

EUROPEAN VALUATION STANDARDS - EVS 2016

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

The European Group of Valuers' Associations

2016
EVS
EIGHTH EDITION

EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTI

2016

ASTOTĀ REDAKCIJA

Eiropas vērtētāju asociāciju grupa TEGoVA

www.tegova.org

Saturs

Priekšvārds	6
Ievads	7
1.daļa.....	10
EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTI UN METODISKIE IETEIKUMI	10
1.A daļa.....	12
Eiropas vērtēšanas standarti.....	12
1.EVS.....	14
<i>Tirgus vērtība.....</i>	<i>14</i>
2.EVS.....	33
<i>Vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība.....</i>	<i>33</i>
3.EVS.....	40
<i>Kvalificēts vērtētājs.....</i>	<i>40</i>
4.EVS.....	49
<i>Vērtēšanas process</i>	<i>49</i>
5.EVS.....	62
<i>Novērtējuma ziņojums.....</i>	<i>62</i>
1.B daļa.....	74
Eiropas vērtēšanas metodiskie ieteikumi.....	74
1.EVMI	75
<i>Vērtēšana finanšu atskaišu vajadzībām</i>	<i>75</i>

2.EVMI	87
<i>Vērtēšana kreditēšanas vajadzībām.....</i>	<i>87</i>
3.EVMI	98
<i>Īpašuma vērtēšana sekjuritizācijas nolūkiem</i>	<i>98</i>
4.EVMI	103
<i>Apdrošināmās vērtības un bojājumu novērtēšana</i>	<i>103</i>
5.EVMI	120
<i>Ieguldījuma vērtības noteikšana.....</i>	<i>120</i>
6.EVMI	124
<i>Pārrobežu vērtēšana.....</i>	<i>124</i>
7.EVMI	128
<i>Nekustamā īpašuma vērtēšana Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku direktīvas kontekstā.....</i>	<i>128</i>
8.EVMI	133
<i>Nekustamā īpašuma vērtēšana un energoefektivitāte.....</i>	<i>133</i>
9.EVMI	144
<i>Eiropas Hipotēku federācijas un TEGoVA komercaizdevumu specifikācija....</i>	<i>144</i>
10.EVMI	157
<i>Vērtējumi: atbilstība EVS</i>	<i>157</i>
2.daļa.....	161
Eiropas kodeksi	161
1.EK.....	162
<i>Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss</i>	<i>162</i>
2.EK.....	165
<i>Eiropas mērījumu kodekss</i>	<i>165</i>

3.daļa.....	177
Eiropas Savienības tiesību akti un īpašuma novērtēšana	177
4.daļa.....	222
Tehniskā dokumentācija	222
1.EVID	223
<i>Ilgtpējība un īpašuma vērtēšana.....</i>	<i>223</i>
2. EVID	243
<i>Vērtēšanas noteiktības un tirgus risks</i>	<i>243</i>
3.EVID	256
<i>Vērtības sadalījums starp zemi un celtnēm</i>	<i>256</i>
4.EVID	264
<i>Vērtēšana un citi jautājumi saistībā ar regulāru vērtēšanu nekustamā īpašuma nodokļa mērķiem.....</i>	<i>264</i>
5.EVMI	281
<i>Vērtēšanas metodoloģija.....</i>	<i>281</i>
6.EVID	296
<i>Automatizētās vērtēšanas modeļi (AVM).....</i>	<i>296</i>
7.EVID	300
<i>Eiropas īpašumu un tirgus reitings: Vērtētāja rokasgrāmata.....</i>	<i>300</i>
8.EVID	321
<i>Patiesās vērtības noteikšana saskaņā ar 13. Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS)</i>	<i>321</i>
TEGoVA minimālo izglītības prasību apkopojums	328

Kvalifikācijas atzīšanas prasību apkopojums: TEGoVA atzīta Eiropas vērtētāji (REV) un TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāji (TRV)	330
Glosārijs	332
Eiropas Vērtēšanas standartu padomes locekļi	340
TEGoVA biedri	341

Priekšvārds

Pēdējo četru gadu laikā kopš pēdējās EVS redakcijas iznākšanas, eiropieši ir saskārušies gan ar ekonomisko un finanšu krīzi Banku savienībā, Kapitāla tirgu savienībā, ārējā tirgus un ES ekonomikas pārvaldības konsolidāciju.

Galvenais aspekts vērtētāju profesijā bija Hipotekārās kredītēšanas direktīvas noteikumi. Tieši šis dokuments un tā atbilstošais apsvērums, kas Eiropas likumos ievieš Eiropas vērtēšanas standartus, kā starptautiski atzītus vērtēšanas standartus, kas satur augsta līmeņa principus, kas kalpo kā vērtēšanas standartu paraugs dalībvalstīs. Tas tika darīts, atzīstot vērtēšanas svarīgumu gan finanšu un īpašuma tirgu drošības, gan patērētāju aizsardzības nolūkos. Visbūtiskākais notikums bija Eiropas Centrālās bankas rīcība, lai nostiprinātu bankas un izvairītos no sistēmiska sabrukuma. 2014.gadā tas tika panākts ar ECB aktīvu kvalitātes pārskatīšanu, kas deva iespēju izvērtēt eirozonas banku uzticamību. Tās galvenais instruments šī mērķa īstenošanā bija aktīvu kvalitātes pārskatīšanas rokasgrāmata, kuras 5.nodaļa fokusējās uz ķīlas un nekustamā īpašuma vērtēšanu un deva EVS pārākumu pār visiem standartiem, veicot banku nekustamā īpašumu ķīlu pārvērtēšanu aktīvu kvalitātes pārskatīšanas laikā. Eiropas varas iestādes vēlas ieviest uzticamus vērtēšanas standartus visā ES, dodot TEGoVA īpašu uzdevumu pielāgot EVS strauji mainīgajā ES banku uzraudzības sektorā. Uzskatāms piemērs ir hipotekārā vērtība: EVS 2016 turpina sniegt autoritatīvus ieteikumus par hipotekārās vērtības noteikšanu un papildina to ar detalizētu analīzi un galveno jautājumu un pieeju, kurām būtu jāseko, izskaidrošanu. Citi sistemātiski galvenie jauninājumi ir īpašuma vērtēšanas metodika sekjuritizācijas nolūkiem un īpašuma un tirgus ranžēšanai.

Man ir gods teikt priekšvārdu šai jauno standartu redakcijai, kas tagad ir svarīgs instruments reformām, kas nepieciešamas, lai nostabilizētu finanšu un nekustamā īpašuma tirgus uz stingriem pamatiem.

Kristofs Grešiks REV

TEGoVA Valdes priekšsēdētājs

Ievads

Eiropas vērtēšanas standartu 8.redakcijas (EVS 2016) ietvaru un saturu veido atzīšana, plašas konsultācijas un atgriezeniskā saite.

Daudzu dažādo ieinteresēto pušu atsauksmes ir apliecinājušas, ka EVS ir jāpaliek skaidri koncentrētiem uz nekustamo īpašumu, jānodrošina papildu ieteikumi un tehniskā informācija, lai atbilstu Eiropas vērtētāju asociāciju grupas (TEGoVA) 63 dalībnieku asociāciju (TMA) dažādajām vajadzībām un turpinātu koncentrēties uz augsta līmeņa principiem.

Lai sasniegtu šos mērķus šī redakcija seko iepriekšējo redakciju virzienam, ievērojot esošo un jauno Eiropas tiesisko regulējumu, kā arī ņemot vērā to, ka ES likumi ir avots pieaugošajam daudzumam vietējo īpašuma likumu, kuri regulē vērtēšanu nacionālā līmenī.

Taču Eiropas Savienības regulējums pieļauj rezultātus, kas ne vienmēr tirgū ir acīm redzami.

Labs piemērs ir energoefektivitāte. EVS palīdz paaugstināt vērtētāju izpratni par energoefektivitātes jautājumiem un ES instrumentiem, piemēram, energoefektivitātes sertifikātu un tā ieteikumiem attiecībā uz uzlabojumiem, taču vienlaicīgi atbalsta zinātnisko un profesionālo vērtētāja pienākumu vērtēt energoefektivitāti pamatojoties uz to, ka noteiktajām vērtībām ir jāatspoguļo pārbaudāma tirgus realitāte.

EVS 2016 sniedz harmonizētus Eiropas standartus, vadlīnijas un tehnisko informāciju izmantošanai visos Eiropas vērtēšanas profesijas sektoros. Standartos ir ietverti korporatīvās pārvaldības un ētikas apsvērumi, apliecinot, piemēram, ka vērtēšanu, kas veikta saskaņā ar šiem standartiem, ir parakstījis kvalificēts profesionālis, kura pieredze, kvalifikācija, uzcītība un ētiskā uzvedība ir instrukcijām atbilstoša.

1.daļa: Eiropas vērtēšanas standarti un metodiskie ieteikumi

EVS turpina sniegt piecus Standartus. Salīdzinājumā ar tiem, kas ir tikuši publicēti 2012.gadā, šie ir pārskatīti un uzlaboti, piemēram, ar:

- 1. EVS “Tirgus vērtība” ir paplašināts iekļaujot definīciju “tirgus noma”, kas cēlusies no un saskaņā ar “Tirgus vērtības” definīciju.
- 2.EVS “Vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība”, paplašina komentārus, kas attiecas uz hipotekāro vērtību (MLV), paskaidrojot konceptuālo riskam pakļautās vērtības pieeju, lai pārvaldītu kredītiestāžu pakļautību riskam, ņemot vērā īpašas drošības prasības.
- 3. EVS “Kvalificēts vērtētājs” paplašina prasības, kuras nosaka, ka vērtētājs ir un redzams, ka ir ne tikai kompetents rīkoties, bet arī neatkarīgs un bez jebkādiem faktiskiem vai potenciāliem slēptiem interešu konfliktiem, kurus var paredzēt laikā, kad tiek pieņemtas instrukcijas.

- 4. EVS “Vērtēšanas process”, apkopo un papildina 2013.gada maijā publicētos norādījumus attiecībā uz vienošanās nosacījumiem (darba uzdevumu).
- 5. EVS “Vērtējuma paziņošana”, citē Eiropas Parlamenta un padomes regulas (ES) Nr. 575/2013 galvenās prasības, kas, līdzās EVS noteiktajām definīcijām definē gan tirgus vērtību, gan hipotekāro vērtību, kā arī sniedz komentārus par situācijām, kad nepieciešams atzinums par “ilgtermiņa vērtību”.

Metodiskie ieteikumi (iepriekš saukti par Pielikumiem) ir uzskatāmi par Standartu turpinājumu. Tie ir uzlaboti, lai sniegtu galveno jautājumu un piecu, kuri būtu jāievēro, detalizētu analīzi un izskaidrojumu. Piemēram, ir paplašināts 4. EVMI “Apdrošināmās vērtības un zaudējumu novērtējums” un tas ietver atjaunotu informatīvo dokumentu par apdrošinātajiem zaudējumiem, kas publicēts 2013.gada maijā.

Ieteikumos aplūkotas divas jaunas tematiskās jomas:

- 9. EVMI “Eiropas Hipotēku federācijas (EMF) un TEGoVA komercaizdevumu specifikācijas” – šīs specifikācijas sākotnēji tika publicētas 2014.gada oktobrī, tās ir izveidotas priekš vērtētājiem, kas sniedz vērtējumus nodrošinātu aizdevumu vajadzībām aizdevējiem, kas ir Eiropas Hipotēku federācijas (EMF) biedri.
- 10. EVMI “Vērtējumi: atbilstība EVS” – šie metodiskie ieteikumi sniedz skaidrojumu par EVS atbilstošiem vērtējumiem un paskaidro galvenos iemeslus, gadījumiem, kad vērtējumam nav jāatbilst vai tas drīkst atkāpties no TEGoVA prasībām.

2.daļa: Eiropas kodeksi

Tiek piedāvāti divi atjaunināti un paplašināti kodeksi, t.i. “Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss” un “Eiropas mērījumu kodekss”.

3.daļa: Eiropas Savienības tiesību akti un īpašuma vērtēšana

Ieviesta 2012.gada redakcijā, visa sadaļa ir veltīta ES tiesību aktu kopumam, kas ietekmē nekustamo īpašumu un vērtēšanu ar daudziem vērā ņemamiem ES nekustamā īpašuma politikas jauninājumiem, kas izvirzīti pēdējo gadu laikā. Pamatojoties uz komentāriem, kas saņemti kopš 2012.gada, šī sadaļa ir īpaši vērtīga akadēmiķiem, pētniekiem, civildienesta ierēdņiem un konsultantiem, kas iesaistīti ES politikas nekustamā īpašuma aspektos.

4.daļa: Tehniskā dokumentācija

Ceturtajā daļā cita starpā ir ietverti astoņi informatīvie dokumenti. Jaunās tematiskās jomas ietver vērtēšanu ikgadējā nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām, automatizētos vērtēšanas modeļus (AVM) un vērtēšanas metodoloģiju. Atlikušie dokumenti ir tikuši pārskatīti un atjaunināti.

Noslēgumā

EVS sniedz minimālos standartus, kuri TEGoVA dalībnieku asociācijām (TMA) ir jāietver viņu pašu standartos, pievienojot tādas papildu prasības, kādas tiek uzskatītas par nepieciešamām saskaņā ar tiesību aktiem, noteikumiem vai vispārēji pieņemtu praksi konkrētajā valstī. Nacionālo standartu pakļaušana EVS ir devusi iespēju TEGoVA dalībnieku asociācijām aizvien vairāk dublēt EVS.

Šajā publikācijā ietvertās atsauces uz vērtētāju (vienskaitlī) attiecas arī uz vērtētājiem (daudzskaitlī, kā arī uz vērtētāju firmām. Atsauce uz viņš vai viņa (vīriešu dzimtē) ir jāsaprot kā atsauce uz nekatro dzimti, līdz ar to tā ir jāsaprot arī kā atsauce uz viņa vai viņas (sieviešu dzimtē).

EVS 2016 stājas spēkā ar 2016.gada 01.jūniju.

Šī publikācija ir tikusi realizēta pateicoties cienījamu personu no daudzām Eiropas valstīm ievērojamam atbalstam, viņu ieguldītajam laikam un pieredzei. Esmu pateicīgs daudziem, bet jo īpaši Eiropas vērtēšanas standartu valdes locekļiem par viņu divu gadu ilgo ziedošanos pienākumam ceļā uz izcilību, TEGoVA valdes locekļiem un TEGoVA sekretariātam.

Redaktors

Džons Hokijs

2016.gada maijs

1.daļa

EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTI UN METODISKIE IETEIKUMI

SATURS

1.A Eiropas vērtēšanas standarti

- 1.EVS Tirgus vērtība
- 2.EVS Vērtības bāzes, kas nav tirgus vērtība
- 3.EVS Kvalificēts vērtētājs
- 4.EVS Vērtēšanas process
- 5.EVS Vērtējuma paziņošana

1.B Eiropas vērtēšanas metodiskie ieteikumi

- 1.EVMI Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām
- 2.EVMI Vērtēšana kreditēšanas vajadzībām
- 3.EVMI Īpašuma vērtēšana sekjuritizācijas nolūkiem
- 4.EVMI Apdrošināmās vērtības un zaudējumu noteikšana
- 5.EVMI Investējamās vērtības noteikšana
- 6.EVMI Pārrobežu vērtēšana
- 7.EVMI Īpašuma vērtēšana alternatīvo līdzekļu pārvaldītāju direktīvas kontekstā
- 8.EVMI Īpašuma vērtēšana un energoefektivitāte

9.EVMI EMF un TEGoVA komercaizdevumu specifikācija

10.EVMI Vērtējumi: atbilstība EVS

1.A daļa

Eiropas vērtēšanas standarti

1.EVS “Tirgus vērtība”

Vērtētājiem ir jāizmanto sekojoša “Tirgus vērtības” definīcija, ja vien ar likumu nav noteikts citādi:

“Aprēķināta vērtība par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju nesaistītā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez piespiešanas.”

Vērtētājiem ir jāizmanto sekojoša “Tirgus nomas” definīcija, ja vien ar likumu nav noteikts citādi:

“Aprēķinātā nomas maksas summa, par kuru ieinteresēts nomnieks vērtēšanas datumā varētu iznomāt īpašumu ieinteresētam iznomātājam saskaņā ar faktisku vai iedomātu nomas līgumu nesaistītā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, kurā puses ir rīkojušās kompetenti, piesardzīgi un bez piespiešanas.”

2.EVS “Vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība”

Pirms izmantot kādu citu bāzi vērtēšanas (ne tirgus vērtību), vērtētājam ir jānosaka nolūks, kādam vērtējums ir nepieciešams.

Izņemot Eiropas un nacionālajos likumos un noteikumos noteiktajos gadījumos jebkurā konkrētā lietā vērtētājam ir jāizmanto atzītas vērtēšanas bāzes, kas ir savietojamas ar vērtēšanas nolūku, un šajā procesā ir jāievēro caurskatāmības, skaidrības un nepretrunīguma principi.

Šādi citi vērtības pamatojumi var būt jāizmanto, ja to pieprasa likums, apstākļi vai klienta instrukcijas gadījumos, kad “Tirgus vērtības” pieņēmumi nav atbilstoši vai tos nav iespējams ievērot. Rezultāts nebūs “Tirgus vērtība”.

3.EVS “Kvalificēts vērtētājs”

Katrs vērtējums, kas sagatavots saskaņā ar šiem standartiem, ir jāveic kvalificētam vērtētājam vai kvalificēta vērtētāja stingrā uzraudzībā.

Vērtētājiem vienmēr ir jāuztur visaugstākie godīguma un godprātības standarti un jāveic savas darbības, lai tās nekādā veidā nekaitētu to klientiem, sabiedrībai, to profesijai, vai atbilstošajai nacionālajai profesionālo vērtētāju organizācijai.

Vērtētājam ir jāspēj nodemonstrēt profesionālās prasmes, zināšanas, rūpība un ētiska uzvedība, kas atbilst vērtēšanas veidam un pakāpei, un ir jāizpauž jebkādi faktori, kas varētu kompromitēt vērtējuma objektivitāti. Katram vērtējumam ir jāsniedz informācija un neatkarīgs atzinums par vērtību, kas balstīts uz atzītas vērtēšanas bāzes vai bāzēm.

Visiem kvalificētiem vērtētājiem un tos pārstāvošajām profesionālajām vai tehniskajām organizācijām ir stingri jāievēro TEGoVA Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss.

4.EVS “Vērtēšanas process”

Vienošanās nosacījumi un vērtēšanas procesā izmantotajai bāzei ir jābūt piefiksētiem rakstveidā un par tiem ir jāvienojas pirms vērtējums tiek paziņots.

Vērtējumam ir jābūt izpētītam, sagatavotam un pasniegtam rakstveidā profesionālā līmenī. Veiktajam darbam ir jābūt pietiekamam, lai sniegtu paziņotā vērtības atzinuma pietiekamu pamatojumu.

Uzkrātajai informācijai pēc vērtējuma iesniegšanas ir jābūt pietiekamai, lai būtu iespējams pārbaudīt to, ka veiktā analīze un vērtēšana ir veikta ar pieeju vai pieejām, kas spētu nodrošinātu to, ka paziņotais vērtības atzinums ir vērtējuma veidam un mērogam atbilstošs.

5.EVS “Vērtējuma paziņošana”

Vērtējums ir jāpasniedz skaidrā rakstiskā formā profesionālā manierē, caurskatāmi attiecībā uz vērtēšanas instrukcijām, mērķi, pieejām, pamatojumiem, metodēm un secinājumiem, kā arī uz tā paredzamo izmantošanu, kā tas ir atrunāts vienošanās nosacījumos.

1.EVS

Tirgus vērtība

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. 1. Eiropas vērtēšanas standarts – Tirgus vērtības un tirgus nomas definīcijas
4. Tirgus vērtības definīcijas ES un EEZ tiesību aktos
5. Komentāri

1.EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTS

“Tirgus vērtība” un “nomas vērtība”.

Ja vien likumā nav noteikts citādi, vērtētājiem ir jāizmanto sekojoša tirgus vērtības definīcija:

“Aprēķināta summa, par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā nesaistītā darījumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem.”

Ja vien likumā nav noteikts citādi, vērtētājiem ir jāizmanto sekojoša nomas vērtības definīcija:

“Aprēķinātā nomas maksas summa, par kuru ieinteresēts nomnieks vērtēšanas datumā varētu iznomāt īpašumu ieinteresētam iznomātājam saskaņā ar faktisku vai iedomātu nomas līgumu nesaistītā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, kurā puses ir rīkojušās kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem.”

1. Ievads

1.1. Tirgus vērtība ir galvenais jēdziens, veidojot informētas cerības attiecībā uz kaut kā cenu, tāda, kas ir neitrāla starp pircēju un pārdevēju.

Tirgus raksturs, kurā šī vērtība ir noteikta mainīsies atkarībā no darījuma priekšmeta, kamēr tirgus apstākļi mainīsies ar mainīgu piedāvājuma un pieprasījuma līdzsvaru, mainīgām zināšanām, modi, noteikumiem, gaidām, kredītapstākļiem, cerībām uz peļņu un citiem apstākļiem.

“Vērtība” nenozīmē faktisku summu, kas var tikt samaksāta konkrētā darījumā starp noteiktām pusēm.

Individuālā līmenī aktīva vērtība, piemēram, īpašuma vērtība, konkrētai personai atspoguļos šī aktīva noderību šai personai, izvērtējot viņas resursus un iespējas.

Tirgus kontekstā ar konkurējošām pusēm, tas drīzāk ir summas novērtējums, kuru pamatoti var sagaidīt no pircēja, iespējamākā cena tirgus apstākļos vērtēšanas datumā.

Tikmēr aplūkotajam īpašumam var būt dažādas vērtības dažādām tirgū esošām personām, tā tirgus vērtība ir aprēķināta cena pašreizējā tirgū ar pieņēmumiem, kas ir apzināti neitrāli, lai sasniegtu standarta pamatojumu gan priekš pircējiem, gan pārdevējiem. Šie pieņēmumi ir aplūkoti zemāk 4.nodaļā.

1.2. Lielākais pārbaudījums Tirgus vērtībai tomēr ir tas, vai tiešām praksē var sagaidīt, ka puses tirgū maksās cenu pār tādu vērtību, kāda ir noteikta veicot vērtēšanu.

Tas tikai pasvīturo labas kvalitātes salīdzināmu pierādījumu pamatīgas analīzes svarīgumu gadījumos, kad tos ir iespējams iegūt.

Jebkuram vērtējumam, kas ticis sagatavots ar tīri teorētisku pieeju, ir jāsakaras ar šo fināla pārbaudījumu.

Jo īpaši tas attiecas uz nekustamā īpašuma vērtējumiem, pieņemot parasto īpašumu individuālo dabu, un iesaistīto tirgu, jo īpaši nepārtrauktu izmaiņu laikā.

1.3. 1.EVS aplūko tirgus vērtību nekustamā īpašuma kontekstā, ieskaitot īpašuma daļas un tiesības uz zemi un ēkām.

2. Darbības lauks

2.1. ES likumos ir liels skaits atsaucē uz “tirgus vērtību”. Lielākā daļa attiecas uz finanšu instrumentiem vai biznesa kopīgo kapitalizāciju. Šīs vērtības galvenokārt ir balstītas uz darījumu cenām vai vērtībām, kas ziņotas no oficiālām biržām un citiem tirgiem par vispārīgi viendabīgiem, maināmiem un plaši tirgotiem aktīviem, kurus bieži vien iespējams nekavējoties pārdot par šo cenu.

2.2. 1.EVS īpaši aplūko jēdziena tirgus vērtība piemērošanu:

- *nekustamajam īpašumam un ar to saistītām īpašuma tiesībām, kuras ir mazāk viendabīgas kā aktīvu klase, un attiecībā uz kurām reti eksistē šādi tūlītēji, likvidi un ziņoti tirgus apstākļi, taču priekš kuriem bieži ir nepieciešams identificēt tirgus vērtības.*
- kuras ir *tirgojamas*, tas ir juridiski un fiziski pārdodamas;
- tas tiek darīts, lai novērtētu gan vērtību, kuru var sagaidīt, ka tā tiks samaksāta par īpašuma īpašumtiesībām, gan par nomu, kura varētu tikt samaksāta par īpašuma nomāšanu.

2.3. Ievērojamā atšķirībā starp daudziem finanšu instrumentiem, nekustamais īpašums parasti ir daudz individuālāks gan pēc juridiskās, gan fiziskās dabas, tas tiek retāk tirgots, tam ir pārdevēji un pircēji ar dažādiem motīviem, tam ir augstākas darījuma izmaksas,

nepieciešams ilgāks laiks, lai to pārdotu un nopirktu un to ir grūtāk apvienot vai atdalīt. Šīs īpašības padara īpašuma vērtēšanu par mākslu, kura prasa rūpīgumu, pieredzi konkrētā tirgū, tirgus pierādījumu izpēti un izmantošanu, objektivitāti un nepieciešamo pieņēmumu un sprieduma izvērtējumu – īsumā – profesionālās iemaņas.

2.4. TEGoVA apstiprinātās Tirgus vērtības un nomas vērtības definīcijas 3.1 un 3.4 daļās ir pamatotas ar pieņēmumu virkni, kas aplūkoti 5.nodaļā.

3. Eiropas vērtēšanas standarts – tirgus vērtības un nomas vērtības definīcijas.

3.1. TEGoVA apstiprinātā tirgus vērtības definīcijas

Ja vien likumā nav noteikts citādi (skatīt zemāk) tirgus vērtība nozīmē sekojošo:

“Aprēķināta summa, par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā nesaistītā darījumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem.”

3.2. TEGoVA “tirgus vērtības” definīcija ir identiska regulas (ES) Nr. 575/2013 (Kapitāla prasību regula) definīcijai, un tā ir jāizmanto kā pamata definīcija un jāinterpretē saskaņā ar komentāriem zemāk esošajā 5.nodaļā, izņemot gadījumus, kad tiesību akti pieprasa citādi.

3.3. Tirgus noma – īpašuma tirgus ir tas, kurā īpašumu var ne tikai nopirkt vai pārdot, bet arī nomāt. Tirgus vērtība ir piemērota īpašuma īpašumtiesībām, savukārt tirgus noma ir atbilstoša vērtībai, kuru var saņemt par īpašuma nomu.

3.4. TEGoVA apstiprinātā “Tirgus nomas” definīcija

“Aprēķinātā nomas maksas summa, par kuru ieinteresēts nomnieks vērtēšanas datumā varētu iznomāt īpašumu ieinteresētam iznomātājam saskaņā ar faktisku vai iedomātu nomas līgumu nesaistītā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, kurā puses ir rīkojušās kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem”.

3.5. Tirgus noma parasti tiek izteikta kā maksa par gadu (ikgadējs skaitlis).

3.6. TEGoVA tirgus nomas definīcija, kas ir cēlusies no un saskan ar TEGoVA tirgus vērtības definīciju, ir jāizmanto kā pamata definīcija un tā ir jāinterpretē saskaņā ar komentāriem zemāk esošajā 5.nodaļā, izņemot gadījumus, izņemot gadījumus, kad tiesību akti pieprasa citādi.

3.7. Ja vien tas nav īpaši noteikts ar likumiem, noteikts ar līguma nosacījumiem vai ar klienta

norādījumiem, vērtētājiem ir jāizmanto tirgus vērtība (vai atbilstošā gadījumā – tirgus noma) kā vērtēšanas pamats, nevis citas alternatīvas bāzes, kas aprakstītas 2.EVS.

4. Tirgus vērtības definīcija ES un EEZ tiesību aktos

4.1. ES likumos sastopamas vairākas tirgus vērtības definīcijas, katra no kurām ir paredzēta specifiskam nolūkam – ES likumi nesniedz vispārēju definīciju. Pēc analīzes un juridisko jautājumu pārskatīšanas un citiem apsvērumiem, kas izriet no šiem nosacījumiem, it īpaši 1997.gada Valsts atbalsta noteikumu (skatīt 4.3.1.punktu zemāk) kā atbilstošā regulējuma, kuru ES un EEZ institūcijas ir visciešāk analizējušas praktiskās situācijās, tiek pieņemts, ka šīs definīcijas praksē ir pilnībā atbilstošas 1.EVS noteiktajām.

4.2. Kapitāla prasību regulas definīcija

4.2.1. Eiropas Savienības likumi definē tirgus vērtību nekustamā īpašuma vērtības kā ķīlas noteikšanai aizdevumu iestādes vajadzībām, būtībā kā daļu no Bāzeles vienošanās realizācijas. Eiropas parlamenta un padomes regula (ES) Nr. 575/2013 no 2013.gada 26.jūnija par prudenčuālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (teksts EEZ *relevance*) definē “nekustamā īpašuma” “tirgus vērtību” (taču) Regulas 4.1panta 76.daļas vajadzībām:

“aplēstā summa, par kādu labprātīgs pārdevējs nekustamo īpašumu varētu pārdot labprātīgam pircējam novērtēšanas dienā saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem pēc attiecīga piedāvājuma, kur abas puses ir rīkojušās ziņoši, piesardzīgi un bez spaidiem”

Šī definīcija nav mainīta no definīcijas iepriekšējās versijas Kapitāla prasību direktīvā 2006/48 tās VIII pielikuma 3.daļas “Kredītriska mazināšanas efekta aprēķināšana” 1.5.1. (a) 63.apakšpunktā. Tā kā tā ir ES regula, jaunais teksts vietās, kur šī regula ir piemērojama, tas tieši saistošs dalībvalstīm.

Šīs regulas II virsraksts kapitāla prasības kredītriskam nosaka ES tiesisko ietvaru pieejām, kuras var tikt izmantotas, lai aprēķinātu iestādes “riskā svērto vērtību”, kurai tai ir jāatbilst ar minimālo pašas naudas līdzekļu apmēru. 2.nodaļa sniedz standartizētu pieeju un 3.nodaļa uz iekšējiem reitingiem balstīto (IRB) pieeju. Saskaņā ar abām pieejām nekustamā īpašuma nodrošinājums tiek identificēts kā riska mazināšanas instruments. Neraugoties uz to, gadījumos, kad kredītiestāde aizdot pamatojoties uz īpašumu, šie noteikumi ir ļoti svarīgi gan tam, cik lielu kapitālu tai ir jātur savā bilancē, gan tās kredītrisku vadībai.

4.2.3. Jo īpaši regulas 4.nodaļas 4.daļas “Kredītriska mazināšanas efekta aprēķināšana” 229.panta 1.daļa paļaujas uz neatkarīga vērtētāja nekustamā īpašuma tirgus vērtības novērtēšanu, pielietojot IRB pieeju. “Neatkarīgs” tiek pieņemts, ka tas nozīmē neatkarīgs no “nepiemērotas ietekmes” (144.panta 1.daļas a) apakšpunkts), “kas tieši negūst labumu no lēmuma pagarināt kredītu” (173.panta 1.daļas a) apakšpunkts) un īpaši īpašuma vērtētājam “neatkarīgs no kredītlēmuma pieņemšanas procesa” (208.panta 3.daļas b) apakšpunkts). IRB pieejas noteikumus tad nosaka 125.panta 5.daļas c) apakšpunkts un standartizēto pieeju - 126.panta 2.daļas c) apakšpunkts. Konkrētajai aizdevumu iestādei ir jāpieprasa vērtētājam

dokumentēt to “caurskatāmā un skaidrā veidā”, kas jāuztver atbilstoši procedurālām prasībām saskaņā ar Regulu, nevis kā faktors, kas palīdz noteikt jebkāda īpašuma tirgus vērtību un tādējādi ir jāizskata saskaņā ar 5.EVS zemāk.

4.2.4. Regulas definīcija nekustamā īpašuma tirgus vērtībai ir arī atbilstoša 199.pantam par papildu tiesībām uz nodrošinājumu, 210.pantam par prasībām par citām taustāmām ķīlām un 211.pantam par nomas objekta kā ķīlas interpretāciju.

4.2.5. 229.panta 3.daļa šiem nolūkiem sniedz īsāku tirgus vērtības definīciju taustāmam īpašumam, kas nav nekustamais īpašums, :

“aplēstā summa, par kādu ieinteresēts pārdevējs nekustamo īpašumu varētu pārdot ieinteresētam pircējam novērtēšanas dienā saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem”

izlaižot noslēguma frāzes par piedāvājumu un pusēm, kuras ir rīkojušās zinoši, piesardzīgi un bez spaidiem.

4.3 Valsts atbalsta izplatīšanas un apdrošināšanas pārskatu direktīvas definīcija

4.3.1 Definīcija, kas izmantota gan Valsts atbalsta izplatīšanas, gan apdrošināšanas pārskatu direktīvās – šī otrā definīcija ir izmantota ES likumos, kas regulē:

- Eiropas Ekonomikas Zonas publiskas iestādes īpašumu pārdošanu uzņēmumiem un kas var traucēt godīgu konkurenci un kura ir jāizmeklē kā potenciāli nelegāla valsts palīdzība, noteikumu izvērtēšanai. Tas ir noteikts Komisijas paziņojumā par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas, (*OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710(01)*) un *paplašināts EBTA valstīs ar EBTA uzraugošās iestādes lēmumu Nr. 275/99/ COL no 1999.gada 17.novembra, kas sniedz norādījumus Valsts palīdzības elementiem valsts iestādēm pārdodot zemi un ēkas, un ar kuru tiek laboti 20.grozījumi Procedurālajos un materiāli tiesiskajos noteikumos valsts atbalsta jomā;*
- atskaites apdrošināšanas uzņēmumiem, kuriem nepieciešama “zemes un ēku” tirgus vērtība saskaņā ar Padomes direktīvu Nr. 91/674/EEK no 1991. gada 19. decembra par apdrošināšanas uzņēmumu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem;

un tā šiem nolūkiem skan:

“Tirgus vērtība ir cena, par kādu vērtēšanas dienā zemi un ēkas varētu pārdot ar individuālu līgumu starp brīvprātīgu pārdevēju un neatkarīgu pircēju, pieņemot, ka lieta publiski piedāvāta tirgū, ka tirgus nosacījumi ļauj to likumīgā kārtā pārdot un ka pārdošanas sarunām, ņemot vērā īpašuma veidu, ir pietiekami daudz laika”.

Valsts atbalsta Paziņojums II.2. (a) (pēdējā rindkopa) un direktīvas Nr. 91/674/EEK 49.panta 2.daļa.

4.3.2. Līdz 2006.gadam šī definīcija tika arī izmantota īpašuma novērtēšanai kā ķīlai kredītiestādēm izsniedzot nodrošinātu aizdevumu, bet 2006.gadā tā tika šim nolūkam aizvietota ar pašlaik pieņemto TEGoVA “tirgus vērtības” definīciju.

4.3.3. Valsts atbalsta paziņojumā, kur aplūkotā vērtība tika sasniegta ar pārdošanu beznosacījuma izsolē, tas ir pēc:

“pietiekami labi publiskotas, atvērtas un beznosacījuma izsoles procedūras, kura salīdzināma ar ūtrupi, pieņemot vislabāko vai vienīgo likmi, ir pēc definīcijas tirgus vērtība”.

4.4. Maksātspējas II definīcija – trešā tirgus vērtības definīcija ir sniegta aktīvu novērtēšanai, kas nepieciešama, lai nodrošinātu maksātspējas kapitāla prasības šīm iestādēm saskaņā ar Maksātspējas II direktīvu (2009/138/EK):

“summa, par kādu varētu veikt to maiņu darījumā starp informētām, ieinteresētām un neatkarīgām pusēm.” (75.panta 1.daļa).

Tā pamatojums un attīstība ir sniegta 3.daļas A3 sadaļā zemāk, parādot ekspektācijas, ka vērtējumi atbilst starptautiskajiem grāmatvedības standartiem izņemot gadījumus, kad tas ir pretrunā ar 75.pantu. Salīdzinot ar vienkāršāku fiziskā īpašuma tirgus vērtības definīciju Kapitāla prasību regulas 229.panta 3.daļā (skat. 4.2.5. augstāk), tā:

- izlaiž vērtēšanas datumu;
- pieprasa, lai puses būtu labi informētas.

4.5. PVN definīcija – ceturrtā definīcija ir paredzēta PVN vajadzībām. Saskaņā ar Padomes direktīvas 2006/112/EK no 2006.gada 28.novembra par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu 135. un 137.pantu, kas konsolidē PVN likumu ieskaitot Sesto PVN direktīvu Nr.77/338/EK ar tās 13A un 13B pantiem nekustamais īpašums var tikt aplikts ar PVN. Tās 72.pants (VII nodaļas “Summa, kurai uzliek nodokli” 1. daļa “Definīcijas”) sniedz atvērta tirgus vērtības vispārēju definīciju PVN sistēmas vajadzībām.

“Šajā direktīvā “atvērta tirgus vērtība” ir pilna summa, ko pircējs vai saņēmējs tajā tirdzniecības stadijā, kurā veic preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu, godīgas konkurences apstākļos par attiecīgo preču vai pakalpojumu saņemšanu maksātu piegādātājam vai pakalpojumu sniedzējam, kas nesniedz priekšrocības, tās dalībvalsts teritorijā, kur par attiecīgo darījumu uzliek nodokli.”

Tā kā šī definīcija ir sniegta visām PVN vajadzībām un tādējādi attiecas uz jebkādam precēm vai pakalpojumiem, tā nav atzīmēta ar īpašu atsauci uz nekustamo īpašumu. Taču tā nosedz galvenos pieņemta darījuma starp nesaistītām, konkurējošām, hipotētiskām pusēm punktus attiecībā uz reālu īpašuma objektu.

4.6. ES grāmatvedības definīcija – turpmākie nosacījumi ir radīti ES iekšējai grāmatvedībai, veicot materiālo pamatlīdzekļu novērtējumu (īpaši ietverot zemi un ēkas) ES institūciju atskaišu vajadzībām. Jebkurš aktīvs, kas ir iegūts bez maksas, ir jānovērtē saskaņā

ar tā tirgus vērtību, kas ir definēta kā:

“Cena, kādu par tiem būtu gatavs maksāt pircējs, pienācīgi ņemot vērā attiecīgo pamatlīdzekļu stāvokli un izvietojumu un pieņemot, ka tos varēs turpināt izmantot”

saskaņā ar Komisijas regulu (EK) Nr. 2909/2000 no 2000.gada 29.decembra par Eiropas Kopienu nefinanšu pamatlīdzekļu grāmatvedības uzskaiti.

5. Komentāri

5.1 Vispārīgi

5.1.1 1.EVS ietvertā definīcija

- turpina definīcijas, kas izmantotas EVS 2009 un 2012;
- izmanto definīciju, kas dota nekustamajam īpašumam Kapitāla prasību regulā;
- sakrīt ar lielāko daļu “tirgus vērtības” definīciju Eiropas valstīs un
- var tikt izmantota nosakot “tirgus vērtības” pamata definīciju, kas ir pieņemama vispārīgai izmantošanai.

5.1.2. Šie paši aspekti būtībā ir piemērojami arī TEGoVA apstiprinātajai “Tirgus nomas” definīcijai, kas minēta 3.4.puntā. Jo tie attiecas uz nomu ar nomas tiesībām, tāpat kā 1.EVS attiecas uz “īpašumu”.

5.1.3. 1.EVS izmantotās “Tirgus vērtības” definīcijas priekšrocība salīdzinājumā ar citām piedāvātajām ES definīcijām ir tā, ka tā izceļ galvenos ietvertos jēdzienus, proti:

- rezultātu;
- vērtējamo nekustamo īpašumu;
- darījumu;
- vērtēšanas datumu;
- hipotētisko darījuma pušu raksturu kā ieinteresētu un konkurējošu;
- nepieciešamo mārketingu;
- pušu apsvērumus;
- citus jautājumus.

Šajos komentāros pēc kārtas tiek ņemta katra definīcijas frāze un tiek izpētīta tās nozīme, meklējot nekustamā īpašuma tirgus vērtību. To darot, ir konstatēts, ka Kapitāla prasību regulā izmantotā tirgus vērtības definīcija (skat. 4.2.1 augstāk) īpaši attiecas uz pieņēmumiem par īpašuma pārdošanas pasākumiem (5.7 zemāk) un labi informētu pušu pārdomātām un brīvām darbībām (5.8 punkts zemāk), kuras nav dotas ar sagaidot cita taustāma īpašuma tirgus vērtību.

5.2. Rezultāts

5.2.1. “Aprēķinātā summa...” – tas attiecas uz cenu naudas izteiksmē (parasti vietējā valūtā), kas maksājama par īpašumu nesaistītu pušu tirgus darījumā. Tirgus vērtība tiek noteikta kā visticamākā tirgū saņemamā cena vērtēšanas dienā, balstoties uz tirgus vērtības definīcijas pieņēmumiem. Tā ir vislabākā pārdevēja pamatoti iegūstamā summa un visizdevīgākā pircēja iegūstamā cena.

5.2.2. Šajā aprēķinā speciāli nav ietverta aprēķinātā cena, kas paaugstināta vai pazemināta sakarā ar īpašiem nosacījumiem vai apstākļiem, piemēram, finansēšanu, kur tāda nav tipiska, pārdošanu un atgriezeniskā līzings līgumiem, īpašiem apsvērumiem vai koncesijām, kuras piešķirīs kāds, kas ir saistīts ar pārdošanu vai kādu no īpašās vērtības elementiem.

5.2.3. Tirgus noma tiek noteikta kā visticamākā pamatoti saņemamā nomas maksa tirgū vērtēšanas datumā uz tirgus nomas definīcijas pieņēmumiem. Tā ir vislabākā noma maksa, kuru iznomātājs pamatoti var saņemt un visizdevīgākā nomas maksa, kuru var iegūt ieinteresēts nomnieks.

5.2.4. Īpaša vērtība līdzās ar saistītiem jautājumiem ir izskatīta 2.EVS “Vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība”.

5.2.5. 1997.gada Paziņojuma par zemes pārdošanu ar ES valsts atbalsta saņemšanu noteikumu praktiska piemērošana var iespējami attiekties uz īpašo vērtību - sinerģisko vērtību, vai citādi.

5.3. Nekustamais īpašums, kas tiek vērtēts

5.3.1. “..īpašums...” – šeit tiek analizēts pats īpašums, kas var būt jebkura likumīgas nekustamajā īpašumā īpašumtiesības, ar to juridiskajām, fiziskajām, ekonomiskajām un citām īpašībām, ar visām to faktiskajām iespējām un grūtībām.

5.3.2. Aplūkojot tirgus vērtību, kā tā ir definēta 3.4. punktā, faktiska vai piedāvāta nomas līguma nosacījumi, ņemot vērā jebkādos citus likuma nosacījumus, definē īpašuma tiesisko raksturu ar tā ilgumu, iespējām, aizliegumiem un saistībām un tādējādi apvienojumā ar fizisku īpašumu, veido vērtējamo aktīvu. Ja tirgus noma tiek vērtēta pirms ir parādījies konkrēts īrnieks, vērtētajam ir jānorāda galvenie nomas (īres) nosacījumi kā pieņēmumi, parasti sekojot vispārpieņemtajai praksei šāda veida īpašumu nomai to tirgū. Viņam kā vienmēr ir jāpieņem, ka nomas nosacījumi neprasis prēmiju, nebūs ierobežojoši vai nesaturēs punktus, kas nebūs piemēroti vidusmēra tirgus dalībniekiem. Ja rodas kāds no šiem nosacījumiem, tiem ir jāpieprasa nomas vērtības pielāgojums.

5.3.3. Vērtētājiem jāpievērš pienācīga uzmanība gadījumiem, kad īpašuma pirkuma cenā ir ietverti objekti, kas papildina pašu īpašumu – aprīkojums, personīgās mantas, stimuli veikt darījumu vai citus jautājumus.

5.3.4. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo šī īpašuma pilnu potenciālu tādā mērā, kādā tas tiek atzīts tirgū. Tas var tādējādi ņemt vērā īpašuma iespējamās izmantošanas veidus, kurus iespējams realizēt ar to ietekmējošām izmaiņām – piemēram, jaunām attīstības kontroles atļaujām, atbilstošu infrastruktūru, tirgus izstrādātnēm un citām iespējām. Tādējādi īpašuma

tirgus vērtība var atspoguļot jebkādu šī īpašuma “paredzamo vērtību”, kuru tirgus var piešķirt šādām perspektīvām un, kā tādai, tai ir jābūt nošķirtai no tirgus vērtības novērtējuma, kurai ir jāaprobežojas ar pieņēmumu par vislabāko un visefektīvāko izmantošanu.

5.3.5. Paredzamā vērtība tiek izmantota, lai raksturotu vērtības celšanos, kuru tirgus vēlas maksāt cerībā uz augstākas vērtības izmantošanu vai attīstības iespēju, kura būs sasniedzama vēlāk, nekā ir atļauts pašlaik ar attīstības kontroli, esošās infrastruktūras ierobežojumiem vai citiem spēkā esošiem ierobežojumiem. Tas ir aplūkojamā īpašuma tirgus vērtībā ietilpstošs elements. (Dažās valstīs frāze “paredzamā vērtība” tiek izmantota, lai raksturotu vērtību, kuru ir iespējams sasniegt pašreiz īpašuma nākotnes potenciāla iespējām.) Tā atspoguļos iespējamības novērtējumu, ka tirgū tiks izmantota šī augstākā vērtība vai attīstība, izmaksas, kas visticamāk radīsies šī procesa laikā, laika skala un jebkādi citi faktori, kas ar to saistīti. Fundamentāli, tā pieļauj iespēju, ka paredzamā izmantošana var netikt sasniegta. Tā kā šis cenas pacēlums ir aprakstošs, tas neeksistē kā atsevišķa vērtība, bet palīdz izskaidrot īpašuma tirgus vērtību, par kuru ir jāspriež izejot no pieejamajiem pierādījumiem tāpat kā jebkurā citā vērtējuma daļā. Paredzamā vērtība nav īpašā vērtība, jo tā atspoguļo pamatotas tirgus ekspektācijas attiecībā uz īpašuma piedāvātajām iespējām.

5.3.6. Kā tirgus vērtībā atspoguļots faktors paredzamā vērtība neietver nekādus īpašās vērtības elementus, kas varētu būt pieejami no konkrētiem pircējiem.

5.3.7. “Vislabākās un visefektīvākās izmantošanas” koncepcija ir sastopama daudzās valstīs un dažiem vērtētājiem Eiropā var tikt uzdots novērtēt īpašumu, ņemot vērā tā vislabāko un visefektīvāko izmantošanu. Būībā tā ir vērtēšanas datumā faktiski atļauta izmantošana, kas piedāvā visaugstāko vērtību. Analizējot ierobežojumus, kurus paredzēts piemērot ar šīs koncepcijas formālākām definīcijām, kas atrodamas zemāk, tā izslēdz paredzamo vērtību, kuru tirgus var piemērot īpašuma potenciālajām iespējām, kas pašlaik nav pieejamas. Lai arī īpašuma vislabākās un visefektīvākās izmantošanas noteikšana ir īpašuma novērtējums tā vērtēšanas datumā, tas nav vislabākās un visefektīvākās izmantošanas, kuru tirgus varētu pamatoti paredzēt, novērtējums. Tādējādi šī pieceja ir ierobežota ar tirgus vērtību ar pieņēmumu un nevis vienkārši ar tirgus vērtību vai ar tirgus vērtības elementu.

5.3.8. Vislabākā un visefektīvākā izmantošana ir tikusi formālāk definēta vairākos formulējumos, tostarp:

“pamatota iespējamā īpašuma izmantošana, kas ir fiziski iespējama, legāli atļauta, finansiāli izdevīga un maksimāli produktīva, un kura rezultātā dod visaugstāko vērtību.” (Kanādas Profesionālās vērtēšanas prakses vienotie standarti 2014 – Kanādas vērtēšanas institūts)

un

“pamatoti iespējama un legāla neaizņemtās zemes vai uzlabota īpašuma izmantošana, kas ir fiziski iespējama, atbilstoši pamatota, finansiāli izdevīga un kas rezultātā dod visaugstāko vērtību.” (Nekustamā īpašuma vērtēšanas vārdnīca,

piektais izdevums, Vērtēšanas institūts).

5.3.9. Jāņem vērā, ka var būt specifiskas vislabākās un visefektīvākās izmantošanas definīcijas, kas tiek piemērotas saskaņā ar likumu vai praksi atsevišķās valstīs.

5.3.10. Parasto vislabākās un visefektīvākās izmantošanas koncepcijas definīciju galvenās sastāvdaļas, kuru lielums ir jānosaka vērtēšanas datumā, ir:

- visticamākā iespējamā izmantošana – tādējādi neņemot vērā īpašo izmantošanu, kas var parādīties atsevišķam pircējam;
- likumība – šis, iespējams, ir kritiskais punkts attiecībā uz tirgus vērtību. Ja parastā definīcija pieprasa, lai izmantošana būtu “likumīgi atļauta”, komentāri paskaidro, ka tas attiecas tikai uz eksistējošo zonējumu vai atļaujām, un tādējādi neņem vērā jebkādu paredzamo vērtību vai nākotnes vērtību, kuru tirgus vērtība varētu maksāt par praktisku iespēju saņemt jaunas atļaujas. Kamēr lielākā daļa diskusiju ir par pašreiz atļauto attīstību, tie paši juridiskie ierobežojumi attiecas uz gadījumiem, kad īpašums ir iznomāts, bet tirgus var pieņemt, ka iespējamās atkārtotas iznomāšanas vai var parādīties jauni izmantošanas veidi piedāvā potenciālu paredzamo vērtību, kas ar ierobežojumiem ir izslēgta vislabākās un visefektīvākās izmantošanas aprēķinā.
- fiziskā iespējamība – un atkal šķiet, ka tiek novērtēti īpašuma fiziskie apstākļi vērtēšanas datumā un netiek ņemta vērā iespējamā attīstība (piemēram, jauna ceļa izbūve vai applūšanas novēršanas shēma), kas varētu rasties un pati par sevi piedāvātu perspektīvas, par kurām daži pircēji būtu maksāt papildu summu;
- ir pamatotas ar pierādījumiem;
- ir finansiāli izdevīgi
- piedāvā visaugstāko īpašuma vērtību.

