

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJAS (LĪVA) METODISKĀS REKOMENDĀCIJAS VIDES, SOCIĀLO UN PĀRVALDĪBAS (VSP) RISKU IZVĒRTĒŠANAI.

I. Ievads

Latvijas Republikā spēkā esošajā normatīvajā regulējums nosaka, ka nekustamā īpašuma vērtējumi tiek sagatavoti atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Eiropas vērtēšanas standartiem EVS 2025.

Atbilstoši Eiropas vērtēšanas standartu 2025. gada redakcijai (EVS 2025 VI nodaļai Vērtēšana un Ilgtspēja (Valuation and Sustainability)), sagatavojot nekustamā īpašuma vērtējumus vērtētājam ir jāizvērtē ar klimata pārmaiņām un ilgtspēju saistītos riskus, kas ietver vides, sociālos un pārvaldības (VSP riskus¹), un to ietekmi uz novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Iepriekšminētie īpašuma vērtēšanas standarti nosaka, ka nekustamā īpašumu tirgus vērtību ietekmē gan tā fiziskie parametri (tostarp fiziskie riski), gan tiesību un pienākumu kopums, kas izriet no valdījuma tiesībām, tostarp arī nākotnē potenciāli nepieciešamie ieguldījumi īpašumu ilgtspējas kritēriju uzlabošanai atbilstoši ES regulu dažāda tipa īpašumiem izvirzītajām prasībām.

Savukārt virkne kredītiestāžu darbību regulējošo Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu, kā arī uz to pamata izdotās Eiropas Centrālās Bankas vadlīnijas nosaka, ka kredītiestādēm ir pienākums savā darbībā identificēt un pārvaldīt visus būtiskos, tostarp ar klimatu un vidi saistītos, riskus. Nekustamā īpašuma vērtējums ir viens no informācijas avotiem, kas kredītiestādēm sniedz būtiski informāciju šo risku pārvaldīšanā. Tādēļ ir būtiski definēt vienotus kritērijus, atbilstoši kuriem sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem vērtēšanas procesā ir jāveic vides, sociālo un pārvaldības risku izvērtēšana, kā arī to atspoguļošana vērtējumos.

Šīs „Metodiskās rekomendācijas vides, sociālo un pārvaldības (VSP) risku izvērtēšanai” (turpmāk - Metodiskās rekomendācijas) ir izstrādātas atbilstoši Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS 401:2013, Eiropas vērtēšanas standartiem EVS 2025, kā arī citiem, uz doto jautājumu attiecināmiem spēkā esošiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

To mērķis ir:

- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus par normatīvajām prasībām, kas tiem ir jāievēro, veicot vērtējumus;
- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus, vērtējumu pasūtītājus un citus to lietotājus par risku faktoriem, kas ir izvērtējami analizējot VSP riskus;
- apkopot informāciju par oficiāliem datu avotiem, kā arī citiem ieteicamajiem datu avotiem VSP risku izvērtēšanai;
- sniegt norādījumus par VSP risku atspoguļojumu nekustamā īpašuma novērtējumos;
- noteikt kritērijus, pēc kuriem biedrība „Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija” veic sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavoto nekustamā īpašuma novērtējumu atbilstības attiecīgo normatīvo aktu prasībām izvērtējumu.

Metodiskās rekomendācijas atspoguļo visiem sertificētajiem nekustamo īpašumu vērtētājiem saistošu biedrības „Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija” viedokli par pamatnostādnēm Vides, sociālo un pārvaldības (VSP) risku izvērtējuma iekļaušanai nekustamā īpašuma novērtējumos.

Tā kā ar VSP riskiem saistīto datu apkopošanai Latvijā ir salīdzinoši nesena vēsture, viena no Metodisko norādījumu sadaļām (pielikums Nr.2) satur informāciju, par norādījumu apstiprināšanas brīdī pieejamajiem oficiāliem datu avotiem, bet neizslēdz citu avotu izmantošanu. Ir jāņem vērā tas, ka oficiālo iestāžu uzturētās datu bāzes pakāpeniski tiek papildinātas un to kvalitāte uzlabojas, tādēļ vērtētāju uzdevums ir sekoāt attiecīgajām izmaiņām.

