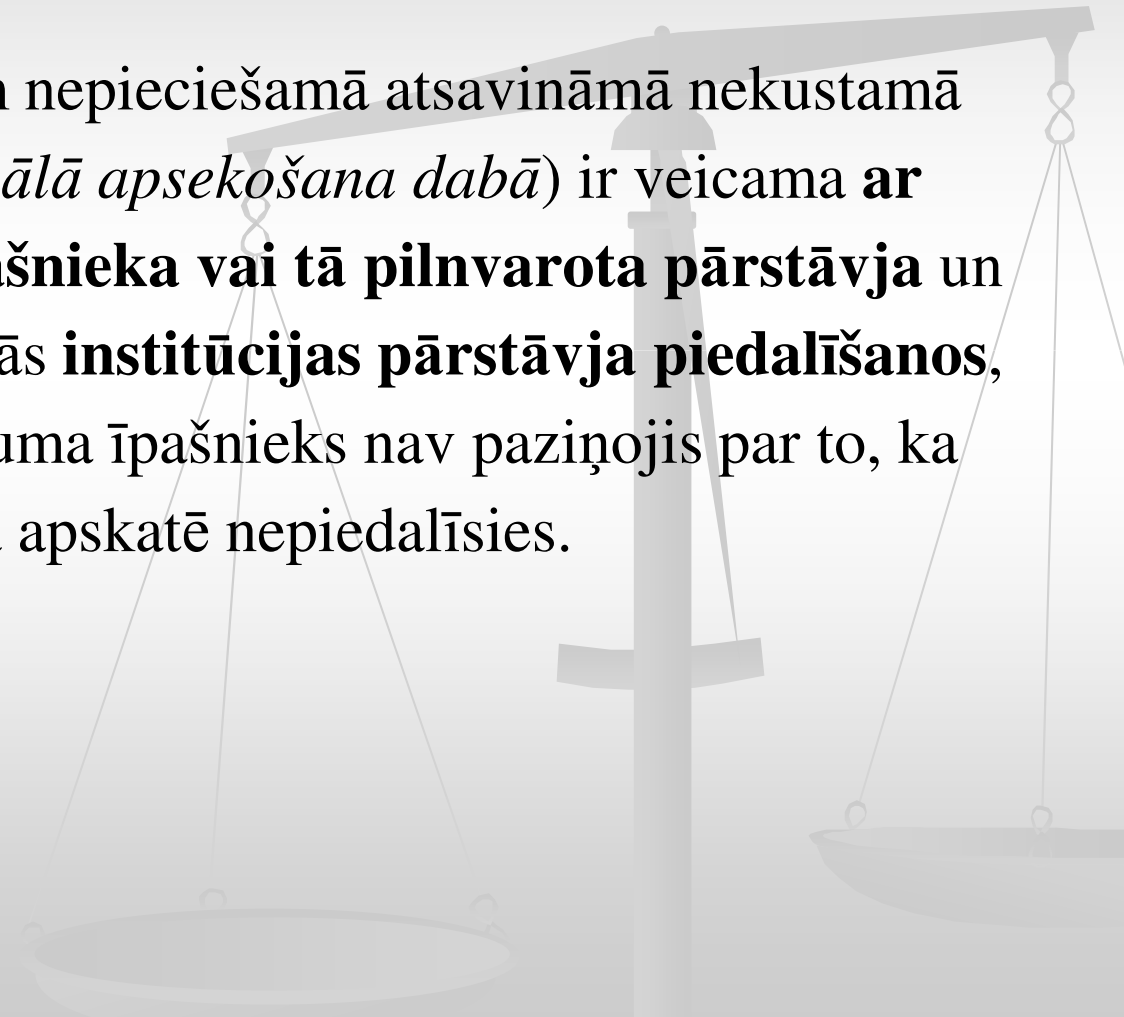
Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas vērtēšanas procesā izmantojama **profesionāli ticama nekustamā īpašuma tirgus informācija, kas atzīstama par aktuālu konkrētā vērtēšanas datumā.**

Vērtēšanas datums

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas vērtēšanas datums, t.i. datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību, **ir nekustamā īpašuma apskates datums,** ja vien par atsavināšanu atbildīgās institūcijas darba uzdevumā nav paredzēts savādāk.