Šo pēdējo punktu dažkārt aplūko lietošanas nosacījumos, kas piedāvā vislielāko neto peļņu, kur lielākas vērtības ieguvums tiek kompensēts ar lielākām izmaksām, bet zemākas vērtības izmantošana var palīdzēt iegūt augstāku cenu.

5.3.11. Šī izmantošana būs atkarīga no aplūkotā īpašuma specifiskā rakstura un tādējādi var mainīties gadījumos, kad īpašums vērtēšanas nolūkos ir apvienots ar citiem. Gadījumos, kad praktiski piemēro vislabākās un visefektīvākās izmantošanas pieņēmumu, tas mums dod vadlīnijas par to, kuri īpašumi var piedāvāt labākos salīdzināmos pierādījumus, lai apstiprinātu to novērtējumu un varētu ietekmēt vērtēšanas metodes izvēli.

5.3.12. Ja vien nav doti citi norādījumi, vērtētāja uzdevums ir noteikt zemes vai īpašuma tirgus vērtību saskaņā ar pilnu tirgus vērtības analīzi, kas atspoguļota 1.EVS. Hipotētisks pārdevējs par savu īpašumu nepieņems mazāku samaksu un hipotētisks pircējs negribēs piedāvāt vairāk kā to, cik viņš varētu maksāt par ekvivalentu īpašumu ar līdzīgu derīgo lietošanu. Tā kā katrs vislabākās un visefektīvākās izmantošanas (izņemot pierādījumu prasību) definīcijas punkts uzliek tirgus vērtības definīcijai kādu ierobežojumu, vislabākās un visefektīvākās izmantošanas pieņēmumam nav obligāti jābūt tādām pašām, kā tirgus vērtībai, lai gan šī vērtība var būt augstāka par esošās izmantošanas vērtību, attiecībā uz kuru nevar aplūkot alternatīvu izmantošanu. Acīm redzamākais atšķirību atskaites punkts ir potenciālo atļauju vai citu nākotnes iespēju izslēgšana, attiecībā uz kurām tirgus varētu

noteikt paredzamo vērtību, un to darot izvērtēt šo nākotnes iespēju perspektīvas, riskus un izmaksas.

5.3.13. Ja pārdošanai ir uzlikti noteikti nosacījumi, valsts atbalsta noteikumi attieksies uz piedāvājumu kā uz “beznosacījumu”, tikai ja visiem potenciālajiem pircējiem nāktos un tie būtu spējīgi ievērot šos nosacījumus, neatkarīgi no tā, vai šie pircēji vada biznesu vai no to vadītā biznesa rakstura.

5.3.14. 1997.gada valsts atbalsta noteikumi beznosacījuma piedāvājumam ir:

“kad pircējs, neatkarīgi no tā, vai viņš vada vai nevada biznesu vai no šī biznesa rakstura, var brīvi iegūt zemi un ēkas un izmantot tās saviem nolūkiem. Ierobežojumi var tikt piemēroti, lai pasargātu no neērtībām sabiedrību, vides aizsardzības nolūkos, vai lai izvairītos no tūri spekulatīviem piedāvājumiem. Pilsētas un reģionālā plānojuma aizliegumi, kas uzlikti īpašniekam saskaņā ar vietējiem likumiem par zemes un ēku izmantošanu, neietekmē piedāvājuma beznosacījuma dabu.”

Valsts atbalsta paziņojums II. 1. (b)

5.4. Darījums

5.4.1. “...*varētu apmainīt...*” – tā drīzāk ir aprēķināta summa, nevis iepriekš noteikta vai faktiskā pārdošanas cena. Tā ir cena, pie kuras tirgus sagaida, ka vērtēšanas datumā tiks veikts darījums, kas atbilst visiem citiem tirgus vērtības definīcijas elementiem.

5.4.2. Attiecībā uz tirgus nomu, tā atkal ir drīzāk aprēķināta summa, nekā iepriekš noteikta vai faktiskā nomas maksa. Šī ir nomas maksa, pie kuras tirgū tiek sagaidīts, ka tā tiks maksāta vērtēšanas dienā un tā atbilst visiem citiem tirgus nomas definīcijas elementiem. Faktiskā noma būtu jebkurā gadījumā atšķirīga, ja būtu kapitāla maksa, piemēram, prēmija, kas saistīta ar nomas uzsākšanu.

5.4.3. “Būtu” izmantošana izsaka sajūtu, ka tas tiek pamatoti sagaidīts. Vērtētājs nedrīkst izdarīt nereālus pieņēmumus par tirgus apstākļiem vai pieņemt tirgus cenas līmeni virs pamatoti pieejamās.

5.4.4. Saskaņā ar Valsts atbalsta noteikumos izmantoto definīciju cenai ir jābūt tādai, pie kuras zeme un ēkas “*varētu pārdot saskaņā ar privātu līgumu*”. “Varētu” izmantošana atspoguļo darījuma hipotētisko raksturu. Netiek pieņemts, ka tas nozīmētu vislabāko iespējamo cenu, kādu var iedomāties, bet drīzāk pamatotas ekspektācijas par cenu, par kuru būtu iespējams vienoties.

5.4.5. Hipotētiskā pārdošana tāpat kā pārrunu priekšmets tiek aplūkots “saskaņā ar privātu līgumu”.

5.4.6. Aplūkojot īpašuma tirgus nomu, būtu vispārpieņemts novērtēt to, pieņemot, ka

attiecībā uz nomu neviena no pusēm nemaksā nekādu prēmiju, līdz ar to tiek noteikta vienkārši tirgus noma. Gadījumos, kad tiek sagaidīts, ka saskaņā ar nomas nosacījumiem tiks maksāta prēmija, pozitīva vai negatīva, lai izvairītos no pārpratumiem, tas ir skaidri jānorāda.

5.5. Vērtējuma datums

5.5.1. “... vērtēšanas datumā...”- tas pieprasa, lai aprēķinātā tirgus vērtība vai tirgus noma būtu atbilstoša noteiktajam datumam; vērtība ir spriedums noteiktā laika momentā. Tas parasti ir datums, kad tiek pieņemts, ka notiks hipotētiskā pārdošana, un tādēļ atšķiras no datuma, kad vērtējums faktiski ir sagatavots. Tā kā tirgi un tirgus apstākļi var mainīties, aprēķinātā vērtība kādā citā laikā var būt nepareiza vai nepiemērota. Vērtējuma summa atspoguļos faktisko tirgus stāvokli un apstākļus noteiktajā vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē. Vērtēšanas datums un novērtējuma ziņojuma datumi var atšķirties, taču ziņojuma datums nedrīkst būt pirms vērtēšanas datuma. Definīcija arī pieņem abpusēji saistošus vienošanās nosacījumus un pirkuma līguma izpildi bez jebkādam cenas izmaiņām, kas citādi varētu tikt veiktas tirgus vērtības definīcijai atbilstošā darījumā vērtēšanas datumā.

5.5.2. Ir visnotaļ skaidri saprotams, ka tirgus vērtība nav vērtības novērtējums ilgākā laika periodā, bet gan tikai hipotētiskā darījuma brīdī.

5.5.3. Frāze “vērtēšanas datumā” (un arī “vērtēšanas datums”) tiek lietota, lai atsauktos uz datumu, kurā vērtējums tiek pieņemts vai noteikts (un uz kuru attiecas apliecināšie pierādījumi), nevis uz datumu, kad vērtējums ir sagatavots (kas parasti ir vēlāk), un ņemot vērā, ka novērtējuma ziņojums ir sagatavots priekš klienta. Novērtējuma ziņojuma pabeigšanas datums nekad nevar būt agrāks par vērtēšanas datumu, jo tad tas aplūkotu apstākļus, kas vēl nav iestājušies un nevar iestāties, un kuros nozīmīgi pierādījumi vēl nebūtu atklāti. Ziņojumā ir jānorāda gan vērtējuma datums, gan arī datums, kad pabeigts ziņojums.

5.5.4. Vērtēšanas datums nedrīkst būt vēlāks par novērtējuma ziņojuma datumu. Tiek pieņemts, ka hipotētiski saistoša vienošanās par darījuma nosacījumiem notiek vērtēšanas datumā, tas nodrošina to, ka vērtējumā ir ietverti tie faktori, kurus puses sagaida attiecībā uz vērtību šajā laika momentā. Neraugoties uz to nacionālie noteikumi var pieprasīt, lai noteiktos apstākļos vērtēšanas datums sakristu ar minēto ziņojuma datumu kvalitātes un īpašuma stāvokļa noteikšanas nolūkos (piemēram, ar likumu noteiktās kompensācijas shēmas obligāto pirkumu gadījumā).

5.6. Puses – hipotētiskas, ieinteresētas un konkurējošas

5.6.1. “... starp ieinteresētu pircēju...” - ar to tiek pieņemts hipotētisks, nevis faktiskais pircējs. Šī persona ir motivēta, nevis piespiesta pirkt. Šī persona nav ne pārmērīgi dedzīga, nedz arī apņēmusies to darīt pie jebkādas cenas.

5.6.2. Tie paši nosacījumi attiecas uz tirgus nomu, pieņemot, ka hipotētiskais īrnieks ir ieinteresēts īrēt, taču ne pie jebkuras cenas.

5.6.3. Šis ieinteresētais pircējs vai potenciālais īrnieks arī ir tas, kurš ir gatavs uzņemties darījumu pašreizējā tirgus reālajā situācijā un ar aktuālajām tirgus ekspektācijām, nevis

iedomātā vai hipotētiskā tirgū, kuru nav iespējams nodemonstrēt vai paredzēt, ka tāds eksistēs. Šī persona nemaksās augstāku cenu kā to, kuru tirgus tam pieprasa maksāt. Pašreizējais īpašuma īpašnieks (vai atbilstošā situācijā, īrnieks) tiek ieskaitīts to personu vidū, kas veido tirgu.

5.6.4. Tieši tāpat nevar pieņemt, ka motivēts pircējs ir negribīgs vai nav ieinteresēts. Viņš izturas pret to kā praktisks uzņēmējs.

5.6.5. Valsts atbalsta noteikumi atsaucas uz “nesaistītu pušu pircēju”, kas nav saistīts ar un ir neatkarīgs no pārdevēja.

5.6.6. “... *neinteresēts pārdevējs*...” – un atkal šis ir hipotētisks pārdevējs, nevis faktiskais īpašnieks, un tiek pieņemts, ka viņš nav pārmērīgi dedzīgs, nedz arī spiests pārdot īpašumu par jebkādu cenu, nedz arī gatavs turēties pie cenas, kas nav pašreizējam tirgum adekvāta. Ieinteresēts pārdevējs ir motivēts pēc atbilstošas tirgošanās pārdot īpašumu ar tirgus nosacījumiem par labāko atvērtā tirgū pieejamo cenu, lai arī kāda tā būtu. Reāla īpašnieka faktiski apstākļi nav daļa no šī apsvēruma, jo “ieinteresētais pārdevējs” ir hipotētisks īpašnieks. Īpašums ir pieejams tirgū.

5.6.7. Un atkal, runājot par tirgus nomu, iznomātājs ir hipotētisks, nevis faktiskais īpašnieks. Viņš ir ieinteresēts iznomāt īpašumu, taču nav spiests to darīt, nedz arī gaidīt cenu, kas nav uzskatāma par pašreizējam tirgum pamatotu.

5.6.8. Tādējādi, kamēr īpašums ir jāvērtē tāds, kāds tas ir reālajā pasaulē, pieņemtais pircējs un pārdevējs (vai iznomātājs un nomnieks) ir hipotētiskas puses, lai arī tās darbojas pašreizējā tirgus apstākļos. Prasība, lai tie abi būtu ieinteresēti veikt darījumu, rada starp tiem spriedzi, kurā var tikt noteikta tirgus vērtība (vai tirgus noma).

5.6.9. Tādējādi tirgus vērtība un tirgus noma nav atkarīgas no un tās neietekmē klienta, kas pasūta vērtējumu, mērķus.

5.6.10. “... nesaistītu pušu darījumā...” – nesaistītu pušu darījums ir tāds, kurā pušu starpā nav konkrētu vai īpašu attiecību (kā tas varētu būt, piemēram, gadījumā ar mātes un meitas uzņēmumiem, iznomātāju un nomnieku vai ģimenes locekļiem), kas var padarīt cenu līmeni tirgum neraksturīgu vai palielinātu to ar kādu no īpašās vērtības elementiem. Tirgus vērtības un tirgus nomas vajadzībām tiek pieņemts, ka darījums notiek starp nesaistītām pusēm un katra no tām darbojas neatkarīgi.

5.7. Atrāšanās tirgū

5.7.1. “... pēc pienācīgas tirgošanas...” – īpašumam vajadzētu būt pieejamam tirgū vispiemērotākajā veidā, lai veiktu tā pārdošanu par vislabāko pamatoti sasniedzamo cenu saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgošanas ilgums var atšķirties atkarībā no tirgus apstākļiem, taču tam ir jābūt pietiekamam, lai īpašums varētu paspēt piesaistīt pietiekama daudzuma potenciālo pircēju uzmanības. Tiek pieņemts, ka tirgošanas periods ir bijis pirms

vērtēšanas datuma.

5.7.2. Ja īpašumam ir jānosaka tirgus noma, tad atkal ir jāpieņem, ka īpašums ir atradies tirgū vispiemērotākajā veidā, lai veiktu tā iznomāšanu par vislabāko nomas maksu, kas pamatoti sasniedzama saskaņā ar tirgus nomas definīciju. Tirgošanas ilgums var atšķirties atkarībā no tirgus apstākļiem, taču tam ir jābūt pietiekamam, lai īpašums varētu paspēt piesaistīt pietiekama daudzuma potenciālo nomnieku uzmanības.

5.7.3. Saskaņā ar vadlīnijām par ES valsts atbalsta noteikumu piemērošanu, īpašumam ir jābūt:

“atkārtoti reklamētam pamatotu laika periodu (divus mēnešus vai vairāk) nacionālajā presē, nekustamā īpašuma laikrakstos vai citās atbilstošās publikācijās un caur nekustamā īpašuma aģentiem, kas vērsas pie plaša potenciālo pircēju loka, tā, lai par to uzzinātu visi potenciālie pircēji”

II.1.(a), 1.rindkopa (paragrāfs)

Tā kā ES un EEZ noteikumi ir domāti, lai nodrošinātu to, ka darījumi notiek pie tirgus vērtības, tie arī attiecas uz gadījumiem, kad pārdošana varētu piesaistīt arī starptautiskos pircējus, līdz ar to tas ir atbilstoši jāreklamē un

“par šādiem piedāvājumiem ir jāpaziņo ar aģentu starpniecību, kas vērsas pie klientiem arī Eiropas un starptautiskā līmenī”

II.1.(a), 2.rindkopa (paragrāfs)

5.7.4. Valsts atbalsta noteikumi ir specifiski, jo tie sagaida, lai pārdošanas darījums notiktu ar nosacījumiem, kas pieļauj “*nesteidzīgu pārdošanu*”- netiek uzspiesta pārmērīga steiga, kas varētu ierobežot pienācīgu tirgus testēšanu, vai īpašnieks nav spiests pārsteidzīgi pārdot īpašumu. Noteikumi attiecas uz pārdošanas sarunu “*normālu periodu*”, kas ir atkarīgs no “*īpašuma rakstura*”.

5.7.5. Šiem faktoriem, kas attiecas uz lielāko daļu pircēju, kas var parādīties (atbilstoši tirgus apstākļiem, kas jebkurā gadījumā ierobežo tirgus vērtību), ir jāatklāj hipotētiskā pircēja nepieciešamās īpašības.

5.8. Pušu jautājuma izskatīšana

5.8.1. “... kurā abas puses ir rīkojušās apzināti...” – tas nozīmē, ka gan ieinteresētais pircējs, gan ieinteresētais pārdevējs ir pietiekami labi informēti par īpašuma raksturu un īpašībām, tā faktisko un potenciālo izmantošanu, kā arī par tirgus stāvokli novērtēšanas datumā. Tie paši pieņēmumi attiecas uz ieinteresētu iznomātāju un ieinteresētu nomnieku attiecībā uz tirgus nomu.

5.8.2. Puses tādējādi novērtē to, ko var pamatoti paredzēt attiecīgajā datumā. Jo īpaši hipotētiskais pircējs var būt labāk informēts par šo novērtējumu nekā daži vai visi reālie potenciālie pircēji. Tas ietver zināšanas ne tikai par īpašumu, bet arī par tirgu un līdz ar to

par pierādījumiem (ieskaitot salīdzināmos īpašumus, kas var būt pieejami), pamatojoties uz kuriem spriest par īpašuma vērtību.

5.8.3. “... *apdomīgi*...” – tiek pieņemts, ka ikviena puse rīkojas savās interesēs ar tās zināšanām un apdomīgi, lai atrastu vislabāko cenu atbilstoši to pozīcijai darījumā. Apdomīgums tiek vērtēts attiecībā uz tirgus stāvokli vērtēšanas datumā, nevis attiecībā uz labumu kādā vēlākā datumā. To, ka pārdevējs pārdod īpašumu tirgū ar krītošām cenām, kas ir zemākas par iepriekšējo tirgus līmeni, nevar uzskatīt par neapdomīgu rīcību. Šādos gadījumos tāpat kā citos darījumos tirgos ar mainīgām cenām, apdomīga persona rīkosies saskaņā ar tobrīd labāko pieejamo tirgus informāciju.

5.8.4. “... *un bez spaidiem*...” – tas nozīmē, ka ikviena no pusēm ir motivēta uzņemties darījumu, bet neviena no tām nav spiesta vai nelikumīgi piespiesta to veikt. Katra puse brīvi iesaistās un noslēdz darījumu.

5.9. Pieņēmumi

5.9.1. Vērtēšanas instrukcijas var pieprasīt, lai vērtētājs izdara pieņēmumus, piemēram, attiecībā uz laiku, kas atvēlēts pārdošanai tirgū piespiedu pārdošanas kontekstā (skat. 5.10.4. punktu zemāk). Vērtētājam var būt jāizdara noteikti pieņēmumi, lai varētu efektīvi pabeigt vērtēšanu, bieži noteiktas informācijas neesamības gadījumā. Jebkurā gadījumā šie pieņēmumi ir skaidri jāizklāsta.

5.9.2. Vērtētājs izdara pieņēmumu, kurā viņš pieņem (vai tam ir dots norādījums pieņemt) kaut ko par jautājumu vai faktu, kuru viņš nezina vai nevar zināt vai pamatoti noskaidrot.

5.9.3. Vērtētājam ir jāveic apskate un izpēte tādā apmērā, lai varētu sastādīt profesionālu vērtējumu atbilstoši norādītajam mērķim. Gadījumos, kad sniegtā vai pieejamā informācija ir limitēta vai ierobežota, vērtētājam var nākties izdarīt pieņēmumus, lai nepilnīgas informācijas vai zināšanu apstākļos, spētu sagatavot vērtības atzinumu, ko paziņot. Pieņēmumi var attiekties uz faktiem, apstākļiem vai situācijām, kas ietekmē vērtēšanu, un tā kā pilna informācija vērtētājam nav pieejama, šim pieņēmumiem ir jābūt tādiem, kurus var uzskatīt par visprecīzākajiem. Tādos jautājumos kā, piemēram, īpašumtiesības vai azbesta klātbūtne, ko vērtētājs patstāvīgi pārbaudīt nespēj, pieņēmumam var pievienot ieteikumu klientam, lai tas šo faktu konstatāciju uztic veikt personām ar atbilstošām profesionālajām zināšanām. Gadījumos, kad pēc tam tiek konstatēts, ka izdarītie pieņēmumi ir nepareizi, vērtētājam var būt jāpārskata un jālabo paziņotie skaitļi un ziņojumā jāatsaucas uz šādu iespējamību.

5.9.4. Turpinājumā seko ilustratīvs, bet ne izsmēlošs saraksts ar jautājumiem, kas var tikt paziņoti kā jautājumi, kuros, lai nonāktu pie atzinuma par vērtību, ir tikuši izmantoti pieņēmumi:

- Var būt nepieejams detalizēts ziņojums par īpašumtiesībām, kurā izklāstīti visi apgrūtinājumi, ierobežojumi vai saistības, kas var ietekmēt īpašuma vērtību. Šajā gadījumā vērtētājam jāpieņem pozīcija, kuru viņš uzskata par visticamāko,

vienlaicīgi paziņojot, ka viņš neuzņemas nekādu atbildību vai saistības par likumīgo īpašumtiesību pareizu interpretāciju.

- Ziņojumā skaidri jānorāda veiktās apskates apmērs, atbilstoši instrukciju raksturam un īpašuma veidam. Var būt nepieciešams izdarīt pieņēmumu, ka, kamēr nav tikuši pamanīti nekādi acīm redzami defekti, var pastāvēt citi defekti, kuri var prasīt detalizētāku pārskatu vai specifisku ekspertu iecelšanu. Tam var sekot komentārs, ka paziņotais vērtības atzinums ir pamatots uz ziņotā nosacījuma un ka jebkādi papildu eksistējoši defekti var prasīt paziņoto skaitļu labošanu.
- Pieņēmumi var būt vajadzīgi arī attiecībā uz nepieciešamajām ar likumu noteiktajām piekrišanām konkrētām ēkām un izmantošanai kopā ar atsauci uz jebkādiem ar likumu noteikto iestāžu plāniem vai piedāvājumiem, kas pozitīvi vai negatīvi var ietekmēt vērtību.
- Ir jāņem vērā vērtētāja kompetence ziņot par jebkādu potenciālo piesārņojuma risku vai par bīstamo vielu klātbūtni. Var būt nepieciešams izdarīt pieņēmumus, sniedzot vērtības atzinumu, ka šādi riski vai nu neeksistē vai ka vērtētājs paļaujas uz informāciju, kuru ir sagatavojuši profesionāli konsultanti.
- Nepieciešamības gadījumā vērtētājam var būt jāpieņem, ka visi nodrošinātie elektrotīklu pakalpojumi ir darbojošies un paredzētajai izmantošanai atbilstoši.
- Var būt nepieciešams izdarīt pieņēmumus par to, vai īpašums nav ticis un netiks pakļauts applūšanai vai citiem apkārtējās vides faktoriem, kas var ietekmēt vērtības atzinumu.
- Gadījumos, kad īpašums ir iznomāts un kā tāds ir jāvērtē, var būt nepieciešams pieņemt, ka detalizēta informācija par īrnieku finansiālo stāvokli neatklās lietas, kas varētu ietekmēt novērtējumu.
- Vērtētājam var būt jāpieņem, ka nepastāv nekādu plānojuma vai šosejas izbūves piedāvājumu, kas varētu ietvert jebkādu ar likumu noteikto pilnvaru izmantošanu, vai kā citādi tieši ietekmēt īpašumu.
- Vērtētājs drīkst pieņemt, ka ražotnes iekārtas un aprīkojums normālās situācijās tiek uzskatīti par daļu no ēkas apkalpojošā aprīkojuma un tiek vērtētas kopā ar īpašumu.

Nepieciešamie pieņēmumi, gadījumos, kad tiek sagatavoti vērtējumi bez apskates (kad tāda netiek prasīta) ir aplūkoti 4.EVS 6.4.punktā.

5.10. Īpašie pieņēmumi, ieskaitot alternatīvās izmantošanas un piespiedu pārdošanas vērtību

5.10.1. Pretēji pieņēmumam, kurš vērtētājam ir jāizdara, lai uzņemtos savu uzdevumu, vērtētājs var izdarīt īpašu pieņēmumu, kurā viņš pieņem, parasti saskaņā ar norādījumiem, faktu vai apstākļus, kas ir atšķirīgi no tiem, kas ir pārbaudāmi vērtēšanas datumā. Rezultātā tiks iegūta tirgus vērtība ar šo īpašo pieņēmumu.

5.10.2. Tas bieži var tikt darīts, lai informētu klientu par apstākļu izmaiņu ietekmi uz vērtējumu. Šādi piemēri ietver gadījumus, kad vērtētājam ir doti norādījumi veikt īpašus pieņēmumus attiecībā uz īpašuma vērtību:

- gadījumā, ja ir ticis pieņemts, ka īpašums ir atbrīvots, taču faktiski tas ir iznomāts;

- gadījumā, ja tiek plānots saņemts atļauju tā konkrētai izmantošanai.

5.10.3. Zemāk aplūkoti divi konkrēti piemēri:

- alternatīvas izmantošanas vērtība (5.10.6.punktā);
- piespiedu pārdošanas vērtība (5.10.7.punktā).

5.10.4. Specifiski, parasti nacionālie likumi, tiesību akti var prasīt, lai tiek veikti īpaši pieņēmumi, piemēram, attiecībā uz aplikšanu ar noteiktiem nodokļiem vai obligātās iegādes nolūkiem.

5.10.5. Gadījumos, kad jāveic īpaši pieņēmumi, tie ir jāatzīmē vienošanās nosacījumos un novērtējuma ziņojumā (skat. arī 4.EVS 5.8.punktu).

5.10.6. Alternatīvās izmantošanas vērtība

5.10.6.1. Definīcija – tā ir īpašuma tirgus vērtība bez pieņēmuma, ka tiks turpināta tā pašreizējā izmantošana.

5.10.6.2. Komentāri – kamēr tirgus vērtība identificē vislabāko pieejamo jebkad izmantoto īpašuma vērtību, dažiem īpašumiem var būt nepieciešams novērtēt tikai to pašreizējo izmantošanu, piemēram, biznesu, kas tiek vērtēts kā strādājošs uzņēmums. Ja ir būtiski ņemt vērā īpašuma alternatīvo izmantošanu, kas var arī neietvert pašreizējā biznesa turpināšanu, tad tā būtu šī īpašuma alternatīvās izmantošanas vērtība, tirgus vērtība. Šajā vērtībā nav atspoguļotas biznesa izbeigšanas izmaksas.

5.10.6.3. Šī bāze var arī būt piemērota gadījumos, kad ir nepieciešams novērtēt atlikušās aizvietošanas izmaksas, tā kā klients var vēlēties saņemt specifiska īpašuma vērtības rādītāju tā alternatīvai izmantošanai.

5.10.7. Piespiedu pārdošanas vērtība

5.10.7.1. Definīcija - summa, kuru varētu iegūt par īpašumu, situācijā, kad pārdevējs jebkādu iemeslu dēļ ir spiests pārdot īpašumu ar nosacījumiem, kas neatbilst tirgus vērtības definīcijai.

5.10.7.2. Komentāri – piespiedu pārdošanas vērtība nav vērtības bāze, bet gan tirgus vērtības ar īpašu pieņēmumu piemērs attiecībā uz pārdošanas nosacījumiem. Vērtēšanas nepieciešamība var rasties gadījumā, ja pārdevējam īpašums ir jāpārdod piespiedu kārtā, viņš izmisīgi cenšas to pārdot vai viņam ir stingri noteikts laika periods, kurā īpašums jāpārdod. Tas visticamāk var notikt gadījumā, kad laika periods, kurā īpašums ir jāpārdod ir pārāk īss, lai varētu veikt pārdošanas pasākumus, kas nepieciešami, lai pārliecinātos par vislabāko piedāvājumu. Plašākā nozīmē, potenciālie pircēji var būt informēti par to, ka pārdevējs ir spiests pārdot īpašumu un piedāvāt mazāku summu, nekā tie citkārt būtu piedāvājuši. Šo specifisko ierobežojumu raksturs nosaka situāciju, kurā notiek hipotētiska nodošana – bez šiem ierobežojumiem tā būtu vienkārši tirgus vērtība.

5.10.7.3. Turpmākie specifiskie gadījumi ir konstatēti dažos tirgos ar īpašumiem ar atjaunotām īpašumtiesībām finanšu apstākļos pēc 2008.gada. Aizdevējs, kuram pašlaik pieder īpašums, var vai nu vēlēties uzreiz pārdot īpašumu vai būt spiests to darīt. Gadījumos, kad iepriekšējais īpašnieks īpašumu ir atbrīvojis un atstājis labā kārtībā, iespējams, ka turpmākie faktori neseko. Savukārt gadījumos, kad īpašums ir atstāts sliktā stāvoklī, pat bez lielākās daļas iebūvēto elementu, tas būs acīmredzams apskates laikā un iespējams ietekmēs vērtējumu. Jebkurā gadījumā, vērtētājam var uzdot noteikt īpašuma tirgus cenu saskaņā ar īpašu pieņēmumu par pārdošanas periodu.

5.10.7.4. Var būt gadījumi, kad iepriekšējais īpašnieks strīdas par īpašumtiesību atjaunošanu. Neraugoties uz to, ja iznomātājs ir īpašnieks, tad vērtētājs tikpat labi var nezināt par šādu strīdu un līdz ar to nevar spriest par tā iznākumu. Vērtības atzinums tad parasti var būt paziņots, pieņemot iznomātāja īpašuma tiesības.

5.10.7.5. Piespiedu pārdošanas vērtība nav vērtēšanas bāze. Tad, kad ir identificēti visi ierobežojumi, to var uzlūkot kā tirgus vērtības pieņēmumu ar noteikta, bet ierobežota pārdošanas perioda īpašu pieņēmumu. Tādējādi, vērtētājam nevajadzētu uzņemties vērtēšanu uz piespiedu pārdošanas bāzes, bet gan uz tirgus vērtības bāzes ar noteiktu, bet ierobežotu īpašuma pārdošanas periodu, atkarībā no konkrētā gadījuma.

5.10.7.6. Vērtētājam ir jāzina un jānorāda atvēlētais laiks un pārdevējam piemērotie ierobežojumi. Tā kā vērtība atspoguļos šos ļoti specifiskos izmantotā pieņēmuma apstākļus, tie ir jānorāda vienošanās nosacījumos un novērtējuma ziņojumā. Rezultāts nebūs tirgus vērtība, jo tā nav bāzēta uz hipotētiski ieinteresētu pārdevēju, bet gan uz pārdevēju ar faktiskiem ierobežojumiem.

5.11. Citi jautājumi

5.11.1. *Dokumentācija* – kamēr tirgu vērtība un tirgus noma eksistē neatkarīgi no dokumentācijas, profesionālam vērtējumam saskaņā ar šo standartu ir jābūt atbilstoši reģistrētam rakstveidā - veidā, kas saskaņā ar 4.EVS ir caurskatāms un skaidrs klientam un jebkurai citai, kurš pamatoti gatavojas uz to paļauties vai novērtēt to.

5.11.2. Tirgus vērtības (vai atbilstoši tirgus nomas) definīcija ir jāfiksē gan vienošanās nosacījumos, gan novērtējuma ziņojumā.

5.11.3. *Darījuma izmaksas un nodokļi* – tirgus vērtībai ir jābūt īpašuma noteiktajai vērtībai un tā izslēdz papildu izmaksas, kas var būt saistītas ar īpašuma pārdošanu vai pirkšanu, kā arī ar jebkādiem nodokļiem, kas attiecas uz darījumu. Tirgus vērtība atspoguļo visu faktoru, kas attiecas uz tirgus dalībniekiem, ietekmi un tādējādi atspoguļo tādas iedarbības kā darījuma izmaksas un nodokļi, kuri var būt, taču ja tie ir jāidentificē, tie ir norādāmi kā summa papildus tirgus vērtībai. Šie faktori var ietekmēt vērtību, bet nav uzskatāmi par daļu no tās.

5.11.4. It īpaši tirgus vērtība būs vērtība pirms jebkādiem nodokļiem, kas var tikt piemēroti jebkādam reālam darījumam ar nekustamo īpašumu, kas tiek vērtēts. Darījuma nodokļu vai pievienotās vērtības nodokļa fakts, jo tie ietekmē dažas vai visas darījuma puses, ir daļa no

plašāka tirgus ietvara un tādējādi, līdzās ar citiem faktoriem ietekmē vērtību, bet specifiski nodokļi, kas saistīti ar darījumu tiek pieskaitīti virs tirgus vērtības.

5.11.5. Taču viedoklis par šo pozīciju dažādos nacionālajos likumos var atšķirties (jo īpaši grāmatvedības vajadzībām). Noteiktos apstākļos arī ES likumi izmanto dažādas pieejas. Padomes Direktīvas 91/674/EEK no 1991.gada 19.decembra 49.panta 5.daļa par apdrošināšanas uzņēmumu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem nosaka, ka:

“Ja dienā, kurā ir sagatavoti pārskati, zeme un ēkas ir pārdotas vai ir jāpārdod īsā termiņā, vērtību, kas iegūta ... samazina par faktiskajiem vai aplēstajiem pārdošanas izdevumiem”.

5.11.6. Šādos gadījumos vērtētājs drīkst izvēlēties paziņot tirgus vērtību gan pirms, gan pēc šīm pārdošanas izmaksām. Jebkurā gadījumā viņam ir skaidri jānorāda vai šādas izmaksas ir tikušas atskaitītas un ja jā, jānorāda, cik daudz ir atskaitīts par katru identificētu izmaksu.

2.EVS

Vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Vērtējuma bāze
4. Patiesā vērtība
5. Īpašā vērtība
6. Ieguldījuma vērtība
7. Hipotekārā vērtība
8. Apdrošināmā vērtība
9. Vērtība vietējo un valsts nodokļu vajadzībām
10. Vērtējumi piespiedu pārdošanai un/vai kompensācijām

2. EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTS

Pirms izmantot citu vērtēšanas bāzi, nevis tirgus vērtību, vērtētājam ir jānoskaidro mērķis, kuram vērtējums ir nepieciešams.

Izņemot gadījumus, kad to pieprasa Eiropas un nacionālie likumi un noteikumi, vērtētājam ir jāizmanto tikai atzītas vērtēšanas bāzes, kas ir savietojamas ar vērtēšanas mērķi, un to darot, jāievēro caurskatāmības, saskaņotības un konsekvences principi.

Šādas citas vērtības bāzes var būt nepieciešamas, ja to pieprasa likums, apstākļi vai klienta norādījumi, gadījumos, kad pieņēmumi, kas ir tirgus vērtības pamatā, nav atbilstoši vai tos nav iespējams ievērot. Vērtēšanas rezultāts nebūs tirgus vērtība.

1. Ievads

Lai arī lielākā daļa profesionālu vērtējumu būs sastādīti uz tirgus vērtības bāzes, mēdz būt apstākļi, kad var būt nepieciešamas vai piemērotākas alternatīvas bāzes. Ir ļoti būtiski, lai gan vērtētājs, gan personas, kas izmantos vērtējumu, izprastu atšķirību starp tirgus vērtību un citām vērtēšanas bāzēm, kopā ar ietekmi, kādu atšķirības starp šīm koncepcijām var radīt uz vērtētāja pieeju vērtēšanai un uz paziņoto īpašuma vērtību.

2. Darbības lauks

Šis standarts definē, paskaidro un atšķir vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība.

3. Vērtības bāze

3.1. Definīcija – fundamentālu pieņēmumu kopums, lai iegūtu vērtējumu noteiktam mērķim.

3.2. Komentāri

3.2.1. Vērtības bāze kā likums ir jāatšķir no metodēm vai tehnikām, kuras izmantotas, lai īstenotu izvēlēto bāzi. Vērtēšanā izmantotie nosacījumi un metodes ir jādefinē novērtējuma ziņojumā.

3.2.2. Gadījumā, ja neviena no EVS 2016 bāzēm nav piemērota instrukciju realizācijā, ir skaidri jānorāda skaidra un caurskatāma izmantotās bāzes definīcija un vērtētājam ir jāpaskaidro iemesls, kādēļ notikusi novirze no atzītajām bāzēm. Ja iegūtā vērtība neatspoguļo summu, kas būtu vienāda ar saskaņā ar tirgus vērtības bāzi sagatavotā vērtējumā iegūtu summu, tas ir jānorāda atsevišķi. Jebkādi pieņēmumi vai īpaši pieņēmumi, kas ir tikuši izmantoti, ir jāatspoguļo novērtējuma ziņojumā.

4. Patiesā vērtība

4.1. Definīcija – termins “patiesā vērtība” tiek izmantots divos noteiktos, taču atšķirīgos kontekstos, piešķirot tai dažādu pielietojumu:

- **Vispārējā definīcija** – patiesā vērtība var vispārīgi tikt izmantota kā nekustamā īpašuma vērtēšanas bāze, starp specifiskiem, identificētiem dalībniekiem faktiskā vai potenciālā darījumā, drīzāk, nekā pieņemot plašāku iespējamo solītāju tirgu. Šādā definījumā tā bieži var atšķirties no īpašuma tirgus vērtības. Šim nolūkam tā ir definēta kā:

“Cena, kas tiktu saņemta pārdodot īpašumu vai tiktu samaksāta, lai nodotu saistības parastā darījumā starp identificētiem tirgus dalībniekiem, kuri vēlas veikt šo darījumu, kuru rīcībā ir pilnīgas zināšanas par visiem atbilstošajiem faktiem, un kuri pieņem savu lēmumu saskaņā ar to atbilstošajiem mērķiem.”

Tā pati koncepcija var tikt piemērota, nosakot patieso nomu starp divām specifiskām, identificētām pusēm. Šajā kontekstā patiesā noma tiek definēta kā:

“Nomas maksa, kuru varētu saņemt, iznomājot īpašumu parastā nomas

darījumā starp identificētiem ieinteresētiem tirgus dalībniekiem, kuru rīcībā ir pilnīgas visu atbilstošo faktu zināšanas, un kuri pieņem savu lēmumu saskaņā ar to atbilstošajiem mērķiem.”

Kad tiek paziņota patiesā noma, vērtētājam ir jāpaziņo par pieņēmumiem attiecībā uz galvenajiem nomas nosacījumiem, jo tiem var būt ietekme uz nomas cenu līmeni.

Dažās jurisdikcijās izteikumam “patiesā noma” var būt citas nozīmes, kuras nosaka tiesību akti vai noteikumi.

- **Grāmatvedības vajadzībām** patiesā vērtība ir īpaši pieņemta kā termins saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kuru nolūkā, lai gan ar mazāk detalizētiem pieņēmumiem nekā pilnajā tirgus vērtības definīcijā, tā bieži var dot tādu pašu rezultātu kā tirgus vērtība. Tas tuvāk ir aplūkots 1.SFPS. Šim nolūkam tā ir definēta kā:

“Summa, pret kuru varētu apmainīt aktīvu vai nokārtot saistības starp informētām, ieinteresētām pusēm nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošā darījumā vērtēšanas dienā” (Starptautiskā grāmatvedības standartu padome (SGSP), 13.starptautiskais finanšu pārskatu standarts (SFPS), 1.paragrāfs).

Šī definīcija tika ieviesta ar 13. SFPS “Patiesās vērtības noteikšana” un tā stājās spēkā 2013.gada 01.janvārī.

Nefinanšu aktīva, piemēram, nekustamā īpašuma patiesā vērtība ņem vērā tirgus dalībnieka spēju ģenerēt ekonomiskos labumus, izmantojot īpašumu tā vislabākajā un visefektīvākajā veidā, t.i., īpašuma visvērtīgāko izmantošanu, kāda ir fiziski iespējama, juridiski pieļaujama un finansiāli izdevīga vērtēšanas datumā. Šajā nefinanšu kontekstā, patiesā vērtība var atšķirties no novērtējuma, kas sagatavots saskaņā ar tirgus vērtības definīciju (skat. 1. EVS “Tirgus vērtību” un 1.EVMI 6.6.punktu diskusijai par iespējamām atšķirībām starp tirgus vērtību un patieso vērtību).

4.2. Komentāri – patiesā vērtība tās vispārējā definīcijā

4.2.1. Patiesā vērtība iepriekš 4.1.punktā lietotajā nozīmē ir summa, kas reprezentē godīgu cenu, kas tiek maksāta starp divām zināmām pusēm, ņemot vērā to attiecīgās intereses un īpašumu iegūstošā pircēja priekšrocības un trūkumus. Tas var dot citādus pieņēmumus, nekā nosakot tirgus vērtību, kas ir summa, kuru nezināms, hipotētisks pircējs maksā nezināmam hipotētiskam pārdevējam. Dažos gadījumos divām identificētām pusēm var piemist tādas īpašības, kas pēc tirgus vērtības definīcijas būtu izslēgtas (piemēram, piedāvātais darījums var faktiski nebūt nesaistītu pušu darījums).

4.2.2. Patiesā vērtība ir īpaši piemērota situācijās, kad kāda iemesla dēļ, ir paredzams, ka reālais pircējs samaksās cenu, kas atšķiras no tirgus vērtības. Šādas situācijas var būt, piemēram:

- gadījumos, kad īrnieks saskaņā ar zemes nomu izpērk dzimtīpašumu;
- potenciāli attīstāmas zemes daļas īpašnieks iegādājas vienīgo zemes strēmeli, kas dod ceļa pieeju viņa zemei, utt.

4.2.3. Patiesā vērtība tādējādi ļauj identificēt individuālu vērtību, kāda īpašumam var būt priekš kāda konkrēta pircēja. Tas tiek ņemts vērā īpašās vērtības koncepcijā, kas aplūkota zemāk - 5.daļā.

4.3. Komentāri – patiesā vērtība finanšu atskaišu vajadzībām

4.3.1. Attiecībā uz finanšu atskaitēm saskaņā ar 13. SFPS (skat. 1.EVMI), patiesā vērtība ir vērtēšanai nepieciešamā bāze, kas definēta tā, kā iepriekš 4.1 punktā.

Tā kā definīcija atšķiras no tirgus vērtības, jo tā ir mazāk detalizēta tās pieņēmumos par iepriekšēju atrašanos tirgū, paziņotā vērtība bieži būs grūti atšķirama no tirgus vērtības. Neraugoties uz to, var būt gadījumi, it īpaši saistībā ar nākotnes attīstības potenciālu un paredzamo vērtību, kad šīs divas vērtības nebūs vienādas.

4.3.2. Patiesās vērtības noteikšana sīkāk ir izskatīta 1.EVMI “Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām”. Jāpievērš uzmanība tam, ka kopš 13.SFPS publikācijas ir skaidrs, ka patiesā vērtība ir paredzēta pārdošanas cenas aprēķinam (vai “izejas cenai”), kuru ir iespējams sasniegt. Patiesā vērtība ir jānosaka no tirgus dalībnieku skatu punkta. Jebkāda īpašā vērtība eksistējošam īpašniekam nav jāņem vērā, ja nav sagaidāms, ka eksistējošie tirgus dalībnieki par to maksās vairāk.

4.3.3. Patiesā vērtība vispārīgi tiks noteikta, pamatojoties uz īpašuma vislabākās un visefektīvākās izmantošanas iespēju, t.i., tādu fiziski iespējamo īpašuma izmantošanu, kas dod visaugstāko vērtību, kas ir likumīgi atļauta un finansiāli izdevīga vērtēšanas datumā.

5. Īpašā vērtība

5.1. Definīcijas

5.1.1. Īpašā vērtība ir definēta kā vērtības atzinums, kas apvieno noteiktu īpašību izskatīšanu, kurām ir konkrēta nozīme īpašam pircējam.

5.1.2. Īpašs pircējs ir pircējs, kas var optimizēt īpašuma derīgumu salīdzinājumā ar citiem tirgus dalībniekiem un kura cenas atzinums ir vienāds ar īpašo vērtību.

5.2. Komentāri

5.2.1. Gadījumos, kad konkrētas īpašuma īpašībām vai raksturlielumiem vērtība kādai no iegūstošajām pusēm ir lielāka, nekā tirgus vērtība, šo pusi var raksturot kā īpašo pircēju un

jebkādi paziņotie skaitļi, kas ir vienādi ar summu, kas pārstāv šī pircēja viedokli par vērtību reprezentē īpašo vērtību. Piemēram, viens konkrēts telekomunikāciju operators var būt gatavs maksāt vairāk nekā tirgus cenu, lai izvietotu antenu noteiktā vietā, ja tas būtu nepieciešams, lai pabeigtu tā tīklu.

5.2.2. Īpašo vērtību var saistīt ar darbojošās uzņēmuma vērtības elementiem. Vērtētājam ir jāpārliecinās, ka šādi kritēriji ir nošķirti no tirgus vērtības, skaidri parādot jebkādas īpašos pieņēmumus.

5.3. Sinerģiskā vērtība

5.3.1. Šī ir īpašās vērtības konkrēta klase, kuru vērtētāji bieži izmanto.

5.3.2. Tā ir lielāka vērtība, kas sasniegta, kad vairāku īpašumu kopējā vērtība (vairāku viena īpašuma daļu kopums) apvienojumā ir lielāka, nekā tā atsevišķu daļu summa.

5.3.3. Komentāri – ja īpašā vērtība rodas gadījumā, kad daļu apkopojums veido lielāku vērtību, nekā šīs daļas, kad tās ir novērtētas atsevišķi, šī vērtība bieži tiek raksturota kā sinerģiskā vērtība. Vienošanās un novērtējuma ziņojuma nosacījumiem ir skaidri jānosaka, kur šādas vērtības ir nepieciešamas, vai tiks sniegtas, un ir jāpaziņo arī tirgus vērtība, lai identificētu starpību starp šīm divām bāzēm.

5.3.4. Tas bieži ir sastopams gadījumos, kad īpašuma iegūšana, bieži kaimiņos esošā, paver pircējam papildu vērtību. Tas var attiekties uz darījumiem starp zemes īpašnieku un nomnieku. Taču gadījumos, kad īpašums piedāvā vienas un tās pašas sinerģiskās vērtības vairākiem potenciālajiem pircējiem (piemēram, piedāvājot kādam no tiem lielāku darbības mērogu), šī vērtība uz jāuzskata par tirgus vērtību.

6. Ieguldījuma vērtība

6.1. Definīcija – ieguldījuma vērtība ir īpašuma vērtība kādas konkrētas identificētas puses ieguldījumam, paša īpašnieka izmantošanai vai darbības nodrošināšanai.

6.2. Komentāri

6.2.1. Šī subjektīvā koncepcija saista konkrētu īpašumu ar konkrētu investoru, investoru grupu vai organizāciju ar identificējamiem ieguldījumu mērķiem un/vai kritērijiem. Tā kā vērtējumi, kas ir sagatavoti, pamatojoties uz pieņēmumu par to, ko individuāls pircējs var būt sagatavojis piedāvāt, tie nav vidējā sprieduma mēraukla par īpašuma tirgu. Līdz ar to netiek sagaidīts, ka tie būt saskanīgi vai vienādi ar vērtējumiem, kas sagatavoti uz citām bāzēm, ieskaitot tirgus vērtību. Šādi vērtējumi:

- ir paredzēti, lai noteiktu īpašuma vērtību priekš konkrēta individuāla investora ar tā faktiskajām interesēm, nevis priekš kādas hipotētiskas puses;
- neparedz īpašuma apmaiņu starp pusēm.

6.2.2. Šīs definīcijas piemērošana ir aplūkota 5.EVMI.

7. Hipotekārā vērtība

7.1. Definīcija – nekustamā īpašuma vērtība, kuru nosaka, pamatojoties uz īpašuma potenciālu tikt pārdotam nākotnē, ņemot vērā īpašuma ilgtermiņa ilgtspējības aspektus, normālā un vietējā tirgus apstākļus, īpašuma pašreizējo izmantošanu un atbilstošu alternatīvo izmantošanu.

7.2. Komentāri

7.2.1. Iepriekš minētā definīcija pirmo reizi tika ietverta direktīvas 2006/48/EK (par kredītiestāžu darbības sākšanu un veikšanu) VIII pielikuma 64.pantā nekustamā īpašuma ķīlas kapitāla prasību un kredītiestāžu kredītrisku vadības nolūkos. Vēlāk, 2003.gadā šī direktīva tika aizvietota ar Eiropas parlamenta un padomes 2013.gada 26.jūnija regulu Nr. 575/2013 par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām, un ar ko tika grozīta Bāzeles III vienošanos Eiropas tiesību aktos (Kapitāla prasību regula (KPR), OJ L321, 30.11.2013, p.6). Hipotekārās vērtības definīcija ir ietverta tās 74.paragrāfa 4.pantā.

7.2.2. Hipotekārā vērtība KPR ir atzīta kā vērtēšanas bāze kredītiestāžu riska darījumu, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma hipotēku, svērtā riska aprēķināšanai. Precīzāk KPR nekustamo īpašumu atzīst par nodrošinājumu vai kā risku mazinošu ķīlu, kas samazina svērto risku, t.i. kredītiestādes prasīs mazāku riska nodrošinājumu. Regulas 229.panta 1.paragrāfs nosaka, ka:

“nekustamā īpašuma nodrošinājumu vērtē neatkarīgs vērtētājs atbilstoši nodrošinājuma tirgus vērtībai vai zemāk

Tajās dalībvalstīs, kuras normatīvajos aktos ir definējušas stingrus hipotekārās vērtības novērtēšanas kritērijus, neatkarīgs vērtētājs īpašumu var novērtēt hipotekārās vērtības apmērā vai zemāk”.