II. Esošās situācijas raksturojums

Saskaņā ar Eiropas vērtēšanas standartu 2025. gada redakcijas (EVS 2025) VI nodaļu Vērtēšana un Ilgtspēja (Valuation and Sustainability), termins Vides, sociālo un pārvaldības riski (VSP, jeb angļiski ESG) tiek izmantots, lai apzīmētu tādu vides, sociālos un korporatīvās pārvaldības faktoru kopumu, kas ietekmē un nosaka ilgtspējīgu uzņēmējdarbības praksi, tostarp uzņēmējdarbību nekustamo īpašumu jomā. Ilgtspējīga ieguldījumu stratēģija tiek raksturota kā pāreja uz darbību, kas izvērtē vides (klimata) aizsardzības riskus, pēc iespējas mazinot kaitējumu videi ilgtermiņā. Mainoties zināšanām par vides un klimata riskiem, un augušajām prasībām ilgtspējas jomā, VSP joma turpina nepārtraukti attīstīties. Ar nekustamo īpašumu vērtēšanu tieši ir saistīti VSP vides faktori, tādi kā energoefektivitāte, piesārņojums, klimata pārmaiņu ietekme, to mazināšana un pielāgošanās tām, kā arī atsevišķi sociālie faktori (veselība un drošība, darba apstākļi), kas ir uzskatāmi par atsevišķām tēmām, un jau šobrīd tiek aplūkotas vērtējumos.

EVS 2025 ilgtspējības ziņošanas sakarā atsaucas uz sekojošiem normatīvajiem aktiem: Eiropas Komisijas Ilgtspējīgas finansēšanas rīcības plānu, kas ir izstrādāts, iekļaujot Taksonomijas regulu (2020/ 852); Ilgtspējīgas finansēšanas informācijas atklāšanas regulu (SFDR) — 2019/ 2088; Korporatīvās ilgtspējas ziņošanas direktīvu (CSRD) — 2022/ 2464 un citiem.

EVS 2025 VI nodaļas 5. punkts nosaka, ka Vērtētājs sniedz tikai atzinumu par tirgus vērtību, kas sagatavots, pamatojoties uz pieejamajiem pierādījumiem un tirgus faktu analīzi, un šis viedoklis nevar tikt interpretēts kā apgalvojums vai garantija, ka šāda objekta tirgus vērtība saglabāsies arī nākotnē. Vērtētāja sniegtais atzinums atspoguļo vērtību, kas noteikta, konkrētajā

¹ Environmental, Social and Governance (ESG)

vērtēšanas datumā, un izpētes detalizācijas apjoms un mērķis ir vērtējumā norādītais. Novērtējums tiek sagatavots un pamatots tādā apjomā un kvalitātē, lai, ņemot vērā pieejamo pierādījumu ierobežojumus, pasūtītājs varētu uz to pamatoti paļauties konkrētajā novērtējumā norādītajam vērtēšanas mērķim. Vērtētājs neuzņemas atbildību par tirgus apstākļu izmaiņām vai citiem faktoriem, kas varētu ietekmēt vērtību nākotnē.

Prasība vērtējumos kredīta garantijām iekļaut VSP risku izvērtējumu savukārt izriet no sekojošiem normatīvajiem aktiem:

- Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 575/ 2013 (CRR) un Direktīvu 2013/ 36/ES (CRD IV), kas nosaka, ka kredītiestādēm ir pienākums savā darbībā identificēt un pārvaldīt visus būtiskos riskus, tostarp ar klimatu un vidi saistītos riskus.
- Eiropas Centrālās bankas norādījumiem par klimata pārmaiņu un vides riskiem (ECB Guide on climate-related and environmental risks, 2020) kas nosaka, ka šie riski jāintegrē kredītriska izvērtēšanā, ko kredītot nekustamo īpašumu bankas veic balstoties uz sertificētu vērtētāju sagatavotiem novērtējumiem.