2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

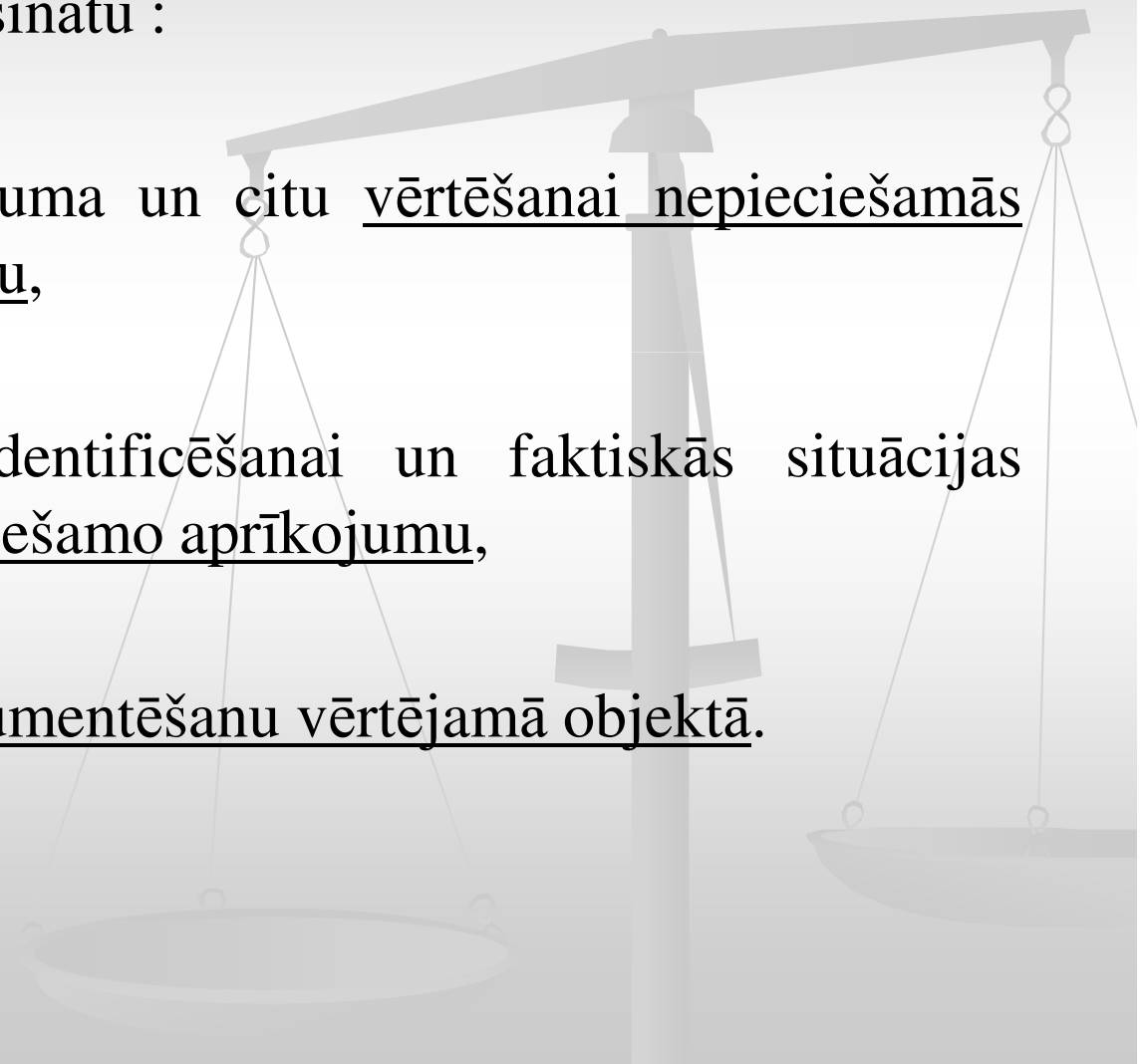
Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma apskate (*vizuālā apsekošana dabā*) ir veicama **ar nekustamā īpašuma īpašnieka vai tā pilnvarota pārstāvja** un par atsavināšanu atbildīgās **institūcijas pārstāvja piedalīšanos**, ja vien nekustamā īpašuma īpašnieks nav paziņojis par to, ka īpašuma apskatē nepiedalīsies.



2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

Pirms atsavināmā nekustamā īpašuma **apskates** vērtētājam jāveic darbības, lai nodrošinātu :

- ✓ izsniegtā darba uzdevuma un citu vērtēšanai nepieciešamās informācijas apzināšanu,
- ✓ vērtējamā īpašuma identificēšanai un faktiskās situācijas fiksēšanai dabā nepieciešamo aprīkojumu,
- ✓ apskates rezultātu dokumentēšanu vērtējamā objektā.