7.2.3. Hipotekārās vērtības (HV) koncepcija ir konkrēta vērtība dažās Eiropas valstīs ilgtermiņa aizdevumu programmu kontekstā. Tā ir riskam pakļautās vērtības pieceja, lai pārvaldītu kredītiestāžu pakļautību riskam, ņemot vērā īpašās drošības prasības. Tas īpaši attiecas uz nekustamā īpašuma vērtēšanu finansēšanas vajadzībām, t.i. pietiekamu aktīvu nodrošinājuma portfeļa novērtēšanā, lai nodrošinātu nodrošināto akciju emisiju. Banku uzraugi uzlūko HV kā riska vadības instrumentu, kurā vērā tiek ņemti tikai īpašuma ilgtermiņa ilgtspējīgi aspekti, bet spekulatīvie elementi netiek ņemti vērā, **KPR** 229.panta 1. paragrāfs **skaidri norāda, ka:**

“iestādes prasa neatkarīgajam vērtētājam, lai tas, novērtējot hipotekāro vērtību, neņem vērā spekulatīvos elementus un dokumentē vērtību pārredzami un skaidri.”

Turpretī tirgus vērtības jēdziens ir universāli saprotams, jo tas atspoguļo precīzu vērtību, vērtības tirgus novērtējumu noteiktā laika momentā (skat. 1.EVS un 3.EVMI).

8. Apdrošināmā vērtība

8.1. Īpašuma “Apdrošināmā vērtība” nozīmē summu, kas norādīta apdrošināšanas līgumā, kas attiecas uz šo īpašumu kā apdrošinātāja saistības, kuru bojājumu vai finansiālu zaudējumu gadījumā, kurus izraisījuši konkrēti šī īpašuma apdrošināšanas līgumā norādītie riski. Ja ir dots norādījums noteikt apdrošināmo vērtību, vērtētajam ir jānosaka summa, kas nodrošinātu atbilstošu īpašuma apdrošināšanas segumu.

8.2. Komentāri – ja apdrošināmā vērtība izrādās mazāka par bojājumiem un finanšu zaudējumiem, kas radušies pēc riska iestāšanās, tad apdrošinātajam ir radušies neatgūstami zaudējumi.

8.3. Šīs bāzes pielietojums un noteikšana ir aplūkota 4. EVMI “Apdrošināmās vērtības un bojājumu novērtēšana”.

9. Vērtība vietējo un valsts nodokļu vajadzībām

Daudzās valstīs nekustamā īpašuma aktīvi tiek izmantoti kā bāze vietējo un nacionālo (valsts) nodokļu paaugstināšanai. Nodokļi var tikt iekasēti vienreizējos gadījumos (piemēram, īpašuma pārdošana vai iegāde, īpašnieka nāve) vai var tikt iekasēti uz atkārtotajās bāzes, parasti ik gadu. Tā kā vērtības bāze, kas jāpiemēro nodokļu vajadzībām, parasti būs definēta atbilstošajos nacionālajos vai vietējos tiesību aktos vai noteikumos, būtu nevietā šajā EVS turpināt iedziļināties šajā jautājumā.

10. Piespiedu iegādes un/vai kompensācijas vērtība

Gadījumos, kad vietējās varas iestādes iegūst īpašumu piespiedu kārtā, lai realizētu sabiedrības interešu shēmas, ir pieņemts, ka īpašnieks (un personas, kas mitinās īpašumā, ja tādas ir) saņem atbilstošus kompensācijas maksājumus. Tā kā kompensācija par īpašuma zaudējumu ir bieži balstīta uz tirgus vērtību, šo principu var modificēt nacionālie vai lokālie tiesību akti un juridiskais precedents. Pēc būtības, būtu nevietā šajā EVS turpināt iedziļināties šajā jautājumā.

3.EVS

Kvalificēts vērtētājs

- 1. Ievads**
- 2. Darbības lauks**
- 3. Vispārīgi**
- 4. Kvalificēts Vērtētājs**
- 5. Komentāri**

3. EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTS

Ikviens vērtējums, kas tiek veikts saskaņā ar šiem standartiem ir jāveic kvalificētam vērtētājam vai kvalificēta vērtētāja stingrā uzraudzībā.

Vērtētājiem vienmēr ir jāievēro visaugstākie godīguma un godprātības standarti un jāveic savas darbības tā, lai tās nekādā veidā nekaitētu to klientiem, sabiedrībai, vērtētāja profesijai, vai atbilstošajai nacionālajai profesionālo vērtētāju organizācijai.

Vērtētājam ir jāspēj nodemonstrēt profesionālās prasmes, zināšanas, rūpība un ētiska uzvedība, kas atbilst vērtēšanas veidam un pakāpei, un jāizpauž jebkādi faktori, kas var kompromitēt vērtējuma objektivitāti. Katram vērtējumam ir jāsniedz informācija un neatkarīgs vērtības atzinums, kas balstīts uz atzītas vērtējuma bāzes vai bāzēm.

1. Ievads

Lai klients varētu paļauties uz vērtējumu, vērtējumam ir jābūt profesionāli sagatavotam, to sagatavo atbilstoši kvalificēts, kompetents, pieredzējis un objektīvs vērtētājs.

2. Darbības lauks

Standarts nosaka, kam ir jāuzņemas atbildība par vērtējumu, pieprasot, lai novērtējuma ziņojumu apstiprina kvalificēts vērtētājs, kurš par to uzņemas atbildību. Visiem vērtētājiem,

kas piedalās ziņojuma sagatavošanā, ir jābūt pietiekamām īpašām zināšanām un darba pieredzei atbilstoši profesionālajiem standartiem, un jautājumos, kas skar vērtēšanu, jāatbilst šo standartu prasībām.

3. Vispārīgi

3.1 Vērtējums ir jāsagatavo kvalificētam vērtētājam un tam ir jāatbilst profesionāla pakalpojuma prasībām. Parasti šāda persona ir fiziska persona, taču dažos gadījumos un dažās valstīs novērtējumu var sagatavot arī kompānija, kurai ir juridiskas personas statuss. Jebkurā gadījumā atbilstošo darbu ir jāveic atbilstoši kvalificētām, neatkarīgām personām ar profesionālām iemaņām, zināšanām un kompetenci, kas atbilst gan EVS, gan Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksa prasībām. Profesionāli pakalpojumi nozīmē, ka vērtētāja iemaņām, zināšanām un kompetencei ir jābūt vērtēšanas veidam un apmēram atbilstoši, atklājot jebkādu faktorus, kas var kompromitēt novērtējuma objektivitāti.

3.2 Vērtētāja darba uzdevuma noteikumi ir jāatrunā pirms vērtēšanas uzsākšanas un skaidri jāizklāsta rakstveidā pirms vērtējuma paziņošanas. Valsts īpašuma vērtējumi vai tādi vērtējumi, uz kuriem paļausies trešās puses bieži tiek pakļauti dažādiem likumiem vai noteikumiem. Vērtētājam bieži ir jāievēro specifiskas prasības, lai viņš tiktu uzskatīts par piemērotu patiesi objektīva un neatkarīga viedokļa sniegšanai. Neraugoties uz to lielākajai daļai vērtējumu nepastāv specifisku ar likumu noteiktu vai reglamentējošu kritēriju un tādēļ vērtētājam pašam ir jāpārliecinās par to, ka viņam ir katram darba uzdevumam, ko tas uzņemas, atbilstošas iemaņas, zināšanas, kompetence un neatkarība (turpmākām norādēm skat. 4.EVS).

3.3 Visos gadījumos vērtētājs ir atbildīgs par to, lai nodrošinātu, ka viņš ir informēts par potenciālajiem interešu konfliktiem, un nodrošinātu to, ka viņš atbilst neatkarības prasībām.

4. Kvalificēts vērtētājs

4.1 **Definīcija – kvalificētam vērtētājam (ieskaitot vērtētājus, kas strādā vērtēšanas uzņēmumos), kas ir atbildīgs par vērtējumu sagatavošanu un uzraudzību, ir atbildīgs par to iekļaušanu finanšu pārskatos un izmantošanu citos atļautos nolūkos, ir jābūt personai ar labu reputāciju,**

(i) kurš ir:

- ieguvis augstāko izglītību, saņēmis augstskolas beigšanas diplomu;

- vai citu akadēmisko vai profesionālo kvalifikāciju, kas attiecas uz īpašuma vērtēšanu un atbilst TEGoVA minimālajām izglītības prasībām (MIP), un kuram ir vismaz divu gadu profesionālā pieredze īpašuma vērtēšanā; vai
- ir atbilstoša ilgtermiņa pieredze.

4.2 Kompetence. Kvalificēts vērtētājs ir kompetents, ja viņš spēj demonstrēt:

- (i) pietiekamu pieredzi nekustamā īpašuma vērtēšanā ar konkrētā īpašuma atrašanās vietas un kategorijas objektiem vai pirms darba uzdevuma pieņemšanas ir paziņojis klientam par savu nekompetenci, un to, ka tam ir sniegusi(-šas) atbilstošu palīdzību kompetenta (-s) un zinoša (-s) persona (-s);
- (ii) gadījumos, kad to pieprasa valsts nacionālie tiesību akti vai noteikumi, nepieciešamās licences, lai praktizētu kā vērtētājs, vai dalību profesionālajā asociācijā;
- (iii) atbilstību visām juridiskajām, reglamentējošajām, ētiskajām un līgumiskajām prasībām, kas saistītas ar vērtēšanu;
- (iv) to, ka viņš visu laiku uztur visaugstākos godīguma un godprātības standartus un vada savas darbības klientiem, sabiedrībai, profesijai vai viņa atbilstošās nacionālās profesionālās vērtēšanas organizācijai nekaitīgā veidā. Kvalificētiem vērtētājiem un to pārstāvošajām profesionālajām vai tehniskajām organizācijām ir obligāti stingri jāievēro ētikas kodekss, kas ir tikpat stingrs kā TEGoVA Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss.
- (v) to, ka viņam ir profesionālās atbildības apdrošināšana, kas atbilst viņa veiktajam vērtēšanas darbam (ja vien Dalībnieku asociācija to nepieprasa);
- (vi) to, ka viņš ir uzturējis un uzlabojis savas profesionālās zināšanas, izmantojot atbilstošu tālākizglītības programmu.

4.3 Uzlabota kompetence: kvalificēts vērtētājs sasniedz šo līmeni, kad viņš spēj demonstrēt uzlabotas prasmes:

- apmierinot TEGoVA atzīta Eiropas vērtētāja (REV) programmas prasības; vai
- apmierinot TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV) programmas prasības.

Lai uzzinātu vairāk, skatiet šo standartu daļu un TEGoVA interneta vietni.

4.4 Akreditēta ISO sertifikācija. Vairākās Eiropas valstīs ir ieviestas specifiskas sertifikācijas sistēmas, lai piešķirtu vērtētājiem kvalifikāciju saskaņā ar nacionālajiem tiesību aktiem vai noteikumiem. Eiropas standarts EN45013 par iestādēm, kas veic personāla sertifikāciju, ir izdots 1990.gadā un 2006.gadā kļuva par pasaules standartu ISO/IEC 17024.

Sistēmu vada nacionālās sertifikācijas iestādes, kurām savukārt ir jābūt nacionālās akreditācijas iestādes akreditētām.

Lai saskaņā ar šo standartu tiktu apstiprināta kvalifikācija, kandidātiem jāatbilst uzņemšanas nosacījumiem, kurus definējusi sertifikācijas iestāde. Standarts pieprasa apmācības, rakstiskas un mutiskas pārbaudes, kā arī periodisku resertifikāciju līdzās sertifikācijas programmai, kuru sastādījusi sertifikācijas iestāde. Sertifikāta derīguma termiņa laikā vērtētājiem ir jāievēro profesionālā ētika un tie ir pakļauti atbilstības monitoringam un un tiem ir jāturpina profesionālās attīstība (PAT). Vēršoties pie parasti atšķirīgajiem nacionālajiem vērtētāju kvalifikācijas līmeņiem, standarts ISO 17024, pamatojoties uz starptautiski vienotām prasībām, nodrošina caurskatāmību.

4.5 Atzīts Eiropas vērtētājs (REV) – TEGoVA ir izveidojusi REV programmu, lai dotu iespēju individuāliem vērtētājiem ar to profesionālo asociāciju starpniecību iegūt uzlabotu statusu, kas ir virs TEGoVA minimālajām izglītības prasībām, lai pārliecinātu klientus, jo īpaši no citām valstīm, par to vērtēšanas profesionālismu. REV programma ir apkopota informatīvo dokumentu 4.daļā un tās detalizētākas prasības ir izklāstītas TEGoVA interneta vietnē: www.tegova.org.

4.6 TEGoVA Dzīvojamā īpašuma vērtētājs (TRV) - TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāju programma dod iespēju pārliecināties par individuālu vērtētāju, kuri uzņemas veikt dzīvojamo īpašumu vērtējumu, kvalifikāciju, zināšanām un profesionālo pieredzi.

Šāda statusa iegūšana var palīdzēt nodrošināt to, “lai iekšējie un ārējie vērtētāji, kas veic īpašuma vērtējumus, būtu profesionāli kompetenti un pietiekami neatkarīgi no kredītriska izvērtēšanas procesa, lai tie varētu sniegt neatkarīgu un objektīvu vērtējumu...” direktīvas 2014/17/ES 19.panta 2.daļa. TRV programma ir apkopota informatīvo dokumentu 4.daļā un tā detalizētākas prasības ir izklāstītas TEGoVA interneta vietnē: www.tegova.org.

4.7 TEGoVA minimālās izglītības prasības (MER)

Savas izglītības stratēģijas ietvaros, kas atbalsta profesionālās kompetences standartus, TEGoVA nosaka minimālās izglītības prasības (MER) tās dalībnieku asociācijām, lai tās pieprasītu saviem kvalificētajiem dalībniekiem, lai šie nosacījumi attiektos uz ikvienu vērtētāju, kas ieguvis šo statusu pēc 2003.gada 01.janvāra. TEGoVA minimālās izglītības prasības ir apkopotas Informatīvā dokumenta 4.daļā un detalizēti izklāstīti TEGoVA interneta vietnē: www.tegova.org.

4.8. Profesionālās attīstības turpināšana - kvalificētam vērtētājam ir jāuztur tā kompetence, sekojot līdzi visiem atbilstošajiem jauninājumiem, gan normatīvo aktu, tehniska rakstura un citiem, kas ietekmē instrukcijas, kuras viņš varētu uzņemt, tā, lai viņš

saglabātu komerciālo un profesionālo kompetenci vērtējumu sagatavošanā un nodrošināšanā.

5. Komentāri

5.1. Vispārīgi

5.1.1 Vērtētājiem ir jānodrošina, lai tie pēc zināšanu, kompetences un neatkarības profesionālajiem standartiem atbilstu instrukciju prasībām. Sekojoši, vērtētājam, kuru uzaicina uzņemties darba uzdevumu, ir jāveic sākotnējā klienta iztaujāšana attiecībā uz darba uzdevuma raksturu un vērtēšanas mērķi. Vēlāk būs nepieciešama detalizētu norādījumu rakstveida apstiprināšana ar vienošanās nosacījumu pieņemšanu un nodošanu (skat. 4.EVS). Vērtētājam ir jāspēj ievērot gan klientam, gan uzdevumam atbilstošo noteikumu, tiesību aktu un ētikas kodeksu prasības.

5.1.2 ES definīcija

5.1.2.1 Komisijas 1997.gada paziņojums par ES valsts atbalsta saņemšanas noteikumiem attiecībā uz nekustamo īpašumu sniedz “aktīvu vērtētāja” definīciju šādu vērtējumu vajadzībām (Komisijas paziņojums par valsts atbalsta elementiem publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710 un paplašināts EFTA valstīs ar EFTA Uzraugošās iestādes lēmumu Nr.275/99/COL no 1999.gada 17.novembra, ar ko tiek ieviestas vadlīnijas par valsts atbalstu publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas divdesmito reizi grozot procesuālo un materiālo tiesību noteikumus valsts atbalsta jomā). Eiropas Savienības tiesa ir izskatījusi lietas, kas skar šo noteikumu piemērošanu.

5.1.2.2 Saskaņā ar šiem nosacījumiem vērtētājam jābūt “personai ar nevainojamu reputāciju”, kura:

- ir ieguvusi atbilstošu grādu atzītā mācību centrā vai kurai ir ekvivalenta akadēmiskā kvalifikācija;
- ir ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta zemes un ēku vērtēšanā uz vietas un aktīvu kategorijās.”

5.1.2.3 Gadījumā, ja dalībvalstī nav iedibināta atbilstoša akadēmiskā kvalifikācija, aktīvu novērtētājam ir jābūt

“atzītas profesionālas iestādes, kas saistīta ar zemes un ēku vērtēšanu, loceklim un vai nu:

- jābūt tiesas vai ekvivalenta statusa varas iestādes ieceltam;

- jābūt (kā minimums) vidējās izglītības atzītam sertifikātam un pietiekamam apmācību līmenim ar vismaz trīs gadu pēc kvalifikācijas praktisko pieredzi, un ar zināšanām par zemes un ēku vērtēšanu konkrētajā apvidū.”

5.2 Interesu konflikti

5.2.1 Vērtētāja prasības profesionālās objektivitātes kontekstā nozīmē, ka viņam ir jābūt informētam par jebko, kas var tikt uztverts kā interešu konflikts. Savā sākotnējā klienta iztaujāšanā viņam ir jālūdz klientam identificēt jebkādas citas pušu intereses vai saistības, lai noskaidrotu to, vai ir iespējams vērtētāja, vērtētāja partneru, līdzdirektoru vai tuvu ģimenes locekļu interešu konflikts.

5.2.2 Ja šāds konflikts pastāv, tas ir rakstveidā jānorāda klientam, kurš tad var izvēlēties, vai apstiprināt konkrētā vērtētāja kandidatūru saskaņā ar skaidru apstākļu paziņojumu jebkādā vērtības paziņojumā vai ziņojumā, kuru šis vērtētājs ir sagatavojis.

5.2.3 Var būt tādi apstākļi, kad vērtētājs neraugoties uz klienta vēlmēm var atteikties pieņemt klienta norādījumus.

5.3 Vērtētāja neatkarība

5.3.1 Var būt vairāki apstākļi, kuros vērtētājam attiecībās ar klientu vai citu pusi ir un ir redzams, ka ir jābūt ne tikai kompetentam rīkoties, bet arī neatkarīgam un bez jebkādiem slēptiem interešu konfliktiem, kuri ir faktiski vai iespējami, un kurus ir iespējams paredzēt laikā, kad tiek pieņemts darba uzdevums.

Jebkāda saistība, cits potenciāls interešu konflikts vai citi vērtētāja neatkarības un objektivitātes apdraudējumi ir jāizpauž klientam rakstveidā un tie ir jānorāda novērtējuma ziņojumā. Paziņotās vērtības atzinumam ir jābūt vērtētāja, nevis kādas citas puses, noteiktam - neraugoties uz to, ka vērtēšanas kompānija var uzņemties atbildību.

5.3.2 Gadījumos, kad tiek nozīmēti kopīgi vērtētāji uz tiem attiecas tās pašas prasības attiecībā uz neatkarību un objektivitāti individuāli un atsevišķi, kā tas ir noteikts augstāk.

5.3.3 Ja valstī ir nacionāli noteikumi par objektivitāti un neatkarību, tie ir jāievēro un tas ir jānorāda novērtējuma ziņojumā.

5.3.4 ES definīcijas

5.3.4.1 Komisijas valsts atbalsta noteikumi, kas minēti iepriekš 5.1.2.punktā nosaka, ka:

“Vērtētājam, veicot savus pienākumus, ir jābūt neatkarīgam, t.i. valsts iestādēm nevar būt tiesības izdot rīkojumus attiecībā uz vērtēšanas rezultātiem. Valsts vērtēšanas birojiem un valsts amatpersonas vai darbinieks var uzskatīt par neatkarīgiem ar nosacījumu, ka efektīvi tiek izslēgta nepiemērota ietekme uz to konstatējumiem (iegūtajiem datiem).” *Valsts atbalsta paziņojums II.2 (a)*

5.3.4.2 Kapitāla prasību regula (KPR) 208.panta 3b daļa nosaka, ka:

“vērtētājam ir jābūt ar nepieciešamo kvalifikāciju, zināšanām un pieredzi novērtēšanas veikšanā, kurš nav saistīts ar kredītlēmumu pieņemšanu”.

5.3.4.3 229.panta 1.daļa pieprasa, lai gadījumos, kad nekustamais īpašums ir ķīla, tā vērtēšana ir jāveic neatkarīgam vērtētājam. Eiropas Banku iestāde 2014.gada 03.oktobrī paziņoja (jautājums ID 2014_1056):

“Saskaņā ar Regulas ES Nr.575/2013 (KPR) 208.panta 3.daļas b) apakšpunktu īpašuma vērtējumu pārskata, ja iestāžu rīcībā esošā informācija liecina par to, ka īpašuma vērtība var būt ievērojami samazinājusies attiecībā pret vispārējām tirgus cenām, un

šo pārskatīšanu veic vērtētājs ar nepieciešamo kvalifikāciju, zināšanām un pieredzi novērtēšanas veikšanā, kurš nav saistīts ar kredītlēmumu pieņemšanu. Līdz brīdim, kamēr bankas darbinieks atbilst visiem iepriekš minētajiem nosacījumiem, viņš/ viņa var tikt uzskatīts/-ta par neatkarīgu vērtētāju 229.panta 1.daļas kontekstā.

5.3.4.4 Direktīva 2014/59/ES ar ko izveido kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību atveseļošanas un noregulējuma režīmu (Banku atveseļošanas un noregulējuma direktīva – BAND), definē neatkarīgu vērtētāju kā:

“persona, kas nav atkarīga no publiskā sektora iestādēm, tostarp no noregulējuma iestādes, kā arī no finanšu iestādēm saskaņā ar Direktīvu.”

[36.panta 1.daļa]. BAND Eiropas Banku iestāde (EBI) 2.pantā sniedz vairāk informācijas par tās regulatīvā tehniskā standarta projektu (RTSP) par vērtētāju neatkarību, kas publicēta 2015.gada 6.jūlijā un apstiprina to, ka personai, par kuru ir runa, ir jābūt “kvalifikācijai, pieredzei, iespējām, zināšanām un resursiem, lai nodrošinātu to, ka viņš var veikt novērtēšanu bez palāšanās uz trešo pušu palīdzību (atbalstu), jo īpašu atbilstošām valsts iestādēm, ieskaitot regulatīvo iestādi un atbilstošo juridisko personu”

5.3.4.5 Direktīva par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu 2014/17/ES (NĪKD) 19.pantā ir noteikts, ka:

“Dalībvalstis nodrošina, lai iekšējie un ārējie vērtētāji, kas veic īpašuma vērtējumus, būtu profesionāli kompetenti un pietiekami neatkarīgi no kredītriska izvērtēšanas procesa, lai tie varētu sniegt neatkarīgu un objektīvu vērtējumu, kuru dokumentē pastāvīgā datu nesējā un kura dokumentāciju glabā kreditori.”

5.3.4.6 1997.gada Valsts atbalsta noteikumi nosaka, ka:

“Vērtētājam veicot tā pienākumus ir jābūt neatkarīgam” (pilnu tekstu, lūdzu, skatīt augstāk 4.2.2.nodaļā).

5.4 Vērtētāja atbildība

5.4.1 Vērtētājam ir doti norādījumi uzņemties profesionālu uzdevumu, konsultēšana par īpašuma vērtību vai juridiskām interesi/ēm šajā īpašumā, uz kuriem klients var paļauties pieņemot lēmumus. Tādējādi loma ir tā, kas uzņemas atbildību un kura trūkumi var novest pie zaudējumiem klientam un tiesvedības uzsākšanu pret vērtētāju.

5.4.2 Atkarībā no apstākļiem un nacionālās tiesību sistēmas, šī atbildība var rasties gadījumos, kad zaudējumi seko nespējai piemērot prasmes un rūpību, līguma pārkāpuma vai citos gadījumos.

5.4.3 Šīs atbildības apmērs var tikt definēts ar rakstiskām instrukcijām un vienošanās nosacījumiem, kā arī ieskicējot un nosakot vērtējuma ziņojuma kvalitatīvo sastāvu.

5.4.4 Vērtētājs var mēģināt ierobežot savu atbildību līguma, kuru tas noslēdz ar klientu, nosacījumos. Ja vien tas nav skaidri saprotams, ka trešajai pusei nepieciešama pieeja ziņojumam (piemēram, ja īpašumu paredzēts izmantot kā nodrošinājumu), tā izmantošanu var ierobežot tikai ar klientu un atbildību trešo pušu priekšā skaidri un nepārprotami izslēgt.

5.4.5 Neraugoties uz to, daudzās valstīs pastāv stingri ierobežojumi, ar likumu noteikti vai citādi, attiecībā uz atbildības ierobežošanu un, pirms mēģināt ieskicēt nosacījumu punktus, ar kuriem to ir paredzēts izdarīt, vērtētājiem ir ieteicams konsultēties ar juristu par iespējamākajiem ierobežojošajiem punktiem.

5.4.6 Kā profesionālim vērtētāja galvenais pienākums ir attiecībā uz klientu. Nekādi šī pienākuma ierobežojumi nedrīkst būt uz novērtējuma profesionālisma rēķina.

5.4.7 Vērtētājam ir jāuzņemas uzdevumi savas kompetences ietvaros un jāveic tie profesionāli savu instrukciju ietvaros, novērtējot īpašumu un izpētot visus atbilstošos pierādījumus pirms vērtības noteikšanas, to darot uzturot rūpīgus ierakstus un profesionāli ziņojot .

5.4.8 Kompetences robežu noteikšana. – vērtētājs nedrīkst uzņemties instrukcijas (darba uzdevumu), kas ir ārpus viņa kompetences. Sarežģītākos gadījumos vērtētājs var reizēm pietrūkt kādu noteiktu specifisku zināšanu kārtīgai darba uzdevuma izpildei. Tas, piemēram, var skart ģeoloģiju, vides jautājumus, minerālus, grāmatvedības vai juridiskos jautājumus. Šādos gadījumos vērtētājam ir jāinformē klients un jāpiesaista atbilstošs profesionālis, lai varētu sekmīgi izpildīt darba uzdevumu. Lai izvairītos no pārpratumiem attiecībā uz pienākumiem (atbildību) un līgumiskās atbildības iespējamām problēmām, vērtētājiem tiek ieteikts, lai klients, kad vien tas ir iespējams, pats tieši (un nevis vērtētājs) dod norādījumus ekspertam.

5.4.9 Profesionālās atbildības apdrošināšana – tā kā vērtētāja atbildības līmenis, kas izriet no vērtējuma (kopā ar jebkādam izmaksām, kas saistītas ar tiesisko darbību vai procentiem, kas uzkrājas par strīda laiku), bieži vien var būt lielāks nekā vērtētāja personīgie vai korporatīvie aktīvi, daudzās valstīs ir pieejama profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana. Apzinoties, ka šāds segums ir papildu drošība klientam, daudzas profesionālās asociācijas ir noteikušas šādas apdrošināšanas esamību kā nosacījumu kvalificētai dalībai asociācijā. Taču tā nav pieejama pilnīgi visur vai arī nav pieprasīta visās valstīs, kurās tā ir pieejama.

4.EVS

Vērtēšanas process

- 1. Ievads**
- 2. Darbības lauks**
- 3. Vienošanās nosacījumi**
- 4. Sadarbība ar klienta konsultantiem, auditoriem un citiem**
- 5. Komentāri**
- 6. Vērtējuma pamatojums**
- 7. Vērtējuma pārskatīšana**

4. EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTS

Vienošanās nosacījumi un vērtēšanas bāze ir jānorāda rakstveidā un par to ir jāvienojas pirms novērtējuma ziņojuma pabeigšanas.

Novērtējumam ir jābūt izanalizētam, sagatavotam un pasniegtam rakstveidā atbilstoši profesionālajam standartam. Veiktajam darbam ir jābūt pietiekamam, lai apstiprinātu viedokli par paziņoto vērtību.

Informācijai pēc novērtējuma iesniegšanas, ir jābūt pietiekamai, lai varētu apliecināt, ka veiktā analīze un novērtējums, kas veikti ar pieeju vai pieejām, lai sniegtu viedokli par paziņoto vērtību ir atbilstoša šāda veida un mēroga novērtējumam.

1. Ievads

Vērtējumam ir jābūt profesionāli sagatavotam ņemot vērā vērtējamo īpašumu un visus pieejamos pierādījumus, tā lai rezultāts būtu noturīgs apstrīdēšanas gadījumā.

2. Darbības lauks

Šajā standartā ir aplūkoti procesuālie soļi, kuriem ir jāseko sagatavojot novērtējuma ziņojumu. Sākot ar vienošanās darba uzdevuma nosacījumiem, kam seko novērtēšana un īpašuma apskate un tad pārskata novērtējuma ziņojumu un informācijas saglabāšanu. Visbeidzot tas aplūko jautājumus, kas jāņem vērā vērtētājam, kad tam ir dots uzdevums pārskatīt esošu vērtējumu.

3. Vienošanās nosacījumi

3.1 Vienošanās nosacījumi ir specifiski līguma starp vērtētāju un klientu nosacījumi. Šie nosacījumi tiek iesniegti klientam vai potenciālajam klientam pēc tam, kad ir saņemti mutiski vai rakstiski norādījumi, lai sniegtu vērtēšanas pakalpojumus. Katram darba uzdevumam tiek sagatavoti specifiski nosacījumi, kas skaidri un precīzi atspoguļo vērtēšanas dabu un mērķi un veicamās izpētes apjomu, lai pamatotu vērtējumam sekojošo paziņoto vērtības atzinumu.

3.2 Par detalizētiem vienošanās nosacījumiem ir jāvienojas rakstveidā. Attiecībā uz aizdošanu, citiem finanšu vai administratora norādījumiem, par nosacījumiem ir rakstveidā jāvienojas pirms vērtējums tiek nodots norādījumus dodošajam klientam.

3.3 Galvenie atrunātie nosacījumi vai norādījumi ir jānorāda ziņojumā.

3.4 Vienošanās nosacījumos var būt jāveic sekojošas izmaiņas, tādēļ, lai izvairītos no pārpratumiem un sekojošiem strīdiem, jebkādas šo nosacījumu izmaiņas ir jāfiksē rakstveidā.

3.5 Zemāk 3.9.punktā izklāstītie nosacījumi ir jāņem vērā kā minimālie nosacījumi. Tiek sagaidīts, ka vērtētāji atbilstoši un pēc nepieciešamības pārskatīs un papildinās šos nosacījumus, lai atspoguļotu vietējo klientu, TEGoVA dalībnieku asociācijas (TAD), nacionālās likumdošanas vai noteikumu prasības.

3.6 Vienošanās nosacījumi ir regulāri jāizvērtē, lai identificētu klienta atsauksmes vai papildinātu klienta prasības, jaunāko likumdošanu, noteikumus, TAD prasības un jebkākus EVS jauninājumus vai jaunāko redakciju.

3.7 Gadījumā, ja nosacījumi netiks noformēti rakstveidā, tādējādi tiks pārkāpti EVS 2016 un TEGoVA Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss. Tas var izpausties kā neadekvāta aizstāvība pret jebkādam juridiskām darbībām, kas attiecas uz maksām, nolaidību vai veikspēju.

3.8 Gadījumos, kad vērtējumi ir līdzīgas dabas, piemēram vērtējumi aizdevuma nodrošināšanai, tiek nodrošināti regulāri vienam un tam pašam klientam, vērtētājam ir rakstveidā jāapliecina, ka tiek piemēroti šie paši nosacījumi, ja vien ar klientu netiek noslēgta cita vienošanās. Tiklīdz stājas spēkā kādas sekojošas izmaiņas, par to ir rakstveidā jāinformē klients.

3.9 Minimālā iesniedzamā informācija un nosacījumi, par kuriem ir jāvienojas, ir sekojoši:

- klienta identitāte;
- vērtējuma mērķis;
- precīzs vērtējamā īpašuma/īpašuma daļas apmērs;
- vērtējuma bāze vai bāzes;
- konkrēts (precīzs) vērtējuma datums;
- apstiprinājums, ka nepastāv iespējami interešu konflikti. Paziņojums par jebkādu iepriekšēju saistību ar īpašumu vai iesaistītajām pusēm.
- vērtētāja personība (identitāte) un statuss;
- pieņēmumi, īpašie pieņēmumi un novirzes (atkāpes);
- izpētes joma un apmērs;
- paļaušanās uz klienta sniegto informāciju;
- jebkādi publikācijai piemērotie aizliegumi;
- apmērs, kādā tiks nodrošināts interešu ievērošanas pienākums;
- atbilstība Eiropas vērtēšanas standartiem;
- Iekasējamās maksas bāze (pamatojums).

Skat. tabulu zem 5.10.

3.10 Papildu nosacījumi tiks noteikti pēc darba uzdevuma, likumdošanas vai noteikumu, vai TMA dalības prasību specifikas. Jāuzrāda jebkāda TMA uzsāktā vērtējumu uzraudzība, ieskaitot atsauci uz uzraudzības mērķi.

4. Sadarbība ar klienta konsultantiem, auditoriem un citiem

4.1 Lai nodrošinātu nepieciešamo informāciju, vērtētājam var būt nepieciešams sadarboties ar citiem klienta konsultantiem. Gadījumos, kad vērtējumā ir jāietver finanšu pārskatu dati, ir ļoti svarīgi cieši sadarboties ar klienta auditoriem, lai nodrošinātu, ka veiktais darbs ir tieši tas, kas ir nepieciešams, un lai nodrošinātu sakritību un pareizo vērtēšanas bāzu izmantošanu.

4.2 Vērtētāja profesionālais spriedums noteiks to, vai viņš paļaujas uz sniegto vai izpausto informāciju. Vienošanās nosacījumiem ir nepārprotami jānosaka, vai un uz kāda veida klienta, klienta pārstāvju vai trešo pušu sniegtās informācijas vērtētājs ir paļāvies.

5. Komentāri

5.1 Vērtētāji ir absolūti atbildīgi par to, lai nodrošinātu, ka viņi ir un tas ir uzskatāms redzams, ka viņi ir kompetenti, kvalificēti un jebkāda faktiska, iespējama vai nomanāma interešu konflikta dēļ izslēgti vai kādā citā veidā paziņoti un veikuši kādus soļus, lai labotu jebkādu reālu vai šķietamu trūkumu tā, lai tie drīkstētu uzņemties piedāvāto uzdevumu.

5.2 Negaidīti gadījumi, piemēram, juridiskie strīdi var rasties daudzus gadus pēc tam, kad ir pabeigti oriģinālie vērtēšanas darba norādījumi. Vēsturiskais konteksts un domāšana (pamatojuma atrašana) ārpus jebkādiem īpašiem nosacījumiem un noteikumiem šajā gadījumā var būt sarežģīti atsaukt, ja vien tie tobrīd nav tikuši fiksēti rakstveidā. Šādi pieraksti arī parādītu to, vai vērtējums ir ticis izmantots citiem mērķiem nevis tiem, kuriem tas ir ticis sagatavots.

5.3 Līdzās labumiem, ko vērtētājam dod skaidrs un kodolīga ieraksts, kas ir ticis sagatavots un par kuru ir panākta vienošanās pirms vienošanās, tas arī nodrošina, ka klients un klienta profesionālie padomdevēji zina, ko sagaidīt un spēj spriest vai tie ir saņēmuši to, ko vēlējušies un ir gaidījuši.

5.4 Ar apakšlīgumu veiktie vērtējumi – gadījumos, kad vērtējumu ar apakšlīgumu veic citi specializēti vērtētāji vai kad ir nepieciešama vērā ņemama trešās puses profesionāla palīdzība, pirms apstiprinājuma ir jāsaņem klienta apstiprinājums. Šis klienta apstiprinājums ir jāpieraksta rakstveidā un jāatspoguļo novērtējuma ziņojumā.

5.5 Trešajām pusēm nodoti vērtējumi – Pastāv risks, ka vērtējumi, kas sagatavoti vienam mērķim var tikt nodoti trešajām pusēm un izmantoti citam nesaistītam nolūkam. Tieši tādēļ vienošanās nosacījumiem ir jāizslēdz vērtētāja atbildība vis-ā-vis trešajām pusēm

un ir jānosaka vērtējuma aizliedzošā daba – ka tas tiek sagatavots tikai un vienīgi klienta vajadzībām.

5.6 Vērtējumi, kas neatbilst EVS – gadījumos, kad vērtētājam tiek dots uzdevums veikt novērtējumu uz bāzes, kas nav atbilstošas vai ir pretrunā ar šiem standartiem, vērtētājam ir uzdevuma sākumā jāinformē klients, ka ziņojumā tiks atspoguļota šī novirze no EVS. Skat. 10.EVMI.

5.7 Vērtējumi, kas veikti ar ierobežotu informāciju vai gadījumos, kad nepieciešami īpaši pieņēmumi – Šāda situācija var izveidoties gadījumos, kad ir ierobežota informācija, nepietiekamas apskates iespējas vai stipri ierobežots laiks vērtējuma sagatavošanai. Piemēram, dažos gadījumos Ziņojums var būt nepieciešams iekšējiem mērķiem vadības vajadzībām, citos gadījumos Ziņojums var būt nepieciešams saistībā ar uzņēmuma pārņemšanu vai saplūšanu, kad noteicošais ir laiks. Šādos gadījumos vērtētājam ir jānodrošina, ka atrunātie vienošanās nosacījumi ir apstiprina to, ka Ziņojums būs paredzēts tikai klienta izmantošanai un tas netiks publicēts.

5.8 Vērtētājam var būt jāizdara **īpaši pieņēmumi** vai var tikt pieprasīts no klienta puses sagatavot vērtējumu uz īpašu pieņēmumu bāzes. Šādas situācijas var ietvert:

- pieņemt, ka īpašums ir atbrīvots laikā, kad tas faktiski ir izīrēts;
- veikt vērtējumu, pieņemot, ka ir saņemta plānotā piekrišana, kas atšķiras no faktiskās piekrišanas;
- pieņēmumi nodrošināt vērtēšanas bāzi īpašumam, kas bojāts ugunsgrēkā;
- īpaši pieņēmumi, kas izdarīti vērtējot īpašumu, kas tiek tirgots.

Šādos apstākļos ir būtiski, lai vienošanās nosacījumos būtu skaidri norādīts, ka novērtējuma ziņojums un jebkādas publikācijas, kas uz to balstītas, skaidri izklāstītu darba uzdevumu (norādījumus), kas attiecas uz vērtējumu, vērtējuma mērķi un kontekstu, pakāpi, līdz kādai ir ierobežota izpēte, izdarītos pieņēmumus, paļāvību, kas ir tikusi balstīta uz izmantoto informācijas avotu precizitāti, vērtējumā atspoguļoto vērtības atzinumu un apmēru, kādā tas neatbilst šiem standartiem.

5.9 Izņēmuma gadījumos var būt piemēroti un izdevīgi sagatavot **atbilstošas kvalifikācijas vērtējumus**, gadījumos, kad ir piemērojami zemāk uzskaitītie ierobežojošie apstākļi:

- vērtētājs jau ir veicis konkrētā īpašuma apskati un ir pazīstams ar to un ar tirgu, un apkārtni; vai
- Vērtētājs ir saņēmis pietiekami detalizētu papildu informāciju no uzņēmuma vadības un/vai iekšējiem vērtētājiem, lai spētu kompensēt vērtētāja paša izmeklēšanu.

5.10 Komentāri par minimālajiem vienošanās nosacījumiem

Nosacījumi	Komentāri
Klienta identitāte	Vērtētājam ir jānodrošina, lai klients tiktu identificēts. Gadījumā, ja instrukcijas ir saņemtas no kompānijas direktora, iespējams, ka klients ir kompānija, nevis direktors. Gadījumos, kad tiek veikts vērtējums kredītēšanas vajadzībā, instrukcijas var tikt saņemtas un rēķini apmaksāti no aizdevēja klienta puses, lai arī klients parasti būs aizdevējs
Novērtējuma mērķis	Tā kā vērtējuma specifiskais mērķis noteiks izmantojamo vērtības bāzi vai bāzes, ir svarīgi, lai tiktu nodrošināta skaidrība. Ir godīgi norādīt, ka vērtējums attieksies uz norādītu specifisku mērķi.
Precīzs vērtējamā īpašuma/īpašuma daļas apmērs	Ir jāņem vērā sekojošais: - gadījumos, kad vērtējamā īpašuma robežas nav noteiktas, var būt nepieciešama atsauce uz plānu vai citu fiksētu objektu; - gadījumos, kad īpašums ir daļa no korpusa (piemēram, dzīvoklis), ir jānorāda tā precīza adrese; - var pastāvēt vairāk nekā vienas īpašumtiesības vai likumīgās zemes īpašumtiesības, norādiet, kuras no tām tiek vērtētās;

	- gadījumos, kad īpašumā atrodas iebūvētais aprīkojums, inventārs, pamatlīdzekļi, ir jānorāda, par kuriem no tiem tiek pieņemts, ka tie paliks īpašumā; - gadījumā, kad īpašums tiek vērtēts iznomāšanas nolūkiem, ir iespējams, ka nomas atjaunošanas vai pārskatīšanas gadījumā īrnieku veiktie uzlabojumi netiek ņemti vērā. Tas var ietekmēt vērtību.
Vērtības bāze vai bāzes	Paziņojamās vērtības bāze vai bāzes ir jānorāda. Gadījumā, kad vērtības bāze ir patiesā vērtība, tā kā termins tiek lietots divās nozīmēs, taču atšķirīgās nozīmēs, piešķirot atšķirīgu pielietojumu, ir jāsniedz pareizā definīcija kā tas noteikts 2.EVS 4.1.punktā. Jāizmanto EVS atzīta vērtības bāze. To var noteikt klients, profesionālā institūcija, likums vai noteikumi.
Konkrēts vērtēšanas datums	Novērtējuma datumam ir jābūt konkrētam datumam atbilstoši vienošanās ar klientu. Nav pieņemami paziņot, ka vērtējums tiks datēts ziņojuma datumā
Apstiprinājums, ka nepastāv potenciāls interešu konflikts. Paziņojums par jebkādu iepriekšēju saistību ar īpašumu un iesaistītajām pusēm	Vairumā gadījumu vērtētāji var paziņot, ka nepastāv potenciāli interešu konflikti, kas var traucēt viņiem darboties neatkarīgi. Gadījumos, kad pastāv potenciāls interešu konflikts, vērtētājam jānorāda informācija par esošo situāciju un jāpaziņo kādas darbības viņš piedāvā veikt, lai nodrošinātu to, ka viņš darbojas neatkarīgi. Nepieciešams paziņojums par to, vai vērtētājam ir bijuši iepriekšēja saistība ar

	īpašumu vai pusēm, neatkarīgi no tā vai šāda saistība ir vai nav pastāvējusi. Jāpaskaidro, vai vērtētājs rīkojas ārējas un neatkarīgas juridiskās personas vai personu vārdā, norādot šo personu vai personas, vai kā neatkarīgs iekšējais vērtētājs. Jāapstiprina arī atbilstība vērtētāju profesionālajām asociācijām un TEGoVA Eiropas ētikas un rīcības kodeksam. Jānorāda vērtētāja kvalifikācija un nodarbošanās veids, ieskaitot atzīta Eiropas vērtētāja (REV) vai Eiropas vērtētāju asociāciju grupas dzīvojamā īpašuma vērtētāja kvalifikāciju, ja tāda ir piešķirta. Dažos apstākļos ir piemēroti norādīt vērtētāja pieredzi uzņemoties līdzīgus vērtējumus tajā pašā atrašanās vietā.
Vērtētāja identitāte un statuss	Šāds paziņojums var aprobežoties ar apstiprinājumu, ka vērtētājam ir pietiekamas zināšanas par konkrēto tirgu un iemaņas, un izpratne, lai uzņemtos kompetenti veikt vērtējumu.
Pieņēmumi, īpašie pieņēmumi un novirzes	Visi pieņēmumi un īpašie pieņēmumi, kas tiks izdarīti vērtējuma vai novērtējuma ziņojuma sagatavošanas laikā ir jānorāda, neatkarīgi no tā, vai tie ir identiski tiem, kas norādīti iepriekšējās instrukcijās. Jāizdara atsauce uz novirzēm no EVS, norādot

	šādas novirzes iemeslu un attaisnojumu. Skat. 1.EVS.
Izpētes joma un apmērs	Vērtētājam ir skaidri jānosaka veicamās izpētes joma un pakāpe: Ir jāietver sekojošais: -apskates (iekšējās un ārējās) apmērs; -jebkāda paļaušanās uz kabineta vērtējumu, tostarp atbilstošos gadījumos, informāciju par to vai īpašums atrodas teritorijā, kurā identificēts plūdu risks; -jebkāda paļaušanās uz klienta vai trešās puses sniegtu informāciju; -jebkāda informācija, kas ir pieprasīta, bet nav pieejama ziņojuma sagatavošanas laikā; -energoefektivitātes reitings un citi ilgtspējības faktori, kas var ietekmēt vērtību ar atbilstošiem komentāriem; -jebkādi ziņojumi attiecībā uz azbestu vai citiem piesārņojošiem materiāliem vai šādu ziņojumu neesamība; -jebkādas apdrošinātāju un/vai citu trešo pušu noteiktas prasības; un -apstiprinājums, ka veikto izmeklēšanu apmērs būs pietiekams, lai būtu izveidotu pilnībā pamatotu vērtības atzinumu paziņošanai (vai paziņojumu gadījumos, kad tas nav šis gadījums).

Paļaušanās uz klienta sniegto informāciju	Ja klients ir sniedzis informāciju attiecībā uz īpašumu vai ir ieteicis vērtētājam iegūt informāciju no konkrētas trešās puses, nosacījumos jānorāda, ka vērtētājs paļausies uz šo informāciju un nemēģinās pārbaudīt sniegtās informācijas pareizību.
Publicēšanas ierobežojumi	Vērtētājam ir jāpaziņo, ka priekš jebkādas reprodukcijas vai atsaucēm uz novērtējuma ziņojumu būs nepieciešama iepriekšēja rakstveida piekrišana. Dažos gadījumos būs piemēroti paziņot ka novērtējuma ziņojuma saturs tiek sniegts tikai tām personām, kuru intereses vērtētājam ir pienākums ievērot.
Apmērs, līdz kuram tiks nodrošināts rūpības pienākums	Ir jānorāda konkrētu pušu identitāte, pret kurām ir jāievēro rūpības pienākums. Var būt piemēroti norādīt ka nevienai citai pusei netiks piedāvāta atbildība vai rūpības pienākums.
Atbilstība Eiropas vērtēšanas standartiem	Gadījumos, kad vērtējums atbilst EVS prasībām, ir jābūt atsaucei uz Eiropas vērtēšanas standartiem 2016. Ja vērtējumam ir jāatbilst citiem standartiem, šajā sakarā ir jāizdara paziņojums.
Iekasējamās maksas aprēķina bāze	Ir jānorāda visas atbilstošās izmaksas un nodevas, kas jāsedz klientam. Ja ir jāsedz izmaksas, jāietver šo izmaksu pamatojums. Uzrādītajās summās ir jānorāda, kad tajās nav ietverts PVN vai citi nodokļi.

	Gadījumā, kad klients nav reģistrēts PVN maksātājs (piemēram, privātpersona) jānorāda kopējā maksa ietverot tajā PVN. Gadījumos, kad maksas nosaka trešās puses vai ar likumu, jānorāda faktiskā summa, kas tiks iekasēta.
--	--

6. Vērtējuma pamatojums

6.1 Profesionāls vērtējums balstās uz vērtētāju, kurš vērtē konkrētu īpašumu tā kontekstā, pētot un pārbaudot visus jautājumus, kas attiecas uz īpašuma vērtību. Vērtējuma kvalitāte daļēji būs atkarīga no tā sagatavošanā izmantotās informācijas kvalitāti un līdz ar to vērtētājam ir jāpārbauda jebkādi informācijas avoti un šis informācijas datums. Ir jāpārskata arī tirgus apstākļi, kas attiecas uz konkrēto īpašumu, jo gadījumos, kad tie ir pareizi novērtēti, veido daļu no bāzes, pamatojoties uz kuru var tikt pieņemti lēmumi. Informācija, kas saglabājusies pēc vērtējuma iesniegšanas ir jābūt pietiekamai, lai tā spētu apliecināt, ka veikta analīze un novērtējums, kas izmantota pieejā vai pieejās, lai sniegtu paziņotās vērtības atzinumu, ir pietiekama šīs vērtēšanas veidam un apmēram.