EVS 2025 6. standarts Vērtēšana un energoefektivitāte (EVS 6 Valuation and Energy Efficiency) nosaka, ka tā kā normatīvos aktos paredzētās saistības līdz kādam noteiktam datumam vai līdz noteiktam atskaites punktam (piemēram, pārdošana, iznomāšana, būtisks kapitālais remonts) renovēt ēku atbilstoši augstākam energoefektivitātes līmenim, rada nenovēršamas būtiskas izmaksas, kas ietekmē tirgus vērtību, jo īpašniekam atskaites datumā būs jāsedz renovācijas darbu izmaksas, vērtētājiem ir jāpārzina šie normatīvajos aktos paredzētie termiņi un atskaites punkti un to iestāšanās laiki, ir jāparedz pietiekami lielas renovācijas izmaksas, kas nodrošinātu atbilstību jaunajam energoefektivitātes līmenim vai pietiekami tuvām nākotnes prasībām, un jāņem vērā, kādā mērā šīs izmaksas ietekmē tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Šīs saistības izriet no Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2024/ 1275 (2024. gada 24. aprīlis) par ēku energosniegumu un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2023/ 1791 (2023. gada 13. septembris) par energoefektivitāti, kas paredz arī prasības saules paneļu uzstādīšanai uz ēku jumtiem.

III. Vides, sociālo un pārvaldības (VSP) risku faktoru identifikācija atspoguļošana vērtējumos

LVS 401 2013 nosaka vispārīgus pamatprincipus nekustamo īpašumu vērtēšanā, bet nesatur konkrētas norādes uz normatīvajiem aktiem, kas saistīti ar VSP risku un ilgtspējas izvērtēšanu. Tajā pašā laikā LVS 401:2013 pieprasa veikt pietiekamu vērtējamā īpašuma identifikāciju un izpēti, kas ietver arī īpašuma fiziskā stāvokļa un ar to saistīto risku, tostarp fizisko klimata un vides risku, ietekmes identifikāciju un izvērtēšanu. Tādēļ, ja veicot īpašuma apskati dabā vērtētājs konstatē pazīmes, ka novērtējamais objekts ir pakļauts kādam no fiziskajiem riskiem, tās jāatspoguļo vērtējumā.

Tā kā nekustamā īpašuma vērtētājiem nav padziļinātu, specifisku zināšanu un iemaņu dažādu vides risku identifikēšanā un noteikšanā, vērtētājiem VSP risku izvērtēšanā jābalstās uz oficiāli pieejamo par vidi un klimatu izpēti atbildīgo iestāžu publiskoto informāciju un datu bāzēm. Informācija par aktuālajām oficiālo iestāžu datu bāzēm, kā arī citiem publiskajiem avotiem, apkopota pielikumā Nr.2.

Vērtētājs VSP risku atspoguļojamā balstās uz šiem publiskajās datu bāzēs atspoguļotajiem datiem, un nenes atbildību par publiskajās datu bāzēs apkopoto vides un klimata risku neatbilstību faktiskajai situācijai, ja šādas neatbilstības tiktu konstatētas.

IV. Vides, sociālo un pārvaldības (VSP) risku faktoru ietekmes izvērtēšana vērtējumos

Fiziskie riski

Fizisko risku izvērtēšana ir svarīgs aspekts arī īpašumā labākās un efektīvākā izmantošanas veida noteikšanā, kas ir viens no Nekustamā īpašumu vērtēšanas pamatprincipiem.

Identificējot kādu no fiziskajiem riskiem (piemēram, plūdu, piesārņojuma riski, vai tml.) vērtētājam ir jānorāda vai šis riska ietekme ir identificējama, un vai šis risks ir ievērtēts tirgus vērtībā. Ja nepietiekamas informācijas vai papildus izpētes nepieciešamības dēļ fiziskā riska ievērtēšana vērtējumā nav iespējama, vērtētājam tas ir skaidri jānorāda vērtējumā.

Gadījumā, ja vērtētājs ir konstatējis ka īpašums ir pakļauts kādam no VSP riskiem, kura ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību konkrētā vērtējuma ietvaros nav iespējams identificēt, vērtējumā ir jāsniedz nepārprotama norāde uz šiem faktiem, kas var tikt noformulēta kā īpašais pieņēmums.