2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

Atsavināmā nekustamā īpašuma **apskates laikā** vērtētājam jāveic darbības, lai **vizuāli konstatētu** (izmantojot fotofiksāciju un aprakstu):

- ✓ identificējamu vērtējamā objekta novietni
- ✓ atsavināmā nekustamā īpašuma un/vai tā daļas sastāvu
- ✓ vērtējamo objektu stāvokli (t.sk., labiekārtojumu, komunikāciju nodrošinājumu, nolietojuma pakāpi, funkcionalitāti, u.c.)
- ✓ **īpaši detalizēti jāfiksē objekti – iespējamie zaudējumi**, kas ir uzrādīti darba uzdevumā vai ko īpašnieks uzrāda apskates laikā

Atsavināmā nekustamā īpašuma **apskates rezultāti tiek fiksēti apskates aktā**, ko apliecina to personu paraksti, kuras piedalās apskatē

2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

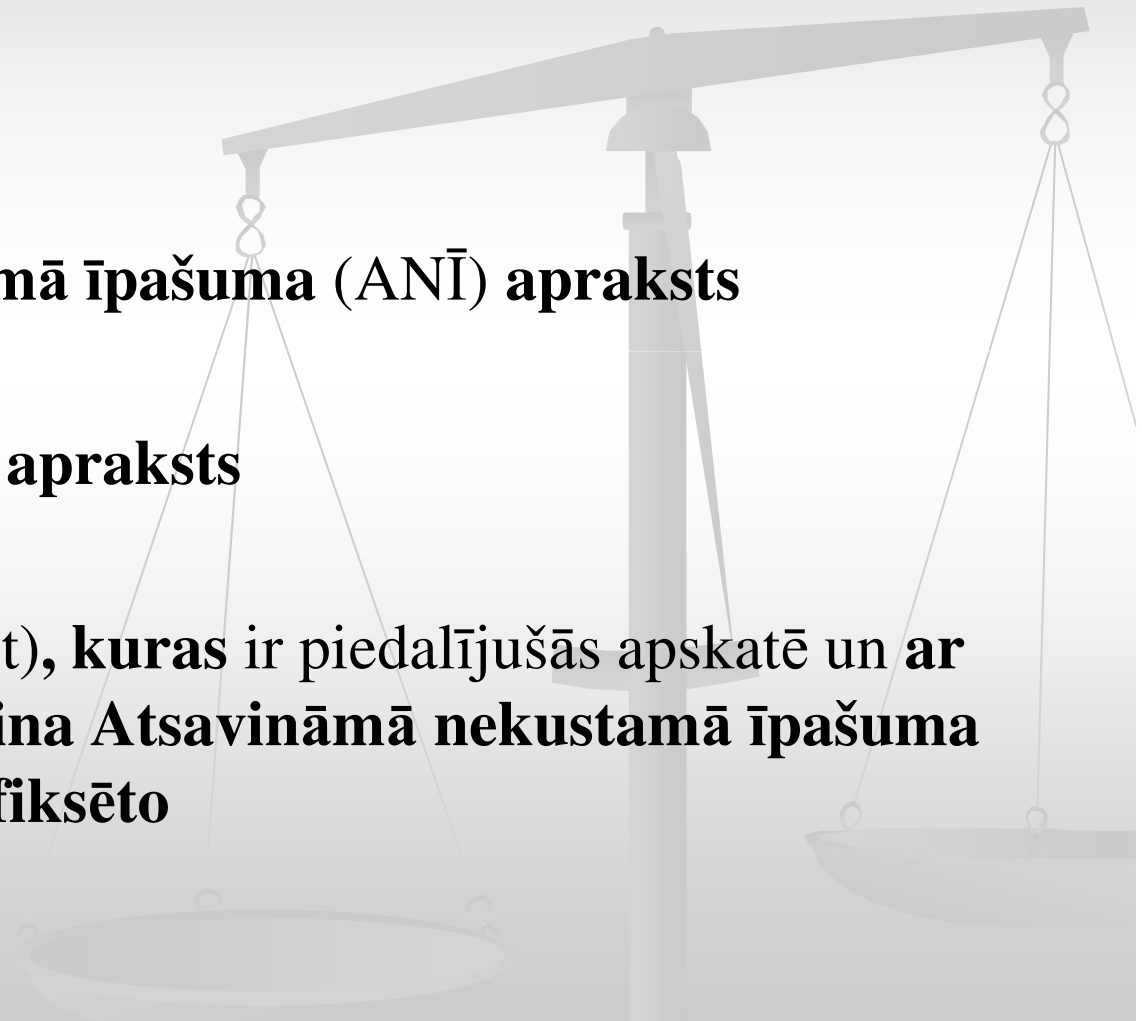
Atsavināmā nekustamā īpašuma (ANĪ) **apskates aktā** ir iekļaujama sekojošas sadaļas ar informāciju:

A. Identifikācija

B. Atsavināmā nekustamā īpašuma (ANĪ) apraksts

C. Uzrādīto zaudējumu apraksts

D. Personas (identificējot), kuras ir piedalījušās apskatē un ar savu parakstu apliecina Atsavināmā nekustamā īpašuma (ANĪ) apskates aktā fiksēto



2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

A. Identifikācija

- ✓ ANĪ adrese
- ✓ vizuālās apskates datums
- ✓ personas, kuras tika uzaicinātas piedalīties apskatē
- ✓ personas (identificējot), kuras piedalās apskatē

B. ANĪ apraksts *(ANĪ vai tā daļas apskates rezultātā konstatētā informācija)*

- ✓ ANĪ kadastra Nr.
- ✓ pašreizēja ANĪ izmantošana
- ✓ ANĪ labiekārtojums un komunikācijas
- ✓ ANĪ vai tā daļas sastāvā esošo zemes un būvju kadastra apzīmējumi
- ✓ ANĪ vai tā daļas sastāvā esošo objektu atrašanās vieta un stāvoklis, funkcionalitāte, izmantošana, uc.

2.3. Vērtējamā objekta apskate, tās rezultātu dokumentēšana

C. Uzrādīto (*dabā konstatējamo*) zaudējumu apraksts

- ✓ **institūcijas darba uzdevumā** uzrādīto zaudējumu objektu, kas konstatējami dabā apraksts, iekļaujot to kvantitatīvos un kvantitatīvos rādītājus
- ✓ ANĪ īpašnieka vai tā pilnvarota pārstāvja papildus sniegtā informācija par zaudējumiem un neērtībām, kas tam varētu rasties šā īpašuma atsavināšanas rezultātā un kas ir uzrādītas apskates laikā

D. Personas (identificējot), kuras ir piedalījušās apskatē un **ar savu parakstu apliecina ANĪ apskates aktā fiksēto**

2.4. Vērtēšanas atskaite

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaitēm ir jāatbilst - **LVS401:2013** 4.3.nodaļas vadlīniju rekomendācijām un obligāti iekļaujamas **Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma, 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204** „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībās noteiktā informācija.

Vērtēšanas atskaitē ir jāsniedz **tieša atsauce uz darba uzdevumu**, kā arī tai ir **jāsatur pierādījumi**, ka vērtētājs, sagatavojot slēdzienu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, ir izvērtējis nekustamā īpašuma:

- 1) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi;
- 2) atrašanās vietu un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu;
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar šā likuma [16.pantu](#);
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.

2.4. Vērtēšanas atskaite

Vērtēšanas atskaite noformējama atbilstoši par atsavināšanu atbildīgās institūcijas konkrētajā darba uzdevumā noteiktajam vienam vai vairākiem uzdevumiem:

- A. **Vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma vai tā daļas tirgus vērtības, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, novērtēšanas uzdevumu**
- B. **Par iespējamo zaudējumu apmēra noteikšanu, vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma atlikušās daļas iespējamo vērtības izmaiņu gadījumā**
- C. **Par vērtējamā atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka pieprasīto kompensējamo zaudējumu apmēra noteikšanu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā un kas atlīdzināmi saskaņā ar Civillikumu**

2.4. Vērtēšanas atskaite

Svarīgi !

Aprēķinātā nekustamā īpašuma vai tā daļas **tirgus vērtība** Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē **vērtēšanas atskaitē un slēdzienā ir skaidri jānodala no nekustamā īpašuma īpašniekam par tam saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu kompensējamo zaudējumu apmēra.**

Ieteikums

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā **atsavināmā nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaites arhīva lietas materiālos** iekļaut visu informāciju un materiālus, kas:

- **tika iekļauti** Pasūtītājam izsniegtā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaitē;
- tika izmantoti vērtēšanas procesā, bet **netika iekļauti** Pasūtītājam izsniegtā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaitē.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Paldies par uzmanību

Juris Valainis

+371 29135599

juris.valainis@vestabalt.lv

LĪVA VSB Sertificēts īpašuma vērtētājs

VESTABALT
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI
REAL ESTATE

Since 1991