6.2 Īpašuma apskate – kā daļa no personīgu zināšanu iegūšanas par konkrēto īpašumu, vērtētājam pašam ir jāveic tā vizuālā apskate. Tas parasti ietver ēku iekšpusi, apkārtni un apkārtējo vidi, lai pierakstītu visus faktorus, kas var ietekmēt īpašuma vērtību. Izņēmuma gadījumos, ja saņemtas tādas instrukcijas no klienta vai ir tāda vienošanās ar klientu, var veikt ierobežotāku pārbaudi vai vērtētājs var tikt pilnvarots paļauties uz trešās puses apskates ziņojumu, taču jebkurā gadījumā tas ir jāpieraksta novērtējuma ziņojumā. Vērtēšana, paļaujoties uz trešās puses veikto pārbaudi, ir saistīta ar riskiem attiecībā uz apskates kvalitāti un vērtētāja interpretāciju. Vērtētājam ir jāpievērš uzmanība faktam, ka viņa secinājumi varētu būt atšķirīgi, ja viņš pats būtu veicis īpašuma pārbaudi.

6.3 Apskates dabā veids būs atkarīgs no īpašuma un nacionālajiem tiesību aktiem, paražām un prakses, taču vērtētājam ir jāpieraksta galvenie īpašuma un atrašanās vietas raksturlielumi, kas ietekmē vērtību.

6.4 Īpašuma apskates veids un apmērs būs atkarīgs no vērtējuma mērķa un bāzes, par kuru ir vienošanās ar klientu. Var būt apstākļi, piemēram, portfeļa novērtējums, kad ir atbilstoši ierobežot apskati, piemēram, veicot apskati tikai eksterjeram un apkārtni vai

veicot kabineta vērtējumu. Ja nav tikusi veikta apskate vai tā nav tikusi veikta pienācīgā veidā, lai savāktu visu nepieciešamo informāciju, šis fakts un ierobežojumu iemesls ir jāpieraksta novērtējuma ziņojumā vai vērtības apliecinājumā kā neidentificēti faktori, kas varētu ievērojami ietekmēt īpašuma vērtību.

6.5 Kabineta vērtējums – pirmais īpašuma vērtējums uz “kabineta” bāzes, t.i. bez iekšējas vai ārējas apskates nebūs atbilstošs EVS. Atkārtoti vērtējumi uz kabineta vērtējuma bāzes var būt atbilstoši EVS, ja vien vērtētājs ir pārliecināts, ka kopš brīža, kad viņš pēdējo reizi ir apsekojis īpašumu, tā apkārtnē nav tikušas veiktas izmaiņas, kurām būtu vērā ņemama ietekme uz vērtību un kamēr (ja) viņš ir saņēmis no klienta rakstveida apstiprinājumu, ka īpašumā nav notikušas vērā ņemamas izmaiņas kopš vērtētājs to pēdējo reizi ir apsekojis.

6.6 Ir jāizskata jautājumi par atbilstošiem finanšu, juridiskiem un normatīvajiem jautājumiem attiecībā uz īpašumu.

6.7 Pēc īpašuma apskates vērtētājam ir jāatrod un jāņem vērā pieejamie salīdzināmie īpašumi (kas ir pārdošanā vai tiek izmantoti, atkarībā no situācijas) un jāveic vispusīga to analīze izmantojot kopīgu bāzi kā cenu un/vai ienākumu apliecinājumu.

6.8 Vērtējumi nodrošinātas kreditēšanas vajadzībām prasa ar īpašumu saistītu specifisku riska faktoru, kas saistīti ar piedāvātās nomas struktūru un ilgumu, objektīvu novērtējumu. Skat. 2 EVMI.

6.9 Paziņotās vērtības ir jāpamato, ne tikai jāpaziņo. Vērtējums ir vērtētāja veiktās izpētes un izpētes kulminācija, kas demonstrē viņa spējas apkopot informāciju no dažādiem avotiem, efektīvi izmantot šo informāciju un sniegt pamatotu viedokli.

6.10 Novērtējuma ziņojuma saturu nosaka mērķis un atrunātie nosacījumi. 5.EVS ir aplūko novērtējuma ziņošanu.

6.11 Gadījumos, kad vērtētājs ir informēts par tirgus nenoteiktību, nestabilitāti vai citām problēmām, kas pakļauj vērtību riskam, tās ir jāņem vērā un par tām jāziņo vērtējumā. 2. EVID sniedz pamatojuma attiecībā uz vērtēšanas noteiktību un tirgus risku.

7. Vērtējuma pārskatīšana

7.1 Dažādu iemeslu dēļ, kas saistīti ar iespējamo tiesvedību vai citiem sensitīviem jautājumiem, vērtētājam var tik uzdots pārskatīt cita vērtētāja sagatavotu vērtējumu. Dažos gadījumos tie var būt retrospektīvi vērtējumi. Līdz ar to vērtētājam var vajadzēt ievērot īpašu

piesardzību pirms piekrist uzņemties pārskatīt cita vērtētāja darbu. Ir zināmi apstākļi, kad šāda pārskatīšana var sniegt papildu pārlicību par vērtējumu vai izgaisināt vai samazināt šaubas par to.

7.2 Apstākļi, kad vērtētājs var tikt iesaistīts pārskatīšanā ietver:

- gadījumus, kad vērtējumam ir jāpamato iekšēji veiktais novērtējums;
- gadījumos, kad vērtētājs cenšas sakoordinēt neatkarīgi strādājošu vērtētāju komandas; un
- gadījumus, izvēlētu īpašumu paraugs nodrošina attiecībā uz vispārējo īpašuma precizitāti.

7.3 Instrukcijas vērtētājam, kas veic pārskatīšanu var atšķirties sākot ar vispārīgiem komentāriem par metodoloģiju un atbilstību standartiem līdz pat detalizētai un pamatīgai atsevišķa vērtējuma caurskatīšanai.

7.4 Dažkārt vērtētājam var pieprasīt pārskatīt vadības veiktu novērtējumu, vērtējumu, klienta vai citas puses iekšēju vērtējumu vai veikt vērtētājam jau zināmu īpašumu pārvērtēšanu. Šādos gadījumos vērtētājam iepriekš un pēc abpusējas vienošanās rakstveidā ir jānorāda vienošanās nosacījumi, piemērotie ierobežojumi un kvalifikācijas rezultējošais raksturs uz novērtējuma ziņojumu. Parasti vērtētājam ir ieteicams pārrunāt lietu ar sākotnējo vērtētāju, lai arī tas dažkārt nav iespējams, piemēram, tiesvedības dēļ. Vērtētājam, kas veic pārskatīšanu ir jānoskaidro ar klientu vienošanās nosacījumos, vai viņš to drīkst darīt. Ziņojumā ir skaidri jānorāda vai ir notikušas pārrunas ar sākotnējo vērtēja.

7.5 Novērtējuma ziņojums šādai pārskatīšanai dažkārt var aprobežoties ar komentāriem par piemērotās bāzes atbilstību vai, sekojot izvēlēta īpašuma šķērsriezuma vērtējuma paraugam, ar vispārīgāku ziņojumu par kopējā vērtējuma vidējo precizitāti vai par to, vai ir ņemti vērā Eiropas vērtēšanas standarti.

7.6 Vērtētāja, kas veic caurskatīšanu, rīcībā ir jābūt (vismaz) visiem faktiem un informācijai, kas ir atbilstoša novērtējuma datumam, uz kuru paļāvās pirmais vērtētājs. Attiecībā uz sākotnējo vērtību, tā būs robusti pamatota, ka viņš būs veicis personīgu pārbaudi un visus atbilstošos pieprasījumus. Ja viņam nav šīs informācijas, tad tā kā viņa uzskatus var izmantot klients, jebkādi šādi ierobežojumi ir jāatzīmē un gala viedokļi nav jāizplata tālāk (ja vien to nepieprasa strīda atrisināšanas process). Būtiski komentāri, kas nav pietiekami pamatoti var būt apmelojoši (neslavu ceļoši).

5.EVS

Novērtējuma ziņojums

- 1. Ievads**
- 2. Darbības lauks**
- 3. Vērtējuma paziņošana - definīcijas**
- 4. Novērtējuma ziņojums vai apliecinājums**
- 5. Komentāri par vērtējumu**

5. EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTS

Vērtējumam ir jābūt pasniegtam skaidrā rakstiskā veidā atbilstoši profesionālam standartam, caurskatāmam attiecībā uz instrukcijām, nolūku, pieejām, bāzēm, metodēm un novērtējuma slēdzienam, kā arī par novērtējuma paredzamajai izmantošanai atbilstoši atrunātajiem vienošanās nosacījumiem.

1. Ievads

Vērtējumam kā to ir noteicis vērtētājs ir jābūt skaidri un konstruktīvi pasniegtam klientam. Novērtējuma ziņojums ir dokuments, uz kuru klients balstīsies pieņemot lēmumus. Tādēļ ir svarīgi, lai tas būtu precīzs, gan attiecībā uz to, kas tajā teikts, gan attiecībā uz tajā izteiktajiem brīdinājumiem un iebildumiem.

2. Darbības lauks

Šajā standartā ir aplūkots novērtējuma ziņojums, kurā vērtētājs informē klientu par noteikto vērtību.

3. Vērtējuma paziņošana - definīcijas

3.1 Eiropas Savienības Kapitāla prasību regula 575/2013 definē gan tirgus vērtību, gan hipotekāro vērtību, līdzās EVS noteiktajām definīcijām. Pēc tam tā 229.pantā turpina, ka:

“Testāde pieprasa neatkarīgajam vērtētājam pārredzami un skaidri dokumentēt tirgus vērtību”

un

“Testādes prasa neatkarīgajam vērtētājam... dokumentē [hipotekāro vērtību] pārredzami un skaidri.”

Tas ir tikai viens piemērs, kurā atspoguļota normatīvā prasība ziņot pārredzami un skaidri, šajā gadījumā attiecībā uz vērtējumiem priekš Eiropas bankām un finanšu iestādēm nodrošinātas kredītēšanas kontekstā.

3.2 Tirgus vērtības (vai hipotekārās vērtības) dokumentēšana ir aplūkota novērtējuma ziņojumā.

3.3 **Novērtējuma ziņojums** ir dokuments, kurā ir sīki izklāstīts vērtēšanas darbības lauks, galvenie pieņēmumi, vērtēšanas metodes, un uzdevuma secinājumi. Ziņojums sniedz profesionālu vērtības atzinumu, kas pamatots uz atzītas vērtēšanas bāzes vai bāzēm un ir sagatavots Eiropas vērtēšanas standartu ietvarā.

3.4 Terminiem “vērtēšanas apliecinājums”, “novērtējuma sertifikāts” un “vērtības paziņojums” ir specifiska nozīme konkrētās valstīs noteicošajos normatīvajos dokumentos. Viens kopīgs faktors ir tas, ka šie dokumenti pieprasa vienkāršu vērtības apstiprinājumu, bez jebkādām prasībām raksturot kontekstu, fundamentālus pieņēmumus vai analītiskos procesus, kas ir sniegtā skaitļa pamatā.

4. Novērtējuma ziņojums vai apliecinājums

4.1 Vispārīgi

4.1.1 Novērtējuma ziņojumam ir jābūt noformētam rakstveidā, sagatavotam un pasniegtam lietotājiem un klientiem uzticamā un saprotamā veidā. Tas attiecas uz ziņojumu, kas sniedz tirgus vērtību un arī uz ziņojumiem, kas skar visas citas vērtēšanas bāzes, jo tās starp vērtētāju un klientu ievieš noteiktību.

4.1.2 Novērtējuma ziņojumā ir jābūt fiksētiem uzdevuma norādījumiem, vērtēšanas bāzei un mērķim un analīzes rezultātiem, kas noveduši līdz vērtības atzinumam, atbilstošos gadījumos ieskaitot informāciju par izmantotajiem salīdzināmajiem. Tas var arī paskaidrot vērtēšanas laikā veiktos analītiskos procesus un sniegt papildinformāciju.

4.1.3 Novērtējuma ziņojumam jāsniedz skaidrs un nepārprotams viedoklis par vērtību novērtēšanas datumā, ar pietiekami detalizētu informāciju, lai nodrošinātu, ka visi ar klientu

vienošanās nosacījumos nolīgtie jautājumi un visas citas galvenās jomas ir nosegtas un ka nevar izveidoties reālās nekustamā īpašuma situācijas nepareiza interpretācija.

4.1.4 Ziņojums nedrīkst būt divdomīgs, nedrīkst nekādā veidā maldināt lasītāju, nedz arī radīt nepareizu priekšstatu. Šo un citu iemeslu dēļ tam ir jābūt rakstītam izmantojot tādus terminus, lai persona bez īpašām zināšanām par īpašumu vai vērtējumiem varētu saprast.

4.1.5 Ziņojumam ir jābūt objektīvam. Pamatojoties uz tajā izteiktajiem apgalvojumiem var tikt pieņemti lēmumi un ieguldīti vai izņemti līdzekļi. Ja vērtētājam ir stingri uzskati par īpašuma labajām īpašībām vai trūkumiem, tam ir jābūt izklāstītam pamatotā un objektīvā veidā, kas ļaus lasītājam saprast izdarītos secinājumus.

4.1.6 Gadījumos, kad vērtētājam ir doti norādījumi (ir dots darba uzdevums) neraugoties uz interešu konfliktu, šis iespējamais interešu konflikts ir jānorāda ar ierakstu, ka par to ir paziņots klientam, un jānorāda veiktie pasākumi, kas veikti, lai nodrošinātu to, lai iespējamais interešu konflikts nelabvēlīgi neietekmētu vērtētāja objektivitāti.

4.2 Novērtējuma ziņojuma saturs

4.2.1 Ziņojuma forma un detaļas ir vērtētāja ziņā, taču tiem ir jāatbilst specifiskiem norādījumiem, ko klients devis vērtētājam un jāattiecas uz vērtēšanas mērķi un paredzamajai izmantošanai, kuras dēļ klients uzdod veikt novērtējumu.

4.2.2 Novērtējuma ziņojumam ir adekvāti jāatspoguļo visi jautājumi, kas noteikti vienošanās nosacījumos (skat.4.EVS 3.daļu).

4.2.3 Vērtējumi tiek sniegti virknei dažādu klientu, dažādu iemeslu dēļ, daudz dažādās situācijās. Dažos gadījumos klientam īpašums būs ļoti labi pazīstams, turpretī citos gadījumos viņš par to uzzinās lasot vērtētāja ziņojumu. Dažos gadījumos ziņojums tiks izmantots kā daļa no lēmuma pieņemšanas procesā ievērojamu investīciju veikšanai vai neveikšanai, turpretī citos – klients tikai vēlas būt informēts par sava īpašuma portfeļa aktuālo vērtību. Dažos gadījumos ziņojums tiks nodots trešajām pusēm, turpretī citos – klients būs vienīgais ziņojuma lasītājs.

4.2.4 Ņemot vērā visu iepriekš teikto, novērtējuma ziņojuma saturs, garums un detaļas neizbēgami ir atkarīgas no vērtējuma mērķa un klienta vajadzību profila. Tādēļ par ziņojuma formu un saturu ir jāvienojas ar klientu pirms norādījumu saņemšanas un jāapstiprina rakstveidā vienošanās nosacījumos.

4.2.5 Novērtējuma ziņojumus vispārīgi var iedalīt divās kategorijās: “pilnie” vērtējumi un tie, kuros pieļaujama koncentrētāka ziņojuma forma. Pilno novērtējuma ziņojumu garums un detalizācijas pakāpe arī var atšķirties atkarībā no vērtējuma mērķa un klienta vajadzībām.

4.2.6 Pilnais novērtējuma ziņojums vispārīgi nosegs sekojošus jautājumus, kuri nav noteikti jāsniedz tādā pašā veidā vai kārtībā:

a. Darba uzdevuma (instrukciju) un vērtējuma bāze

- Klients un norādījumi (darba uzdevums) – klienta vārds, informācija par to, kādi norādījumi (kāds darba uzdevums) ir doti vērtētājam (ir ieteicams pievienot vienošanās nosacījumus pielikuma formā);
- Trešo pušu palaušanās – gadījumos, kad ir atrunāts, ka noteiktas identificētas trešās puses varēs paļauties uz ziņojumu, šīs puses ir jānosauc;
- Īpašums – īpašuma nosaukums (ja tāds ir) un adrese;
- Vērtējamā īpašuma juridiskais īpašumtiesību statuss (pieder uz īpašumtiesību pamata, uz nomas tiesību pamata utt.)
- Vērtēšanas mērķis;
- Vērtējuma bāze (piemēram, tirgus vērtība) un atsauce uz atbilstošo EVS vai likumu, vai noteikumiem, kas definē vērtējuma bāzi;
- Īpašie pieņēmumi – jānorāda, ja ir jāveic kādi īpašie pieņēmumi (1.EVS nozīmē);
- Novērtēšanas datums;
- Ziņojuma datums;
- Vērtētāja statuss (ārējais vai iekšējais un vai viņš tiek vai netiek uzskatīts par neatkarīgu). Apstiprinājums, ka vērtētājam ir pieredze un zināšanas par tirgu, kas nepieciešamas, lai novērtētu aplūkojamo īpašumu.
- Īpašu vērtētāju vai konsultantu piesaiste – gadījumos, kad vērtētājs, kas paraksta ziņojumu, ir izmantojis trešās puses speciālistus, tie ir jāidentificē;
- Apstiprinājums, ka nepastāv iespējami interešu konflikti. Gadījumos, kad ir pastāvējuši iespējami interešu konflikti, ziņojumā ir jānorāda, ka klients par tiem ir ticis informēts un jāizklāsta pasākumi, kas veikti, lai nodrošinātu to, ka vērtētāja objektivitāte nav tikusi ietekmēta.

b. Veiktā izpēte

- Apskate – apskates datums, personas, kas veikusi apskati, vārds, apsekoto telpu apjoms. Ja apskate ir bijusi mazāk pilnīga kā parasti tiek pieprasīts šāda veida vērtējumiem, tas ir jāizceļ;

- Stāvu (grīdas) zonas – skaidri jānorāda apgūtās platības veids (piemēram, neto iznomājamā, bruto iznomājamā utt.), jānorāda apgūto platību avots (izcelsme);
- Saņemtie un izpētītie dokumenti – vērtētājam ir jānorāda saņemtie dokumenti un atbilstošos gadījumos arī jānorāda, kādi svarīgi dokumenti tam nav bijuši pieejami;
- Paļaušanās uz informāciju, kas saņemta no klienta un trešajām pusēm – šāds paziņojums ir jāietver, ja vērtētājs ir paļāvies uz šādu informāciju;
- Pieņēmumi – vērtētājam ir jānorāda jebkādi svarīgi pieņēmumi, kas izdarīti attiecībā uz dokumentiem vai informāciju, kas tam nav bijusi pieejama vai par informāciju, kuru viņš nav varējis pārbaudīt;
- Neveiktās izpētes – lai izvairītos no šaubām, ir ieteicams norādīt ziņojumā norādīt jebkādas izpētes, kas nav veiktas, bet kuru rezultāti būtu varējuši ietekmēt novērtējumu. Tipiski piemēri ir vides un piesārņojuma izpētes, tehniskā aprīkojuma testi utt. Atbilstošos gadījumos vērtētājam ir jānorāda, kā paziņotā vērtība būtu ietekmēta, ja šādas izpētes sniegtu negatīvus secinājumus;
- Brīdinājumi/iebildumi – parasti vērtētājs brīdina par šo jautājumu skaitu. Ir ieteicams, ka iebildumi/brīdinājumi netiek izmantoti kā pagadās. Vērtētājam jānodrošina ka jebkādi brīdinājumi/iebildumi tiek izmantoti atbilstoši īpašumam un vērtējumam.

c. Īpašums

- Atrašanās vieta;
- Raksturojums;
- Remonta stāvoklis;
- Īpašuma apkārtējas vides aspekti (piesārņojums utt.), ieskaitot enerģijas veiktspējas reitingus;
- Tehniskais aprīkojums – īpašumos, kuros ir vēra ņemams ražošanas iekārtu un aprīkojuma daudzums, vērtētājam ir jānoskaidro, kuras vienības ir ietvertas īpašuma novērtējumā un kuras nav;
- Atbilstošos gadījumos vērtētājam ir jānorāda, vai novērtējumā ir ietverta nemateriālā vērtība vai nemateriālie aktīvi (piemēram, veicot viesnīcu novērtējumu).

d. Juridiskā situācija

- Īpašumtiesības – ieskaitot komentārus par jebkādiem līgumiem, aizliegumiem vai pienākumiem, kas varētu ietekmēt vērtību;
- Nomāti īpašumi – ar īrnieku vārdiem, informāciju par galvenajiem nomas nosacījumiem, pašreizējo nomas maksu summām un nomas nosacījumiem, kas būtu jāmaina atlikušajā nomas perioda laikā;
- Pilsētplānošanas un attīstības kontrole – informācija par pašreizējo zonējumu atbilstošajā(-os) attīstības plānā(-os), atļautā izmantošana utt.

e. Tirgus

- Tirgus, kurā atrodas īpašums, identifikācija.
- Pietiekama informācija par tirgu, lai dotu iespēju klientam saprast kā īpašums ir ar to saistīts;
- Salīdzinātāji – informācija par darījumiem, kuros iesaistīti salīdzināmi īpašumi, parasti ir sniegti kā daļa no pilnā novērtējuma ziņojuma.

f. Novērtējums

- Metodoloģija – kādas pieejas un kādas metodes ir tikušas izmantotas;
- Galvenie pieņēmumi – attiecībā uz kapitāla vērtībām, nomas vērtībām un pieņemto ienesīgumu. Ir ieteicams, ka šo galveno raksturlielumu izvēle ir paskaidrota ar atsauci uz nosauktajiem salīdzinātājiem;
- Papildu pieņēmumi – ja īpašuma raksturlielumi pieprasa noteiktus papildu pieņēmumus (piemēram, pašlaik brīvas platības atkārtotu iznomāšanu), izdarīto pieņēmumu detaļas.
- Gadījumos, kad ir nesen noticis darījums, kurā iesaistīts aplūkojamais īpašums vai vērtētājam ir atklāta provizorisks cena par tā pārdošanu, ziņojumā ir jānorāda pakāpe, kādā informācija ir tikusi pieņemta kā vērtības pierādījums;
- Novērtējuma nenoteiktība – tajos gadījumos, kad pastāv augsts nenoteiktības līmenis par vērtību līmeni, nomu vai ienesīgumu, vērtētājam tas šeit ir jā komentē;
- Īpaši pieņēmumi – ja ir izdarīti īpaši pieņēmumi, jānorāda informācija par to, kā vērtētājs ir izturējies šajā gadījumā attiecībā uz pieņemtajiem datiem;

g. Secinājums

- Paziņotā vērtība ir jānorāda skaidri un nepārprotami, kopā ar apstiprinājumu, ka ir veikta pietiekama izpēte, lai attaisnotu paziņoto vērtības atzinumu.
- Jābūt skaidram paziņojumam par to vai izmaksas, piemēram, PVN, nodevas utt. ir vai nav ietvertas paziņotajā vērtībā.
- Valūta – paziņotajai vērtībai ir skaidri jānorāda valūta, kāda ir tikusi izmantota vērtēšanā. Ja vērtība ir apziņota valūtā, kas nav atšķiras no tās valsts valūtas, kurā atrodas īpašums, paziņojumā ir jābūt norādītam tam, vai vērtība ir noteikta vietējā valūtā un tad konvertēta uz otru valūtu, šajā gadījumā jānorāda arī vērtība vietējā valūtā un konvertācijā izmantotais valūtas maiņas kurss, vai arī vērtība ir noteikta uzreiz otrā valūtā. Otrajā gadījumā vērtētājam ir jānorāda tas, vai izmaiņas valūtas maiņas kursā starp vietējo valūtu un otro valūtu var ietekmēt paziņoto vērtību.
- Veiktās izpētes un informācijas ierobežojumi – gadījumos, kad veiktā apskate vai informācija ir bijusi mazāk pilnīga, nekā vērtētājs varētu normāli vēlēties un kad pilnīgāka informācija iespējams varētu novest pie vērtības pārskatīšanas, tas ir jāizceļ ziņojuma secinājumu daļā.
- Ziņojuma ierobežojumi – šajā punktā vai jebkur citur Ziņojumā vērtētājs var vēlēties paziņot par ierobežojumiem Ziņojuma izmantošanā attiecībā uz publicēšanu, trešo pušu palāušanos utt.
- Novērtējuma ziņojums ir jāparaksta atbilstoši kvalificētam vērtētājam un tajā jānorāda datums.

4.2.7 Novērtējumi, kas paredzēti noteiktiem nolūkiem, piemēram, komerciālam nodrošinātam kredītam vai iegādei, var būt nepieciešamas papildu vai alternatīvas prasības no klienta puses, piemēram atsaucē uz aplūkotā īpašuma ilgtspējīgumu paredzētajam aizdevumam. Gadījumos, kad aizdevuma nosacījumi nav tikuši izpausti, vērtētājam jāsniedz novērtējums pamatojoties uz standarta aizdevuma nosacījumiem, atkarībā no situācijas ņemot vērā ar risku saistīto kritēriju vērtēšanas profilu, kuru publicējusi Eiropas hipotēkas federācija (skat. 9. EVMI C pielikumu).

4.2.8 Papildu pozīcijas – dažos gadījumos var būt nepieciešams atsaukties uz sekojošiem punktiem, kuri parasti ir ierakstīti vienošanās nosacījumos:

- attīstības īpašumi vai iespējamās attīstības īpašumi – esošā atļautā lietošana, jebkādas plānotās atļaujas vai iespējamās plānotās piekrišanas alternatīvai izmantošanai, ieskaitot jebkādu potenciālu vai faktisku ietekmi uz vērtību specifiskā vērtēšanas datumā;

- jebkāda īpašā vai sinerģiskā vērtība, kas var eksistēt un neatkarīgi no tā vai šāda vērtība ir pieejama pašreizējam īpašniekam vai tā pāries uz jauno īpašnieku līdz ar īpašuma pāreju;
- jebkādi neparasti tirgus apstākļi specifiskajā vērtēšanas datumā un vai nu jebkāda vērtēšanas nenoteiktība, kas saistīta ar ticamu salīdzināmu pierādījumu nelielo skaitu, tirgus nepastāvība vai citi specifiski faktori ir tikuši ņemti vērā vai ignorēti vērtības atzinuma sasniegšanas laikā (skat. arī 2.EVID Vērtēšanas noteiktība un tirgus risks); un
- Jebkādas nesenas vai piedāvātas īpašuma izmaiņas, tieša vai vietēja vide vai tiesību akti, kuriem varētu būt ietekme uz vērtību un gadījumos, kad tiek ziņots par šādu ietekmi, šīs ietekmes apmērs. Jautājumi, kas var būt iekļauti šajā kategorijā ietver potenciālu vai faktisku piesārņojumu, kaitīgus materiālus vai īpašumtiesības.

4.2.9 Ziņojumam ir jāietver papildu atbilstošu materiālu, gadījumos, kad īpašums tiek vai tiks turēts kā ieguldījums, pilnībā aprīkots kā tirdzniecības uzņēmums (apakšvienība) vai subjekts vai potenciāls faktiskai attīstībai, renovācijai vai modernizācijai.

4.2.10 Vērtētājam ir jāapstiprina vai uzņemoties vērtēšanu viņš ir uzzinājis par jautājumiem, kas varētu ietekmēt paziņoto vērtību. Šādi gadījumi var ietvert potenciālo piesārņojumu aplūkotajā īpašumā vai tā tuvumā, kaitīgu materiālu klātbūtni vai problēmas ar īpašumtiesībām.

4.2.11 Gadījumos, kad vērtējamā īpašuma tirgu ir ietekmē neparasta nenoteiktība un tā attiecas uz vērtējumu, vērtētājam ir jāturpina ar piesardzību, jākomentē šis gadījums klientam un jāizdara atbilstoši paziņojumi viņa ziņojumā (skat. 2. EVID Vērtējuma noteiktība un tirgus risks).

4.2.12 Paziņotās vērtības spēkā esamību – vispārīgi runājot, vērtējumi ir sagatavoti ar atsauci uz konkrētu novērtējuma datumu. Kā tāds, stingri runājot vērtība var nebūt tāda pati nākamajā dienā pēc vērtēšanas. Neraugoties uz to, klienti vispārīgi sagaida to, lai varētu paļauties uz vērtējumu noteiktu laika periodu pēc novērtējuma datuma. Noteiktos apstākļos vērtētājs var vēlēties noteikt un paziņot periodu pēc kura uz vērtējumu vairāk nevajadzētu paļauties. Tas var būt īpaši svarīgi laikos, kad vērtības ir nestabilas. To dažās valstīs var noteikt nacionālie tiesību akti vai arī līguma nosacījumi.

4.2.13 Visiem novērtējuma ziņojumiem ir jāietver paziņojums par apstākli, ka kvalificētais vērtētājs, kas ir klienta priekšā atbildīgs par novērtējumu pakļaujas šo Eiropas vērtēšanas standartiem. Vērtētājam ir jāpaziņo jebkādu noviržu no standartiem pakāpe un

ienesli vai par stāvokli, kādēļ jebkura no galvenajām vērtēšanas procesa daļām nav tikusi ievērota.

4.3 Īsākas ziņojuma formas

4.3.1 Ir daudzi gadījumi, kad ir piemēroti pieņemt īsāku ziņojuma formu. Tipisks piemērs ir iepriekšējā novērtējuma jauninājums. Neraugoties uz to, pirms vienoties par īsāku ziņojuma formu, vērtētājam ir vienmēr jābūt pārliecinātam, ka īsākā ziņojuma forma nebūs maldinoša vai nepiemērota, ņemot vērā īpašuma veidu, vērtēšanas nolūku, un cilvēku veidu, kas visticamāk paļausies uz vērtējumu un izmantošanu, kādai tas tiks izmantots.

4.3.2 Sevišķi neraugoties uz īsāku ziņojuma formu, vērtētājam ir jānodrošina, ka tiek pievērsta uzmanība konkrētiem faktoriem, kuriem bijis vērā ņemama ietekme uz noteikto vērtību, piemēram:

- jebkādas neparastas īpašuma īpašības, kurām ir vērā ņemama ietekme uz vērtību, piemēram, konkrēti tā atrašanās vietas, stāvokļa vai tā juridiskās situācijas aspekti;
- jebkādi svarīgi ierobežojumi, kas traucējuši viņam veikt izpēti un jebkādi ieteikumi attiecībā uz turpmākajām izmeklēšanām, kuras viņš iesaka veikt;
- jebkādi īpaši pieņēmumi, kas veikti un to ietekme uz vērtību;
- Jebkādi svarīgi brīdinājumi (iebildumi), kuriem ir organiska saistība ar paziņoto vērtību.

4.4 Ziņojuma apkopojums vai “Novērtējuma apliecinājums”

4.4.1 Terminam novērtējuma apliecinājums ir liels skaits dažādu nozīmju dažādās valstīs. Tas var ietvert:

- īsa formāta ziņojums, kas veidots, lai pasniegtos galvenos punktus kodolīgā veidā;
- apkopojošais ziņojuma ievada dokuments, kas attiecas uz īpašumu portfeli, kuros ir runa par punktiem, kas ir kopīgi visu īpašumu vērtējumiem;
- Īss, formāls vērtības apstiprinājums, kuru noteiktās valstīs pieprasa likums vai noteikumi.

Atkarībā no lasītāja nacionalitātes, redzot terminu “Novērtējuma apliecinājums” viņam var rasties iespaids, ka viņa priekšā esošā dokumentam ir juridisks spēks, kas, iespējams, nav ar nolūku. Tā kā novērtējuma ziņojumu aizvien vairāk lasa cilvēki citās zemēs, vērtētāji var

vēlēties izvairīties no tādiem terminiem kā “novērtējuma apliecinājums”, ja pastāv iespēja, ka šis termins var radīt kādam no potenciālajiem lasītājiem apjukumu (pārpratumus).

4.4.2 Ja vērtētājam tiek lūgts sagatavot viņa secinājumu kopsavilkumu attiecībā uz īpašuma vērtību novērtējuma datumā, viņš to var izdarīt ar atsevišķu dokumentu vai ar to, kādu no tiem, kas ir ietverti novērtējuma ziņojumā, no kuriem tas var būt apkopojums. Viņa dokumentam ir jāatsaucas uz novērtējuma ziņojumu un jāpaziņo, ka lai pilnībā saprastu paziņoto vērtību apkopojuma lasītājam ir jāatsaucas uz oriģinālo ziņojumu.

4.4.3 Valstīs, kur likumi vai pieņemtā prakse nosaka, ka vērtētājam ir jāapliecina īpašuma novērtējuma summa, kas parasti tiek veikta ar īsu vēstuli, kuras saturam ir jāietver:

- klienta vārds un adrese;
- informācija par īpašumu (adrese un īss apraksts, ieskaitot tā pielietojumu (s));
- novērtējuma datumu;
- darba uzdevuma mērķi (nolūku);
- sertifikāta datumu;
- jebkādi pieņēmumi, uz kuriem ir balstīts novērtējums;
- ir jānorāda tas, ja pastāv jebkādi īpašuma vai novērtējuma īpaši neparasti aspekti, kuriem ir bijusi vērā ņemama ietekme uz paziņoto vērtību, lai izvairītos no tā, ka tie var potenciāli maldināt lasītājus;
- vērtētāja vārds, adrese un kvalifikācija

4.4.4 Uz šo apliecinājumu vai vēstuli attiecas tās pašas pamatprasības kā uz novērtējuma ziņojumu. Tam ir jābūt objektīvam, nepārprotamam un skaidri uzrakstītam tā, lai persona bez zināšanām par īpašumu vai vērtējumiem varētu to saprast. Tas nedrīkst maldināt vai radīt nepareizu priekšstatu. Tam ir jāatbilst klienta norādījumiem (darba uzdevumam). Tajā ir jābūt norādītam un tam jāattiecas uz novērtējuma mērķim un paredzētajam izmantojumam, kādēļ klients uzdod veikt novērtējumu.

4.5 Kabineta novērtējuma ziņojumi

4.5.1 Lai izvairītos no šaubām, pirmais īpašuma kabineta novērtējums, t.i. bez iekšējas vai ārējas apskates, **nav** atbilstošs EVS.

4.5.2 Atkārtoti novērtējumi (t.i. otrais vai sekojoši īpašuma, kas iepriekš vērtēts ar apskati, novērtējumi) var būt atbilstoši EVS arī tad, ja sagatavoti kā kabineta novērtējumi, tik ilgi, kamēr vērtētājs ir pārliecināts, ka kopš pēdējās apskates nav bijušas īpašuma apkārtējās vides izmaiņas, kurām ir vērā ņemama ietekme uz vērtību un ar nosacījumu, ka ir

iegūts klienta rakstveida apliecinājums, ka kopš laika, kad veikta pēdējā apskate, īpašumā pašā nav tikušas veiktas vērā ņemamas izmaiņas.

4.5.3 Tādēļ atkārtota kabineta novērtējuma ziņojumā vērtētājam ir

- skaidri jānorāda, ka viņš nav veicis ne iekšēju, ne ārēju īpašuma apskati un
- jānorāda, ka tas ir tāpēc, ka cik viņam zināms īpašuma apkārtņē kopš pēdējās apskates nav notikušas izmaiņas, kas varētu ievērojami ietekmēt īpašumu; un
- jānorāda, ka cik viņam zinām (vai cik viņu ir informējis klients) pašā īpašumā kopš pēdējās apskates nav notikušas izmaiņas, kas varētu ievērojami ietekmēt īpašumu;

4.6 Ziņojumu projekti

4.6.1 Var būt apstākļi, kad ir atbilstoši sagatavot iepriekšēju saīsinātas formas novērtējuma projektu, kas neatbilst šiem Eiropas vērtēšanas standartiem. Šādos gadījumos ir jāizdara atsauce uz nākotnes detalizēta ziņojuma vai agrāka visaptveroša vērtējuma apliecinājuma eksistenci un skaidri jānorāda, ka ziņojuma projekts nav beidzamais dokuments un klientam vai jebkādai trešajai pusei uz to nevajadzētu paļauties.

4.6.2 Jebkurā gadījumā vērtētājam ir jāpretojas jebkādam spiedienam sagatavot novērtējuma vai ziņojuma projektu vai provizorisko vērtību vai ziņojumu pirms viņš ir varējis apsekot īpašumu un pārlūkot un pienācīgi apdomāt visu informāciju kas attiecas uz vērtējumu. Ja vērtība ir paziņota pārāk agri, pastāv briesmas, ka tas viss vēlāk novedīs vērtētāju zem spiediena attaisnot cerības, kuras var būt radušās pēc viņa projekta vērtības paziņojuma un tas varētu radīt problēmas situācijās, kad svaigi saņemta informācija varētu normālā gadījumā liktu viņam izdarīt provizoriskās vērtības lejupejošu samazinājumu.

4.7 Pievienotās vērtības nodoklis

4.7.1 Atbilstošos gadījumos vērtējumam ir jāidentificē PVN likme, ja tāda tiek piemērota, kas attiecas uz īpašumu novērtējuma datumā. Ziņojumā jānorāda, ka jebkāds PVN, kas var būt aprēķināms jebkuram darījumam ar īpašumu, tiks pieskaitīts paziņotajai vērtībai.

5. Vērtējuma komentāri

5.1 Šī EVS dažos punktos tiek ieteikts, lai vērtētājs un klients var uzskatīt par lietderīgu novērtējuma ziņojumam nodrošināt dažus komentārus par jautājumiem vai ieviest vērtējumā perspektīvu, lai palīdzētu radīt klientam izpratni vai dot iespēju izdarīt punktus, kas uzskatāmi par svarīgiem.

5.2 Tas var būt īpaši svarīgi gadījumos, kad klients ir vai var kļūt nepacietīgs, lai uzzinātu īpašuma vērtības noteiktības iespējas vai perspektīvas. Daži no šiem aspektiem ir aplūkoti 4.daļā vērtēšanas noteiktības kontekstā. Citi rodas attīstot diskusiju par “vērtību ilgtermiņā”.

5.3 Vērtība ilgtermiņā

5.3.1 Tā kā vērtētājs nevar sniegt uzticamu viedokli par vērtību jebkādā nākotnes datumā ar tā nezināmajiem apstākļiem, tas var palīdzēt dažiem klientiem, ja viņš savos novērtējuma ziņojuma komentāros atzīmē gadījumus, kad pašreizējie tirgus apstākļi ievērojami atšķiras no ilgtermiņa tendencēm, aplūkojot desmitgades. Komerceplatību nomai tas var būt atbilstošas klases īpašuma ilgtermiņa vidējais ienesīgums. Citi dati var attiekties uz mājokļu tirgu, piemēram, cenas kā salikti ienākumi.

5.3.2 Pamatā esošais ieskats ir kā tirgiem laika gaitā piemīt tendence atgriezties pie vidējām vērtībām. Ja attiecība starp vērtībām, piemēram, ienesīgumu, ir ievērojami novirzījies no vidējā, tas tikpat labi var, visām citām lietām esot vienādām, kaut kādā nākotnes punktā atgriezties pie šī paša ilgtermiņa ienesīguma. Šis novērojums lielākajā daļā tirgu līdz ar to ir jāinterpretē ar atsevišķa īpašuma apstākļiem, kura veids vai atrašanās vieta var uzlaboties vai vājināties vidējā tirgū atkarībā no ekonomikas izmaiņām.

5.3.3 Šī pieeja var arī palīdzēt situācijas, kas aplūkotas 2.EVID, Novērtējuma noteiktība un tirgus risks. Neraugoties uz to, kamēr šāda pieeja dažiem klientiem var būt noderīga kā komentārs, tā nebūs tirgus vērtības mēraukla, kas ir specifiska tās laika momentā. Ilgtermiņa vērtība nav vērtējuma bāze, lai arī klients var dot norādījumus, izmantot vienu no Kredītēšanas vērtības (skat. 2.EVS un 2.EVMI) versijām kā dažu veidu ilgtspējīgas vērtības bāzi.

1.B daļa

Eiropas vērtēšanas metodiskie ieteikumi

- 1.EVMI Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām**
- 2.EVMI Vērtēšana kredītēšanas vajadzībām**
- 3.EVMI Īpašuma vērtēšana sekjuritizācijas nolūkiem**
- 4.EVMI Apdrošinājuma vērtības un zaudējumu novērtējums**
- 5.EVMI Ieguldījuma vērtības novērtējuma**
- 6.EVMI Pārrobežu vērtēšana**
- 7.EVMI Īpašuma vērtēšana alternatīvo līdzekļu pārvaldītāju direktīvas kontekstā**
- 8.EVMI Īpašuma vērtēšana un energoefektivitāte**
- 9.EVMI EMF un TEGoVA komercaizdevumu specifikācija**
- 10.EVMI Vērtējumi: atbilstība EVS**

1.EVMI

Vērtēšana finanšu atskaišu vajadzībām

- 1. Ievads**
- 2. Darbības lauks**
- 3. Finanšu pārskatu konceptuālais ietvars**
- 4. Aktīvu klasifikācija**
- 5. Atbilstošas vērtēšanas bāzes izvēle**
- 6. Patiesā vērtība**
- 7. Sadalījums starp zemi un ēkām**
- 8. Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām**

1. Ievads

1.1.Kopš 1978.gada Eiropas Savienības likumdošana nosaka attīstības noteikumu kopumu, lai uzturētu finanšu pārskatu konsekveni un salīdzināmību. Pašreizējie gada pārskatu, konsolidēto finanšu pārskatu un tamlīdzīgi pārskatu noteiktu veidu uzņēmumu noteikumi ir ietverti 2013.gada 26.jūnija direktīvā 2013/34/ES.

1.2.Regula (EK) 1606/2002 pieprasa, lai publiski kotēti uzņēmumi, kuru darbību regulē Dalībvalstu likumi, standartizē savus gada pārskatus sākot no 2005.gada 01.janvāra vai pēc šī datuma saskaņā ar Eiropas komisijas pieņemtajiem Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem. Starptautiskos grāmatvedības standartus (SGS) un Starptautiskos finanšu pārskatu standartus (SFPS) ir izstrādājusi Starptautisko grāmatvedības standartu komiteja (SGSK) līdz 2001.gada aprīlim un Starptautisko grāmatvedības standartu padome (SGSP) no 2001.gada aprīļa standarta interesēs, lai nodrošinātu vienotu augstas kvalitātes, konsekventu un vienotu grāmatvedības standartu kopumu.

1.3.Lielākā daļa Starptautisko grāmatvedības standartu (SGS) un Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) ir ieviesti Eiropas likumos ar tiem sekojošām Komisijas regulām, it īpaši regulu 1255/2012, ar kuru tiek pieņemts 13.SFPS Atskaites par patieso vērtību.

1.4. Īpašumam vai ar īpašumu saistītiem aktīviem piemērojamie SGS/SFPS ir:

- 2.SGS “Krājumi”;
- 11.SGS “Būvlīgumi”;
- 16.SGS “Pamatlīdzekļi”;
- 17.SGS “Noma”;
- 40.SGS “Ieguldījumu īpašums”;
- 41.SGS “Lauksaimniecība”;
- 5. SFPS “Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi un pārtrauktas darbības”;
- 6.SFPS “Minerālresursu izpēte un novērtēšana”;
- 13.SFPS “Patiesās vērtības noteikšana”

1.5. ES nav mēģinājusi sniegt atsevišķus Eiropas grāmatvedības standartus nekustamā īpašuma vērtēšanas nolūkiem, tā vietā atbalstot adaptāciju vai saskaņotību ar Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem vai Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

1.6. Vērtētājiem, kuri uzņemas veikt vērtējumus, kas paredzēti finanšu atskaišu vajadzībām, ir, konsultējoties ar klienta uzņēmuma direktoriem un auditoriem, jāņem vērā ES direktīvas, nacionālie likumi un noteikumi, nacionālie un starptautiskie grāmatvedības standarti, uzņēmuma stratēģija un vērtējamā īpašuma izmantošanas mērķi un rezultējošo klasifikāciju.

1.7. Jāņem vērā, ka ne tikai publiski kotētiem dalībvalstu uzņēmumiem ir pienākums piemērot to grāmatvedībā SFPS. Uzņēmumi, kas nav publiski kotēti drīkst vai nedrīkst izvēlēties piemērot savā grāmatvedībā SFPS – ja uzņēmums izvēlēties nepiemērot SFPS, vērtētājam, kas darbojas ar šāda uzņēmuma aktīviem, jārīkojas saskaņoti ar klienta grāmatvežiem un jāievēro atbilstoši nacionālie standarti, likumdošana un noteikumi.

2.Darbības lauks

2.1. Šis metodiskais norādījums attiecas uz īpašumu un īpašuma daļu vērtēšanu finanšu atskaišu, kas sagatavotas saskaņā ar SFPS vajadzībām. Tas nosaka finanšu atskaišu sagatavošanas pamatā esošos principus, vērtēšanas bāzes un sniedz vadlīnijas (norādījumus) īpašuma novērtēšanai patiesajā vērtībā.

2.2. Šie ieteikumi nevar aizstāt piemērojamo SGS/SFPS zināšanas. Vērtētājiem, kas uzņemas veikt novērtējumu finanšu atskaišu vajadzībām, ir jāsaprot SGSP 2001.gada aprīlī pieņemtais un 2010.gada septembrī pārskatītais “Konceptuālais ietvars”, kas ir finanšu atskaišu sagatavošanas pamatā.

2.3. Ar šiem ieteikumiem netiek mēģināts pakļaut vērtējumus jebkādiem citiem standartiem vai noteikumiem, kā vien SFPS, jo tie var atšķirties no SFPS un arī katrā valstī tie var būt dažādi. Tomēr daži no turpmāk aplūkotajiem var būt atbilstoši arī veicot novērtējumus, kas nav pakļauti SFPS.

3.Finanšu pārskatu konceptuālais ietvars (fragmenti no tāda paša nosaukuma dokumenta, kas publicēts SGSP 2010.gadā)

3.1.Vispārēja rakstura finanšu pārskatu mērķis ir sniegt finanšu informāciju par organizāciju, kas šo atskaiti sniedz, kas būtu noderīga esošajiem vai nākotnes investoriem, aizdevējiem un citiem kreditoriem, pieņemot lēmumus par resursu piešķiršanu šai organizācijai. Šādi lēmumi attiecas uz kapitāldaļu un kredītinstrumentu pirkšanu, pārdošanu vai turēšanu un aizdevumu vai citu veidu kredītu nokārtošanu (noformēšanu) un piešķiršanu. Finanšu atskaites parasti tiek sagatavotas ar pieņēmumu, ka organizācija ir funkcionējošs uzņēmums un tuvākajā nākotnē turpinās savu darbību.

3.2.Lietderīgas finanšu informācijas kvalitatīvie raksturlielumi – Ja informācijai ir jābūt lietderīgai, tai ir jābūt būtiskai un patiesi jāatspoguļo tas, kas tai ir jāatspoguļo. Lietderīgās finanšu informācija kvalitatīvi uzlabo tas, ka tā ir salīdzināma, pārbaudāma, savlaicīga un saprotama.

3.3.Aktīvu atzīšana un mērīšana. Elementi, kas ir tieši saistīti ar finanšu pozīcijas mērījumiem, ir aktīvi, saistības un pašu kapitāls.

- Aktīvs ir resurss, kuru pagātnes notikumu rezultātā kontrolē organizācija, un no kura tiek sagaidīts, ka no tā nākotnē organizācijai plūds labumi.
- Saistības ir spēkā esoši organizācijas pienākumi, kas radušies pagātnē, un kuru nokārtošana sagaidāms rezultēsies resursu, kas ietver sevī ekonomiskus labumus, izplūšanu no organizācijas.
- Pašu kapitāls ir atlikusī organizācijas aktīvu daļa pēc visu tās saistību izpildes.
- Mērīšana ir finanšu atskaišu elementu monetārās vērtības noteikšanas process, par kādu tie būtu jāatzīst un jāatspoguļo bilancē un ienākumu atskaitē. Tas ietver konkrētas mērījumu bāzes izvēli.

4.Aktīvu klasifikācija

4.1.Aktīvu klasifikācija ietekmē gan vērtēšanas bāzi, gan vērtēšanas atskaišu pasniegšanu. Zeme un ēkas parasti finanšu atskaišu nolūkiem tiek klasificēti piecās kategorijās:

- biznesa nolūkiem neiznomājama (paša īpašnieka izmantota), specializēts vai vispārēja;
- ieguldījuma – ar mērķi radīt ienākumus vai kapitāla pieaugumu;
- biznesa prasībām lieka;
- pārdošanai paredzētie krājumi, apzīmēti kā apgrozāmie līdzekļi; un
- noma.

4.2.Pamatlīdzekļi – 16.SGS tos definē kā “materiālas vienības, kuras tur, lai izmantotu preču ražošanai vai pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai citiem vai administratīvā nolūkā un tiek plānots, ka tie tiks izmantoti ilgāk nekā vienu periodu”. 16.SGS attiecas uz paša īpašnieka izmantotiem īpašumiem, kuri ar 40.SGS komentāriem tiek definēti kā īpašumi, kuru tur (īpašnieks vai nomnieks saskaņā ar finanšu nomu – skat.4.7) lietošanai preču ražošanā vai pakalpojumu sniegšanā, vai administratīvā nolūkā.

4.3.Ieguldījuma īpašumi – 40.SGS tos definē sekojoši: “Īpašums (zeme vai ēkas vai ēkas daļa, vai abi), kuru tur (īpašnieks vai nomnieks saskaņā ar finanšu nomu), lai nopelnītu nomas maksu, vai kapitāla vērtības palielināšanai vai abos nolūkos, nevis

- lietošanai preču ražošanā vai pakalpojumu sniegšanā, vai administratīvā nolūkā; vai
- pārdošanai parastās uzņēmējdarbības gaitā.”