EVS 2025 Vērtēšanas informatīvais dokuments 8 Plūdi un nekustamā īpašuma vērtēšana (EVIP 8 Flooding and the Valuation of Property) paredz, ka vērtējumos ir jāņem vērā apsvērumi saistībā ar plūdu risku ilgtermiņa ietekmi, izvērtējot:

- Atšķirību starp plūdu risku un plūdu notikumiem
- Pasākumus, kas veikti, reaģējot gan uz plūdu risku, gan plūdu notikumiem, lai mazinātu plūdu risku un nodrošinātu aizsardzību pret plūdiem
- Normatīvās un regulējošās izmaiņas
- Pircēju un pārdevēju, namīpašnieku un nomnieku (īrnieku) tirgus reakcijas
- Jebkuras izmaiņas apdrošinātāju un nodrošināto aizdevēju politikās

Varētu būt saprātīgi pieļaut, ka, ja plūdi kļūs biežāki, izplatītāki un tos nevarēs efektīvi novērst ar aizsardzības līdzekļiem un citiem pasākumiem, varētu pienākt brīdis, kad tirgi to atzīs par problēmu visvairāk pakļautajiem īpašumiem, iespējams, arī palielinās pieprasījums pēc citiem īpašumiem ar mazāku risku.

Tajā pašā laikā tiek ieteikts, ka vērtētājiem nav jāparedz šādu turpmāko izmaiņu raksturs vai laiks, bet gan nodrošinātajiem aizdevējiem ir jāapsver šādi jautājumi, ņemot vērā savus uzskatus par aizdevuma un vērtības attiecību, likmēm, noteikumiem un nosacījumiem vai vēlmi aizdot vispār.

Ilgspējas aspekti un to ietekme uz īpašumu tirgus vērtību

Jautājumi, uz kuriem koncentrējas ilgspējas faktoru kopums koncepts, var būtiski vai var nebūtiski ietekmēt īpašumu tirgus vērtību. Tie ir ietverti Eiropas un dalībvalstu tiesību aktos, kas reglamentē enerģētikas, vides un resursu aizsardzības jautājumus, jo tie ietekmē nekustamo īpašumu oglekļa emisijas samazināšanas tiesību aktu un ilgspējīgas attīstības kontekstā. Tādēļ vērtētājam vērtējumā ir jāanalizē un jāatspoguļo::

- a) Enerģētikas, vides un resursu aizsardzības tiesību aktu ietekme uz nekustamo īpašumu un tā vērtību;
- b) Problēmas, kas saistītas ar zemes iepriekšēju izmantošanu, tostarp piesārņojumu.

Ilgspējas faktoru ietekmes nozīmīgumu nosaka tirgus dalībnieku attieksme uz konkrētajiem ilgspējas kritērijiem, kas var darboties kā stimuls (vai atturošs faktors), piemēram:

- energoefektīva mājokļa iegādei potenciālais pircējs var iegūt finansējumu uz izdevīgākiem nosacījumiem, tādejādi var maksāt augstāku cenu;
- potenciālie nomnieki ir (nav) ieinteresēti maksāt augstāku nomas maksu, tādejādi palielinot potenciālo naudas plūsmu un paaugstinot vērtību.

Būtībā tas ir jautājums par to, cik lielā mērā pierādījumi rāda, ka saprātīgs, zinošs un informēts pircējs ņem vērā ilgspējas faktorus, izvērtējot īpašuma cenu vai nomas maksu. Pie kam, korporatīvie tirgus dalībnieki, izvērtējot komercīpašumu iegādi, var skatīt šos jautājumus atšķirīgi nekā tirgus dalībnieks, kurš iegādājas mājokli personīgai lietošanai.

Izvērtējot ilgspējas kritērijus ir svarīgi ņemt vērā arī potenciālās nākotnē sagaidāmās izmaksas un ieguldījumus, kas var būt neizbēgami, saistībā ar ES normatīvajā regulējuma noteiktajām prasībām, piemēram, publiskajām iestādēm izvirzītajām prasībām izmantot tikai augstas klases energoefektīvās ēkas. Vērtētājiem ir jāzina šie normatīvajos aktos paredzētie termiņi un atskaites punkti un to iestāšanās laiki, ir jāparedz pietiekami lielas renovācijas izmaksas, kas nodrošinātu atbilstību jaunajam energoefektivitātes līmenim vai pietiekami tuvām nākotnes prasībām, un jāņem vērā, kādā mērā šīs izmaksas ietekmē tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Viena no praktiskām problēmām ir tā, ka ilgspējības jautājumi nepastāv atsevišķi, bet tie pārklājas ar citiem faktoriem. Piemēram, energoefektivitāte var būt priekšrocība un izmaksu ietaupījums, kas nodrošina augstāku darba vides kvalitāti, bet tā ir modernas ēkas iezīme, kurai pašai par sevi varētu būt zemākas uzturēšanas izmaksas, mazāka nepieciešamība pēc atjaunošanas un pievilcīgāka atrašanās vieta. Tādejādi energoefektivitāte pati par sevi var nebūt noteicošais vērtības faktors.