Ieguldījuma īpašumu jāatzīst kā aktīvs, kad

- ir ticams, ka organizācijā iekļūstīs ar ieguldījuma īpašumu saistītie nākotnes saimnieciskie labumi; un
- var ticami novērtēt ieguldījuma īpašuma izmaksas.

4.4.Darbības prasībām īpašuma pārpalikums – Tā ir zeme ar vai bez ēkām, kuru tuvākajā nākotnē nav paredzēts izmantot organizācijas saimnieciskajā darbībā un parasti tā tiek turēta pārdošanai.

4.5.Pārdošanai paredzētie krājumi – Šāds īpašums var tikt iegādāts pārdošanas nolūkiem un bilances nolūkiem tas netiek klasificēts kā pamatlīdzeklis, bet gan kā apgrozāmie līdzekļi.

4.6.Noma – 17.SGS mērķis ir nomniekiem un iznomātājiem aprakstīt atbilstošu grāmatvedības politiku un publiskojamo informāciju attiecībā uz nomu. 17.SGS būs spēkā līdz 2018.gada beigām, tad atskaitēm, kas sagatavotas sākot no 2019.gada 01.janvāra, tiks piemēroti 16.SFPS (lai arī organizācijas, kas sniedz atskaites, pēc izvēles arī pirms šī termiņa var nolemt piemērot 16.SFPS).

4.7.Saskaņā ar 17.SGS, noma tiek uzskatīta par finanšu nomu, ja tā būtībā nodod visus riskus un atbildības, kas raksturīgas aktīva īpašuma tiesībām. Visas citas nomas tiek klasificētas kā operatīvās nomas. Noma klasifikācija ir jāveic tās sākumā (17.4., 17.13.SGS). Tas, vai noma ir finanšu noma, vai operatīvā noma, ir atkarīgs no darījuma būtības, nevis no nomas formas. Piemēram, gadījumā, ja ar nomas līgumu pēc nomas termiņa beigām īpašumtiesības uz īpašumu tiek nodotas nomniekam vai tiek noteikta iegādes iespēja par labu nomniekam, par cenu, kas datumā, kad šī iespējama kļūst realizējama, ir zemāka par sagaidāmo patieso vērtību, noma parasti tiek klasificēta kā finanšu noma.

4.8.Zemes un ēku nomā, katra objekta klasifikācija kā finanšu vai operatīvo nomu ir jāveic atsevišķi. Nosakot to, vai zeme ir operatīvajā nomā vai finanšu nomā, svarīgs apsvērums ir tas, ka zeme parasti ir neierobežots derīgās izmantošanas termiņš (17.SGS 15A).

4.9.Kad vien nepieciešams klasificēt un uzskaitīt zemes un ēku nomu, minimālie nomas maksājumi tiek attiecināti starp zemes un ēku sastāvdaļām proporcionāli līdzdalības nomā nosacītajai patiesajai vērtībai nomas uzsākšanas brīdī (17.SGS 16).

4.10.Līdz ar 16.SFPS tiek veikta virkne izmaiņu veidā, kā grāmatvedībā tiek atspoguļota noma, jo īpaši nomniekiem (īrniekiem). Turpretim iznomātājiem (īpašniekiem) atšķirība starp finanšu nomu un operatīvo nomu tiks saglabāta, sākot ar 2019.gada 01.janvāra nomniekiem vairs nebūs atšķirības starp šiem diviem nomas veidiem – visas to nomas tiks

uzskatītas par finanšu nomām. Tādējādi visas nomas kompānijām, kas nomā īpašumus, tiks atspoguļotas to bilancēs (izņemot nomas uz īsāku periodu nekā 12 mēneši).

5. Atbilstošas vērtēšanas bāzes izvēle

5.1. Starptautiskie grāmatvedības standarti pašlaik piedāvā divus īpašuma aktīvu atzīšanas bilancē veidus:

- **Izmaksu modelis:** pamatlīdzekļu objekts pēc atzīšanas par aktīvu jāuzskaita izmaksu vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās.
- Un **patiesās vērtības modelis:** pamatojoties uz cenu, kādu saņems, pārdodot aktīvu, vai maksās, nododot saistību, ierindas darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas datumā (16.SGS 31.pants un 13.SFPS “Novērtēšana patiesajā vērtībā”). (skat. Zemāk 6.1.paragrāfu “Novērtēšana patiesajā vērtībā”).

5.2. Četri atbilstošākie Starptautiskie grāmatvedības standarti, kas piemērojami īpašuma vērtēšanai grāmatvedības nolūkiem ir 16.SGS (īpašnieka izmantots īpašums, pamatlīdzekļi), 40.SGS (ieguldījuma īpašums) un 41.SGS (lauksaimniecība). Turpmākie komentāri fokusēsies uz šiem četriem Standartiem. Detalizēta atsauce ir atrodama 13.SFPS 6.pantā “Novērtēšana patiesajā vērtībā”, kurš ir īpaši svarīgs nekustamā īpašuma vērtētājiem.

5.3.16. SGS - pamatlīdzekļi

5.3.1. *Novērtēšana atzīšanas brīdī* - Pamatlīdzekļu objekts, kas atbilst atzīšanai par aktīvu, jānovērtē izmaksu vērtībā. Šīs izmaksas ir naudā izteikts cenas ekvivalents atzīšanas datumā un tās ietver objekta iegādes cenu, tā pirkšanas cenu, ieskaitot ievedmuitas nodokļus un neatmaksājamos pirkšanas nodokļus, atskaitot tirdzniecības diskontus un atlaides.

5.3.2. *Novērtēšana pēc atzīšanas* - Uzņēmums izvēlas vai nu izmaksu modeli, vai pārvērtēšanas modeli kā uzņēmuma grāmatvedības politiku un piemēro to visai pamatlīdzekļu grupai.

5.3.3. Pārvērtēšanas modelis nosaka, ka jebkurš pamatlīdzekļu objekts, kura patieso vērtību var ticami novērtēt, jāuzskaita pārvērtētajā summā, kas ir vienāda ar tā patieso vērtību pārvērtēšanas datumā, atskaitot turpmāko uzkrāto nolietojumu un turpmākos zaudējumus no vērtības samazināšanās. Pārvērtēšana jāveic pietiekami regulāri, lai nodrošinātu to, ka uzskaites vērtība būtiski neatšķirtos no tās vērtības, kas noteikta, izmantojot patieso vērtību bilances datumā” (16.SGS 31)

5.3.4. *Piemērošana* – Praktiskiem nolūkiem vērtētāji redzēs, ka 16.SGS vispārīgi attiecas uz īpašumu, kas pieder organizācijai un kuru tā izmanto savām saimnieciskajām vajadzībām (piemēram, ražošanas uzņēmumam piederoša rūpnīca).

5.4. 17.SGS un 16.SFPS “Nomas”

5.4.1. Līdz pat 2018.gada beigām uz nomu grāmatvedību attieksies 17. SGS (ja vien atskaites sniedzošā organizācija nebūs izvēlējusies ieviest 16.SFPS ātrāk). Saskaņā ar 17.SGS nomas termiņa sākumā nomniekiem jāuzskaita finanšu nomas kā aktīvi un saistības to bilancēs, par summu, kas līdzvērtīga nomātā īpašuma patiesai vērtībai vai, ja tā ir zemāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai, kas noteikta nomas uzsākšanas brīdī (17.SGS 20.pants). Nolietojamo nomāto aktīvu nolietošanas politikai jāatbilst nolietošanas politikai, ko uzņēmums piemēro attiecībā uz citiem uzņēmuma īpašumā esošiem nolietojamiem aktīviem. Ja nav pietiekoša pamata uzskatīt, ka nomnieks iegūs īpašuma tiesības līdz nomas termiņa beigām, aktīvs pilnībā jānolieto īsākajā no nomas termiņa un aktīva lietderīgās lietošanas laika (17. SGS 27.pants).

5.4.2. Nomas maksājumi, saskaņā ar operatīvo nomu, jāatzīst kā izdevumi ienākumu deklarācijā pēc lineārās metodes nomas termiņa laikā, ja vien kāda cita sistematiska metode labāk neatspoguļo lietotāja labuma laika tendences (17.SGS 33.pants).

5.4.3. Sākot ar 2019.gada 01.janvāri iznomātājiem un nomniekiem tiks piemērota dažāda kārtība. Kamēr iznomātāji turpinās izšķirt finanšu nomu un operatīvo nomu, nomniekiem visas nomas, kuru termiņš būs ilgāks par 12 mēnešiem būs jāuzskata par finanšu nomām.

5.4.4. Nomniekiem būs jākapitalizē nomas maksājumu pašreizējā vērtība un vai nu jāuzrāda tie kā nomas aktīvi ("izmantošanas tiesību" aktīvi) vai jāuzrāda tie kopā ar pamatlīdzekļiem. Gadījumos, kad maksājumi (piemēram noma) tiek veikti ilgāku laika periodu, uzņēmumam būs jāatzīst finanšu saistības, kas atspoguļotu tā pienākumu veikt nākotnes maksājumus. Tādējādi bilancē būs redzams nomas aktīvu un finanšu saistību pieaugums.

5.4.5. Attiecībā uz peļņas un zaudējumu aprēķinu, tā vietā, lai atspoguļotu nomu kā izdevumu, nomniekiem būs tā jānorāda divās ailītēs: nomāto aktīvu aprēķinātais nolietojums un procentu maksājumi par nomas saistībām. Atskaitēs agrākais tiks ietverts "samazinājums/nolietojums" un pēdējais (nesenais) "finanšu izmaksas".

5.4.6. Vērtētāji ievēros, lai neparādās nekādas prasības noteikt nomnieka nomas tiesību patieso vērtību. Tikmēr uzņēmumiem būs jānosaka atbilstoša diskonta likme un jākapitalizē turpmākie nomas maksājumi, lai atzītu nomu kā nomas aktīvu, izskatās drīzāk, ka tā būs finanšu diskonta likme, nevis tāda, kas rodas no īpašuma tirgus darījumiem. Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtētāja loma palīdzības sniegšanā nomniekiem saskaņā ar 16.SFPS būs ierobežota.

5.5. 40.SGS "Ieguldījuma īpašums"

5.5.1. 40.SGS attiecas uz zemi vai ēkām, kas tiek turētas, lai nopelnītu nomas maksu, vai kapitāla vērtības palielināšanai vai abos nolūkos.

Ieguldījuma īpašums sākotnēji tiek uzskaitīts izmaksu apmērā. Pēc atzīšanas ieguldījuma īpašums tiek uzskaitīts vai nu izmaksu vērtībā vai patiesajā vērtībā. Šī modeļa izvēle attiecas uz visu organizācijas ieguldījumu īpašumu. Ja organizācija izvēlas izmaksu modeli, tai jebkurā gadījumā ir jāizpauž sava investīciju īpašuma patiesā vērtība.

5.5.2. Nomnieka īpašuma daļa, kuru nomā saskaņā ar operatīvo nomu, var tikt klasificēta un uzskaitīta kā ieguldījuma īpašums tikai un vienīgi, ja pārējās pazīmes atbilst ieguldījuma īpašuma definīcijai un ja attiecībā uz atzīto aktīvu nomnieks izmanto patiesās vērtības modeli (40.SGS 06.punkts)

5.6. 41.SGS “Lauksaimniecība” – daudzas (zemnieku) saimniecības būs zem sliekšņa, no kura SGS standartu piemērošana ir obligāta vai tās nepiederēs uzņēmumiem, kas kotējas ES akciju biržās, un šajā gadījumā tās bar nebūt izvēlējušās sagatavot to atskaites saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem. Tādēļ vērtētajiem būs samērā reti jāvērtē lauksaimniecības aktīvi saskaņā ar 41.SGS.

5.7. Gadījumos, kad jāpiemēro 41.SGS tas neievieš nekādus jaunus principus zemes, kas tiek izmantota lauksaimniecībā, dārzkopībā, puķkopībā, akvakultūrā vai mežkopībā, vērtēšanā. Neraugoties uz to atkarībā no apstākļiem ir jāpiemēro 16.SGS vai 40.SGS. Taču tas ietekmē to, kā grāmatvedībā tiek atspoguļoti augoši augi, kas ir fiziski saistīti ar zemi un tiek kopti ar mērķi ievākt ražu vai ar mērķi transformēties par stādiem. Neatkarīgi no tā, vai tās ir viengadīgas kultūras, piemēram, kvieši vai kartupeļi, vai daudzgadīgas kultūras, piemēra, ogu krūmi, augļu koki un vīnogulāji, vai ilggadīgās kultūras, piemēram, meža jaunaudze, tie tiek klasificēti (kopā ar vaislas lopiem) kā bioloģiskie aktīvi un tie ir jānovērtē to patiesajā vērtībā samazinot to izmaksas ņemot vērā to, ka tie tiek pārdoti atsevišķi no zemes. Tādējādi tas atšķiras no parastās krājumu uzskaites uz izmaksu bāzes saskaņā ar 2.SGS.

41.SGS nosaka, ka tas var būt grūts uzdevums un pastāv dažādas iespējas lai to atrisinātu ieskaitot ieņēmumu bāzi vai sasniegto zemes ar augošu ražu pārdošanas cenu sadalījumu. Gadījumos, kad ticami noteikt patieso vērtību nav iespējams, var tikt izmantota izmaksu bāze. Piemēram, gadījumos ar estētisko mežu zeme, augoši augi, kas netiek apsaimniekoti to bioloģiskā potenciāla nolūkos, tie netiek ņemti vērā.

6.Patiesā vērtība

6.1. 13.SFPS patiesās vērtības noteikšana

6.1.1.Līdz par 2012.gada beigām “patiesā vērtība” bija definēta 40.SGS, taču jautājums par tās noteikšanu tika izskatīts virknē SFPS standartu. 2011.gada maijā tika ieviests jauns standarts 13.SFPS “Patiesās vērtības noteikšana” un tas attiecas uz visiem pārskatiem sākot no 2013.gada 01.janvāri. Gan 16.SGS, gan 40.SGS attiecībā uz patiesās vērtības noteikšanu atsaucas uz 13.SFPS.

6.1.2.Standarts sniedz “patiesās vērtības” definīciju un turpmākus norādījumus patiesās vērtības noteikšanai. Tas arī uzlabo caurskatāmību, palielinot detalizētu publicējamās ziņas par patiesās vērtības noteikšanu, kas iegūta izmantojot modeļus. Ir jāsaprot, ka šis standarts sniedz atbildi tikai uz jautājumu “kā noteikt?” nevis “ko noteikt?”. Šis pēdējais jautājums ir aplūkots atbilstošajā SGS (attiecībā uz nekustamā īpašuma aktīviem 16.SGS vai 40.SGS).

6.1.3. 13.SFPS attiecas uz patiesās vērtības noteikšanu lielum daudzumam finanšu un nefinanšu aktīvu. Dažus standarta aspektus kā tādus nav viegli piemērot īpašuma aktīviem.

Šaubu gadījumā vērtētāji var vēlēties konsultēties ar to klientiem un viņa auditoriem, lai nodrošinātu to, ka to interpretācija sakrīt ar atbilstošajiem grāmatvedības noteikumiem.

6.2. “Patiesās vērtības” definīcija – 13. SFPS definē “Patieso vērtību” kā:

“Cena, kuru varētu saņemt pārdodot aktīvu vai nodot saistības nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošā darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas datumā.”

Lai palīdzētu saprast definīciju, 13.SFPS pievienoti sekojoši paskaidrojumi:

6.2.1. Uzskaites vienība – vērtības noteikšana var skart atsevišķu aktīvu vai aktīvu grupu. Lēmums par to vai aktīvs ir jāvērtē atsevišķi vai kā daļa no aktīvu grupas ir atkarīgs no uzskaites vienības identificēšanas nosacījumiem atbilstošajos SGS.

6.2.2. Hipotētisks darījums – patiesajai vērtībai ir jāatspoguļo pārdošanas cena hipotētiskā darījumā. Tiek pieņemts ka šis darījums notiek vai nu aplūkotā aktīva veida galvenajā tirgū vai, ka šāda galvenā tirgus nav, šim aktīvam izdevīgākajā tirgū.

6.2.3. Tirgus dalībnieki – patiesā vērtība ir jānosaka izmantojot pieņēmumus, kurus tirgus dalībnieki izmantotu nosakot aktīva cenu, pieņemot, ka tirgus dalībnieki rīkojas savās labākajās ekonomiskajās interesēs.

6.2.4. Cena – ir paredzēts, ka patiesā vērtība ir cena, kas saņemta, pārdodot aktīvu vērtēšanas dienā. 13.SFPS īpaši atzīmē, ka tai ir jābūt “izejas cenai”, t.i. neto cenai, kuru saņem pārdevējs, nevis bruto cenai, kuru samaksā pircējs. Tādēļ patiesajā vērtībā nav iekļautas transakcijas (darījuma) izmaksas. Ja nepieciešams, tās tiek uzskaitītas citur saskaņā ar atbilstošo SGS noteikumiem.

6.3 Visefektīvākā un vislabākā izmantošana

6.3.1. Nefinanšu aktīvu, piemēram, īpašuma gadījumā, patiesās vērtības noteikšanas laikā tiek ņemta vērā tirgus dalībnieka spēja ģenerēt ekonomiskos labumus, izmantojot aktīvu tās visefektīvāk un vislabāk vai pārdodot to citam tirgus dalībniekam, kurš to izmantos visefektīvākajā un vislabākajā veidā (13.SFPS 27.punkts).

6.3.2. Visefektīvākā un vislabākā izmantošana ir tāda izmantošana, kura ir vienlaicīgi fiziski iespējama, juridiski atļauta un finansiāli iespējama un kas īpašumam piešķir vislabāko vērtību. Visefektīvākā un vislabākā izmantošana tiek noteikta no tirgus dalībnieku skata punkta, pat ja organizācija paredz citu īpašuma izmantošanas veidu. Neraugoties uz to, tiek pieņemts, ka pašreizējā izmantošana arī ir visefektīvākā un vislabākā izmantošana, ja vien tirgus vai citi faktori nenorāda uz to, ka tirgus dalībnieku citāta īpašuma izmantošana varētu maksimizēt īpašuma vērtību (13., 29.SFPS).

6.3.3. 13.SFPS nosaka, ka atskaites sniedzošā organizācijai (kas parasti būs vērtētāja klients) ir jāapstiprina, ka īpašums ir ticis vērtēts uz visefektīvākās un vislabākās izmantošanas bāzes. Lai atskaites sniedzošā organizācija varētu izdarīt šo paziņojumu, ir nepieciešams, lai

vērtētājs savā ziņojumā būtu paziņojis, ka viņš ir veicis īpašuma novērtējumu uz tā uz visefektīvākās un vislabākās izmantošanas bāzes. Vairumā gadījumu tas vērtētājam nesagādās nekādas grūtības, tā kā daudzi īpašumi jau tiek izmantoti to visefektīvākajā un vislabākajā veidā, jo īpaši ieguldījuma īpašumi. Citos gadījumos var būt iespējams paredzēt izmantošanas veidus, kas īpašumam varētu piešķirt lielāku vērtību, taču ja neviens no šiem izmantošanas veidiem nevar iziet zemāk minēto trīskāršo ekonomisko, fizisko un juridisko pārbaudi, tad arī var uzskatīt, ka īpašums tiek izmantots visefektīvākajā un vislabākajā veidā. Ja vērtētāja nav vērtējis īpašumu uz visefektīvākā un vislabākās izmantošanas bāzes, viņam par to ir jāpaziņo un jānorāda iemesli, kāpēc viņš to nav darījis. Šajā gadījumā atskaites sniedzošā organizācija varēs iekļaut šo informāciju savā atskaitē.

6.3.4.Trīskāršais tests – “fiziski iespējams, juridiski atļauts un finansiāli izdevīgs”. Vērtētājam var būt jāizlemj vai iespējamās alternatīvās izmantošanas iztur šo trīskāršo testu.

“Fiziski iespējams”: lai izturētu šo testu piedāvātajai izmantošanai ir jābūt iespējamai attiecībā uz īpašuma fiziskajām īpašībām un ierobežojumiem. Līdz ar to iespējamai pārplānošanai vērtētājam ir jāņem vērā zemes gabala izmēri, ceļu un citu pieeju piemērotība (pietiekamība), pakalpojumu pieejamība utt. Iespējamai izmantošanas veida maiņas viņam jāņem vērā konkrētās ēkas grīdas plākšņu izvietojums, griestu augstums, pieejamās dabīgās gaismas pakāpe, ugunsdzēsēju kāpņu pietiekamība utt.

“Juridiski atļauts”: tas skar jebkādos juridiskus ierobežojumus, kas varētu ietekmēt tirgus dalībnieku piedāvātās cenas vērtēšanas datumā. Visuzskatāmākie piemēri ir zonējums pilsētas plānošanas dokumentos, taču daudzos gadījumos izmantošanas veida maiņa var nebūt iespējama īsā vai vidējā termiņā spēkā esošu nomas līgumu dēļ. Kā citu piemēru var minēt ugunsdrošības vai veselības aizsardzības un drošības noteikumus, kas arī var padarīt esošu ēku pašreizējās izmantošanas zināmas izmaiņas neiespējamās.

“Finansiāli izdevīgs”: ja īpašuma piedāvātā izmantošana ir fiziski iespējama un juridiski pieļaujama, taču no tirgus dalībnieku viedokļa nedod pieņemamu finansiālo peļņu, tā neiztur šo testu.

6.4. Vērtēšanas metodes

6.4.1.13.SFPS runā par “vērtēšanas tehnikām”, turpretī vērtētāji vairāk izmanto “vērtēšanas metodes”. Organizācijai ir jāizmanto metodes, kas ir “atbilstošas apstākļiem un kuru izmantošanai ir pieejama pietiekama informācija, lai noteiktu patieso vērtību, maksimizējot novērojamus izejas datus un minimizējot nenovērojamo izejas datu izmantošanu”.

6.4.2. Novērojami izejas dati ir “izejas dati, kas ir izveidoti, izmantojot tirgus datus, piemēram, publiski pieejamo informāciju par faktiskiem darījumiem..., kas atspoguļo pieņēmumus, kurus tirgus dalībnieki varētu izmantot...”

Nenovērojami izejas dati ir “izejas dati, par kuriem tirgus informācija nav pieejama un kas ir attīstīti izmantojot labāko pieejamo informāciju par pieņēmumiem, kurus tirgus dalībnieki varētu izmantot”.

6.4.3.13.SFPS izšķir trīs vērtēšanas tehnikas: tirgus pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju (13.62 SFPS). Organizācijai ir jāizmanto metodes, kas ir saskanīgas ar vienu no šīm pieejām.

6.5.Patiesās vērtības hierarhija

6.5.1.13.SFPS sniedz “patiesās vērtības hierarhiju”, kategorizējot vērtēšanas tehnikās izmantotos sākotnējo ievades datus trīs līmeņos. Šīs jēdziena mērķis ir dod iespēju finanšu atskaišu lasītājiem saprast kādā mērā paziņotā vērtība ir pamatota uz viegli novērojamiem pierādījumiem vai, no otras puses, atvasināts no citām metodēm.

6.5.2.Ir svarīgi ievērot, ka patiesās vērtības hierarhija 13.SFPS attiecas uz ievades datiem, kas izmantoti vai pieņemti vērtējumos, nevis vērtēšanas metodēs. Tās ir izmaiņas atšķirībā no iepriekšējās situācijas, kurā 40. SFS definē hierarhiju, kas balstīta uz vērtēšanas tehnikām. Ievades dati ir kategorizēti vienā no līmeņiem – 1., 2. vai 3. sekojoši:

- **1.līmeņa** ievades dati ir nepielāgotas kotētās cenas aktīvos tirgos par īpašumiem, kas ir identiski vērtējamajam aktīvam;
- **2.līmeņa** ievades dati ir dati, kas atšķiras no kotētajām cenām aktīvajos tirgos, kas ietvertas 1.līmenī, kas ir tieši vai netieši novērojami.
- **3.līmeņa** ievades dati ir nenovērojami ievades dati. Ziņojošā organizācija izveido nenovērojamus ievades datus izmantojot vislabāko konkrētajos apstākļos pieejamo informāciju, kas var ietvert organizācijas pašas datus, ņemot vērā visu informāciju par tirgus dalībnieka pieņēmumiem, kas ir pamatoti pieejama.

6.5.3.Ievades datu pielāgojumi – standarti nosaka, ka nozīmīgu 2.līmeņa ievades datu pielāgojumi var novest pie šo ievades datu kā 3.līmeņa ievades datu kategorizācijas, ja pielāgojumus tiek izmantots vērā ņemams nenovērojamu izejas datu apjoms. Šī koncepcija ir īpaši atbilstoša nekustamā īpašuma aktīvu vērtējumiem, kā tas redzams zemāk. Tādēļ vērtētājiem lemjot par to, kādu hierarhijas līmeni piedēvēt izejas datiem, būtu jāpievērš īpaša uzmanība novērojamu izejas datu pielāgojumiem

6.5.4.Pēc tam, kad izejas ievades dati ir kategorizēti, patiesās vērtības noteikšana (t.i. novērtējums) tiks klasificēts kā 1., 2. vai 3.līmenis atbilstoši izmantotajai izejas datu klasifikācijai, nevis pamatojoties uz izmantoto metodi. Tam nevajadzētu būt sarežģīti, ka tās vai citas metodes izmantošana automātiski noved pie tā, ka vērtējums tiek kategorizēts kā 1., 2. vai 3.līmenis – beigu klasifikācija būs atkarīga no katrā gadījumā izmantoto ievades datu veida. Ja tiek izmantoti dažādu līmeņu ievades dati, visa patiesās vērtības noteikšana tiks kategorizēta viszemākajā ievades datu līmenī, kas ir svarīgi (3.līmenis ir viszemākais). Tādējādi novērtējums, kas satur vērā ņemamu 3.līmeņa ievades datu daudzumu, tiks klasificēts 3.līmenī.

6.5.5.Ir svarīgi saprast, ka vērtības noteikšanas klasifikācija kā 3.līmenis, nevis, piemēram 2.līmenī, nav paredzēta, lai norādītu, ka vērtējums uz kuru tas ir balstīts ir zemākas vai sliktākas kvalitātes. Atšķirība starp 2.un 3.līmeni ir paredzēta, lai informētu finanšu atskaišu lasītājus par izmantoto ievades datu veidu, nevis lai būtu kaut kādā ziņā novērtējuma

kvalitātes rādītājs. Līdzīgā veidā patiesās vērtības noteikšanas klasifikācija 3.līmenī nav paredzēta, lai norādītu, ka īpašums ir mazāk likvids par pārējiem.

6.5.6.13.SFPS pastiprina izpaušanas prasības aktīvu klases raksturlielumiem un riskiem, vērtēšanas tehnikām, patiesās vērtības hierarhijas līmenim un izmantotajiem ievades datiem. Patiesās vērtības noteikšanai izmantojot nenovērojamo 3.līmeņa ievades datus ir nepieciešama specifiska izpaušana (13.91 SFPS). Sākuma un beigu atlikumu salīdzināšana kā arī plašs vērtēšanas procesa uz vietas apraksts ir jaunās prasības, kas ir jāievēro.

6.6.Patiesā vērtība salīdzinājumā ar tirgus vērtību

6.6.1.TEGoVA pieņem, ka vērtētājs, kas izmanto tirgus vērtību (1.EVS) principā ievēro patiesās vērtības prasības, taču patiesā vērtība un tirgus vērtība nav sinonīmi, it īpaši apstākļos, kad tirgus vērtība nav uzreiz identificējama vai kad specifiski īpašuma raksturlielumi kļūst par īpašo vērtību iesaistītajai pusei.

6.6.2. Vērtētājiem ir jāpievērš īpaša uzmanība gadījumiem, kad tirgus vērtība var saturēt paredzamās vērtības elementus, t.i. kad tirgus dalībnieki var būt gatavi maksāt augstāku cenu tāpēc, ka, piemēram, viņi uzskata, ka kaut kādā brīdī nākotnē var tikt saņemtas plānošanas atļaujas īpašuma vērtīgākai izmantošanai. Tā kā tirgu vērtības definīcija 1.EVS pieļauj šādas paredzamās vērtības ņemšanu vērā, plānošanas atļaujas vai piemērota zonējuma neesamība, potenciālā nākotnes izmantošana var neizturēt “juridiski atļautas” izmantošanas testu, kas pārņemts no 13.SFPS visefektīvākās un vislabākās izmantošanas definīcijas. Šajā gadījumā patiesā vērtība būtu zemāka par tirgus vērtību.

6.6.3. Jebkurā gadījumā kad vērtētājs izvēlas paziņot patieso vērtību ievērojami zemāku nekā tirgus vērtību, viņam ir ļoti ieteicams izcelt šo faktu savam klientam un paskaidrot starpības iemeslu.

6.7.Izpaušanas prasības

6.7.1. Neatkarīgi no vērtības noteikšanas hierarhijas kompānijai savā atskaitē ir jāiekļauj izmantoto vērtēšanas tehniku apraksts un izmantotos izejas datus, kā arī informāciju par izmaiņām, kas veiktas vērtēšanas teknikās un šo izmaiņu veikšanas iemeslus. Jebkurā gadījumā, ja vērtējums tiek klasificēts 3.līmenī, atskaitē /ziņojumā ir jāiekļauj virkne papildu punktu, ieskaitot:

- kvantitatīvā informācija par vērā ņemamiem nenovērojamiem ievades datiem, kas izmantoti nosakot patieso vērtību, ja tie ir pamatoti pieejami;
- vērtēšanas procesa, politikas un procedūru apraksts;
- stāstījuma veida apraksts par patiesās vērtības noteikšanas jutību pret vērā ņemamām izmaiņām nenovērojamajos ievades datos.

6.7.2. Ziņojošās organizācijas ziņā ir savā finanšu atskaitē paziņot vai patiesās vērtības noteikšana ir 1., 2. Vai 3.līmenī.

Neraugoties uz to vērtētājam var tikt uzdots sniegt informāciju, kas nepieciešama, lai viņa klients atbilstu šīm prasībām. Kamēr liela daļa šīs informācijas jau ir sniegta EVS prasībām atbilstošos novērtējuma ziņojumos, vērtētājam var tikt uzdots identificēt to ziņojumos

nozīmīgus ievades datus un sniegt komentārus par to līmeni saskaņā ar 13.SFPS hierarhiju.

7.Sadalījums starp zemi un ēkām

7.1. Var būt nepieciešams vērtības sadalījums starp zemi un ēkām, kas uz tās atrodas, lai būtu iespējams veikt pareizus nolietojuma aprēķinus grāmatvedības vajadzībām, un līdz ar to finanšu pārskatu sagatavošanas nolūkiem. Šis tehniskais uzdevums ir jānošķir no vērtēšanas. Gan ES direktīvas, gan starptautiskie un nacionālie grāmatvedības standarti prasa šādu sadalījumu nolietojuma aprēķināšanas nolūkiem. Noteiktos apstākļos noteicošie var būt nacionālie noteikumi, taču nekad pretrunā ar ES likumiem. Turpmāki metodiskie norādījumi ir sniegt 3.EVID šo standartu 3.nodaļā.

7.2. Gadījumos, kad organizācija savā grāmatvedības politikā ir izvēlējusies izmaksu modeli, vērtētājiem var tikt pieprasīts palīdzēt veikt vērtības daļas, kas attiecas uz ēkām sadalījumu starp dažādām ēku sastāvdaļām. Un vēlreiz, tas tiek uzskatīts par tehnisku uzdevumu un nevis par vērtējuma kā tāda veikšanu un jāņem vērā jebkādi atbilstoši grāmatvedības standarti un 16 SGS, gadījumā, ja sadalījums starp sastāvdaļām notiek saskaņā ar 16.SGS. Turpmākas atsauces ir atrodamas 3.EVID Vērtības sadalījums starp zemi un ēkām.

8. Novērtējuma ziņojumi finanšu pārskatu vajadzībām

8.1. Vērtējumiem, kas sagatavoti finanšu pārskatu vajadzībām, ir jābūt skaidri pasniegtiem un jāsaturs vismaz sekojoša informācija:

- vērtējuma instrukcijas, datumu un mērķi;
- vērtējuma bāzi, ieskaitot vērtības veidu un definīciju;
- īpašuma īpašumtiesības un tā klasifikācija kā aktīvam;
- jāidentificē īpašums un tā atrašanās vieta;
- apskates datums un apmērs;
- regulatīvais ietvars;
- jebkādi īpašie pieņēmumi un ierobežojošie apstākļi;
- pamatlīdzekļi un aprīkojums;
- paziņojums par atbilstību Eiropas Vērtēšanas standartiem (SGS/SFPS to neprasa);
- pielietotās vērtēšanas metodes;
- paziņotās vērtības; un
- citi jautājumi, kas attiecas uz vērtējumu.

Vairāk informācijas par novērtējuma ziņojumu ir ietverta 5.EVS.

2.EVMI

Vērtēšana kreditēšanas vajadzībām

1. Ievads

2. Darbības lauks

3. Komentāri par zemes un īpašuma kategorijām

4. Parastās vērtības bāzes

5. Hipotēkas vērtības piemērošana

6. Piespiedu pārdošana un likvidācijas pārdošana

1. Ievads

1.1 Aizdevējiestādes paļaujas uz rūpīgu vērtējumu ne tikai acīmredzamas komerciālas piesardzības dēļ attiecībā uz aizdošanu, bet arī ievērojot Bāzeles III vienošanos, kas regulē to kredītu struktūras, ko Kapitāla prasību direktīva 2013/36 un 2013. gada 26. jūnija Eiropas Parlaments un Padomes Regula (ES) 575/2013 par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām piemēro kredītiestādēm.

1.2 Turklāt no patērētāju aizsardzības perspektīvas Eiropas Savienības likums atzīst rūpīgas īpašuma novērtēšanas nosacījumu svarīgumu, kas noteikti 2014. gada 4. februāra Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2014/17/ES par patērētāju kredītīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu. Tās 19. pants paredz, ka dalībvalstis nodrošina, lai to teritorijā tiktu izstrādāti ticami standarti mājokļa nekustamā īpašuma vērtēšanai hipotekārās kreditēšanas vajadzībām. Direktīvas 29. apsvērums nosaka, ka, lai tos uzskatītu par uzticamiem, vērtēšanas standartos jāņem vērā starptautiski atzīti vērtēšanas standarti, skaidri atsaucoties uz Eiropas vērtētāju asociāciju grupas (TEGoVA) izstrādātajiem.

1.3 Viss šis nozīmē, ka īpašuma novērtēšanai aizdevuma mērķiem ir augsta fiduciāra atbildības pakāpe. Cita starpā tajā jāņem vērā:

- vērtēšanas mērķis;
- klienta pieprasītais pamats;
- īpašumam raksturīgo riska faktoru objektīvs novērtējums, kas saistīts ar piedāvātās kredītlinijas struktūru un ilgumu;
- potenciālais nākotnes tirgus pieprasījums pēc subjekta īpašuma un skaidri norādīt vērtēšanas dienu, tirgus kontekstu un tīro naudas plūsmu.

1.4 Ja vienošanās par finansēšanu tiek nodrošināta ar konkrētu īpašumu, vērtētājiem parasti lūdz sagatavot vērtējumu, pamatojoties uz tirgus vērtību (skat. 1.EVS). Dažās valstīs var tikt pieprasīts hipotekārās vērtības novērtējums (skat. 2.EVS).

1.5 Šī Eiropas prakse tiek atspoguļota arī Regulā 575/2013. Tās 229. panta 1. daļā ir norādīts, ka nodrošinājums neatkarīgām vērtētājam jānovērtē tirgus vērtībā vai zemākā vērtībā. Tajās dalībvalstīs, kas likumos vai noteikumos definējušas stingrus hipotekārās vērtības novērtēšanas kritērijus, neatkarīgs vērtētājs var novērtēt īpašumu hipotekas vērtībā vai zemākā vērtībā.

2. Darbības lauks

2.1 2.EVMI attiecas uz visiem gadījumiem, kad vērtētājiem jāziņo vai jāatskaitās iestādēm vai citiem par naudas aizdošanu, pamatojoties uz īpašuma vērtēšanu, un ja vērtēšanas mērķis attiecas uz aizdevumiem, hipotekām vai obligācijām.

2.2 2.EVMI attiecas uz vērtējumiem, kas sagatavoti pirms vai noslēdzot jaunu aizdevumu, atjaunojošu vai papildus aizdevumu. Tas tiek piemērots arī analogos gadījumos, kad nodrošināts aizdevējs apsver, vai atgūt vai iecelt tiesas izpildītāju, ja tiek formulēta saistību neizpilde un/vai norādījumi par īpašuma atsavināšanu.

2.3 Vērtētājam jābūt kompetentam, lai veiktu vērtējumu konkrētam aizdevuma darījuma mērķim. Papildus pašas vērtības noteikšanai vērtētājam jāsniedz paziņojums par īpašumu un ar sektoru saistītajiem riskiem, ja tas ir nepieciešams. Parasti riska novērtēšana ir aizdevēja pienākums, jo tas attiecas uz aizņēmēja finansiālo stāvokli vai ir kontekstā ar vispārējo ģeogrāfiju, sektoru un klientu. Ar vērtētāju var konsultēties par visiem riska aspektiem, kas saistīti ar vērtējamo īpašumu.

2.4 Šie jautājumi attiecas uz un ir atkarīgi no īpašuma veida, par kuru aizdevums tiks nodrošināts, īpašuma ģeogrāfisko vai sektora kontekstu, klienta orientāciju un sevišķi no likvidācijas procedūras ietekmes valstī, kurā īpašums atrodas. Sīkāka informācija par vērtētāja kvalifikāciju ietverta 3.EVS.

3. Komentāri par zemes un īpašuma kategorijām

3.1 Īpašumu var iedalīt sekojošās piecās kategorijās:

- ieguldījuma īpašumi;
- īpašnieka izmantots īpašums;
- attīstības īpašumi;
- īpašumi, ko parasti vērtē, pamatojoties uz tirdzniecības potenciālu;
- izsmeļamie aktīvi – minerālie aktīvi, u.c.

Specializēti īpašumi parasti nav piemēroti kā nodrošinājums izdevumiem, ja vien netiek ņemti vērā alternatīvi īpašuma izmantošanas veidi.

3.2 Ieguldījuma īpašumi

3.2.1 Ieguldījuma īpašumi, kas rada ieņēmumus, tiek vērtēti atsevišķi, pamatojoties uz tirgus vērtību vai hipotēkas vērtību, ņemot vērā īpašuma nākotnes ienākumus un produktivitāti.

3.2.2 Portfeļa gadījumā vērtēšana papildus var tikt veikta un paziņota kā novērtēšanas objekta pašreizējā vērtība, ja tas jāpārdod kā daļa no ieguldījuma portfeļa, lai atspoguļotu piemērojamo tirgus atlaidi vai piemaksu. Atšķirība starp abām vērtībām skaidri jāizskaidro. Saspringtā tirgus situācijā portfeļa pārdošana un/vai tirgus piemaksas var nebūt pieejamas.

3.3 Īpašnieka izmantots īpašums – Tie jāvērtē, pamatojoties uz tirgus vērtību vai hipotēkas vērtību, it kā tas būtu tukšs un izīrējams vai pārdodams, neskatoties uz īpašuma pārdošanas vai izīrēšanas potenciālajām izmaksām. Tomēr pēdējie pieņēmumi visumā neattiecas uz vieniģimenes mājām, kuras uzskata par pieejamām izmantošanai pēc nodošanas.

3.4 Attīstības īpašumi

3.4.1 Ja jādod konsultācija par attīstības zemi vai zemi un ēkām, kas ir attīstības procesā, vērtēšana ir atkarīga no tā, vai aizdevējs izsniegs līdzekļus tikai tad, kad ir iegūtas plānošanas atļaujas, un vai aizdevējs plāno finansēt vietas iegādi un/vai sekojošu attīstību. Pēdējā gadījumā nepieciešama attīstības pašreizējā aplēstā vērtība, kas piedāvāta pabeigšanai.

3.4.2 Attīstības īpašumu vērtēšanai nepieciešams liels daudzums pieņēmumu, sevišķi attiecībā uz īres maksas, produktivitātes, izmaksu un laika plānošanas attīstību. Ieteicams paļauties uz priekšizpētes analīzi. Attīstības vērtību nepastāvība, kas notiek, ja mainās pamatā esošie pieņēmumi, jāizskaidro aizdevējam kā daļa no riska novērtējuma. Ieteicams izskaidrot vērtēšanas metodes un nodrošināt, ka naudas plūsma, diskontētā naudas plūsma, palikušie vērtējumi un salīdzinošais novērtējums ir skaidri parādīti ar atbilstošām skaidrojošām piezīmēm.

3.5 Īpašumi, ko parasti vērtē, pamatojoties uz tirdzniecības potenciālu

3.5.1 Īpašumi, ko parasti vērtē, pamatojoties uz tirdzniecības potenciālu, ir sevišķi viesnīcas, ēdināšanas iestādes un bāri, privātas veselības aprūpes iestādes un lielākā daļa izklaides iestādes. Tās parasti vērtē, pamatojoties uz rūpīgu tīro ienākumu noturīgā līmeņa izvērtēšanu, kas iegūts no grāmatvedības datiem vai projicējumiem. Tajā tiek izslēgta īpaši nemateriālie aktīvi, kas iegūti no operatora ar vadības prasmēm virs vidējā līmeņa. Šādos gadījumos aizdevējs jāinformē par būtiskām vērtības atšķirībām, kas rodas starp strādājošu uzņēmumu un tādu, kam, piemēram, licences/sertifikāti, franšīzes vienošanās vai atļaujas ir atņemtas vai ir apdraudētas vai, kur citi apstākļi var pasliktināt nākotnes finansiālo sniegumu.

3.5.2 Vērtētājam jākonsultē par iespējamām nākotnes svārstībām īpašuma statusā kā nodrošinājumam, un ievainojamība pret īrnieka, modes un regulējuma maiņu, kā arī kultūras

nobīdēm.

3.5.3 Aizdevēji sagaida, ka vērtētāji novērtē īpašuma tirgojamību un/vai tā piemērotību trešo personu izmantošanai. Konkrētos gadījumos var tikt pieprasīt novērtējums, pamatojoties uz alternatīvas izmantošanas vērtību vai tirgus vērtību saskaņā ar īpašiem pieņēmumiem attiecībā uz pārdošanas laika ierobežojumiem. Trešo personu izmantošana un tirgojamība ir sevišķi svarīgi aspekti īpašumiem ar tirdzniecības potenciālu.

3.5.4 Ja strādājoši īpašumi tiek attīstīti vai pārveidoti ar aizņemtu naudu, jānovērtē laiks, kas nepieciešams, lai iegūtu visas nepieciešamās atļaujas un licences un izveidotu noturīgu tirdzniecības līmeni un komercriskus, un aizdevējs jāinformē par industrijas dinamiku.

3.6 Izsmēlamie aktīvi – minerālie aktīvi

3.6.1 Dažās jurisdikcijās izsmēlamos aktīvus nevar izmantot kā nodrošinājumu aizdevumiem.

3.6.2 Ja šo aktīvu klasi ir atļauts izmantot kā nodrošinājumu, vērtējumā jāatspoguļo šīs kategorijas ļoti īpašie aspekti. Ja tiek piedāvāts aizdevums, īpaša uzmanība jāpievērš aizdevuma ilgumam un finansiālajam profilam, ieskaitot procentu un kapitāla atmaksas datumiem, jo tie attiecas uz izsmēlamo aktīvu laiku un to iegūšanas plānoto programmu vai produktīvo izmantošanu. Tā kā šādi analīzei nepieciešam vairāki pieņēmumi, kur jāapsver attīstība, ko ir grūti paredzēt, minerālu ražošanas īpašumi un citi izsmēlošie aktīvi nav aizdevēju iecienītākā aktīvu klase.

3.7 Īres tiesības

3.7.1 Daudzās jurisdikcijās ir maz ticams, ka bankas pieņems parastas īrētas telpas kā nodrošinājumu aizdevumam, jo tos visumā var uzskatīt par izsmēlamiem aktīviem – īrētā īpašuma vērtībai, ja tai ir kāda vērtība, ir tendence kristies, tuvojoties nomas termiņa beigām. Tomēr ir daži izņēmumi, piemēram, galvenie mazumtirdzniecības īpašumi, sevišķi valstīs, kur likums vai noteikumi uztur mākslīgi zemas īres maksas.

3.7.2 Tomēr ilgtermiņa nomas līgumi, piemēram, zemes vai ēkas nomas līgums, parasti tiek piešķirti uz daudz ilgāku termiņu un ir vairāk piemēroti kā nodrošinājums aizdevumiem. Parasti šādi nomas līgumi tiek piešķirti uz 50 gadiem vai ilgāk, bieži atļaujot nomniekam uz zemes uzcelt vienu vai vairākas ēkas, parasti ar mērķi tās izīrēt īrniekiem. Daži ilgtermiņa īres īpašumi ir ļoti pieprasīti, piemēram, iepirkšanās centri pilsētas centrā. Komentāri zemāk attiecas galvenokārt uz šādiem ilgtermiņa nomas līgumiem.

3.7.3 Īres līguma sākotnējais garums parasti ir fiksēts, lai laikam ejot tā vērtība netiktu ievērojami sabojāta pirmajos dažos termiņa gados. Tomēr, laikam ejot, atlikušais termiņš neizbēgami samazinās un eventuāli tiek sasniegts brīdis, kad tas sāk ietekmēt vērtību. Kad palikušais termiņš nokrīt zem konkrēta sliekšņa, sagaidāms, ka vērtība sāks kristies ātrāk.

3.7.4 Tirgus spēlētāju apetīte pēc šādiem īpašumiem ievērojami mainās atkarībā no pašreizējās pozīcijas īpašuma ciklā, jo daudzi pircēji dod priekšroku neiegādāties nomas objektus: pircēju tirgū visuma ir vairāk īpašumā esošo īpašumu, no kā izvēlēties, tādēļ pieprasījums pēc nomas objektiem var tiks samazināts (un tādējādi to vērtības krīt), toties pārdevēju tirgū nomas objekti piesaista interesi no pircējiem, kas nevar atrast piederošus īpašumus, kas atbilst to peļņas mērķiem. Tādēļ nomas objektu vērtības var būt nepastāvīgākas par īpašumā esošu īpašumu vērtībām.

3.7.5 Pretēji īpašniekiem, īrniekam jāmaksā īre (“īre par zemi”) īpašniekam, ja vien viņš nav iemaksājis ievērojamu prēmiju, kad noma tika sākotnēji piešķirta. Modernajos nomas līgumos šādas zemes īres summa iespējams laika gaitā mainās saskaņā ar vietējo tirgus praksi, likumiem un noteikumiem. Tādēļ vērtētāja aprēķinos jāņem vērā un jāmodelē šādas nākotnes izmaiņas. Turklāt pienākums maksāt īri par zemi nebeidzas, ja apakšīrnieki aiziet un īpašums atbrīvojas – var būt lietderīgi komentēt šo aspektu.

3.7.6 Visbeidzot dažos zemes īres līgumos ietverta apgrūtināši punkti par remontu, nojaukšanu vai pārbūvi. Pirmajos gados tas var sevišķi nesatraukt, bet tas var sākt atstāt finansiālas sekas, kas nomas termiņš iet uz beigām.

Nemot šo visu vērā, banka būs īpaši vēīga, lai saņemtu vērtētāja atzinumu par īpašuma pašreizējo un nākotnes likviditāti, ja tas ir jāpārdod. Tādēļ vērtētājiem savos ziņojumos sevišķa uzmanība jāpievērš sekojošiem punktiem:

- potenciālais pircējs šādiem nomas objektiem – kādi pircēji pašlaik ir aktīvi? Vai tas ir tipiski vispārējiem tirgus apstākļiem vai to ietekmēja cikliskums? Vai šī nomas objekta vērtība būs nepastāvīgāka nekā ekvivalenta īpašumā esoša īpašuma vērtība?
- Nomas līguma palikušais termiņš vērtēšanas dienā – vai tam būs ievērojama ietekme uz īpašuma likviditāti pārdošanas gadījumā? Vai tas mainīsies, samazinoties termiņam, nomas līguma laikā?
- Pašreizējās un nākotnes zemes nomas saistības – tās detalizēti jāizklāsta un, ja zemes nomas summa nomas līguma laikā palielināsies, bankas uzmanība jāpievērš šim faktam, jo tas var ietekmēt klienta spēju dzēst kredītu.
- Kādi ir nomas līguma nosacījumi attiecībā uz attiecīgo pušu pienākumiem nomas līguma beigās? Vai tie varētu būt apgrūtināši bankas klientam un vai tas varētu ietekmēt vērtību nomas laikā?

4. Parastās vērtības bāzes

4.1 Tirgus vērtība kā vērtības svarīgākā bāze detalizēti ir apskatīta 1.EVS ar TEGoVA pieņemto definīciju un citām definīcijām, ja tādas paredzētas ES likumdošanā.

4.2 Hipotēkas vērtība, kā noteikta ES likumdošanā, ir apskatīta ar īsu komentāru 2.EVS. Jāpiemin, ka, kā noteikts 2.EVS, šādi vērtējumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai.

4.3 Hipotēkas vērtības bāzi definē gan ES tiesību akti, gan dažās valstīs vietējie likumi un noteikumi. Kapitāla prasību regulas (ES) 575/2013 (CRR) 124. punkta 4. daļa atrunā, ka Eiropas Banku iestādei regulatīvo tehnisko standartu projekts (RTS), lai noteiktu stingrus kritērijus hipotēkas vērtības novērtēšanai, kas minēta CRR nosacījumos.

Līdz RTS par hipotēkas vērtību publicēšanai ieteicams hipotēkas vērtības piemērošanā ievērot vadlīnijas, kas zemāk aprakstītas sīkāk (5. daļa).

4.4 Jebkurā gadījumā, ja vērtētājam ir jāsniedz vērtējums, pamatojoties uz citu vērtību, nevis tirgus vērtību, vērtētājam tas jādara tikai tad, ja tādējādi netiek pārkāpti vietējie likumi un noteikumi un tas citādi nav maldinošs.

4.5 Tā kā vērtības bāzes katrā valstī var atšķirties, ieteicams apskatīt valsts sadaļas TEGoVA tīmekļa vietnē.

5. Hipotēkas vērtības piemērošana

5.1 Hipotēkas vērtība ir ļoti svarīga kā apstiprināts pamats nekustamās mantas nodrošinājuma vērtībai kredītiestādēm. Tai jāsniedz novērtējums par nodrošinājuma *ilgtermiņa noturīga* vērtību, t.i. pamats novērtējumam, vai iekļātā manta nodrošina pietiekamu nodrošinājumu, lai nodrošinātu aizdevumu ilgā laika periodā.

5.2 Tādējādi bankas var izmantot hipotēkas vērtību kā riska pārvaldības pasākumu vairākos veidos sekojošos kontekstos:

- aizdevums, kas nodrošināts ar nekustamu mantu;
- kapitāla prasības kredītiestādēm, kas detalizēti izklāstītas ES uzraudzības sistēmā;
- hipotēkas aizdevumu finansēšanai ar segtajām obligācijām, kas nodrošinātas ar nekustamo mantu kā sedzošo aktīvu;
- kapitāla tirgus produktu attīstība, pārvēršot nekustamo mantu un nekustamās mantas nodrošinājumu tirgojamos aktīvos (piem., ar hipotēkām nodrošināti nodrošinājumi, kas apskatīti 3.EVMI).

5.3 Hipotēkas vērtība atšķiras no tirgus vērtības, jo tā ir paredzēta kā īpašuma vērtības aplēse ilgam laika periodam. Tirgus vērtība ir tikai novērtējums vērtēšanas dienā.

5.4 Tādējādi ir svarīgas atšķirības starp tirgus vērtību un hipotēkas vērtību. Tirgus vērtība ir starptautiski atzīta īpašuma vērtības novērtēšanai konkrētajā brīdī. Tā aplēš cenu, kas var tikt iegūta par īpašumu vērtēšanas dienā, neskatoties uz to, ka vērtība laika gaitā varētu mainīties, dažreiz pat ļoti ātri. Turpretī hipotēkas vērtības paredzētais mērķis ir sniegt ilgtermiņā, noturīgu vērtību kā stabilu pamatu, lai spriestu par īpašuma piemērotību hipotēkas nodrošinājumam, kas turpināsies iespējamās tirgus svārstībās. Piesardzības nolūkā un atzīstot potenciālu īstermiņa tirgus svārstībām, hipotēkas vērtība lielākajā daļā tirgus apstākļu būs zem tirgus vērtības, bet tā piedāvā norādes par gaidāmajā, pamatā esošām ilgtermiņa tendencēm tirgū.

5.5 Ļoti stabilos tirgos hipotēkas vērtība var neatšķirties no tirgus vērtības. Tomēr, kur un ja tirgi ir nepastāvīgāki, sagaidāms, ka starp tirgus vērtību un hipotēkas vērtību parādās iezīmēta atšķirība, bet starp abām bāzēm nav vienkārša, standarta vai neizdoša attiecība.

5.6 Hipotēkas vērtības novērtējumu var balstīt uz vienu vai vairākām atbilstošām

vērtēšanas pieejām:

- ienākumu pieeja
- izmaksu pieeja
- salīdzināšanas pieeja

Ieteicams izvēlēties vispiemērotāko no šīm pieejām, lai novērtētu hipotēkas vērtību atkarībā no īpašuma veida un pieejamiem datiem. Ja tiek piemērota vairāk kā viena metode, pietiekami jāņem vērā būtiskas novirzes attiecīgajos rezultātos, kad tiek noteikta galīgā vērtība.

5.7 Hipotēkas vērtība tiek atvasināta no tirgus un tirgus datu ilgtermiņa novērojumiem vērtēšanas laikā, pamatojoties uz noturīgām īpašuma un tā apkārtnes īpašībām, un atspoguļo cenu, kas jāsasniedz normālos darījumos ar īpašumu ilgā laika periodā nākotnē. Šī tīri laicīgo faktoru izslēgšana, ieskaitot īstermiņa tirgus pārrāvumus un konkrētām pusēm raksturīgus faktorus, paredzēta, lai nodrošinātu, ka vērtējumā atspoguļots ilgtermiņa stabils līdzsvars un atbilstošas alternatīvas izmantošanas. Šai nolūkā, aplēšot hipotēkas vērtību, vērtētājam jāignorē ietekme uz vērtību, kas ir īslaicīga vai saistīta tikai ar konkrētām pusēm, bet ne tirgu kopumā. Vērtētājam jāapskata sekojošie, galvenie jautājumi, nosakot īpašuma hipotēkas vērtību:

- Īpašuma tirgojamība un pārdodamība jānovērtē uzmanīgi un piesardzīgi. Pamata esošā laika perspektīva ir zem īstermiņa tirgus un aptver ilgtermiņa periodu.
- Principā jāapsver īpašuma ilgtermiņa, noturīgi aspekti, piemēram, atrašanās vietas, būvniecības un izvietojuma kvalitāte.
- Hipotēkas vērtība visumā balstās uz pašreizējo īpašuma izmantošanu. Tā jāapprēķina tikai uz labākās alternatīvas izmantošanas bāzes konkrētos apstākļos, piemēram, ja ir pierādīts nodoms renovēt vai mainīt īpašuma izmantošanas veidu. Būtiski spekulatīvi vai pārejoši izmantošanas veidi tiek izslēgti.
- Jānovērtē visi identificētie apstākļi, kas ietekmē vērtību, sevišķi lietošanas ierobežojumi, pieļaujamie pienākumi, pirmpirkuma tiesības, vides riski un dabas apdraudējumi, ēkas apgrūtinājumi un visi pārējie ierobežojumi un apgrūtinājumi.
- Vērtējamais īpašums jāapskata kā daļa no vērtēšanas procedūras
- Faktori, kam var būt negatīva ietekme uz vērtību, bet kas sava rakstura dēļ var tikt uzskatīti tikai par īslaicīgiem (piem., apkopes iespējama apjoms, īslaicīga neaizņemtība, ienākumu samazinājums konkrētam laika, maksa vai servitūts konkrētam termiņam, u.c.) jānovērtē atsevišķi.

5.7.1 Ienākumu pieeja

- Hipotēkas vērtības noteikšana tiek novērtēta uz pieņemtu stabilu noslogojuma līmeni pie īpašuma noturīga ienākuma. Tas ir ienākums, ko īpašums var ilgstīgi radīt atbildīgi efektīvam īpašniekam, ja tiek veikta pienācīga pārvaldīšana un atļauta izmantošana.
- Faktiskā nomas situācija tiek ignorēta par labu pieņemtai aizņemtībai pie ienākuma līmeņiem, ko atbildīgi efektīvs īpašnieks var ilgtermiņā sasniegt. Īpašuma ienākumu straume, kas tiek izmantota šajā vērtējumā, nedrīkst būt lielāka par pastāvīgajiem neto īres ienākumiem, ko šāda veida īpašums, kas ir vērtēšanas priekšmets, parasti rada laika gaitā konkrētajā vietējā tirgū, atskaitot faktisko pārāk

augstas īres maksas elementu un citas papildus neparastas vai ārkārtas naudas plūsmas. Tas nozīmē novērtēt pastāvīgo peļņu, pamatojoties uz spriedumu par pagātnes un pašreizējo tirgus situāciju, kā arī nākotnes tirgus tendencēm un neņemot vērā nenoteiktus elementus, piem., iespējamu nākotnes ienākumu pieaugumu.

- Gadījumi ar īpašumiem, kas saistīti ar tirdzniecību, piemēram, viesnīcas, stāvvietas, veselības aprūpes īpašumi, kur salīdzināmas nomas nav pieejamas: pastāvīgais ienākums var būt balstīts uz atbilstošu peļņas daļu, kas saprātīgi efektīvs operators var ilgtermiņā iegūt no īpašuma ekspluatēšanas. Aplēšot peļņu, pienācīga uzmanība jāpievērš ilgtermiņa noturīgo faktoru piesardzīgai izvērtēšanai, kas ietekmē neto ieņēmumus un izmaksas, lai nodrošinātu īpašuma tirdzniecības kapacitātes noturību. Ar tirdzniecību saistīto īpašumu hipotēkas vērtība jānovērtē arī, neņemot vērā iekārtojumu, mēbeles un aprīkojumu (FF&E) un mazo darbības aprīkojumu (SOE).
- Īpašuma noturīgie ienākumi jāsamazina par izmaksām, kas saprātīgi efektīvam īpašniekam radīsies ilgtermiņā, un ietvert arī adekvātas rezerves, kas ir nepieciešamas ilgtermiņā, lai nodrošinātu īpašuma ienākuma nešanas spēju.
- Neatgūstamie pamatdarbības izdevumi nav tie, kas faktiski jāsedz pašreizējam īpašniekam, bet tie, kas īpašniekam rodas ilgtermiņā, pieņemot, ka īpašums tiek adekvāti pārvaldīts. Vērtētajam pilnībā jāatskaita administrācijas izmaksas un jāietver novecošanās, reinvestēšana, ikgadējā apkope, vakanču risks, īrnieki, kas nepilda savas saistības un citi īres riski.
- Kapitalizācijas likmi nepieciešams rūpīgi novērtēt, ņemot vērā ilgtermiņa tirgus datus un tendences un atskaitot īstermiņa prognozes par ienākumu no ieguldījumiem. Jāapsver īpašuma noturīgā ienākumus nesošā spēja, daudzfunkcionālās vai atbilstošās alternatīvās izmantošanas, kā arī īpašuma nākotnes tirgojamība.
- Kapitalizācijas likme jānosaka, pamatojoties uz palikušo īpašuma derīgo kalpošanas laiku. Pretēji fiziskam derīgajam kalpošanas laikam, palikušais derīgais kalpošanas laiks sedz periodu, kurā ēka joprojām var tikt ekonomiski ekspluatēta, veicot atbilstošu apkopi un ekspluatēšanu. Ēkas palikušais derīgais kalpošanas laiks jāizskata ar ienākuma pieeju caurspīdīgā veidā, ņemot vērā valsts/vietējo tirgus praksi.

5.7.2 Izmaksu pieeja

- Izmaksu pieeja sastāv no zemes vērtības aplēses plus ēkas aizvietošanas izmaksas saistībā ar salīdzināmo īpašumu.
- Zemes vērtība iegūstama tieši no attiecīgajiem ilgtermiņa tirgus datiem vai no citām pieejām, pamatojoties uz noturīgiem ievadparametriem.
- Aizvietošanas izmaksas atspoguļo aplēstās izmaksas, lai par vērtējuma dienā spēkā esošām cenām uzbūvētu ēku ar pakalpojumiem, kas ir līdzvērtīgi vērtējamajai ēkai, izmantojot modernus materiālus un pašreizējos standartus, dizainu un iekārtojumu.
- Aizvietošanas izmaksas ietvertās izmaksas, kas saprātīgi rodas saprātīgam efektīvam attīstītājam, neapbūvētas vietas dēļ, nevis izmaksas, kas ir efektīvi izmantotas vai paredzētas budžetā.

- celtniecības izmaksas
- pakalpojumu, ārpustelpu instalācijas, dārzs
- papildus izmaksas, piemēram, profesionālas, pārvaldības un atļaujas maksas, alternatīvās izmaksas
- Aizvietošanas izmaksas jāsamazina, ņemot vērā vecumu, apkopes stāvokli un ēkas funkcionālo un ekonomisko novecošanos.

5.7.3 Salīdzināšanas pieceja

- Piemērojot salīdzināšanas pieceju, ilgtermiņa parametri un tendences prevalē pār īpašumu pašreizējām cenām.
- Lai noteiktu salīdzinošo vērtību, jāatsaucas uz īpašuma cenām, kas pietiekami atbilst vērtējamam īpašumam noturīgo īpašību izteiksmē, kam ir būtiska ietekme uz tā vērtību, sevišķi uz atrašanās vietu, interjeru un iespējamiem izmantošanas veidiem. Salīdzināmās cenas var tikt iegūtas no uzticamiem tirgus datu/datubāzes apgādātājiem.
- Salīdzināmās cenas tiks novērtētas saskaņā ar to ilgtspēju un attiecīgos gadījumos tiks koriģētas.

5.7.4 Tālākas prasības

- Tālākas prasības, piemēra, attiecībā uz nacionālo standartu izpildi, vērtējuma caurspīdīgumu, saturu un saprotamību, papildina tiesisko regulējumu attiecībā uz hipotēkas vērtības aprēķināšanu.
- Vērtētājs nedrīkst tiks iesaistīts aizdevēja hipotēkas iegādē, aizdevuma apstrādē, lēmumā par aizdevumu un kredīta finansēšanas procesā. Tāpat viņš nedrīkst tiks iesaistīts starpniecībā, īpašuma pārdošanā vai iznomāšanā, tāpat viņam nedrīkst būt faktiskā vai potenciālā, pašreizēja vai nākotnes interese vērtēšanas rezultātā.
- Vērtētājam jābūt ar atbilstošām tehniskām prasmēm un profesionālu pieredzi, lai veiktu hipotēkas aizdevumu izvērtēšanai. Sevišķi tas attiecas uz īpašuma veidu un atkarīgo īpašumu tirgu.

Dažiem no šiem principiem nepieciešami tālāki komentāri:

- *Pārdošanas iespēja nākotnē* – Vērtētājam jānosaka situācijas, kur pašreizējās vērtības atspoguļo īstermiņa pieprasījumu tirgus neefektivitātes dēļ, kas var rasties attīstības ciklā (īpašuma veida trūkums, kam seko pārāk liels piedāvājums), vai ja identificējami faktori, piemēram, patērētāja gaume, kropļo tirgu tā, ka pārdošanas iespēja nākotnē tiek pakļauta riskam.
- *Normāli un vietēji tirgus apstākļi* – Dažos īpašumos vērtētājam var nākties pārbaudīt plašākas ekonomikas vai sociālo faktoru potenciālo ietekmi. Piemēri var būt demogrāfijas analīze, labklājība, ienākumu koeficienti, nodarbinātība un sociāli kulturāli tērēšanas ieradumi sateces zonā, sabiedriskā transporta infrastruktūra, juridiskais un politiskais risks, kā arī finanšu izmaksas un savstarpējās attiecības ar kapitāla tirgiem, valūtas svārstības un ekonomiskā kāpuma aplēses. Vērtētāji ir atbildīgi par to, lai izstrādātu vai iegūtu, uzturētu un izmantotu autoritatīvu attiecīgu

informāciju, piemēram, vietējās tendences un ilgtspējīgās vērtības, lai pamatotu savus vērtējumus, tikai neņemot vērā, ka datus izņēmuma kārtā garantē lietas apstākļi. Ja šāda informācija nav pieejama, vērtētājam tomēr jāpierāda, ka vērtējums ir balstīts uz tirgus datiem.

- *Pašreizējais izmantošanas veids* – Tā kā īpašuma alternatīvajam izmantošanas veidam parasti nav augstāka vērtība, aizdevēji jāinformē par potenciālu uzlabot šo vērtību. Tomēr hipotēkas ērtība primāri tiek balstīta uz īpašuma pašreizējo izmantošanas veidu, ja vien īpaši apstākļi, piemēram, nenovēršama restrukturēšana, kas padara vērtēšanu, pamatojoties uz alternatīvo izmantošanu, reālistiskāku.
- *Spekulatīvo elementu novēršana* – Vērtētājam skaidri jāidentificē pašreizējie tirgus fenomeni, kas nav noturīgi, piemēram, ja kāpjošu vai krītošu tendenci, ko vairs neatbalsta pamatprincipi, cikla beigās pastiprina.
- *Skaidra un caurspīdīga dokumentācija* – Aizdevējam nepieciešama uzticība vērtējumam. Tādēļ vērtētāja ziņojumā jāpieņem un skaidri jāizskaidro caurspīdīgas un skaidri noteiktas metodes. Jāizmanto tikai atzītas vērtēšanas metodes, visbiežāk ienākuma kapitalizācijas pieeja (ieguldījumu metode) vai salīdzinošā pieeja. Dažās jurisdikcijās bieži tiek izmantota uz izmaksām balstīta pieeja (attiecībā uz vienas vai divu ģimeņu mājām) vai ja pieejama ierobežota tirgus informācija. Tā palīdz vērtētājiem, kas darbojas stabilos tirgos, kur dominē īpašnieki-apsaimniekotāji, tomēr to visatbilstošāk izmantot kā kontrolpārbaudi, nevis galveno vērtēšanas metodi. Nepieciešamība izmantot izmaksu pieeju var norādīt speciālistam uz īpašumu, kas parasti netiek pirkti un pārdoti, un rezultātā uz īpašumu, kas netiek uzskatīts par piemērotu aizdevuma (vai nodrošināšanas) mērķiem.

5.8 Vērtētājam, kam jāsniedz īpašuma hipotēkas vērtība, jāinformē arī par tā tirgus vērtību, un uzmanīgi jāizskaidro esošā vērtības atšķirība, ja tāda ir. kā izriet no komentāriem par hipotēkas vērtības sagatavošanu, nav iemesls pieņemt, ka starp abām bāzēm būs standarta koeficients – vienkārša procentuāla korekcija, kas iegūstama viena no otras, nebūt atbilstoša.

6. Piespiedu pārdošana un likvidācijas pārdošana

6.1 Aizdevēja var prasīt vērtētājiem sniegt konsultāciju par vērtēšanu, ja īpašums nav pienācīgi pakļauts atvērta tirgum vai ja ziņotajos skaitļos nepieciešams atspoguļot samazinātu hipotētisku mārketinga periodu.

6.2 Sarūkoša vai sliktos tirgus apstākļos īpašnieki var nebūt ieinteresēti pārdevēji un viņiem var nākties pieņemt cenu, kas tiek uzskatīta par zemāku par tirgus vērtību (skat. 1.EVS), tiem uzlikto ierobežojumu dēļ. Šādi ierobežojumi var atspoguļot īpašuma īpašības vai īpašnieka apstākļus un tie skaidri jānorāda ziņojumā.

6.3 Jānorāda, ka minētie skaitļi ir pakļauti konkrētiem īpašiem pieņēmumiem, par ko jāvienojas rakstiski un kas jāietver darbā pieņemšanas noteikumos (skat. 4.EVS). Rezultātam jābūt tirgus vērtībai, bet pamatojoties uz citētiem īpašiem pieņēmumiem. Minētie skaitļi ir derīgi tikai vērtēšanas dienā tirgus stāvokļa potenciālo izmaiņu dēļ.

6.4 Piespiedu pārdošanas vērtība nav vērtēšanas pamats un to nedrīkst izmantot. Ja tiek pieprasīts sniegt vērtību, pamatojoties uz mārketinga periodu, kas ir īsāks par parasto, vērtība jānorāda kā “tirgus vērtība uz īpašiem pieņēmumiem, ka īpašuma pārdošana jāīsteno (x) mēnešu laikā pēc īpašuma laišanas tirgū”.

3.EVMI

Īpašuma vērtēšana sekjuritizācijas nolūkiem

1. Ievads

2. Darbības lauks

3. Definīcijas

4. Ieteikumi

5. Komentāri

1. Ievads

1.1 Īpašumu pārvēršana vērtspapīros ir kļuvusi par svarīgu finanšu instrumentu avotu kapitāla tirgos un aizdevējistāžu finansēšanas līdzekli. Īpašumu pārvēršana vērtspapīros var tikt raksturota kā ar īpašumu saistītu aktīvu pārveidošana tirgojamu vērtspapīru formā, apvienojot parādus vai kapitāla intereses (piemēram, hipotekārie kredīti) formā, ko var pārdot, lai no šīm investoriem piešķirtajām interesēm rastos ienākumu plūsma. Aktīvu veidotājs (parasti aizdevējistāde) pārvieto intereses uz īpašam nolūkam dibinātu sabiedrību (SPV), kas pēc tam izdod vērtspapīrus kapitāla tirgos, kur tos iegādāsies finanšu iestādes (piemēram, investīciju fondi, apdrošināšanas sabiedrības, pensiju fondi vai kredītiestādes).

1.2 Vērtspapīru izdevējs iegūst, izņemot ar īpašumu saistīto aktīvus no bilances. Tas palīdz uzlabot finanšu rādītājus, uzlabot ienākumus no kapitāla un panākt atbilstību riska kapitāla standartiem (piemēram, Bāzeles vienošanās, Kapitāla prasību direktīva (CRD), Kapitāla prasību regula (CRR) un valsts tiesību akti).

1.3 Šie vērtspapīri sniedz to pircējiem iespēju dažādot finansējumu un panākt labāku atbilstību starp aizdevumu un finansējuma ilgumu.

1.4 Ja uz īpašumu balstīti vērtspapīri tiek izveidoti no hipotekārajiem aizdevumiem (vai tiek izmantoti kā nodrošinājums), investori galvenokārt tiek pakļauti izmaiņām:

- īpašumu, kas kalpo par nodrošinājumu, vērtībā,
- ienākumos no hipotekārajiem aizdevumiem.

Tāpēc investori parasti paļaujas uz ārēji piešķirtiem kredītreitingiem, lai izvērtētu kredīta kvalitāti, strukturālo integritāti un citas attiecīgā vērtspapīra īpašības.

1.5 Tā kā katrs investīciju lēmums ir balstīts uz īpašuma spēju gūt ienākumus ilgtermiņā, īpašuma novērtējumam ir būtiska nozīme īpašumu sekjuritizācijā.

1.6 Ir svarīgi paturēt prātā, ka īpašumu novērtējumi sekjuterizācijas nolūkiem vai nodrošinājumam kredītiem, kas tiek pārvērsti vērtspapīros, dažās jurisdikcijās nozīmē vērtētāja atbildību pret investoriem, kuri vērtēšanas laikā nebija klāt un nebija pat nosakāmi.

2. Darbības lauks

2.1 Norādījumu piebilde attiecas uz īpašumu vērtēšanu, lai novērtētu šos vērtspapīrus tiem, kas viņus rada, vai tiem, kas varētu tos iegādāties. Tādējādi netiek veikta pašu vērtspapīru vērtēšana. To galvenais pielietojums ir vērtspapīru veidošana, balstoties uz nodrošinājumu pamata, bet tie paši principi attiecas uz citām formām, kā īpašumu pārvērst vērtspapīros. Tirgus un ar īpašumu saistītu risku noteikšanai ir izšķiroša nozīme. Šis EVMI attiecas uz šādu īpašumu pārvērtēšanu un regulāru kontroli (uzraudzību), kas palīdz noteikt vērtības attiecīgās izmaiņas.

2.2 Novērtējumi, kas attiecas uz nekustamā īpašuma investīciju trastiem, investīciju fondiem un vienuma fondiem tiek izskatīti I.EVMI “Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām” un EVMI Īpašuma novērtējums individuālām investīcijām.

2.3 Citu risku novērtējums saistībā ar aktīviem, piemēram, aizņēmēja parāda apkalpošana un kredīta kvalitāte, netiek pakļauts vērtētāja darbam, un tādējādi to nesedz EVMI.

3. Definīcijas

3.1 Īpašuma pārvēršana vērtspapīros ir finanšu aktīvu, kas sastāv no parāda un nekustamā īpašuma aktīvu prasījumiem, veidošana un mārketēšana, ko pārvalda finanšu profesionāļi un kas tik kotēti vērtspapīru tirgos.

3.2 Ar īpašumu saistīti, ar aktīviem nodrošināti vērtspapīri (PRABs) ir investīciju instrumenti, ko atbalsta naudas plūsmas radīti aktīvi un kas tiek pārdoti īpašam nolūkam dibinātai sabiedrībai (SPV). Šādi instrumenti var būt ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīri (MBS) vai īpašuma nodrošināti vērtspapīri, kur aktīvs ir pats īpašums. Daži instrumenti apvienos abus, piemēram, PRABS, balstoties uz ieņēmumiem no īpašumu projekta. Parasti ir divu veidu MBS, galvenokārt atspoguļojot sadalījumu starp mazumtirdzniecības un komerciāliem portfeļiem:

- Dzīvojamie ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīri (MBS), balstoties uz mazumtirdzniecības hipotēku aizdevumu;
- Komerciālie ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīri (CMBS), balstoties uz komerciālo hipotekāro kredītu.

3.3 Īpašam nolūkam dibināta sabiedrība (SPV) ir vienība, kas skaidri izveidota finanšu aktīvu radīšanai un finansēšanai. To parasti izveido institūcija, kurai pieder īpašumi. Tai bieži vien var būt īpaši izstrādāts juridiskais statuss, lai nodrošinātu savas saistību, pat ja bankrotē mātes uzņēmums.

3.4 Neto aktīvu vērtība ir kopējās pašreizējās aktīvu vērtības apmērs, atņemot visas saistības.

3.5 Ilgtspējīga neto aktīvu vērtība vai ilgtspējīga aktīvu vērtība tiek dažreiz

noteikta. Šī ir ilgtspējīga vērtība, ko aktīvi var sasniegt vai uzturēt ilgākā laika posmā. Šo koncepciju izmanto tie, kas rada šādus vērtspapīrus, vērtējumu aģentūras, investori un portfeļa apdrošinātāji. To nosaka, atsaucoties uz hipotekāro aizdevumu vērtību vai veicot Tirgus vērtības korekciju, atkarībā no tirgus cikla posma un iespējamiem nestabilitātes faktoriem, piemēram, tirgus svārstības vai spekulatīvas darbības. Šim novērtējumam ir jāatspoguļo paredzamais cikla kurss, pieņēmumi par svārstīgumu un konkrētam tirgum atbilstošas spekulācijas. Kā koncepts ilgtspējīga neto aktīvu vērtība ir līdzīgs Hipotekāro aizdevumu vērtībai.

3.6 Tirgus vērtība ir paskaidrota 1.EVS.

3.7 Hipotekārā vērtība ir paskaidrota 2.EVS.

3.8 Šajā kontekstā **riska profils** ir sīki izklāstīts risku kopsavilkums, kas saistīti ar īpašumu vai īpašumu grupu, kas tiek izdoti kā nodrošinājums. Galvenās riska kategorijas var noteikt šādi:

- tirgus riski;
- ar īpašumu saistīti riski, tostarp tie, kas attiecas uz atrašanās vietu un jebkuru ierosināto attīstību;
- finanšu un juridiskie riski;
- finanšu riski.

Vērtētājam parasti ir jāņem vērā tikai pirmie divi riski - attiecībā uz tirgu un īpašumu.

4. Ieteikumi

4.1 Ja novērtējums tiks izmantots, lai nodrošinātu īpašuma aizdevumu vai īpašumu portfeli, kas paredzēts vērtspapīru instrumenta atbalstīšanai, tas parasti tiks balstīts uz īpašuma Tirgus vērtības pamata. Dažās jurisdikcijās var izmantot Hipotekāro aizdevumu vērtību.

4.2 Uzņemoties īpašuma vērtēšanu, lai to pārvērstu vērtspapīros, vērtētājiem ir jākoncentrējas uz ar tirgu un īpašumu saistītiem riskiem, kas ir saistīti ar iekļāto īpašumu vai īpašumiem, lai ieinteresētās puses varētu saprast:

- atsevišķu īpašumu Tirgus vērtību (un/vai Hipotekāro aizdevumu vērtību);
- portfeļa neto aktīvu vai ilgtspējīgu aktīvu vērtības;
- saistītā tirgus un īpašumu risku, lai veicinātu hipotekāro aizdevumu portfeļu, portfeļa vērtējumu un investoru lēmumu attīstību.

4.3 Ir būtiski, ka pirms vērtēšanas klients un vērtētājs vienojas par vērtētāja norādījumu

apmēru - vai viņš vienkārši noteiks īpašuma Tirgus vērtību vērtēšanas dienā vai viņam ir arī jāsagatavo īpašumu risku profils? Dažos gadījumos viņš var arī spēlēt lomu ilgtspējīgo aktīvu vērtības noteikšanā. Nolīgšanas rakstiskajiem noteikumiem jābūt skaidri izklāstītiem vērtētāja norādījumos.

4.4 Tiks pieņemts, ka šajā gadījumā vērtētājam ir jānosaka Tirgus vērtība un jāsagatavo īpašuma riska profils. Šādā gadījumā TEGoVA iesaka vērtētājam veikt savu uzdevumu divos posmos: pirmkārt, veikt parasto īpašuma novērtējumu, pēc tam veikt attiecīgā īpašuma risku profila novērtējumu. Ja tiek novērtēti portfeļa īpašumi, novērtējumam un riska novērtējumam ir jāattiecas uz visu portfeli.

5. Komentāri

5.1 Pirmais solis ir izskatīt atsevišķus īpašumus. Vērtētājam jānosaka Tirgus vērtība (un/vai Hipotekārā aizdevumu vērtība) brīdī, kad ir piešķirts atsevišķa īpašuma hipotekārais aizdevums, ievērojot 1.EVS/2.EVS un 2.EVMI. Ja šāds novērtējums netika veikts, kad tika panākta vienošanās par sākotnējo hipotekāro aizdevumu, tad jāveic par katru īpašumu, kad hipotekārie aizdevumi tiek pārdoti īpašam nolūkam dibinātai sabiedrībai. Atsevišķas kredītreitinga aģentūras var izvirzīt īpašus nosacījumus un sniegt ieteikumus, kas jāņem vērā vērtēšanas laikā

5.2 Sīkāku informācija var šādiem vērtēšanas veidiem varat atrast 9.EVMI TEGoVA Komerciālu aizdevuma specifikācija.

5.3 Vērtētājam ir jāsagatavo strukturēts riska novērtējums (ņemot vērā gan tirgus, gan īpašuma riskus) katram īpašumam hipotekāro aizdevumu portfeļos brīdī, kad tiek piešķirti hipotekārie aizdevumi. Ja šāds novērtējums netika veikts, kad tika finansēti atsevišķi īpašumi, tad tas jāveic par katru īpašumu, kad hipotekārie aizdevumi tiek pārdoti īpašam nolūkam dibinātai sabiedrībai.

5.4 Sīkāku informāciju par riska novērtējumu varat atrast 7.EVID "Eiropas īpašumu un tirgus novērtējums: Vērtētāja rokasgrāmata".

5.5 Novērtējumu un riska novērtējumus veic tirgus kontekstā. Tādējādi jebkuras neparastas attiecīgā īpašuma vērtības svārstības vai salīdzināmo īpašumu tirgus svārstības ir jāuzrāda novērtējuma ziņojumā. Dažās jurisdikcijās šādu svārstību noteikšanai varbūt nepieciešama vērtības samazināšana.

5.6 Otrais solis, apsverot īpašumu portfeli, ir novērtēt visu portfeli, nosakot tā neto aktīvu vērtību un/vai ilgtspējīgu neto vērtību.

5.7 Privātu investoru dzīvojamo īpašumu hipotekāro aizdevumu portfeļu vērtēšanu jāveic, analizējot līdzīga veida īpašuma grupas ("klasteru analīze"), balstoties uz īpašuma vecumu, līdzīgu ienākumu plūsmu, atrašanās vietu vai citām pazīmēm. Klastera ietvaros individuālo īpašumu vērtības var pārbaudīt ar vienkāršoto metodi (piemēram, galda virsmas novērtējums), ņemot vērā šos faktorus, kas visticamāk var ietekmēt vērtības. Ja nav veikts iepriekšējs īpašumu novērtējums, to jādara šajā posmā. Ideālā gadījumā visus uzņēmumus

jāpārbauda iekšēji, lai gan lielai daļai standarta īpašumu var pietikt ar ārēju pārbaudi. Tad atsevišķu īpašumu vērtības tiek saskaitītas klastera vērtībā, kurai tiek veikts riska novērtējums. Visbeidzot, tiek izmantotas atsevišķu klasteru vērtības, lai iegūtu visa portfeļa neto aktīvu vērtību, kurai arī tiek veikts riska novērtējums.

5.8 Sīkāku informāciju varat atrast 6.EVID “Automatizētās vērtēšanas modeļi” (AVM), 4. daļa.

5.9 Novērtējot dzīvojamo īpašumu nodrošinājumu portfeļus un komerciālus vai jaukta lietojuma īpašumus komerciālo vai institucionālo investoru īpašumā, jāpārbauda atsevišķu īpašumu Tirgus vērtības pamatotība, balstoties uz sākotnējo novērtējumu. Vajadzības gadījumā to var pielāgot, lai atspoguļotu pašreizējo tirgus situāciju un paredzamās ilgtermiņa tirgus izmaiņas. Ja iepriekš nav aprēķinātas Tirgus vērtības, tās tiks noteiktas šajā posmā. Ir nepieciešams arī atsevišķu īpašumu riska novērtējums. Visa portfeļa neto aktīvu vērtību un riska profilu iegūst no atsevišķu īpašumu vērtībām.

5.10 Tās pašas procedūras var tikt izmantotas, lai novērtētu ilgtspējīga neto aktīvu vērtību un Hipotekārā aizdevuma vērtību, kur tas ir piemērojams.

5.11 Aizdevējs var pieprasīt jaunu novērtējumu, ja pastāv informācija, kas liecina par to, ka īpašuma vērtība var būt ievērojami samazinājusies attiecībā pret vispārējām tirgus cenām.

5.12 Dažās jurisdikcijās tiek regulēta nekustamā īpašuma vērtēšana un pārvērtēšana, kas tiek izmantots kā vērtspapīru procentu nodrošinājums. Šaubu vai strīdu gadījumā valsts likums gūst virsroku pār šo Norādījumu piebildi.

4.EVMI

Apdrošināmās vērtības un bojājumu novērtēšana

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Definīcijas
4. Rekomendācijas
5. Novērtējums
6. Ziņošana
7. Citi jautājumi
8. Īpaši nosacījumi un ieteikumi bojājumu novērtēšanai

Ievērtībai

Šīs norādes daļas aplūko ēku vērtības noteikšanu apdrošināšanas segumam pret bojājumiem vai sagraušanu un piemērot to gadījumos, kad vērtības primārais mērķis ir būs norādītai saskaņā ar instrukciju (skat.1.7. daļu). Tie neņem vērā citu apdrošināšanu, kas var būt nepieciešama pret citiem riskiem, kas izriet no šiem bojājumiem vai sagraušanas. Tie neņem vērā arī saistīto biznesa izjukšanu vai cita veida apdrošināšanu, kas parasti ir īpašuma apsaimniekotājiem.

Tiek uzsvērts, ka daži īpašumi var nebūt apdrošināmi sakarā ar īpašiem apstākļiem vai neparedzami augstiem riskiem. Apdrošinātājs vai apdrošinātais var zināt par to, ka šis var būt tas gadījums. Īpašums var atrasties vietā, kur izmantošana var būt aizliegta vai būt pārejas periodā, ēka var būt uzcelta pretrunā likumam, var pastāvēt apkārtējās vides problēmas, kas ierobežo tās izmantošanu nākotnē, un atkārtoto vēsturiski specifiska rakstura notikumi, kas rada bojājumus, piemēram, plūdi, zemestrīces, vulkāniska aktivitāte utt.

1.Ievads

1.1.Metodiskais norādījums ir paredzēts kā vispārēja vadlīnija nosakot apdrošināmo vērtību un nekustamā īpašuma bojājumu vai zaudējumu izmaksas. Šis dokuments neņem vērā detalizētus vai kādai valstij specifiskus noteikumus vai īpašus nosacījumus, kurus noteikusi apdrošināšanas kompānija.

1.2.Apdrošināšanas līgums ir darījuma līgums. Kā tāds tā ir juridiski saistoša vienošanās starp pusēm, kad apdrošinātājam tiek maksātas prēmijas, lai tas atlīdzinātu apdrošinātajam

zaudējumus līdz noteiktai summai vai summām, kas radušās no noteikta riska vai riskiem. Seguma bāze balstās uz līguma nosacījumiem.

1.3.Apdrošināšanas līgums ir visaugstākās labticības pakāpes (*uberrimae fidei*) līgums. Ir jāizpauž jebkādi faktori, kas, iespējams, varētu ietekmēt risku/-us (neatkarīgi no tā, vai šāda informācija tiek pieprasīta). Informācijas, kas varētu ietekmēt apdrošinātāja lēmumu nodrošināt segumu, nesniegšana var ļaut tam atteikties no līguma.

1.4.Vērtētājs novērtēs bojāto vai iznīcināto ēku vai īpašumu remonta izmaksas kā bāzi, lai noteiktu summu, kura apdrošinātajam tiks kompensēta bojājumu vai iznīcināšanas gadījumā. Ja vien apdrošināšanas līgums nepārprotami nenosaka maksimālo atbildību no apdrošinātāja ar pilnas vērtības segumu, kompensācijas apmērs būs vienāds ar apdrošināamo summu, pat ja tā neatspoguļo pilnu atlīdzību (pilnībā nesegs zaudējumus). Pilnīgas bojāejas gadījumā apdrošinātāji izmaksās ne vairāk kā apdrošinājuma summu. Tieši tādēļ ir svarīgi apsvērt šo summu rūpīgi un regulāri (vienmērīgi). Neraugoties uz to, ņemt vērā līguma ierobežojumus attiecībā uz segumu nav vērtētāja darba uzdevuma daļa.

1.5.Daļējas bojāejas gadījumā (piemēram, kad ir iznīcināta tikai daļa ēkas) apdrošinātāji parasti izmaksā lielākais procentuālu daļu no apdrošinātās summas, kas norādīta polisē. Vērtētājs novērtēs rekonstrukcijas izmaksas un tādējādi palīdzēs noteikt attiecīgo apdrošināšanas vērtības daļu.

1.6.Vispārīgi godīgi ir balstīt segumu (tāpat kā prēmijas) uz pilnīgas atjaunošanas izmaksām, lai arī dažos gadījumos var tikt izdots pirmo zaudējumu polises, kad abas puses zina un pieņem to, ka apdrošinājuma summa ir mazāka nekā kopējā riskam pakļautā vērtība.

1.7.Topošais kreditors var pieprasīt apdrošināmās vērtības noteikšanu kā daļu no ziņojuma par īpašuma kā aizdevuma nodrošinājuma derīgumu, līdz ar to aizdevējs var pieprasīt, lai iekļātais nodrošinājums ir adekvāti apdrošināts. Gadījumos, kad darba uzdevums ietver pieprasījumu norādīt atjaunošanas izmaksas, papildus novērtējuma nodrošinājuma nolūkiem primārajam mērķim, klients būtu jāinformē par to, ka šī summa ir paredzēta tikai vispārīgām vadlīnijām (ja vien tā nav tikusi sagatavota pilnībā saskaņā ar šīm EVMI), līdz ar to, ja nepieciešama pilns apdrošinājuma summas novērtējums, tam var dot atsevišķus norādījumus.

1.8.Novērtējums var būt nepieciešams arī saistībā ar zaudējumu pielāgošanu pēc atlīdzības pieteikuma pēc eksistējošas polises un arī par jebkādiem zaudējumiem, kas saistīti ar atlīdzības pieteikuma cēloni. Aizvietošanas kritēriji var būt definēti apdrošināšanas līgumā. Lai arī šī paragrāfa ietvars attiecas galvenokārt uz zaudējumu pielāgošanu un zaudējumu aprēķināšanu, 3.EVS “Kvalificēts vērtētājs” izklāstītās prasības attiecībā uz atbilstošu kompetenci ieskaitot dokumentētas kvalifikācijas, kas ir specifiskas apdrošināšanas līgumiem un aprēķiniem, arī attiecas uz šo specifisko darbu.

Daudzos gadījumos vērtētājam arī ir jānovērtē salīdzināmu telpu tirgus nomas vērtība apdrošinātā īslaicīgai lietošanai. Neraugoties uz jebkādiem ierobežojumiem attiecībā uz kompensāciju, kompensācija noteiktajos apstākļos, arī tiks novērtēta pamatojoties uz tirgus vērtību. Dažos gadījumos tas var parādīties gadījumos, kad atjaunošana nav atļauta ar likumu

vai īpašiem oficiāliem noteikumiem, vai citu iemeslu dēļ, kas ir ārpus abu pušu ietekmes.

Dažos gadījumos vērtētājam ir jāiesaista personas, kurām ir detalizētas zināšanas par specifiskiem objektiem (skat 3.24) un sarežģītām būvēm un iekārtām.

Galvenais nosacījums ir, ka “vērtētājam ir jāapkopo visa atbilstošā informācija un jānosaka visas apskates, kuras viņš uzskata par nepieciešamām” acīm redzami apdrošināšanas kompānijas robežās un saskaņā ar to. Tas nozīmē, ka vērtētājam jāapsver papildu informācijas iegūšana/apkopošana, kas nepieciešama gadījumos, kur viņa īpašās zināšanas ir ierobežotas. Kā piemērus var minēt īpašās zināšanas statistisko aprēķinu, īpašo tehnisko iekārtu, ģeotehniskās uzmērīšanas, vēsturisko ēku, mākslas darbu, īpašu arhitektonisku īpašību utt. Tiek piemēroti 3.EVS “Kvalificēts vērtētājs” 5.4.8.punkta nosacījumi.

1.9. Gadījumos, kad seguma bāzei ir jābūt pilnīgai atjaunošanai, vērtētājam ir jānovērtē jebkādu iespējamo zaudējumu pilns apmērs, parasti ar atsauci uz bojātā īpašuma atjaunošanu – būtībā izmaksu novērtējumu, nevis īpašuma vērtību. Zaudējumi kā tādi parasti skar ēku bojājumus, vērtētājam ir jābūt lietpratēja zināšanām par ēkām un būvniecības paņēmieniem, ierobežojumiem un izmaksām līdzās atbilstošām vērtēšanas prasmēm, lai izdarītu precīzu atjaunošanas izmaksu novērtējumu.

1.10. Apdrošināmās vērtības noteikšana noteiktās valstīs ir aprakstītā kā “Vērtēšana apdrošināšanas vajadzībām”.

1.11.Dabas katastrofu gadījumā šķiet ka pastāv pieaugoša tendence, ka šādi bojājumi var rasties biežāk un tiem var būt lielāki apmēri, kā iepriekšējiem. Šī parādība var būt saistīta ar klimata izmaiņām un tādēļ jādod priekšroka preventīviem līdzekļiem visos gadījumos, kad tos ir iespējams realizēt.

Vietējām plānošanas iestādēm ir jāņem vērā nākotnes dabas katastrofu iespēja:

- plānojot jaunas izstrādes;
- kad notiek bojāto īpašumu atjaunošana. Apsvērumi ir jādod atjaunošanai citās atrašanās vietās;
- kad tiek veikti preventīvi pasākumi instalāciju veidā, lai pasargātu īpašumus, par kuriem tiek uzskatīts, ka tie atrodas apdraudējuma zonā.

Jebkurā gadījumā šajā ziņā vērtētāja novērtējumam ir jābūt bāzētam uz eksistējošās nacionālas un vietējās valdības politikas un noteikumiem un normālā gadījumā tam nav jāņem vērā nākotnē ieviestie iespējamie preventīvie pasākumi.

1.12. Daudzās valstīs apdrošināmās vērtības un apdrošināto zaudējumu noteikšana nav obligāti jāveic profesionāliem vērtētājiem. Serbijā, Islandē un citās valstīs apdrošināto zaudējumu noteikšanu dabas katastrofu gadījumā veic personas ar pieredzi inženierijā, bet bez jebkādas vērtētāja kvalifikācijas. Šādos gadījumos ir piemērojamas 1.8. punktā ietvertās vadlīnijas.

2. Darbības lauks

2.1. Šis metodiskais norādījums aplūko novērtējā veikto ēku apdrošināmās vērtības novērtējumu apdrošinātāja atbildības vajadzībām, ja ēkas tiktu bojātas vai iznīcinātas. Tas neņem vērā citu apdrošināšanu, kas var būt nepieciešama pret citiem riskiem, kas izriet no šiem bojājumiem vai iznīcināšanas vai arī saistīto biznesa izjukšanu vai cita veida apdrošināšanu, kas parasti ir īpašuma apsaimniekotājiem.

2.2. Norādījumi arī ņem vērā vērtētāja noteikto kompensējamo bojājumu apmēru, parasti apdrošināto ēku vai īpašumu radušos bojājumu remonta izmaksas tiek izmantotas kā apdrošinātāja atbildības bāze par ēkām vai īpašumiem, vai kompensāciju, ja ēkas vai īpašumi ir tikuši iznīcināti.

2.3. Atkarībā no seguma, vērtētājs var dažos gadījumos arī apsvērt segt radušās izmaksas saskaņā ar citām apdrošināšanām, kas var būt nepieciešamas, piemēram, riskus, kas izcēlušies no izriet no šiem bojājumiem vai sagraušanas vai arī saistīto biznesa izjukšanu vai cita veida apdrošināšanu, kas parasti ir īpašuma apsaimniekotājiem.

3. Definīcijas

3.1. Īpašuma apdrošinājuma vērtība ir summa, kas norādīta apdrošināšanas līgumā attiecībā uz šo īpašumu kā apdrošinātāja atbildība, gadījumā, ja apdrošinātājam apdrošināšanas līgumā norādīto risku rezultātā rodas šī īpašuma bojājumi vai finansiāli zaudējumi. Gadījumos, kad tiek uzdots sniegt apdrošinājuma vērtību, vērtētājam ir tikai jānosaka summa, kas sniegtu īpašumam atbilstošu apdrošināšanas segumu. Tas ir jautājums, kurš nedrīkst būt saistošs tikai apdrošinātājam un apdrošinātājam, bet arī citiem, piemēram, kādam, kura aizdevums ir nodrošināts ar šo īpašumu. Apdrošinājuma vērtība ņem vērā kopējās atjaunošanas izmaksas kopā ar papildu faktoriem atbilstoši situācijai. Apdrošināšanas segumam, kas aprobežojas tikai ar ēkām, vērtībā nedrīkst iekļaut visus pamatlīdzekļu priekšmetus, tirdzniecības aprīkojumu un citus materiālus, kas neveido būves neatņemamu sastāvdaļu, taču parasti ir apdrošināti ar cita veida apdrošināšanu, kuru noformējis ēkas izmantotājs vai cita attiecīga persona.

3.2. Bojājumi ir materiālā īpašuma fiziski bojājumi, zudums vai iznīcināšana vai materiālā īpašuma bojājumi vai izmantošanas zudums, ieskaitot konversiju, robežpārkāpšanu, traucējumus vai nepamatoto iejaukšanos īpašumtiesību izmantošanā.

3.3. Gadījumos, kad novērtējuma bāze ir atjaunošanas vērtība, princips ir aizvietot to, kas var būt bojāts vai iznīcināts, tādā pašā stāvoklī, kā tas ir bijis pirms notikuma. Atjaunošana nav paredzēta, lai segtu uzlabojumus vai paplašinājumus, izņemot gadījumus, kad to pieprasa spēkā esošie likumi vai noteikumi.

Atjaunošana gadījumā, ja īpašuma ir iznīcināts, nozīmē īpašuma uzcelšanu no jauna tādā stāvoklī, kāds tas ir bijis jauns, taču ne labākā vai plašākā.

Atjaunošana gadījumā, kad īpašums ir bojāts, ir bojājumu remonts un īpašuma bojātās daļas rekonstrukcija līdz tādām stāvoklim, kas būtībā ir tāds pats, kā dienā, kad radušies bojājumi, taču ne labākam vai plašākam kā tad, kad tas bijis jauns.

3.4. Uzcelšana no jauna, remonts un rekonstrukcija atjaunošanas kontekstā nozīmē aizvietošanu, izmantojot metodes vai ar materiāliem, kas apmierina pašreizējos būvniecības, ugunsdrošības un citus noteikumus vai likumus. Šajās izmaksās ir jāietver arī nojaukšanas, būvlaukuma attīrīšanas, atbalsta izmaksas, līdzās ar visām profesionālajām un likumā noteiktajām izmaksām, kas būs radušās rekonstrukcijas laikā.

3.5. Īpašums ir zeme un ēkas uz, zem vai virs virsmas, ieskaitot caurules, kabeļus un citas instalācijas, kas pievienotas īpašumam.

3.6. Aizvietošanas izmaksas ir definētas kā izmaksas, lai aizvietotu bojāto īpašumu ar līdzīga veida un kvalitātes materiāliem bez jebkādiem nolietojuma samazinājumiem. Ja vērtētājs ir instruēts izmantot atlikušās aizvietošanas izmaksu pieeju (metodi) vai ir atbilstoši to izmantot, tādā gadījumā vērtētājam ir jānovērtē jaunas aizvietošanas izmaksas un tad šī summa jāsamazina atbilstoši būves vecumam un nolietojumam. Šis segums ir vienāds ar ēkas aizvietošanu tās pašreizējā stāvoklī, nevis ar jaunu ēku.