Tādēļ ilgspēja, energoefektivitāte un zaļās iezīmes var tikt atspoguļotas vērtējumā tikai tad, ja to pamato novērojami tirgus pierādījumi. Nav iemesla uzskatīt, ka, izpildot vai neievērojot kādu ilgspējības aspektu, īpašuma vērtība automātiski palielināsies vai samazināsies.

EVS 2025 6. standarts Vērtēšana un energoefektivitāte (Valuation and Energy Efficiency) paredz, ka vispārējā gadījumā energoefektivitātes renovācijas ietekmes iekļaušanai tirgus vērtības novērtējumā ir izmantojama atlikuma metode (residual method), kuras pielietojums ir aprakstīts EVS 2025 metodoloģijas sadaļā. EVS 6 modifīcē klasisko atlikuma metodi, pieļaujot elastību attiecībā uz papildus tiešajām renovācijas izmaksām pieskaitāmajām izmaksām.

Par pamatu aprēķiniem izmantojams Energoefektivitātes sertifikātos atspoguļotais renovācijas ieteikumu izmaksu efektivitātes novērtējums un **provizorisks izmaksu prognoze**. Ja šī izmaksu prognoze ir veikta tuvu novērtējuma datumam, vērtētājs var paļauties uz to arī savā vērtējumā, ja vien energoefektivitātes sertifikāta informācija uzskatāma par pietiekami kvalitatīvu.

Ja likumdošanā ir noteikts termiņš vai atskaites punkts, kas ietekmētu konkrētas energoefektivitātes klases ēkas likumīgās lietošanas vai atsavināšanas tiesības, vairumā gadījumu vērtētājam tirgus vērtības aprēķinam ir jāizmanto **atlikuma metode (residual method)**, rīkojoties sekojoši:

- a. Salīdzinot ēkas energoefektivitātes klasi ar attiecīgajā atskaites punktā normatīvajos aktos noteikto nepieciešamo konkrētās ēkas klasi.
- b. Aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pamatojoties uz īpašu pieņēmumu, ka vērtēšanas datumā tas ir atjaunots līdz vajadzīgajai energoefektivitātes klasei, kā salīdzināmos objektus izmantojot darījumus ar līdzīgiem nekustamiem īpašumiem šajā energoefektivitātes klasē.
- c. Izmantojot atlikuma metodi (residual method), aprēķinot un no iepriekš minētās atlikumvērtības atņemot attiecīgās energoefektivitātes klases sasniegšanai nepieciešamās renovācijas izmaksas.
- d. Ja nepieciešams, ņemot vērā renovācijas apjomu un tirgus praksi, atskaitot citas (netiešās) izmaksas, piemēram, finansēšanas, ar speciālistu piesaisti saistītās izmaksas, un attīstītāja peļņu.

Ja likumdošanā nav noteikts termiņš vai atskaites punkts, kas ietekmētu konkrētas energoefektivitātes klases ēkas likumīgās lietošanas vai atsavināšanas tiesības, piemēram, aizliegums pārdot, īrēt, dāvināt vai pārveidot ēku, ja vien tā neatbilst noteiktai energoefektivitātes klasei, un, ja tirgū ir pietiekams skaits pārdošanas darījumu vai pārdošanai piedāvātu līdzīgu īpašumu, uz kuriem neattiecas normatīvajos aktos noteiktie termiņi, vērtētājs var noteikt attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtību ar salīdzināmo darījumu pieeju. Šīs pieejas rezultāts var atspoguļot tirgus vērtību vērtēšanas datumā bez renovācijas izmaksu aplēses.