3.7. Nozīmīga atjaunošana (kapitālais remonts) saskaņā ar direktīvu 2010/31/ES par ēku energoefektivitāti: “nozīmīga atjaunošana ir ēkas atjaunošana, ja:

- a) atjaunošanas kopējās izmaksas, kas attiecas uz norobežojošām konstrukcijām vai ēkas inženiertehniskajām sistēmām, pārsniedz 25 % no ēkas vērtības, ņemot zemes vērtību, uz kuras ēka atrodas; vai
- b) atjaunošana jāveic vairāk nekā 25 % norobežojošās konstrukcijas virsmas.

Dalībvalstis drīkst izvēlēties piemērot (a) vai (b).”

3.8. Dabas katastrofas. Bojājumi, kurus radījuši:

- plūdi
- vētras
- zemes nogruvumi un lavīnas;
- vētru uzplaiksnījums;
- zemestrīces;
- vulkāna izvirdums.

Šādas katastrofas ir nepārvaramas varas apstākļi. Nedrīkst novērtēt klimata izmaiņu ietekmi un tā noteikti ietekmē plūdu, vētru, zemes nogruvumu un lavīnu, un vētru uzplaiksnījumu parādīšanos.

Apdrošināšanas atlīdzības maksājums var tikt samazināts vai vispār netikt izmaksāts, ja bojājumu apmērs pilnībā vai daļēji ir radies sakarā ar:

- vāju konstrukciju, ņemot vērā apstākļus, kuriem ēka vai tās sastāvdaļa varētu tikt pakļauta;
- apkopes/uzturēšanas trūkums;
- uzraudzības trūkums;
- gadījumā, ja apdrošinātais ir atbildīgs par to, ka nav tikuši veikti nepieciešamie

pasākumi bojājumu pakāpes mazināšanai (šajā ziņā jāņem vērā apdrošinātā kompetence).

Izskatot to, vai bojājumi būtu klasificējami kā “dabas katastrofas”, jāapsver sekojoši punkti:

- bojājumus nedrīkst būt radījušas cilvēka veidotas struktūras vai iekārtas;
- Vai laikapstākļi ir bijuši neparasti, kā tas ir definēts katrā bojājumu veidā?
- Vai bojātais īpašums ir bijis būvēts saskaņā ar zemes izmantošanas noteikumiem un būvniecības atļaujām?
- Vai līdzīgi bojājumi ir novēroti iepriekš un vai ir bijis iespējams paredzēt bojājumu atkārtotības neparasto apstākļu rezultātā?
- Vai ir tikuši veikti ieteiktie bojājumu novēršanas pasākumi?

3.9.Citi riski

- uguns
- ūdens
- bioloģiskie riski, ieskaitot insektus un grauzējus utt.
- zādzības un ļaunprātīgi bojājumi;
- terora akti;
- citi bojājumi, piemēram, spridzināšana, pēkšņi uzbrukumi, mehāniski bojājumi, pārslodze utt. Parasti ir jābūt noslēgtām īpašām apdrošināšanas polisēm.

3.10.Plūdu radītie bojājumi – plūdi rodas, kad straumes, upes un ezeri izplūst no to krastiem, t.i. to dabīgajām robežām un tādējādi izraisa bojājumus.

Vispārīgi mēdz būt divu veidu bojājumi:

- ēku bojājumi. Šo bojājumu veidu bieži pavada zemes, komunikāciju, elektroapgādes avotu utt. bojājumi, kā rezultātā tiek ietekmētas daudzas sabiedrības intereses;
- upes krastu erozija, kas noved pie zemes nogruvumiem vai jauna upes virziena izveidošanās, tādējādi bieži radot vērā ņemamus bojājumus apbūvētajām teritorijām.

3.11. Vētras radītie bojājumi – vispārīgais ierobežojums apdrošināšanas segumam parasti ir 20.8 m/s, 41 mezgls vai 75 km/h. Saskaņā ar starptautisko izpratni vēja ātrums, kur tas ir iespējams, ir jāmēra 10 metru augstumā virs zemes līmeņa kā vidējā vērtība apmēram 10 minūšu laikā. Vēja brāzmām var būt daudz lielāks spēks, nekā vidējā informācija, kas saņemta no meteoroloģiskajām laikapstākļu stacijām apkārtne. Tā līdzīgi jāņem vērā arī topogrāfiskie apstākļi, kas var novest pie straujas vēja ātruma palielināšanās. Piemēram, šaurs fjords, augsti kalni un stāvas ieleju nogāzes, lejupejoša gaisa straume utt. Vēja spēku var mērīt m/s, mezglos vai km/h.

3.12. Zemes nogrūvumu vai lavīnu radītie bojājumi – pēkšņs lielu vai mazāku akmens, augšnes, dubļu vai sniega dabīgo nogulšņu kopums, kas nekontrolējami pārvietojas. Zemes nogrūvumu (nevis lavīnu) radītie bojājumi netiek definēti kā dabas katastrofa, ja atkritumu poligons ir mākslīgi izveidots un ir ticis radīts pēdējo 30 gadu laikā.

3.13. Vētras radītu plūdu nodarītie bojājumi – zema gaisa spiediena periodos dažos gadījumos apvienojumā ar spēcīgu vēju no virziena, kas noved pie ūdens uzkrāšanās, ūdens līmenis var ievērojami paaugstināties virs normas. Ja tas sakrīt ar ikgadējo uzplūdu ciklu, šis ārkārtīgi augstais ūdens līmenis tiek definēts ar terminu vētras radīti plūdi. Vētras radīto plūdu nodarītie bojājumi netiek definēti kā dabas katastrofa, ja ūdens līmenis nepārsniedz 5 gadu atkārošanās ciklu. Šis bojājumu veids rodas kā kombinācija starp astronomiskiem (piemēram, mēness fāzes) un meteoroloģiskiem uzplūdiem, kas rodas no pazemināta atmosfēras spiediena. Ūdens applūšina zemi. Bojājumi rodas pirmkārt tādēļ, ka ūdens bojā īpašumus. Šajā gadījumā parasti tiek segti arī augstu viļņu nodarītie bojājumi. Būtu jāpiemin fakts, ka vētras radīti plūdus ne vienmēr pavada spēcīgs vējš. Augstus ūdens līmeņus var novērot savienojumā ar līdzenu un mierīgu jūru sakarā ar ekstrēmiem laikapstākļiem kādā citā vietā krastā.

3.14. Zemestrīces radītie bojājumi – zemestrīces laikā notiek zemes virsmas vibrācija, kuru izraisa pēkšņa spiediena/enerģijas izlāde zemes garozā. Ja zemestrīce skar okeāna dibenu, tas var izraisīt cunami. Dažās valstīs pastāv apdrošināšanas seguma ierobežojumi – zemestrīces stiprumam ir jāpārsniedz 3.7 balles pēc Rihtera skalas.

3.15. Vulkāniskās aktivitātes rezultātā radītie bojājumi – vulkāns ir plaša Zemes garozā, pa kuru no magmas kambara zem Zemes virskārtas izplūst karsta lava, vulkāniskie pelni un gāzes.

3.16. Uguns radītie bojājumi – ugunsgrēks, t.i. nekontrolējamas liesmas, pēkšņa un neparedzēta pārklāšanās ar sodrējiem, sprādziens, zibens spēriens (priekšmetā ir tieši iespēris zibens un tajā skaidri ir redzamas zibens pēdas), īssavienojums vai cita elektriska parādība vai citi līdzīgi bojājumi, lidaparāta vai tā daļu uzkrāšana.

3.17. Ūdens radītie bojājumi – ieskaitot citus šķidrumus, gāzi vai pulverveida vielas. Bojājumi, kas radušies pēkšņas un neparedzētas noplūdes no cauruļu sistēmas, ieskaitot aprīkojumu, kas pievienots ēkai. Tie ir bojājumi, kas saistīti ar plaisām, noplūdēm vai sistēmu pārplūšanu, ūdens vai citu šķidrumu sūkšanas no ārējām caurulēm, ūdens sūkšanas caur atverēm vai cita veida noplūdi. Iepriekš minētajos gadījumos ēkas konstrukcijai radušies bojājumi. Ēkas bojājumi, kas radušies tieši no zemes sakarā ar lietu, kūstošu sniegu vai ledu, tik tālu, cik tie ir radušies no ūdens līmeņa celšanās virs zemākā stāva grīdas līmeņa, noplūdes no apstiprinātām ugunsdzēsības sistēmām un ēkā esošās ugunsdzēsības sistēmas padeves līnijas galvenā krāna.

3.18. Zādzība un ļaunprātīgi bojājumi – kas aprobežojas ar ēku. Vērtētajam ir jāapraksta faktiskais gadījums un jāpārzina apdrošināšanas polises specifikācijas un ierobežojumi. Jāziņo par atbilstošajām novirzēm un atbildīgo personu. Īpaša uzmanība jāpievērš durvju, logu un citu atveru, kas ved uz īpašumu, pieejai. Vērtētajam ir jāpārliecinās, ka ja par atgadījumu ir ziņots policijai, telpās nedrīkst ienākt līdz brīdim, kamēr ir dota atļauja. Ziņojums ir jāsaņem tāpat kā par parastiem bojājumiem.

3.19. Pilna atjaunošanas vērtība – pilnas aizvietošanas izmaksas – garantētās aizvietošanas izmaksas – pilns segums

3.19.1. Pilna atjaunošanas vērtība ir ēku apdrošināšanas veids, kas sedz ēkas apdrošināšanu par summu, kas atbilst to rekonstrukcijas vērtībai. Apdrošināmā vērtība ir pamatota ar un to nosaka apdrošinātājs vai to pārstāvošs profesionāls vērtētājs un tā ir jānorāda apdrošināšanas polisē. Par jebkādiem paplašinājumi vai izmaiņām, kas ietekmē ēkas vērtību, lai tie tiktu iekļauti apdrošināšanas polisē, ir jāinformē apdrošinātājs. Ja apdrošinātājs nav informēts par to, atlīdzība tiks izmaksāta par to zaudējumu daļu, kas atbilst attiecībai starp atjaunošanas vērtību kāda tā būtu bez šiem paplašinājumiem vai izmaiņām un faktisko vērtību. Gadījumos, kad apdrošināšana sedz arī ēkas bez atsevišķas norādes apdrošināšanas polisē, tas pats attiecas uz jaunām ēkām, par kurām apdrošinātājs nav informēts.

3.19.2. Pilnas aizvietošanas izmaksas ir izmaksājamā summa, kas ierobežota līdz apdrošināšanas vērtībai kāda ir norādīta apdrošināšanas polisē. Ja apdrošinātais īpašums ir iznīcināts, apdrošināšanas kompānijai ir pienākums pilnībā aizvietot vai atjaunot īpašumu neņemot vērā vērtības samazinājumu nolietojuma aprēķina rezultātā. Lai iegūtu īpašuma pilnas aizvietošanas izmaksas, virs apdrošināmās vērtības, apdrošināšanas kompānija parasti iekasē ikgadējo maksu par apmēram 10 līdz 20 procentiem vairāk nekā par seguma faktisko vērtību naudas izteiksmē.

3.19.3. Garantētās aizvietošanas izmaksas ir izmaksājamā summa, kas ierobežota ar apdrošināmo vērtību, kāda ir norādīta apdrošināšanas polisē, taču ja bojājumi pārsniedz polisē noteiktos limitus, apdrošināšanas kompānijai ir pienākums pilnībā aizvietot vai atjaunot īpašumu bez jebkādiem samazinājumiem par aprēķināto nolietojumu. Garantētās aizvietošanas polises nav tādas, kā varētu iedomāties. Apdrošinātāji ierobežo summu, ko tie izmaksā, lai aizvietotu vai atjaunotu īpašumu līdz ne vairāk kā 20 procentiem virs summas, par kuru īpašums ir apdrošināts. Ja īpašuma vērtība ir zem seguma līmeņa, polise nesegs šo summu, neraugoties uz to apdrošinātajam var būt iespaids, ka spēkā ir garantētās aizvietošanas segums.

3.19.4. Pilns segums jebkāda apdrošināšanas forma, kas nodrošina pilna apmēra (piemēram, bez atskaitījumiem vai līdzapdrošināšanas ierobežojumiem) izmaksu par zaudējumiem, kas radušies pēc tam, kad iestājies kāds no apdrošinātajiem riskiem.

PIEZĪME

Iepriekš minētajiem terminiem dažādās valstīs var būt dažādas nozīmes. Šī dokumenta nolūkos iepriekš minētās definīcijas ir izmantotas kā tipiski piemēri. Ja apdrošināšanas polise neietver norēķinus virs polisē norādītās apdrošinājuma vērtības, apdrošināmā vērtība ir obligāti regulāri jāpārskata, lai izvairītos no zemapdrošināšanas riska.

3.20. Pirmo zaudējumu apdrošināšana ir īpašuma un īpašumtiesību apdrošināšanas veids, kas sedz zaudējumus noteiktās apdrošinājuma summas ietvaros. Zemapdrošināšanu nevar piemērot.

3.21. Fiksēta summa – apdrošināšanas summu nosaka apdrošinātas un tā ir atrunāta apdrošināšanas polisē. Apdrošinājuma summai, lai izvairītos no zemapdrošināšanas, kā minimums, ir jāatbilst atkārtotas iegādes vērtībai.

3.22.Ar atkārtotas iegādes vērtību tiek saprastas bojāto apdrošināšanas objektu atkārtotas iegādes izmaksas bojājumu rašanās datumā. Gadījumā, ja apdrošinājuma summa ir zemāka par atkārtotas iegādes vērtību, atlīdzība tiks izmaksāta par to zaudējumu daļu, kas atbilst attiecībai starp apdrošinājuma summu un uz atkārtotas iegādes vērtību (zemapdrošināšanas princips).

3.23.Ar atjaunošanas (rekonstrukcijas) vērtību tiek saprastas atbilstošas vai pēc būtības atbilstošas ēkas atjaunošana bojātās ēkas vietā un bojājumu rašanās datumā. Papildu izdevumi saistībā ar atjaunošanas laikā izmantotajām būvniecības metodēm un aprīkojumu, kas neatbilst pašreizējām būvniecības metodēm utt., atjaunošanas vērtībā ietverti netiek.

3.24.Īpaši objekti, piemēram, vēsturiskas ēkas, mākslas darbi, īpaši arhitektūras elementi utt. Šādos gadījumos vērtētājam ir jāizlemj vai nav nepieciešama personas ar padziļinātām zināšanām par šādu objektu vērtību palīdzība.

4. Ieteikumi

4.1.Vērtēšanas process, vērtētāja statuss, noskaidrojot vai viņš darbojas ārēja un neatkarīga vērtētāja statusā, norādot korporatīvo vai personas identitāti, vai kā iekšējais vērtētājs, ir skaidri jāinformē iesaistītās puses, kā tas ir noteikts 4.EVS. Regulējot izmaksas ir ļoti svarīgi, lai apdrošinātajam tiktu kompensēta pilna viņam saskaņā ar apdrošināšanas polisi pienākošās summa.

4.2.Ir ļoti svarīgi, lai vērtētājs līdzās viņa vērtētāja kvalifikācijai saskaņā ar EVS, būtu zinošs par šī tipa darbā izmantotajām metodēm un lai viņam piemistu nepieciešamā kompetence (zināšanas un sapratne) un nepieciešamā pieredze, kas nepieciešama, lai veiktu šādus uzdevumus. Minimālās ieteicamās kvalifikācijas prasības ir uzskaitītas zemāk un tiek sagaidīts, ka vērtētājam ir padziļinātas zināšanas par sekojošām tēmām:

būvniecības izmaksas un būvniecības konstrukcijas;

- vietējās un nacionālās būvniecības normas;
- vietējie būvniecības ierobežojumi;
- apdrošināšanas līgumi;
- apdrošināšanas segums un ierobežojumi;
- paredzamā remonta laika novērtējums;
- tirgus vērtības;
- nomas likmes.

4.3.Sagatavojot apdrošināmās vērtības novērtējumu, vērtētājam ir jāņem vērā riski, kas var būt izslēgti no apdrošināšanas seguma.

4.4.Izslēgšana no seguma neatbrīvo no atbildības ziņot par jebkādiem jautājumiem, kas var ietekmēt jebkādu apdrošinātāja lēmumu. Var būt arī tādi jautājumi, kas izslēgti no seguma (lai arī tie ir jāņem vērā jebkurā vērtējumā) vai attiecībā uz kuru segumu saskaņā ar līgumu segums var būt ierobežots. Jautājumi, kas pilnībā vai daļēji ir izslēgti no seguma, vai attiecībā uz kuriem tiek piemērots ierobežots segums vai alternatīvs segums, ir tik tālu, cik tas ir atbilstoši, jāatspoguļo bojājumu ziņojumā un ziņojumā skaidri jāizslēdz aprēķinot

izmaksājamo atlīdzību.

Neraugoties uz to dažās valstīs zaudējumu ziņojumā jāietver tikai pozīcijas, kas tiek segtas ar apdrošināšanas polisi.

Turpinājumā ir dažādās valstīs pieņemtu procedūru piemēri. Dažādās valstīs var atšķirties pieņemtā prakse un dažādās apdrošināšanas kompānijās var atšķirties apdrošināšanas polises. Dažās valstīs ir normatīvie akti, kas nosaka apdrošināšanas līguma minimālās prasības, turpretī citās valstīs apdrošināšanas polišu saturs netiek regulēts.

Zemāk ir uzskaitīti ieteicamo kontrolpunktu piemēri, lai noteiktu apstākļus, kas varētu norādīt uz to, ka noteikti elementi varētu tikt pilnībā vai daļēji izslēgt no apdrošināšanas seguma. Saraksts var tikt papildināts:

- Azbests vai citi kaitīgi materiāli (dažās valstīs kaitīgie materiāli būs vienmēr ar likumu ietverti apdrošināšanas polisē);
- Plūdu radīti bojājumi, it īpaši ja telpas atrodas palienē (plūdu zonā) un var būt applūdušas pagātnē;
- Iespējamie vētras radītie bojājumi iežogojumam;
- Visa jumta pārseguma stāvoklis, jo apdrošinātāji var izslēgt vētras radītos bojājumus vietās, kur seguma kvalitāte ir slikta, kas savukārt var novest pie atlīdzības samazināšanās;
- Uguns radītie bojājumi var tikt izslēgt, ja elektroinstalācijas sistēma nav tikusi sertificēta vai ir nepietiekama ugunsdrošība (piemēram, ugunsdzēsāmie aparāti). Parasti šādiem ierobežojumiem ir jābūt daļai no apdrošināšanas līguma un ir jābūt novērtētiem un iekļautiem vērtētāju ziņojumā.
- Telpām ar sprinkleru sistēmām ir jābūt izslēgtam ūdens radīto bojājumu riskam, ja vien atsevišķi nav iegādāts sprinkleru noplūdes segums.
- Ja attiecīgajā apgabalā pastāv augsnes nosēšanās problēma, nosēšanās segums var tikt izslēgts, kamēr parasti augsnes nosēšanās radītie sekundārie bojājumi būs iekļauti polisē;
- Dažos apgabalos var būs izslēgts zemestrīču risks;
- Negūtās nomas maksas un izmaksas par alternatīvu apmešanās vietu un ar to saistītie riski parasti tiek segti, taču vērtētājam tie jāapstiprina pirms ņemt tos vērā;
- Vērtētājam ir jāizvērtē vai būvniecības noteikumi maina konstrukcijas detaļas tādējādi radot papildu izmaksas;
- Nepareiza informācija, ko sniedzis apdrošinātais un finansiāla līdzdalība informācijas slēpšanā vai kļūdainas informācijas sniegšana;
- Krāpšana un iespēja zaudēt visas ar apdrošināšanas polisi pienākošās tiesības.

4.5.Ja vien nepastāv neapgājamo pierādījumi par pretējo, vai vērtētājam ir doti specifiski norādījumi, tiek pieņemts, ka ēkas daba un atrašanās vietas zemes apstākļi neprasa jebkādu īpašu būvniecības paņēmienus, piemēram, paplašinātiem dzelzsbetona pamatiem, pāļus utt. un ka nepastāv piesārņoti zemes apstākļi, kas varētu palielināt atjaunošanas izmaksas. Ieteicams paziņojumu par šo ietekmi ietverti novērtējuma ziņojumā.

4.6. Gadījumos, kad atjaunošanas izmaksām jāpiemēro PVN, laba prakse ir norādīt to kā atsevišķu skaitli papildu atjaunošanas izmaksu neto summai bez PVN. Tas, kādā apmērā viņš varēs atgūt PVN ir klienta ziņā.

4.7. Attiecībā uz daudzdzīvokļu namiem atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem var piederēt daļas no visas ēkas, kā arī ēkas elementi to dzīvoklī. Tā kā atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem nav jāapdrošina visa ēka, atsevišķu dzīvokļu apdrošinātāji pieprasa adekvātu atbildības līmeni. Vietējie noteikumi vai tradīcijas var noteikt seguma apmēru, kas nepieciešams virs konkrētā atsevišķā dzīvokļa apdrošinājuma vērtības novērtējuma. Ir ieteicams pārskatīt apdrošināšanas polises detaļas, lai nodrošinātu to, ka segums tiek nodrošināts saskaņā ar apdrošinātāja prasībām. Tāpat vērtētājiem ir ieteicams ievākt informāciju par jebkādam specifiskām apdrošinātāju prasībām par gadījumiem, kad kāda noteikta īpašuma korpusa applūšana var ietekmēt atsevišķu dzīvokli, neatkarīgi no tā vai kādas atsevišķas vienības apdare ir cietusi no applūšanas.

4.8. Kad viss īpašums sastāv vairāk nekā no viena dzīvokļa, parasti visi dzīvokļi tiek apdrošināti vienā polisē, ieskaitot kopīgās telpas un palīgtelpas. Vērtētājiem ir jāpārliciecinās, ka apdrošinājuma summa precīzi atspoguļo dažādās vērtības, kas var pastāvēt kopējā platībā un riskus, piemēram, applūšanu, kas var ietekmēt jebkuru īpašuma daļu.

5. Novērtējums

5.1. Tradicionālais apdrošināšanas seguma mērķis ir kompensēt bojājumu izraisītos zaudējumus. Apdrošināmās vērtības vai aizvietošanas izmaksu noteikšana ir jāpamato uz pilnas aizvietošanas izmaksu, nevis uz tirgus vērtības vai citas bāzes, ja vien vērtētājs vai apdrošināšanas līgums īpaši nenosaka citādi. Šādā gadījumā bojājumu ziņojumam ir jāpaskaidro ka dotā vērtība nav aizvietošanas izmaksu novērtējums un jānorāda faktiskā bāze.

5.2. Atjaunošanas izmaksas ietekmē daudz dažādu faktoru ieskaitot īpašuma veidu, konstrukcijas veidu, konstrukcijas kvalitāti un īpašuma atrašanās vietu, it īpaši apkārtnē esošā īpašuma tuvuma kontekstā un jebkādu ierobežojumu attiecībā uz būvniecības darbībām robežu ietvarā.

5.3. Būvniecības izmaksas apdrošināšanas kontekstā bieži vien būs ievērojami augstākas nekā faktiskās nesen uz brīva būvlaukuma pabeigtas ēkas būvniecības izmaksas. Jaunuzceltas ēkas izmaksas atspoguļos faktu, ka būvlaukums ir bijis brīvs no ēkām un darbuņēmējs ir varējis izmantot efektīvas būvniecības metodes. Savukārt gadījumā ar atjaunošanu, būvlaukums bieži vien var būt aizņemts ar citām ēkām un citām apkārtnes ēkām kas ir tikušas attīstītas. Jebkāda ēka, kas ir savienota ar citu īpašumu var būt uz laiku jāatbalsta un jāaizsargā no laikapstākļiem. Savā bojājumu ziņojumā vērtētājam atjaunošanas izmaksās ir jāietver šādas papildu izmaksas.

5.4. Pilnīgas aizvietošanas pieteikuma iemesls var būt katastrofisks ugunsgrēks vai eksplozija. Tādēļ ir jāparedz esošās ēkas nojaukšanas, kā arī jebkādu darbu, kas nepieciešami, lai aizsargātu blakus esošās vai savienotās ēkas, izmaksas. Atkarībā no

bojājumu veida un apmēra, nojaukšanas process var būt bīstamāks, nekā citos gadījumos, un ārkārtas gadījumos var būt jādemontē arī ēkas pamati.

5.5.Jāparedz arī akmens šķembu un citu būvgružu novākšana no būvlaukuma pirms ēkas atjaunošanas. Izmaksas, kas saistītas ar gruzu deponēšanu atkritumu poligonos vai izgāztuvēs pēdējos gados ir ievērojami palielinājušās, it īpaši attiecībā uz kaitīgiem vai piesārņojošiem materiāliem. Savā bojājumu ziņojumā vērtētājam arī tas ir jāņem vērā.

5.6.Izmaksas, kas saistītas ar kritērijiem atbilstoša ēkas energoefektivitātes uzlabošanu, prasa izskatīšanu. Ēku energoefektivitātes direktīva 2010/13/ES “vispārējās renovācijas” gadījumā (skat. definīcijas) pieprasa uzlabotu energoefektivitāti. Vērtētājam šādi aprēķini ir jāiekļauj savā bojājumu ziņojumā.

5.7.Nosakot apdrošināmo vērtību ir jāņem vērā arhitektu, mērieku, inženieru honorāri un honorāri citiem atbilstošiem pakalpojumu sniedzējiem. Ar to tiek domāts, ka vērtētājam arī šie faktori ir jāņem vērā, veicot savā bojājumu ziņojumā prasības summas aprēķinu.

5.8.Aprēķinot apdrošināmās vērtības un nosakot bojājumu radītos zaudējumus ļoti svarīgas ir ēkas platības. Vērtētājam ir jānodrošina, lai izmantotās mērvienību bāzes sakrīt ar jebkādu vispāratzītu izmaksu vadlīniju autoru pieņemtajām bāzēm un atbilstošajā valstī pieņemto praksi.

5.9.Apdrošināšanas līgumiem ir dažādi punkti attiecībā uz akceptēšanu un ierobežojumiem. Vērtētājam tādēļ ir jābūt labi informētam un labi jāiepazīstas ar konkrēto apdrošināšanas līgumu, kas attiecas uz aplūkoto īpašumu. Ziņojumā jāņem vērā šie faktori, lai nodrošinātu apdrošinātajam pareizu apdrošināšanas atlīdzību.

6. Ziņošana

6.1.Ieteicamās procedūras apdrošinājuma vērtības un apdrošināšanas zaudējumu paziņošana. Vērtētājam ir jāuzņemas veikt novērtējumu un jāsniedz adekvāts sekojošu pozīciju apraksts:

6.1.1.Vispārīga ziņošana

- gan aplūkojamā, gan blakus esošo īpašumu atrašanās vieta un izmantošana; kā arī apdrošināšanas līgumā norādītā labuma guvēja adrese;
- telpu izvietojums/platība, stāvu skaits, pakalpojumi un pieceja;
- lekšējās un ārējās ērtības, ieskaitot ierakstu par konstrukcijas detaļām, izmēriem, aprikojumu un izmantošanu, kas papildināts ar izsmēlošām fotogrāfijām. Īpaša uzmanība ir jāpievērš materiāliem vai īpašībām (raksturlielumiem), kas parasti nav atrodami līdzīgos īpašumos vai gadījumos, kad aizvietošanas izmaksas varētu būt augstākas nekā parasti;
- atbilstošas plānošanas atļaujas, licences un apstiprinājumi;
- īpašuma remonta pakāpe un stāvoklis ieskaitot jebkādas sabrukšanas, kas radusies bojājuma, vecuma, defektu vai laikus neveiktu remontu rezultātā novērtējums. Dažos gadījumos šādi stāvokļi var novest pie izmaksājamās

- apdrošināšanas atlīdzības apmēra samazināšanas;
- Gadījumos, kad apdrošinātais nevar atgūt PVN priekšnodokļa maksājumus, vērtētājam ir jānoskaidro, vai saskaņā ar apdrošināšanas polisi vai nacionālajiem likumiem ir iespējams atbilstoši palielināt noteiktās izmaksas.

6.1.2. Specifiski apdrošināmajai vērtībai

- Rekonstrukcijas izmaksu kopā ar nepieciešamajām papildu izmaksām, kas saistītas ar aizvietošanu.

6.1.3. Specifiski bojājumiem

- jānorāda bojājumu iemesls. Taču uguns un ļaunprātīga dedzināšana utt. ir krimināli nodarījumi un tie ir jāizskata policijai vai citiem atbilstošiem pārstāvjiem. Šajā gadījumā nav jāziņo par pamatā esošajiem bojājumu iemesliem, jo fakts, ka šo gadījumu izmeklē citi pārstāvji ir jāiekļauj ziņojumā;
- bojājumu apmērs
- remonta un aizvietošanas izmaksas un līguma nosacījumi, kas attiecas uz tirgus cenu par būvniecības darbiem, kas nepieciešami, lai veiktu bojājumu remontu;
- atjaunošanas izmaksu specifikācija kopā ar nepieciešamajām papildu izmaksām, kas saistītas ar atjaunošanu. Uzlabojumu izmaksas ir skaidri jānorāda ziņojumā vai alternatīvi – skaidri jāizslēdz.
- īpašu apdrošināšanas līguma nosacījumu pārkāpšana, identifikācija, cēloņsakarība un dažos gadījumos atbildība un regress;
- Izņēmumi un obligāti ierobežojumi.

7.Citi jautājumi

7.1. Noteiktos gadījumos, var būt nepieciešams parādīt to, ka pilnīgas bojāejas gadījumā, būtu nereāli vai iespējams nevajadzīgi vai ekonomiski neizdevīgi atjaunot ēku tās sākotnējā stāvoklī. Tas var notikt gadījumos, ja apdrošinātais īpašums ir ticis būvēts izmantojot materiālus, kas netiktu izmantoti vai ar metodēm, vai saskaņā ar standartiem, kas pašlaik ir novecojuši. Kā piemēru var minēt ēkas, kas būvētas ar tradicionālajiem materiāliem un ir projektētas tādiem procesiem, kas mūsdienās ir novecojuši. Šādos gadījumos nav nepieciešams atjaunot ēkas to sākotnējā stāvoklī un var būt lētāk un daudz piemērotāk veikt atjaunošanu pēc uz novērtēšanas brīdī spēkā esošām un paredzamām prasībām ar modernām metodēm, materiāliem un standartiem. Vērtētājam var pieprasīt sniegt novērtējumu uz amortizēto aizvietošanas izmaksu bāzes. Bieži apdrošināšanas līgums nodrošina alternatīvus atbilstošu alternatīvu atlīdzību aprēķināšanas nosacījumus.

7.2. **Izmaksu pieeja** (Darbuzņēmēja metode) tiek izmantota lai novērtētu jaunas aizvietošanas izmaksas un amortizēto aizvietošanas izmaksas.

7.3. Nosakot **atlikušās aizvietošanas izmaksas**, samazinājums jārēķina tikai nolietojumam, kas radies fiziska nolietojuma rezultātā, bet nevis no funkcionālas vai ekonomiskas novecošanās kā mērķim aizvietot to, kas fiziski var tikt zaudēts. Atlikušās aizvietošanas

izmaksu noteikšana cita starpā ir atkarīga no ēkas vecuma, tās paredzamā atlikušā izmantošanas laika, tās konstrukcijas, tās izmantošanas un uzturēšanas.

7.4. Zem ēkas esošā zeme nav jāvērtē ja vien uz to neattiecas identificēts risks, kuru sedz apdrošināšanas polise (piemēram, plūdi, piesārņojums vai dubļu noslīdenis). Dažās valstīs uz šādiem bojājumiem attiecas atsevišķs segums.

7.5. Jebkāds ēku, kas iekļautas kultūrvēsturiskā mantojuma sarakstā, apdrošināmās vērtības novērtējums prasa specifiskas zināšanas par konstrukcijas detaļām, atbilstošām aizvietošanas izmaksām un valsts iestāžu vai plānošanas iestāžu prasībām. Ja vien vērtētājs nav šīs jomas atzīts speciālists, šādu ēku novērtējumu nedrīkst veikt bez atbilstošā aplūkotā īpašuma veida un projekta eksperta palīdzības. Gadījumos, kad palīdzība ir saņemta, klientam un apdrošināšanas kompānijai ir jākonsultē un jāpiekrīt šai nozīmēšanai.

8. Īpašie nosacījumi un ieteikumi bojājumu novērtējumam

8.1. Tipisks procedūru saraksts ir sekojošs:

- apstiprināt uzdevumu;
- nekavējoties jāsazinās ar apdrošinātā pārstāvi;
- ar visām iesaistītajām klātesošajām pusēm jāveic pārbaude;
- jāpieraksta bojātais īpašuma un paši bojājumi;
- jānoskaidro bojājumu cēlonis;
- ja apdrošinātais nepiekrīt vērtētāja secinājumiem, pirms vērtētāja gala slēdziena iesniegšanas ir jāziņo par apdrošinātā viedokli;
- ir jāraksturo radušos bojājumu cēlonis ieskaitot atsauci uz oficiāliem noteikumiem un citiem likumdošanas aktiem;
- dabas katastrofu gadījumā jāņem vērā sekojošais:
 - Ieraksti no gadījuma laika par vēju, viļņu augstumu un atkārtēšanos, cilvēka radītām struktūrām utt.
 - Tādu faktoru kā “Kas konstrukcijai saskaņā ar normatīvajiem būvniecības noteikumiem būtu jāiztur būvniecības laikā?” novērtējums.
 - Ja ne saskaņā ar būvniecības noteikumiem, vai ir saistība ar šo punktu un bojājumu apmēru?
 - Vai bojājumu apmērs ir uzturēšanas (apkopes) trūkuma un/vai nepareiza būvniecības projekta rezultāts?
 - Ir jānorāda kļūdaino projektu un/vai konstrukcijas iemesls, kā arī atbildīgās personas.
 - Ar ziņojumu neviens netiek vainots, bet gan paziņoti faktiskie novērojumi.
- Tiek reģistrēta bojājumu pakāpe.
- Ņemiet vērā un ziņojiet par nepieciešamību veikt nekavējošus pasākumus, lai nodrošinātu īpašumu un izvairītos no turpmākiem bojājumiem.
- Ziņojumam par bojājumiem ir jāsaturs nepieciešamo remontdarbu apraksts, kuram seko izmaksu aprēķins.
- Dažos gadījumos pārbaudi un ziņojumu nav iespējams uzreiz salīdzināt un tad ir jāsatāda iekšējais ziņojums, lai noteiktu budžetā paredzētais izmaksu

- apmērs.
- Šādos gadījumos pusēm ir jāvienojas par nojaukšanas procedūrām, lai noteiktu konkrētu bojājumu cēloni un apmēru.
- Kāda ieteicamā remonta metode ir ieteikta.
- Tiek sagatavota noslēguma atskaite.

8.2. Tipiskas bojājumu sekas un tipiski kontrolposteņi

Sekojošie saraksti ir minēti kā piemēri un tie var tikt papildināti.

8.2.1. Aplūšana

- plaši ilgtermiņa bojājumi konstrukcijas elementiem un armatūrai;
- plaša un bieži vien vērā ņemama iejaukšanās ēkas galvenajās sastāvdaļās un to aizvietošana;
- ilgi izžūšanas periodi;
- bieži vērā ņemami bojājumi ārējai teritorijai un darbiem uz vietas;
- labi funkcionējošas agras brīdināšanas sistēmas var novērst vai samazināt zaudējumus;
- dažos gadījumos lēni progresējoša ūdens līmeņa celšanās;
- citos gadījumos, pēkšņi ūdens, dubļu un akmeņu uzplūdi, kas palielina bojājumu iedarbību;
- preventīvie pasākumi, piemēram, smilšu maisu izvietošana, upju gultņu ekskavēšana utt. var samazināt bojājumu ietekmi;
- oficiāli reģistri un kartes var saturēt informāciju par apgabaliem, kas uzskaitīti kā nedroši.

8.2.2. Vētras

- bieži brīdināšanai atvēlētais laiks;
- visbiežāk var tikt veikti ļoti maz preventīvu pasākumu;
- bieži vien “vecas būves noturas ilgāk”;
- modernās ēkas bieži ir uzbūvētas vētrām pakļautos apgabalos;
- palielinās klimata izmaiņu ietekme;
- neliela izmēra konstrukcijas detaļas;
- izpratnes trūkums par preventīvu pasākumu realizāciju.

8.2.3. Zemes nogruvumi un lavīnas

- spēcīgas lietusgāzes bieži pavada zemes nogruvumi;
- zemes nogruvumi bieži notiek vietās, kas vēsturiski tiek uzskatītas par drošām teritorijām;
- oficiālie reģistri un kartes var saturēt informāciju par teritorijām, kas ir uzskaitītas kā nedrošas.

8.2.4. Vētras uzdzīti viļņi

- jāapkopo paisuma tabulas un vēsturiskie ieraksti;
- jākonsultējas ar oficiālajām reģistrēšanas stacijām;
- jāziņo par bojājumiem, kas nodarīti sekundārajām saimniecības ēkām gar jūras piekrasti;

- bojājumi zemes attīstīšanas projektiem, piemēram, atkritumu poligoniem, viļņplaužiem, ostām, kuģu piestātnēm (izbūvētām krastmalām) un dambjiem;
- klimata izmaiņas, kas noved pie jūras līmeņa paaugstināšanās.

8.2.5.Zemestrīces

- īpaši apgabali, kas pakļauti šim fenomenam, taču reti ar iepriekšējiem brīdinājumiem;
- zemestrīces riskam pakļautajos apgabalos tiek izmantoti īpaši būvniecības paņēmieni;
- jāpieliek pūles, lai noteiktu bojājumu tiešu cēloni, bieži vien citi bojājumu izraisītāji rada līdzīgas sekas, piemēram
 - plaisas, slodzes plaisas, plaisas starp dažādiem materiāliem;
 - konstrukcijas izplešanās;
 - sakaršana;
 - bojāti logu paneļi;
 - zemes spiediens;
 - novājinātas konstrukcijas;
 - sarukums un materiālu izžūšana;
 - sarma un ledus;
 - pamati.

8.2.6.Vulkāna aktivitāte

- pelnu nokrišņi;
- uguns;
- evakuācijai atlikušais laiks;
- vērā ņemami ēku, zemes, gaisa un ūdens bojājumi;
- ilgtermiņa ietekme.

8.2.7.Uguns

- uguns, t.i. nekontrolējamas liesmas;
- pēkšņa un neparedzēta pārklāšanās ar sodrējiem;
- dzirksteles;
- eksplozija
- zibens, t.i., objektā ir tieši iespēris zibens un tas ir skaidri redzams;
- īssavienojumi vai citas elektriskas parādības vai citi līdzīgi bojājumi;
- aizdegšanās no darbiem, kuros tiek patērēts liels siltuma daudzums, piemēram, metināšana, zāģēšana ar ripzāģi;
- uguns skurstenī, kas rada bojājumus skursteņa struktūrai, arī var rasties no intensīva karstuma no pārmērīgas kamīna izmantošanas. To iespējams konstatēt tikai pēc skursteņa profesionālas pārbaudes.

8.2.8.Ūdens un citi šķidrumi, gāze vai pūderis – pēkšņi un neparedzēti atgadījumi

- noplūde no ēkas caurulēm un pievienotā aprīkojuma sakarā ar plaisām, sūcēm vai applūdināšanu;
- ūdens vai citu šķidrumu sūkšanās no ārējām caurulēm, drenāžas tvertnēm,

- septiskajām tvertnēm, eļļas tvertnēm, akvārijiem;
- ūdens sūkšanās no atverēm vai noplūdes;
- ūdens sūkšanās ēkā tieši no zemes, kas saistīta ar lietu, kūstošu sniegu vai ledu, tādā apmērā ka tas rada ūdeni virs zemākā stāva līmeņa;
- noplūde no sertificētas ugunsdzēsības sistēmas un piegādes līnijas no ēkas ugunsdzēsības sistēmas galvenā stop krāna;
- sarmas, nepietiekamas apkures un nepilnīgas siltumizolācijas radītie bojājumi;
- nepareizu izmēru notekas vai nosēdumi notekās;
- pilsētas kanalizācijas atvilkis;
- bojājumi, kas nodarīti pazemes virsmas notekūdeņu sistēmām;
- atbildība un regress.

8.2.9. Zādzība un ļaunprātīgi bojājumi

- tikai attiecībā uz priekšmetiem, kas atrodas ēkā.

8.2.10. Bioloģiskie bojājumi, ieskaitot insektu un grauzēju utt. radītos bojājumus

- sēnītes, puve un trūdēšana: jāveic analīze, lai noteiktu to parādīšanās dabu un to veidu un tādējādi pārdomātu augšanas vides, konstrukcijas un veselības sekas;
- grauzēji: meklējiet to piekļuves punktus un radīto bojājumu (izolācijas bojājumus, graušanas pēdas uz elektrības vadiem, ekskrementi un smaka);
- insekti: analizēt to dabu un veidu. Salabot bojājumus;
- bojājumus, kurus nodarījuši mājdzīvnieki, parasti parastas apdrošināšanas polises nesedz;
- pārbaudiet “uzskaitīto dzīvnieku” reģistrus, piemēram, sikspārņus, noteiktas putnu sugas utt.
- konsultācijas, lai novērstu atkātošanos parasti tie segtas.

8.2.11. Citi pēkšņi un neparedzēti ēku bojājumi

- iekšēja sarma;
- vējš, kas ir vājāks par vētru;
- sniega ietekme vai sniega slodze;
- uz vai no jumta slīdošs sniegs;
- izsists loga un durvju, un citu ēkas elementu stikls, kas ir salabots tā pastāvīgajā vietā;
- bojājumi, kas radusies no pakāpeniskiem vai ievērojamiem bojājumiem, kurus radījuši rūsa, korozija vai citi korozīvi nolietojšanās rezultātā radušies bojājumi;
- atslāņošanās;
- dzīvnieku, insektu, baktēriju, sēnīšu vai puves radītie bojājumi;
- bojājumi, kas skar tikai mehāniskas vai elektriskas ierīces;
- bojājumi, kas ietekmē ēkas daļu, kas nav piestiprināta (nofiksēta) tās pastāvīgajā atrašanās vietā;
- bojājumi stiklam, ierīcēm, aprīkojumam un sanitārajam aprīkojumam, kas ir ticis uzstādīts tieši priekš īrnieka vai ko ir uzstādījis īrnieks;
- bojājumi stiklam ar efektu, ka pakešu logi ir sākuši radīt caurvēju;
- lidaparāts vai krītošas tā vai no tā daļas, vai no lidaparāta trieciena pret zemi.

5.EVMI

Ieguldījuma vērtības noteikšana

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Definīcijas
4. Metodika
5. Komentāri

1. Ievads

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā ir ļoti nozīmīga industrija Eiropā, jo tajā ik gadu tiek ieguldīti vairāki simti miljardu eiro. Neskatoties uz bažām par vājiem pamatprincipiem un ekonomiskajiem apstākļiem, investori, kas iegulda Eiropas īpašumos, vienmēr aktīvi meklē ienesīgus un diversificētus ieguldījumus gan spēcīgos, gan attīstības tirgos pēc atrašanās vietas un pēc īpašuma veida.

Tādēļ ir svarīgi spēt atrast veidu, kā noteikt vērtību, kāda iegūstamajam īpašumam ir priekš konkrētiem investoriem.

No kvantitatīvās perspektīvas, ieguldīšana nekustamajā īpašumā ir līdzīga ieguldījumiem kapitāla tirgū: lai veiktu veiksmīgu ieguldījumu nekustamajā īpašumā, investori noteiks īpašuma, kuru tie pērk, vērtību, izdarot kompetentus minējumus par to, cik lielu peļņu šīs investīcijas spēs ģenerēt, vai nu no īpašuma vērtības pieauguma, ienākumiem no iznomāšanas vai abu šo darbību kombinācijas. Tādējādi investora pieņēmumi par aktīva ienesīgumu un kapitāla pieauguma potenciālu, savienojumā ar paredzamo turējuma laiku un specifiskām investīciju atgriešanas prasībām, būs galvenais aktīva investīciju vērtības noteikšanas nosacījums.

2. Darbības lauks

Šis metodiskais ieteikums aplūko vērtības bāzi un analīzes metodes, kas tiek izmantotas, lai noteiktu īpašuma ieguldījuma vērtību identificētam individuālam investoram. Šo procesu ir jānošķir no tirgus vērtības noteikšanas: ja tirgus vērtība ir vislabākā cena, kuru varētu pamatoti sagaidīt atvērtā tirgū, ņemot vērā visus dažādos iespējamo pircēju veidus, tad ieguldījuma vērtība ir maksimālā cena, kuru zināms individuāls pircējs piedāvātu, saskaņā ar viņa specifiskām ieguldījuma prasībām.

5.EVMI jāpiemēro gadījumos, kad investoram ir jānosaka maksimālā cena, kuru maksāt par īpašumu, ņemot vērā iespējamus labumus, kurus varētu saņemt turot īpašumā šo aktīvu.

3. Definīcijas

3.1. Visas vērtības bāzes, kas ietvertas 5.EVMI ir definētas 2.EVS (vērtēšanas bāzes, kas nav tirgus vērtība).

3.2. Īpašuma derīgās izmantošanas laiks. Šī metodiskā norādījuma kontekstā derīgās izmantošanas laiks ir periods, kura laikā īpašumu iespējams efektīvi izmantot tam paredzētajos nolūkos. Jāņem vērā, ka šī definīcija atšķiras no aktīvu derīgās izmantošanas laika definīcijas, kas SFPS tiek izmantota grāmatvedības vajadzībām, kas vairāk ir saistīta ar periodu, kurā organizācijai, kurai pieder aktīvs, būs pielietojums šim aktīvam, nekā ar periodu, kura laikā aktīvu var izmantot jebkurš cits īpašnieks vai valdītājs.

4. Metodika

4.1. Ieguldījuma īpašuma kategorijas

4.1.1. Ieguldījuma īpašumus var iedalīt četrās galvenajās kategorijās:

- īpašumi, kas tiek turēti kā ieguldījumi, pateicoties to spējai ģenerēt ienākumus un/vai kapitāla pieaugumu;
- īpašumi, kuri ir attīstības stadijā;
- īpašumi, kas tiek turēti attīstīšanai nākotnē;
- ieguldījuma īpašums, kuru izmanto pats īpašnieks.

4.1.2. Īpašumi, kas tiek turēti, kā ieguldījumi parasti ir tādi, kuru būvniecība ir pabeigta un kuri pieder ar mērķi tos iznomāt, ģenerēt ienākumus no nomas maksas, kas ir atrunāta nesaistītu pušu darījumā ar trešajām pusēm.

4.1.3. Īpašumi attīstības stadijā ir tie, kas ir iegādāti ar brīvu valdījumu, ar nolūku meklēt nesaistītu pušu nomas darījumu ar trešo pusi neatkarīgi no tā, vai ir nepieciešami remontdarbi vai uzlabojumi. Līdzās īpašumiem, kuros faktiski notiek būvdarbi, šajā kategorijā ietilpst arī īpašumi, kuros tuvojas darbu uzsākšana – visas nepieciešamās piekrišanas un atļaujas ir saņemtas un būvniecības līgums noslēgts.

4.1.4. Īpašumi, kas tiek turēti attīstīšanai nākotnē ietver tos īpašumus, kuri ir iegādāti attīstīšanas nolūkos kaut kad nākotnē (kopā vai atsevišķi no citiem īpašumiem, kas var nebūt vēl iegādāti) un kuri neietilpst nevienā no pārējām trim kategorijām.

4.1.5. Īpašumi, kas iegādāti paša īpašnieka izmantošanai - vērtētāji var tikt lūgti konsultēt pircējus attiecībā uz cenu, kuru tiem vajadzētu maksāt, lai iegādātos īpašumus, kurus tie pēc tam paši izmantos savām vajadzībām. Tas var ietvert īpašumus rekreācijas pavadīšanai, piemēram, viesnīcas, izklaides parkus un tml. Tā kā grāmatvedības vajadzībām tie netiks uzskatīti par ieguldījuma īpašumiem, šādi darba uzdevumi var tikt uzskatīti par piederīgiem šim metodiskajam norādījumam.

4.2. Vērtības bāze

Šie vērtējumi ir jāsagatavo saskaņā ar ieguldījuma vērtības bāzi (skat.2.EVS), t.i. jānosaka īpašuma vērtība konkrētas identificētas puses ieguldījumam, paša īpašnieka izmantošanai

vai saimnieciskās darbības nodrošināšanas vajadzībām.

4.3. Nepieciešamā informācija

Lai veiktu pienācīgu vērtējumu ieguldījuma vajadzībām, vērtētājam no investora parasti būs nepieciešama sekojoša informācija:

- zemesgrāmata un kadastrālie dokumenti;
- zemes gabala plāns ar robežām;
- jebkādas atļaujas vai licences, kas attiecas uz īpašumu;
- stāvu plāni – faktiskie vai piedāvātie;
- īres grafiks/nomas līgumi, kas jau ir/vai visticamāk, ka tiks noslēgti;
- ja telpas ir iznomātas dažādiem nomniekam, informāciju par pakalpojumu izmaksām un it īpaši par jebkādiem paredzētās nomas maksas iztrūkumiem sakarā ar neiznomātām telpām;
- paredzamais budžets;
- informācija par jebkādam investora biznesa vai ieguldījumu portfeļa specifiskām īpašībām, kas var ietekmēt turpmāko nākotnes naudas plūsmu, ko radījis aplūkotais īpašums.
- investora ieguldījuma kritēriji (piemēram, vēlamā rentabilitātes likme vai turējuma periods).