Pielikums Nr.1

Vides sociālo un pārvaldības (VSP) risku apkopojums:

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ ezeru/ strautu pārplūšana	☐	
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti plūdi	☐	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☐	
Plūdu risks - vētru radītie riski piekrastes zonās	☐	
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☐	
1/100 gados	☐	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	
Zeme/ugsne:		
Augsnes erozija	☐	
Krasta erozija (jūras, citas ūdenskrātuves)	☐	
Augsnes degradācija	☐	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	
Piesārņojums:		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☐	
Vēsturiskais piesārņojums	☐	
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☐	
Bīstamu objektu tuvums	☐	
Gaisa piesārņojums	☐	
Citi piesārņojuma avoti	☐	
Investīciju nepieciešamība piesārņojumu risku novēršanai/mazināšanai	☐	
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	☐	
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☐	
Vējš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	☐	
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☐	
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☐	
Citi novērojumi	☐	
Apzīmējuma skaidrojums: ☒ Jā / Ir ☐ Nē / Nav		Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīga; 2 – nozīmīga; 3 - ir būtiska ietekme</i>

Būves ilgtspēja, energoefektivitāte			
Ēkas ilgtspējas sertifikāts (tikai komerciāla rakstura ēkām)			
BREEAM	jā/ nē, novērtējums	☒	
LEED	jā/ nē, novērtējums	☐	
Ēkas energoefektivitāte un informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu			
Apkures veids			
Apsildāmā platība (kv.m)			
Gaisa kondicionēšanas sistēma,	(ir/ nav, raksturojums)	☐	
Ventilācija, rekuperācija	(ir/ nav, raksturojums)	☐	
Energoefektivitātes sertifikāts	(ir/ nav, derīguma datums)	☐	
Energoefektivitātes sertifikāta veids	(pamata/pagaidu)	☐	
Energoefektivitātes klase apkurei/ primārai neatjaunojamai enerģijai		☐	
Ēkas primārās enerģijas novērtējums	(kWh/ kv.m. gadā)	☐	
Gandrīz nulles enerģijas ēka -	ir/nav	☐	
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)		☐	
Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi			
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē			☐
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē			☐
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija			
Saules enerģija	(ir/ nav; kWh/gadā)	☐	
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c.),	(ir/ nav; kWh/gadā)	☐	
Ērtības, labiekārtojums, pieejamība			
Viedās mājas vadības sistēma	(ir/ nav)	☐	
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	pietiekams/nepietiekams		
Atkritumu apsaimniekošana	(ir/ nav šķirošanas iespējas)	☐	
Elektroauto uzlādes iespējas	(ir/nav, publiskās stacijas tuvumā)	☐	
Velosipēdu novietošanas iespējas	(ir/ nav)	☐	
Sabiedriskais transporta pieejamība	(attālums)		
Pieejamība personām ar invaliditāti	(ir/ nav)	☐	
Tehniskais stāvoklis un pārvaldība			
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība		☐	
Trūkumi/neatbilstības normatīvajām prasībām/noteikumiem (piem. atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klase, nepieciešamās investīcijas nepilnību novēršanai, u.c.)		☐	
Apzīmējuma skaidrojums: ☒ Jā / Ir ☐ Nē / Nav			

Piezīmes:

Obligāti ir veicams tādu VSP riska faktoru, kuriem ir būtiska ietekme uz tirgus vērtību, piemēram, plūdu un piesārņojuma riski, energoefektivitāte, un tml., ietekmes izvērtējums un tā atspoguļojums vērtējumos.

Ja tiek konstatēts, ka kāda riska faktora esamība ilgtermiņā var negatīvi ietekmēt vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējumā ir skaidri jānorāda, vai šis risks ir ņemts vērā tirgus vērtības aprēķinā.

Jā datu bāzes nav reģistrēta kāda fiziskā riska, piemēram, applūšanas risku, esamība, bet vērtētājs Īpašuma apskates laikā konstatē ar plūdu risku vai paaugstinātu mitruma ietekmi saistītus pierādījumus (applūdusi teritorija, apaugums, kas liecina par mitruma ietekmi, ēku bojājumi vai tml.), tas ir atbilstoši jāatspoguļo vērtējumā, un jāņem vērā tirgus vērtības aprēķinā.

Ja kāda no VSP riska faktoriem ietekme tiek vērtētā kā "nozīmīga" vai "būtiska", tā ir detalizētāk skaidrojama vērtējumā, norādot vai riska ietekme ir, vai nav novēršama, un tā finansālo un pievilcības ietekmi uz NĻ tirgus vērtību. Pie iespējas norādāms, kādi pasākumi būtu veicami un kāda apjoma ieguldījumus prasītu šo risku ietekmes novēršana.

Ja kādi no datu bāzēs, vai teritorijas plānojumā fiksētajiem riskiem jau ir novērsti (piemēram, teritorija uzbērtā, izbūvēts dambis vai tml.), tas ir uzskatāmi jāatspoguļo novērtējumā.

Vērtējumā ir jābūt atspoguļotiem būtiskākajiem pamatēku energoefektivitātes datiem (ietverami vai nu tabulā, vai kā vērtējuma pielikumā pievienota energoefektivitātes sertifikāta kopija).

Ja Īpašuma sastāvā ietilpst vairākas pamatēkas, tad būves ilgtspējas un energoefektivitātes dati atspoguļojami par visām pamatēkām.

Pielikums Nr.2

Datu avoti Vides, Sociālo un Pārvaldības (VSP) risku izvērtēšanai

Datu avoti VSP risku izvērtēšanai			
Kategorija	Apraksts	Saites apraksts	URL
Ēku ilgtspējas sertifikāti	BREEM projekti	BREEM meklētājs	https://tools.breeam.com/projects/explore/buildings.jsp
Ēku ilgtspējas sertifikāti	Ēku energosertifikāti	BIS portāls	https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Ēku ilgtspējas sertifikāti	Ēku energosertifikāti	LEED/ BREEAM projekti Latvijā	https://www.gbgl.org/search/advanced?
Energoefektivitāte	Energosertifikāti	BIS	https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Energoefektivitāte	Energoefektivitātes rādītāji apkurei	GeoRiga	https://experience.arcgis.com/experience/25d40b42e7874079b9216f9ef61fe1de/?locale=lv#widget_1=active_datasource_id:datasource_1.center:2694077.3495600205%2C7753498.220941834%2C102100.scale:231682.7703394965.rotation:4.987906036779748.viewpoint:%7B%22rotation%22%3A4.987906036779748%2C%22scale%22%3A231682.7703394965%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A3857%2C%22wkid%22%3A102100%7D%2C%22x%22%3A2694077.3495600205%2C%22y%22%3A7753498.220941834%7D%7D
Ilgtspēja	Uzlādes punkti	Dažādi	https://www.plugshare.com; https://chargemap.com/map
Vide	Aizsargājamās teritorijas, aizsargjoslas	Ozols – aizsargjoslas	https://ozols.gov.lv/pub
Vide	Aizsargjoslas, Teritorijas plānojumi	GeoLatvija	https://geolatvija.lv/main
Vide	Aizsargjoslas, Teritorijas plānojumi, Rīga	GeoRiga	https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8c4e85a205444317bcbe094b42ef6aa5&locale=lv
Vide	Piesārņojums	Piesārņojuma vietas	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas
Vide	Piesārņojums	Piesārņojuma vietas	https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map
Vide	Piesārņojums	Valsts Vides dienests	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/
Vide	Piesārņojums, Rīga	GeoRiga	https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=83c992e8c04c4788af9d1cfc78a11c00&locale=lv
Vide	Plūdu riski	LVGMC plūdu kartes	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes
Vide	Plūdu riski	Plūdu risku IS	https://pris.lv/gmc.lv/
Vide	Plūdu riski	EEA Floods Viewer	https://discomap.eea.europa.eu/floodsviewer/?page=Page
Vide	Plūdu riski, Rīga	GeoRiga	https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a6be59d6804418eb68f1b6c8e4f600e&locale=lv
Vide	Jūras līmeņa pieaugums	Climate Central karte	https://coastal.climatecentral.org/map/10/21.2306/56.7388/?theme=water_level
Vide	Augsnes kvalitāte	Augsnes agroķīmiskā izpētes dati	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/augsnu-agrokimiskas-izpetes-rezultati
Vide	Troksnis	Trokšņa karte - LV celi	https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/
Vide	Troksnis Rīga	GeoRiga	https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=83c992e8c04c4788af9d1cfc78a11c00&locale=lv

Piezīmes

Tā kā VSP risku informācijas avotu pieejamība pakāpeniski tiek uzlabota, un valsts līmenī oficiālas datu bāzes tiek aktualizētas un papildinātas, Metodisko Norādījumu pielikumi ar oficiālajiem datu avotiem var tikt papildināti pēc nepieciešamības. Informācija par datu avotu sarakstu aktualizāciju tiks izsūtīta visiem sertificētajiem vērtētājiem.