Un arī (parasti no citiem avotiem) informācija par:

- ar īpašumu saistītajiem tirgus datiem;
- procentu likmēm un paredzamajām izmaiņām;
- īpašuma pārdošanas potenciālu;
- juridiskiem un attīstības kontroles jautājumiem, kas ietekmē īpašumu, ieskaitot atbilstošos gadījumos, koplietošanas noteikumiem, tehniskā stāvokļa apsekojuma atskaitēm un/vai vides izpētēm;
- pašreizējo un paredzamo inflāciju.

4.4. Vērtēšanas metodes

Lai noteiktu ieguldījuma vērtību, vērtētāji parasti izmanto diskontētās naudas plūsmas metodi vai līdzvērtīgas tehnikas. Dažos gadījumos atlikušās vērtības metode var būt piemērota.

4.5 Ziņošana

Novērtējuma ziņojumā, kas sagatavots saskaņā ar 5.EVS ir jānosaka, ka pielietotā vērtības bāze ir ieguldījuma vērtība nevis tirgus vērtība. Ziņojumā ir jānosver tas, ka tirgus vērtība var atšķirties no paziņotās ieguldījuma vērtības. Tajā ir skaidri jānorāda, ka tas ir sagatavots konkrētam investoram, kuram tas ir adresēts, ka tas satur specifiskas prasības un pieņēmumus, kas attiecas tikai un vienīgi uz šo investoru, un neviena trešā puse uz to paļauties nevar.

5. Komentāri

5.1. Naudas plūsmas ir jāaprēķina par periodu, kurā ir paredzams, ka īpašums piederēs investoram, ņemot vērā visus faktorus, kas tās var ietekmēt. Novērtējot ienākošās un izejošās naudas plūsmas kopā ar riskiem, kas saistīti ar katru no tām īpašuma turējuma laikā, naudas plūsmas gala iznākums arī būs paredzamā ieguldījuma vērtība nākotnes pārdošanas datumā minus pārdošanas izmaksas.

5.2. Gadījumos, kad īpašums tiek vai tiks attīstīts, vērtētājam būs jāizveido viedoklis par to, kad tiks saņemtas atļaujas, pabeigta būvniecība, īpašums tiks iznomāts un tiks saņemtas pirmās nomas maksas.

5.3. Nākotnes ienākumiem un izdevumiem piemērojamo diskonta likmi izvēlēsies investors, tādējādi atspoguļojot viņa specifiskās ieguldījumu prasības.

5.4. Lai iegūtu vairāk informācijas par diskontētās naudas plūsmas metodi un atlikušās vērtības metodi, lūdzu, iepazīstieties 5.EVID “Vērtēšanas metodoloģija”.

5.5. Visbeidzot, vērtētājiem ir jāspēj atšķirt ieguldījuma vērtību no tirgus vērtības specifisku īpašo pieņēmumu apstākļos.

5.5.1. Ieguldījuma vērtība ir maksimālā cena, kuru viens zināms pircējs maksātu, ņemot vērā viņa personīgās finanšu prasības, it īpaši attiecībā uz ieguldījumu rentabilitāti.

5.5.2. Turpretī tirgus vērtība specifisku īpašu pieņēmumu apstākļos ir paredzēta, lai noteiktu vislabāko cenu, kuru pamatoti varētu gaidīt atvērtā tirgū, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, taču ietverot specifiskus īpašos pieņēmumus, kuri ir atrunāti ar klientu. Īpašie pieņēmumi attiektos uz īpašumu un tā fizisko, apdzīvotības, juridisko vai pilsētplānošanas situāciju, nevis uz jebkāda potenciālā pircēja finansiālajām īpašībām.

6.EVMI

Pārrobežu vērtēšana

- 1. Ievads**
- 2. Apjoms**
- 3. Vērtētāju kvalifikācija**
- 4. Profesionālā pieredze un tirgus zināšanas**
- 5. Nolīgšanas noteikumi**
- 6. Vietējo noteikumu ievērošana**
- 7. Apdrošināšana**
- 8. Vērtējuma ziņojums**

1. Ievads

1.1 Klienti arvien biežāk meklē nekustamā īpašuma vērtēšanas iespējas citās valstīs. Eiropas Vērtētāju asociāciju grupas Eiropas atzītā vērtētāja (REV) un Eiropas Vērtētāju asociāciju grupas (TeGoVA) dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV) programmas palīdz klientiem un viņu īpašuma vērtētājiem atrast kvalificētus praktizējošus vērtētājus citās valstīs, kuriem var uzticēt šī uzdevuma izpildi. Turklāt arī pašiem vērtētājiem var būt vērtēšanas darbības pieredze citās valstīs, un viņi var saņemt šādu darbuzdevumu visdrīzāk situācijās, kad konkrētais nekustamā īpašuma tirgus iesniedzas kādā citā valstī. Atšķirīgie tirgus apstākļi, likumdošana un prakse katrā valstī nozīmē to, ka īpašuma vērtēšana citā valstī jāveic īpaši rūpīgi.

1.2 Direktīvas 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšzemes tirgū (Pakalpojumu direktīvas) mērķis ir likvidēt šķēršļus pārrobežu pakalpojumu sniegšanas attīstībai. Tā paplašina ES Līgumā noteiktās pakalpojumu sniedzēju tiesības attīstīt savu darbību ES iekšējā tirgus ietvaros, nodibinot praksi citā Dalībvalstī vai sniegtot pakalpojumus no darbības vietas savā mītnes valstī. Direktīvas noteiktais tiesiskais ietvars sekmē dažādu pakalpojumu attīstību, ieskaitot ar nekustamo īpašumu saistītos pakalpojumus un īpašuma novērtēšanu.

1.3 Kaut gan Direktīva apstiprina vērtētāju tiesības veikt vērtēšanu ārpus savas mītnes valsts, tā neaparaksta vērtētāju profesionālo kvalifikāciju, prasmes un metodes, kas nepieciešamas, lai darbotos ārvalstu tirgos.

1.4 6.EVMI nosaka pamatprasības, kas jāievēro vērtētājiem, ja tie plāno veikt nekustamā īpašuma vērtēšanu kādā ārvalstī. Šīs prasības balstās uz:

- kvalifikāciju;
- profesionālo pieredzi;
- tirgus zināšanām;
- vietējo noteikumu ievērošanu;
- caurskatāmību;
- neatkarīgumu;
- interešu konfliktu neesamību.

Eiropas Vērtētāju asociāciju grupa uzskata, ka šie principi ir ne tikai būtiski vērtējumiem, ko vērtētāji izpilda savas mītnes valsts tirgū, bet arī attiecas uz vērtēšanu ārvalstīs.

2. Apjoms

Šie Metodiskie ieteikumi sniedz norādījumus vērtētājam, kurš veic vērtēšanu valstī (ārvalstī), kas nav viņa atrašanās valsts (mītnes valsts), un papildina Pakalpojumu direktīvu attiecībā uz pārrobežu vērtēšanas pakalpojumiem Eiropas Ekonomiskās zonas (EEZ) teritorijā, palielinot vērtētāju brīvību darboties citās valstīs bez administratīvajiem šķēršļiem, aprakstot pieredzes, kompetences un atskaišu sniegšanas prasības, kas jāizpilda, sagatavojot ārvalstī esoša īpašuma vērtējuma ziņojumu.

3. Vērtētāju kvalifikācija

3.1 Vērtētājiem jābūt profesionāli kompetentiem, lai veiktu vērtējumu konkrētajā valstī. Vērtētājam būtu jāuzņemas vērtēšana ārvalstī tikai tad, kad tas ietilpst viņa profesionālās un personīgās kvalifikācijas apjomā. Šī kvalifikācija jānorāda vērtējuma ziņojumā.

3.2 Kad nepieciešams, vērtētājiem var izvirzīt prasību par adekvātām tās valsts valodas zināšanām, kurā atrodas vērtējamais īpašums, jo dokumentācija un cita ar īpašumu saistīta informācija var būt pieejama tikai attiecīgajā svešvalodā.

3.3 Kaut gan ES normatīvo aktu regulējums neuzliek vērtētājam nekādu pienākumu, lai viņam būtu kvalifikācijas apliecinājumi ārvalstī, fakts, ka vērtētājam ir attiecīgi kvalifikācijas apliecinājumi no atzītām profesionālām organizācijām un ilgtermiņa profesionālā pieredze, var labāk apstiprināt šīs prasmes klientu acīs.

4. Profesionālā pieredze un tirgus zināšanas

4.1 Vērtētājiem jāapliecina sava spēja praktizēt ārvalstī. Viņiem jābūt:

- aktuālai informācijai;
- labām zināšanām par Eiropas vērtēšanas standartiem un vērtēšanas praksi ārvalstī;
- profesionālai pieredzei nekustamā īpašuma tirgū, kas attiecas uz vērtējamo īpašumu;
- zināšanām par konkrētās ārvalsts nekustamā īpašuma tirgu un īpašumu regulējošajiem normatīvajiem aktiem.

4.2 Vērtētājiem jābūt labām un aktīvām zināšanām un pieredzei par konkrētās ārvalsts nekustamā īpašuma tirgu, likumiem un praksi saistībā ar īpašuma vērtēšanu, vismaz attiecībā tajos sektoros, kuros viņi pieņem klientu darbuzdevumus.

4.3 Gadījumos, kad konkrētā ārvalsts ir ne tikai valsts, kurā atrodas vērtējamais īpašums, bet arī klienta mītnes valsts, vērtētājiem jāspēj adekvāti komunicēt ar klientu par vietējas profesionālas nozīmes jautājumiem. Tie ietver visus jautājumus attiecībā uz vērtību, kā arī visus profesionālos momentus saistībā ar vērtētāja darbības veikšanu.

5. Nolīgšanas noteikumi

5.1 Saņemot norīkojumu veikt nekustamo īpašumu vērtēšanu, kas atrodas ārpus vērtētāja mītnes valsts (un varbūt arī ārpus klienta atrašanās valsts), tiek rekomendēts, lai vērtētājs pirms darba uzdevuma uzņemšanās apspriestos ar klientu (ieskaitot tā vadošās amatpersonas, ja klients ir uzņēmums) un, ja nepieciešams, arī ar klienta profesionālajiem konsultantiem (ieskaitot auditorus) un rakstiski vienotos par nolīgšanas noteikumiem.

5.2 Ja vērtētājam nav nepieciešamā piemērotā pieredze vai kompetence attiecībā uz nekustamā īpašuma atrašanās vietu un veidu, viņam par to jāinformē klients un ar klienta piekrišanu jācenšas novērst šo neatbilstību, sadarbojoties ar pienācīgi kvalificētu vērtētāju vai atbilstošās situācijās – ar citiem klienta nozīmētajiem profesionāļiem īpašuma atrašanās vietā. Vērtējuma ziņojumā skaidri jānorāda citu profesionāļu sniegtā palīdzība. Lai palielinātu vietējās palīdzības kvalitāti, vērtētājam, kas meklē šādu atbalstu konkrētajā ārvalstī, būtu jāvērsas pēc palīdzības pie kompetenta vietējā vērtētāja - Eiropas atzītā vērtētāja (REV) un Eiropas Vērtētāju asociāciju grupas dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV).

6. Vietējo noteikumu ievērošana

6.1 Atkāpes no Eiropas Vērtēšanas standartiem un/vai īpaši pieņēmumi, kas izdarīti, lai nodrošinātu konkrētās ārvalsts normatīvo aktu prasību, vietējo vērtēšanas standartu vai citu vērtēšanas noteikumu ievērošanu, skaidri jāuzrāda vērtējuma ziņojumā. Vajadzības gadījumā vērtētājiem jāievēro attiecīgās valsts vispārējie principi par vērtējuma ziņojuma formu un saturu.

6.2 Kad pastāv atšķirības grāmatvedību regulējošajos likumos un praksē vai ja izmantotās vērtēšanas procedūras būtiski atšķiras no klienta valsts prakses, tad finanšu pārskatu sagatavošanā prioritāri ir noteikumi, kas piemērojami klienta mītnes valsts jurisdikcijā. Vērtētājam savu secinājumu formulējumā jānorāda uz šādām atšķirībām.

7. Apdrošināšana

Vērtētājiem jāņem vērā, ka viņiem var būt nepieciešama profesionālās atbildības apdrošināšana, strādājot dažās Eiropas valstīs, un ka šai apdrošināšanai jānodrošina pietiekams segums viņu potenciālajai atbildībai pret klientiem un trešajām personām, ieskaitot arī nepieciešamās juridiskās izmaksas un procentus.

8. Vērtējuma ziņojums

8.1 Jo mazākā mērā klients pārzina tirgu, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums, jo svarīgāk ir tas, lai vērtējuma ziņojumā dati un secinājumi būtu formulēti skaidri saprotamā un pārbaudāmā veidā, kas ļauj klientam saprast vērtējuma ziņojuma saturu sākot no vērtību ietekmējošiem faktoriem, piemēroto metožu pielietojuma līdz rezultātu izvērtēšanai.

8.2 Ja klients atrodas trešajā valstī, tad vērtējuma ziņojumā jādod skaidras norādes uz jebkādam būtiskām atšķirībām likumdošanā vai tradīcijās, kas pastāv starp klienta valsti un valsti, kurā atrodas vērtētais īpašums.

8.3 Ziņojumā par nekustamā īpašuma vērtējumu ārvalstī skaidri jānorāda dati, uz ko balstīts šis ziņojums. Vērtētājiem jānorāda datu avots, lai vieglāk būtu spriest par datu kvalitāti un ietekmi uz vērtētāja secinājumiem.

7.EVMI

Nekustamā īpašuma vērtēšana Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku direktīvas kontekstā

- 1. Ievads**
- 2. Apjoms**
- 3. Definīcijas**
- 4. Metodisko norādījumu formulējums**
- 5. Komentāri**

1. Ievads

1.1 2007. gada finanšu krīzes rezultātā Eiropas Savienība pieņēma 2011. g. 8. jūnija direktīvu 2011/61/ES par Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldniekiem (AIFP), nosakot regulējumu un uzraudzību juridiskajām personām, kuras nodarbojas ar alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldību un administrēšanu.

1.2 Šī Direktīva izveido harmonizētu ES ietvaru risku monitoringam un uzraudzībai, ko AIFP rada saviem ieguldītājiem, partneriem, citiem finanšu tirgus dalībniekiem un to finansiālajai stabilitātei.

1.3 Tās noteikumi attiecas uz plašu risku spektru, tādiem kā finanšu kredītplēca risks, vājas risku pārvaldības sistēmas, vāja ieguldītāju aizsardzība vai tirgošanas neefektivitāte. Lieliem AIFP ar augstu finanšu kredītplēca līmeni var būt palielināts kustīgums tirgū, kas veicina finanšu tirgu nestabilitāti visā Eiropas Savienībā.

1.4 Lai sekmētu vienota tirgus attīstību, AIFP, kas ir pilnvarots darboties savas piederības Dalībvalstī, ir tiesīgs tirgot sava fonda līdzekļus profesionāliem ieguldītājiem jebkuras Dalībvalsts teritorijā (Eiropas pase). Šī pase neattiecas uz AIF tirdzniecību privātajiem ieguldītājiem, kaut gan Dalībvalstis var atļaut AIF tirdzniecību privātajiem ieguldītājiem konkrētajā valstī.

1.5 Fondi, uz ko attiecas šī Direktīva, tiek definēti kā fondi, kas netiek regulēti saskaņā ar Pārvedamu vērtspapīru kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu (PVKIU) direktīvu: piemēram, riska ieguldījumu fondi, privāta kapitāla ieguldījumu fondi, preču fondi, infrastruktūras un nekustamā īpašuma fondi.

1.6 Direktīvas 19. pants paredz dažādus aktīvu vērtēšanas noteikumus. AIFP ir pienākums izveidot atbilstošas un konsekventas procedūras, kas nodrošina aktīvu adekvātu un neatkarīgu vērtējumu. Fondu pārvaldniekiem jāaprēķina aktīvu neto vērtība par vienu vienību vismaz reizi gadā saskaņā ar piemērojamajiem nacionālo normatīvo aktu noteikumiem un AIFP noteikumiem.

1.7 Direktīva nodibina adekvātas un konsekventas vērtēšanas procedūru principu un sniedz „ārēja vērtētāja” definīciju, tomēr tā nenosaka vērtēšanas standartus un nekādus tehniskos norādījumus, kā arī nesatur noteikumus par fondu aktīviem piemērojamām vērtēšanas metodēm.

1.8 Eiropas Komisija 2012. g. 19. decembrī ir pieņēmusi Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013, kas konkrētīzē AIFP vispārējos darbības noteikumus, ieskaitot vērtēšanas principus. Deleģētās regulas 67. un 74. pantī paredz noteikumus, kādi jāpielieto AIFP savu aktīvu vērtēšanai. AIFP ir pienākums:

- izveidot rakstiskus politikas nostādņu un procedūru dokumentus, kas nodrošina godprātīgu, caurredzamu, kompleksu un pienācīgi dokumentētu vērtēšanas procesu;
- konsekventi pielietot vērtēšanas politikas nostādnes un procedūras;
- izskaidrot un pamatot izmantotos vērtēšanas modeļus;
- periodiski pārskatīt politikas nostādnes, vērtēšanas metodoloģiju, kā arī individuālās aktīvu vērtības;
- nodrošināt, lai aktīvu neto vērtību uz 1 vienību tiek aprēķināta ikreiz, kad notiek parakstīšanās uz fonda sertifikātiem vai akcijām, to izdošana vai izpiršana, bet vismaz reizi gadā.

2. Apjoms

2.1 Šie Metodiskie norādījumi attiecas uz AIF nekustamā īpašuma aktīvu vērtēšanu saskaņā ar AIFP Direktīvu. AIF, kas veic ieguldījumus nekustamajā īpašumā, var pastāvēt atvērta vai slēgtā fonda formā.

2.2 Turpmākie komentāri balstās uz minēto Direktīvu un Deleģēto regulu. Vērtēšanas noteikumi un aktīvo neto vērtības aprēķināšanas procedūras, ko ievēro AIF, parasti ir izklāstīti AIF prospektos vai to dibināšanas dokumentos.

3. Definīcijas

3.1 Definīcijas 3.2. līdz 3.4. punktam ir pārņemtas no AIFP Direktīvas.

3.2 Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieks” nozīmē juridisko personu, kura parastā uzņēmējdarbība ir viena vai vairāku AIF pārvaldīšana (4(b). pants).

3.3 “Alternatīvie ieguldījumu fondi” nozīmē kolektīvu ieguldījumu uzņēmumus, kas iegūst kapitālu no vairākiem ieguldītājiem ar mērķi ieguldīt to saskaņā ar noteiktu ieguldīšanas politiku šo ieguldītāju interesēs (4(a). pants).

3.4 “Ārējais vērtētājs” nozīmē juridisku vai fizisku personu, kas ir neatkarīga no AIF, AIFP vai jebkuras citas personas, kam ir cieša saistība ar AIF vai AIFP (19(4)(a). pants).

3.5 “Aktīvu neto vērtība” ir definēta 3.EVMI 3.4. punktā kā kopējā pašreizējā aktīvu vērtība mīnus visas saistības.

4. Metodisko norādījumu formulējums

4.1 AIF aktīvu neto vērtība parasti tiek norādīta uz vienu ieguldījumu vienību. Nekustamā īpašuma fondu gadījumā to parasti aprēķina, balstoties uz nekustamā īpašuma portfeļa kopējo vērtību, atņemot pārdošanas izmaksas.

4.2 Tā kā AIFP izmanto dažādas metodoloģijas un sistēmas aktīvu vērtēšanai atkarībā no aktīvu veida un tirgus, kurā tie lielākoties veic ieguldījumus, profesionālam vērtētājam jāpārzina nacionālo normatīvo aktu AIF vērtēšanas noteikumi. Viņam jāiepazīstas ar AIFP procedūrām un politiku, lai identificētu savus pienākumus un piemērojamos noteikumus un vērtēšanas metodes.

4.3 Nekustamā īpašuma aktīvu vērtēšana parasti jāveic uz katra īpašuma tirgus vērtības bāzes. Ja vērtētājam ir uzdots vērtēt nekustamā īpašuma portfeli, katrs atsevišķais šajā portfelī ietilpstošais īpašuma jāvērtē individuāli. Izņemot to, ja vietējos normatīvajos aktos paredzēts citāds regulējums, tiek piemērota ienākumu metode. Novirzes no Eiropas Vērtēšanas standartiem jānorāda vērtējuma ziņojumā.

5. Komentāri

5.1 Vispārejs izklāsts

5.1.1 Nedz Direktīva, nedz Komisijas Deleģētā regula nenosaka vispārēji piemērojamas procedūras vai vērtēšanas standartus AIF aktīvu vērtības aprēķināšanai. Noteikumi, kas jāpiemēro aktīvu vērtēšanai, ir izklāstīti attiecīgās valsts, kurā atrodas AIF, likumos un/vai AIF noteikumos vai dibināšanas dokumentos.

5.1.2 Pats AIFP ir atbildīgs par AIF aktīvu adekvātu novērtēšanu. Tāpēc Deleģētā regula nosaka pienākumu AIFP izstrādāt rakstiskus politikas nostādņu un procedūru dokumentus, kas apraksta visu vērtēšanas procesā iesaistīto pušu lomu un pienākumus, caurredzamas un atbilstošas vērtēšanas procedūras, kā arī piemērojamās metodes.

5.1.3 Tā kā ir ļoti dažādas AIF aktīvu kategorijas un atšķirīgas vērtēšanas tradīcijas dažādās valstīs, Direktīva nosaka elastīgu režīmu attiecībā uz personām, kas veic vērtēšanu. Vērtēšanas funkciju var izpildīt ārējie vērtētāji vai pats AIFP.

5.2 Iekšējā un ārējā vērtēšana

5.2.1 Eiropas Vērtētāju asociāciju grupa (TeGoVA) pauž uzskatu, ka AIFP, kas veic ieguldījumus nekustamajā īpašumā, vienmēr jāpiesaista ārējs vērtētājs vērtēšanas funkcijas izpildei.

5.2.2 Tomēr AIFP var pats veikt aktīvu vērtēšanu, ja vērtēšanas uzdevums ir funkcionāli neatkarīga no portfeļa pārvaldības, un atalgojuma politika un citas darbības nodrošina interešu konfliktu mazināšanu un pārмērīgas darbinieku ietekmes novēršanu (skat. Direktīvas 19. panta 4. punktu).

5.2.3 Tā kā AIF aktīvu vērtēšana tiek uzskatīta par AIFP funkciju, ārēja vērtētāja veikta aktīvu vērtēšana tiek uzskatīta par funkciju deleģēšanu trešajai personai, kas pakļauta stingrām papildu prasībām.

5.2.4 Kad ārējs vērtētājs veic vērtēšanas funkciju (skat. definīciju 3.4. punktā):

- (i) viņam jānokārto obligātā profesionālā reģistrācija saskaņā ar normatīvajiem aktiem vai profesionālās rīcības noteikumiem;
- (ii) viņam ir pienākums sniegt pietiekamas profesionālās garantijas, lai efektīvi varētu izpildīt vērtēšanas funkciju;
- (iii) viņš nedrīkst deleģēt vērtēšanas funkciju citai personai.

5.2.5 Saskaņā ar Komisijas Deleģētās regulas 73. pantu iesniedzamās profesionālās garantijas jāietver pierādījumi par ārējā vērtētāja kvalifikāciju un spēju veikt vērtēšanu ar:

- (i) pietiekamiem personāla un tehniskajiem resursiem;
- (ii) adekvātām procedūrām, kas nodrošina pienācīgu un neatkarīgu vērtēšanu;
- (iii) adekvātām zināšanām un sapratni;
- (iv) pietiekami labu reputāciju un pietiekamu pieredzi vērtēšanas sfērā.

5.2.6 Vērtētāja atbildība ir noteikta Direktīvas 19(10). 2. rindkopā, kas nosaka, ka ārējais vērtētājs ir atbildīgs pret AIFP par jebkādiem AIFP ciestajiem zaudējumiem, kas rodas ārējā vērtētāja nolaidības vai tīšas savu pienākumu neizpildes rezultātā (sīkākiem metodiskajiem norādījumiem skat. 3.EVS). Tā kā šai atbildībai nav ierobežojumu, tiek rekomendēts, lai ārējie vērtētāji nokārtotu pietiekamu apdrošināšanas segumu.

5.2.7 Vērtētājiem jāzina, ka AIFM ir pienākums paziņot par viņu iecelšanu savas piederības Daļībvalsts kompetentajām iestādēm

5.3 Vērtēšanas biežums un individuālo vērtību pārskatīšana

5.3.1 Kaut gan Direktīva nosaka principu, ka nefinansiālie aktīvi jāvērtē vismaz reizi gadā (19(3). panta 2. rindkopa), tiek norādīts, ka šādu atvērtu fondu aktīvu vērtēšana jāveic ar tādu biežumu, kas ir atbilstošs aktīvu veidam un to izdošanas un izpirkšanas biežumam (skat. Direktīvas 19(3). panta 3. rindkopu).

5.3.2 Tas dod iespēju atvērtajiem fondiem piemērot īpaši pielāgojamus režīmus un palielināt vērtēšanas biežu, ja ir tāda nepieciešamība. Šāda pieeja ir pielietojama, kad pēdējā noteiktā vērtība vairs nav taisnīga un/ vai adekvāta. Vērtētāja uzdevums ir iepazīties ar AIFP iekšējās politikas nostādnes un procedūras šajā sakarībā.

5.3.3 Komisijas 2013. gada 17. decembra Deleģētajā regulā Nr. 694/2014 ir noteikta šāda atvērtā fonda definīcija: alternatīvais ieguldījumu fonds tiek uzskatīts par atvērtu fondu, kad tā daļas vai sertifikāti pēc jebkura tā akcionāra vai sertifikātu turētāja pieprasījuma tiek atpirkti vai izpirkti, tieši vai netieši izmantojot fonda aktīvus.

5.3.4 Slēgto fondu gadījumā vērtēšana jāveic arī AIF kapitāla palielināšanas vai samazināšanas gadījumos (19(3). panta 4. rindkopa). Turklāt individuālās aktīvu vērtības jāpārskata, kad parādās pierādījumi, ka tās vairs nav adekvātas. Tas var būt nestabila vai nelikvīda tirgus situācijā. AIFP jāuztur sistēmas, kas piemērotas AIF aktīvu vērtību validācijas apstrādei.

8.EVMI

Nekustamā īpašuma vērtēšana un energoefektivitāte

1. Ievads
2. Apjoms
3. Definīcijas
4. Metodisko norādījumu formulējums
5. Komentāri

1. Ievads

1.1 Enerģija bieži ir viena no lielākajām ar nekustamo īpašumu saistīto izmaksu pozīcijām. Apkures, apgaismojuma un – arvien biežāk – gaisa kondicionēšanas prasības apvienojas ar pakalpojumu pieprasījumu, sākot no ēdienu gatavošanas līdz lifta lietošanai, kā arī enerģijas patēriņu procesiem, kuru veikšanai tiek izmantota ēka. Potenciāliem pircējiem un nomniekiem praktisku apsvērumu dēļ parasti ir interese par piemērotas enerģijas pieejamību un izmaksām viņu vajadzību apmierināšanai. Dažiem var būt vēlme demonstrēt savā enerģijas patēriņā īpašu efektivitātes līmeni vai to, ka enerģija nāk no atjaunojamajiem avotiem.

1.2 Plašākā skatījumā jāatzīmē, ka ēkas rada ap 40 procentu no visa CO₂ izmešu daudzuma Eiropas Savienībā un tātad enerģētikas jautājumi tagad ir svarīgs virzītājspēks ar nekustamo īpašumu saistītajai likumdošanai. Gan ES, gan individuālās valstis vēlas ietekmēt nekustamā īpašuma lietotājus, lai mainītu viņu uzvedību, samazinātu enerģijas patēriņu, uzlabotu efektivitāti un vairāk izmantotu atjaunojamās enerģijas avotus. Šajā aspektā ēkām ir daudz ilgāks dzīves cikls nekā iekārtām vai sistēmām. Daudzas ēkas, it sevišķi dzīvojamās mājas, ir vecākas par 100 gadiem. Eiropas Komisija prognozē, ka 75 līdz 90 procentiem no esošajām ēkām, kas tiks ekspluatētas 2050. gadā, būs nojaukšanas koeficients 0,1 % un atjaunošanas koeficients 1,2 %.

1.3 Direktīva 2010/31/ES par ēku energoefektivitāti attīstīja iepriekšējās direktīvas 2002/91 pieeju. Tā preambulā ir atzīmēts, ka:

“Šis sektors paplašinās, un tas noteikti palielinās enerģijas patēriņu.”

un norāda, ka:

“energotatēriņa samazinājums un atjaunojamo enerģijas avotu izmantojums ēku sektorā ir būtiski pasākumi, kas jāveic, lai samazinātu Eiropas Savienības enerģētisko atkarības un siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanai”. (3. pants)

“Ir jānosaka konkrētākas rīcības, lai izmantotu to ievērojamo potenciālu, ko piedāvā taupīgs enerģijas izmantojums ēkās, un jāsamazina atšķirības dalībvalstu starpā attiecībā uz rezultātiem šajā nozarē.” (7. pants)

Šīs Direktīvas noteikumi tiek īstenoti dalībvalstu likumdošanā un pārvaldes sistēmā.

1.4 2015. gada februāra ES Enerģētikas savienības politikas ietvaros Eiropas Komisija rīkoja konsultācijas par Direktīvas efektivitāti un pieredzi tās īstenošanā, analizējot Direktīvas iespējamās pārskatīšanas iespēju līdz 2016. gadam. Šāda pārskatīšana ir paredzēta Direktīvas 19. pantā. Komisija ir norādījusi, ka tā vēlas palielināt nekustamā īpašuma kapitālo atjaunošanu skaitu (balstoties uz enerģijas ietaupījumu 60 procenti un vairāk) un renovēšanas koeficientu virs 2 procentiem gadā, vienlaikus atzīstot, ka šo pasākumu finansēšana ir liels izaicinājums (Ēku energoefektivitātes novērtējuma direktīva 2010/31/ES, 2015. g. jūnijs). Direktīvas pārskatīšanas plāni balstās uz mērķi panākt siltumnīcefekta gāzu izmešu samazinājumu par 30 procentiem līdz 2030. gadam tādos sektoros kā nekustamais īpašums, uz kuriem neattiecas Emisijas kvotu tirdzniecības sistēma.

1.5 Energoefektivitātes direktīva 2012/27/ES citu pasākumu starpā pieprasa:

- lai centrālā valstu valdība iegādātos tikai energoefektīvas ēkas un veiktu energoefektīvu atjaunošanu vismaz 3 procentiem tai piederošajām un izmantotajām ēkām;
- lai dalībvalstis izstrādātu ilgtermiņa nacionālu ēku atjaunošanas stratēģiju, ieskaitot politikas nostādnes, kas stimulē ēku kapitālo atjaunošanu, kā daļu no ES uzraudzītā Nacionālā energoefektivitātes rīcības plāna;
- individuālās vai viedās patēriņa mērīšanas ieviešanu;
- lai dalībvalstis risinātu problēmas, ko energoefektivitātes uzlabošanas darbību veikšanai var radīt atšķirīgas ēku īpašnieku un īrnieku/ lietotāju intereses, ieskaitot nacionālos normatīvos aktus un pasākumus lēmumu pieņemšanas procesu regulēšanai īpašumos ar vairākiem īpašniekiem.

Enerģijas piegādātājiem jānosaka pienākums ievērot nacionālo energoefektivitātes saistību programmu, lai no 2014. gada līdz 2020. gada beigām tie sasniegtu kumulatīvo enerģijas ietaupījumu 1,5 procentu apmērā no enerģijas daudzuma, ko tie gada laikā pārdot

galapatērētājiem. Viens no šīs pieejas īstenošanas veidiem ir enerģijas taupīšanas sekmēšana nekustamā īpašuma sektorā.

1.6 Tirgus dalībnieku attieksme reaģēs uz šīm politikas nostādnēm tā attīstības procesā. Profesionālam īpašuma vērtētājam jāsniedz savs atzinums par īpašuma vērtību ziņojumā klientam, balstoties uz vērtētājam pieejamajiem datiem. Tas ietvers informāciju par īpašumu vērtību konkrētajā tirgū, kas ir būtisks jēdziena „tirgus vērtība” elements. Enerģijas izmaksas un energoefektivitāte būs viena no šīs matricas sastāvdaļām un tādējādi viens no daudzajiem aspektiem, kas vērtētājam jāņem vērā.

2. Apjoms

Šie Metodiskie norādījumi attiecas uz energoefektivitātes jautājumu izskatīšanu nekustamā īpašuma novērtēšanā un uz pasākumu ietekmi, kas jāveic ES dalībvalstīm Ēku energoefektivitātes direktīvas ietvaros. Komentāri balstās uz šo Direktīvu. Vērtētājiem jāapzinās: lai gan dalībvalstīm ir pienākums īstenot Direktīvu, tām ir tiesības noteikt augstākus standartus. Jāatzīmē arī tas, ka pati Direktīva pašlaik tiek pārskatīta un tās noteikumi var tikt mainīti.

3. Definīcijas

3.1 Šajā dokumentā sniegtās definīcijas, ja vien nav noteikts citādi, ir pārņemtas no Ēku energoefektivitātes direktīvas 2010/31/ES (turpmāk šajā tekstā saukta - “Direktīva”).

3.2 “**Ēka**” ir būve ar jumtu un sienām, kur enerģiju izmanto telpu mikroklimata regulēšanai (2(1). pants)

Piezīme – šī definīcija no energoefektivitātes standartiem un Energoefektivitātes sertifikāta (EES) režīma izslēdz vairākas būves, kas parasti tiktu sauktas par ēkām, it sevišķi tās, kuru apkurināšanai vai atdzesēšanai netiek veiktas nekādas darbības.

3.3 “**Energoefektivitātes sertifikāts**” ir sertifikāts, kuru atzinusi dalībvalsts vai šīs dalībvalsts izraudzīta juridiska persona un kurā ir raksturota ēkas vai ēkas daļas energoefektivitāte, kas aprēķināta pēc metodoloģijas, kura pieņemta saskaņā ar 3. pantu; (2(12). pants)

3.4 “**Ēkas energoefektivitāte**” ir aprēķinātais vai uzskaitītais enerģijas daudzums, kas ir vajadzīgs, lai apmierinātu energopieprasījumu saistībā ar ēkas tipisku izmantojumu, kurā cita vidū ietilpst enerģija, kas izmantota apkurei, dzesēšanai, ventilācijai, karstajam ūdenim un apgaismojumam; (2(4). pants).

3.5 “Gandrīz nulles enerģijas ēka” ir ēka ar ļoti augstu energoefektivitāti, kā noteikts saskaņā ar I pielikumu. Gandrīz nulles vai ļoti maza daudzuma vajadzīgo enerģiju būtu ļoti lielā mērā jāsedz no atjaunojamajiem enerģijas avotiem, tostarp uz vietas vai netālu ražotu enerģiju no atjaunojamajiem avotiem (2(2). pants).

3.6 “Ēkas inženiertehniskā sistēma” ir ēkas vai ēkas daļas apkures, dzesēšanas, ventilācijas, karstā ūdens, apgaismojuma tehnisks aprīkojums vai tāds tehnisks aprīkojums, kurā apvienoti vairāki minētie elementi; 2(3). pants).

4. Metodisko norādījumu formulējums

4.1 Profesionālajam vērtētājam jā sagatavo savs atzinums par nekustamā īpašuma vērtību, formulējot savus secinājumus klientam uz vērtētājam pieejamo pierādījumu pamata. Ēkas energoefektivitātei var būt liela nozīme īpašuma vērtības noteikšanā vai nu tāpēc, ka energoefektivitāte tiek augsti vērtēta konkrētajā tirgū, vai arī regulējuma aspektu dēļ, kad konkrēts EES reitings var ietekmēt īpašuma pašreizējo vai turpmāko izmantošanu. Šie aspekti un ar tiem saistītās enerģijas izmaksas ir tikai viens faktors īpašuma vērtējumā.

4.2 Kad vērtējums ir sagatavots kontekstā, kur svarīga ir celtniecība, pārdošana vai iznomāšana jaunam nomniekam, jāpaziņo energoefektivitātes sertifikāta (EES) reitings un jebkādas tajā ietvertās nozīmīgās rekomendācijas un jāņem vērā īpašuma vērtējumā, kā vērtētājs to uzskata par nepieciešamu.

4.3 Konkrēti:

- vērtējot īpašumu, kam ir izdots EES, vērtētājam jāņem vērā šajā sertifikātā tirgus apstākļus atspoguļošais reitings un rekomendācijas, ciktāl tās attiecas uz šo objektu, kad vērtētājs sniedz savu atzinumu par īpašuma vērtību uz atzītu vērtēšanas principu pamata;
- kad vērtētāju lūdz sniegt konsultāciju vai palīdzēt noteikt, vai veiktie darbi ir uzskatāmi par „nozīmīgu atjaunošanu” dalībvalstī, kurā ir pieņemts vērtēšanas variants uz izmaksu un vērtības pamata, vērtētājam:
 - i. jāanalizē, vai ēkai nepieciešamā atjaunošana ir pietiekama, lai kalpotu par pamatu ēkas nepieciešamās energoefektivitātes reitinga paaugstināšanās;
 - ii. atbilstoši vērtētāja prasmēm un klienta norādījumiem jāaplēš vai jāsaņem pamatota aplēse, vai jāiesaka klientam saņemt aplēsi par šāda reitinga paaugstinājuma izmaksām, lai klients varētu pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu.

5. Komentāri

5.1 Vispārīgs izklāsts

5.1.1 Direktīva tajā paredzēto pasākumu vidū, kas ir visnozīmīgākie nekustamā īpašuma vērtēšanā, pieprasa, lai dalībvalstis

- izveido vienotus energoefektivitātes standartus, balstoties uz katras ēkas termiskajiem raksturlielumiem un tās atjaunojamās enerģijas sistēmu, kas
 - katrai dalībvalstij jānosaka visām ēkām;
 - jāattiecinā ne tikai uz jaunajām, bet arī jau esošajām ēkām, kam jāveic „nozīmīga atjaunošana”, un
- izsniedz energoefektivitātes sertifikātus (EES). Pašreizējie EES, kas izdoti saskaņā ar 2002. gada direktīvu, paliek spēkā.

Paralēli šiem pasākumiem Direktīva pieprasa, ka līdz 2021. gadam visām jaunajām ēkām jāatbilst prasībai par “nullei tuvu enerģijas patēriņu”, un nosaka mehānismu lielāko apkures un gaisa kondicionēšanas sistēmu regulārām pārbaudēm.

5.1.2 Vērtētājam jābūt izpratnei par noteikumiem, kas tiek piemēroti dalībvalstī, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums.

5.2 Jaunās ēkas – nullei tuvs enerģijas patēriņš

5.2.1 “Dalībvalstis nodrošina, ka:

- a. līdz 2020. gada 31. decembrim visas jaunās ēkas ir gandrīz nulles enerģijas ēkas; un
- b. pēc 2018. gada 31. decembra jaunās ēkās, kurās atrodas valsts iestādes un kuru īpašnieces ir valsts iestādes, ir gandrīz nulles enerģijas ēkas.”

9 (1). pants

5.2.2 Tā ir stingra prasība, kaut gan Direktīvas 9(6). pants atļauj dalībvalstīm nepiemērot to „īpašos, pamatotos” gadījumos, kad izmaksu un ieguvumu analīze konkrētās ēkas ekonomiskajā ciklā ir negatīva.

5.3 Esošās ēkas un “nozīmīga atjaunošana”

5.3.1 Kaut gan energoefektivitātes standarti jānosaka esošajām ēkām, Direktīva pieprasa to piespiedu piemērošanu tikai saistībā ar „nozīmīgu atjaunošanu”.

5.3.2 “Nozīmīga atjaunošana” – Direktīvas sākuma apsvērumos ir norādīts, ka “Nozīmīga atjaunošana, ko veic esošajās ēkās, neraugoties uz to platību, nodrošina iespēju veikt rentablus pasākumus, lai palielinātu energoefektivitāti.” (16. apsvērums).

5.3.3 Direktīvas 7. pantā ir noteikts: “Dalībvalstis veic vajadzīgos pasākumus, lai nodrošinātu, ka gadījumos, kad ēkās veic nozīmīgu atjaunošanu, ēkas vai tās atjaunotās daļas energoefektivitāte tiktu uzlabota tā, lai varētu izpildīt minimālās energoefektivitātes prasības...”.

5.3.4 Konkrētais klients var informēt vērtētāju, vai ieplānotie darbi ir uzskatāmi par „nozīmīgu atjaunošanu” ar izrietošo prasību pēc Direktīvas izpildīt pašreizējos energoefektivitātes standartus. Direktīva paredz divas iespējas, no kuriem dalībvalstij jāizvēlas viens, lai veiktu pārbaudes ar mērķi noteikt, vai minētie darbi ir „nozīmīga atjaunošana”:

“„nozīmīga atjaunošana” ir ēkas atjaunošana, ja:

- a. atjaunošanas kopējās izmaksas, kas attiecas uz norobežojošām konstrukcijām vai ēkas inženiertehniskajām sistēmām, pārsniedz 25 % no ēkas vērtības, izņemot zemes vērtību, uz kuras ēka atrodas; vai
 - b. atjaunošana jāveic vairāk nekā 25 % norobežojošās konstrukcijas virsmas).”
- (2(10). pants)

5.3.5 Kad vērtētājam ir pienākums sniegt šādu informāciju, viņam jāzina, kura iespēja ir izraudzīta attiecīgajā dalībvalstī.

5.3.6 Tas var būt atkarīgs no interpretācijas, izskatot faktus saistībā ar jebkuru gadījumu, vai ēkas paplašināšana ir jāuzskata par atjaunošanu (tā kā nav nekādas turpmākas definīcijas, tiek uzskatīts, ka atjaunošana ir ierobežota ar tās parasto nozīmi – ēkas uzlabošana vai sakārtošana, atjaunojot un remontējot).

5.3.7 Direktīva iespējai (a) nenorāda vērtības bāzi – pēc noklusējuma tiek pieņemts, ka tā ir tirgus vērtība, kas noteikta saskaņā ar 1.Eiropas vērtēšanas standartu (1.EVS), ja vien nav pamatots iemesls izvēlēties citu bāzi (kaut gan Direktīvas Ievada apsvērumu 16.punkts atsaucas uz ēkas „aktuāra vērtību” un rekonstrukcijas izmaksām kā uz iespējamu bāzi). Šajā novērtējumā ēkas īpašumtiesību veids nav būtisks faktors. Tas ir piedāvāto darbu izmaksu salīdzinājums ar ēkas vērtību, izslēdzot zem ēkas esošās zemes vērtību. Pārbaude liek nevis piešķirt vērtību, bet gan izslēgt zemes vērtību; tas nozīmētu, ka vairumā gadījumu šī pārbaude liek sastādīt divus vērtējumus jebkurai ēkai, kas parasti tiek pārdota kopā ar zemi zem tā:

- vienu vērtējumu ēkai, jo tā tiks pārdota kopā ar zemi;

- otru vērtējumu zem ēkas esošajai zemei bez ēkas (visdrīzāk ar jebkādas attīstīšanas vērtību kā bonusu).

Rezultātā iegūtais neto skaits tad jāsalīdzina ar piedāvāto darbu izmaksām. Tā kā izmaksas ir no vērtības atšķirīgs jēdziens, it sevišķi ēku pārveidošanas ziņā, šīs pārbaudes veikšanai bieži var būt nepieciešama ēkas energoefektivitātes uzlabošana, kad darbu pievienotā vērtība ir mazāka par 25 procentiem no ēkas piešķirtās vērtības.

5.3.8 Iespēja (b) pieprasa izvērtēt fiziskos raksturlielumus, nevis vērtības, proti:

- kopējo ēkas ārējo platību, ieskaitot tās sienas un jumtus, un
- to, cik lielā šīs platības daļā tiks veikta atjaunošana.

Jākonstatē, ka tika uz ēkas iekšienē veiktu atjaunošanu attieksies nevis iespēja (a), bet gan iespēja (b).

5.3.9 Ja ēkas atjaunošana tiek atzīta par “nozīmīgu atjaunošanu” saskaņā ar konkrētajā dalībvalstī pieņemto pārbaudes kritēriju, Direktīva katrai dalībvalstij piešķir tiesības izlemt, vai visa ēka vai tikai tās atjaunotā daļa tiek uzskatīta par atbilstošu minimālajiem energoefektivitātes standartiem. Vērtētājam jāzina, kādi ir vietējie noteikumi šajā sakarībā.

5.3.10 Tā kā Direktīvā norādītā iespēja (a) attiecas uz vērtību, kad konkrētajā dalībvalstī ir izraudzīta tieši šī iespēja, vērtētājam vērtējuma sagatavošanā:

- jāizspriež, vai ēkai nepieciešamā atjaunošana ir pietiekama, lai pēc tās veikšanas kalpotu par pamatu ēkas vajadzīgajai minimālajai energoefektivitātes paaugstināšanai;
- atbilstoši vērtētāja prasmēm un saņemtajiem norādījumiem pašam jāpastāda aplēse vai jāsaņem no citas personas pamatota aplēse, vai jālūdz klientam saņemt aplēsi par šīs paaugstināšanas izmaksām, lai klients varētu pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu.

5.4 Energoefektivitātes sertifikāti (EES)

5.4.1 EES mērķis ir fiksēt ēkas energoefektivitātes novērtējumu, ko nosaka akreditēts inspektors saskaņā ar standarta reitinga principiem, izdarot salīdzinājumus un dodot rekomendācijas energoefektivitātes uzlabošanai. Reitingā ar vienu burtu vai ciparu tiek apkopotas ēkas termiskie raksturlielumi un apmērs, kādā ēkas enerģija tiek iegūta no atjaunojamajiem avotiem, ievērojot 2009. g. Direktīvu par enerģiju no atjaunojamajiem avotiem. Šie reitingi valstās uz standartizētu metodoloģiju dažādu ēku konstrukciju un tipiskā pielietojuma veidu novērtēšanai, bet tādēļ tie ne vienmēr atspoguļo ēkas faktiskos termiskos raksturlielumus vai pielietojuma veidu no konkrēta lietotāja puses. EES maksimālais derīguma termiņš ir 10 gadi. Saskaņā ar 2002. gada Direktīvu izdotie sertifikāti

ir derīgi minētajā termiņā. Tagad ir prasība, ka piešķirtais efektivitātes reitings ir jānorāda nekustamā īpašuma tirgošanas reklāmas materiālos, un EES ir jāizsniedz potenciālajam ēkas pircējam vai nomniekam.

5.4.2 Derīga EES esamība ir likumā noteikta prasība vairuma ēku būvniecībā, pārdošanā vai iznomāšanā jaunam īrniekam, kā arī visām ēkām, ko aizņem valsts iestādes ar lietderīgo platību virs 250m². Energoefektivitātes sertifikāts vai tā kopija jāuzrāda potenciālajam jaunajam īrniekam vai pircējam un jānodod pircējam vai jaunajam īrniekam.” (12(2). pants)

5.4.3 EES politikas mērķis nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku informēšanā ir aprakstīts Direktīvas Ievada apsvērumos:

“Izmantojot energoefektivitātes sertifikātu, būtu jāsniedz precīza informācija par ēkas energoefektivitāti un praktiski padomi par šīs energoefektivitātes uzlabošanu potenciālajam ēkas vai ēkas daļu pircējam vai īrniekam. Energoefektivitātes sertifikātā būtu jānorāda arī informācija par apkures un dzesēšanas faktisko ietekmi uz ēkas enerģijas pieprasījumu, uz tās primārās enerģijas patēriņu un uz tās oglekļa dioksīda emisijām.” (22. Ievada apsvēruma)

5.4.4 Vai EES ir nepieciešams? – Apskatot ēku kā nekustamā īpašuma vērtēšanas sastāvdaļu, vērtētājam parasti ir jānosaka, vai konkrētajai ēkai ir nepieciešams EES, un, ja tas ir nepieciešams, jāpārbauda, vai jau ir saņemts derīgs sertifikāts.

5.4.5 Ņemot vērā zemāk minētos izņēmumus, EES ir obligāts:

- ēkām, kas:
 - tiek būvētas,
 - tiek pārdotas,
 - tiek iznomātas jaunam īrniekam;
- ēkām ar kopējo lietderīgo platību virs 250m², kurās atrodas valsts iestāde un ko bieži apmeklē iedzīvotāji.

5.4.6 Vērtētājs nav atbildīgs par EES saņemšanu vai ziņošanu par jebkādu ēkas inženiertehnisko sistēmu, ja vien viņam nav dots attiecīgs rīkojums.

5.4.7 Ēkas, kam nav nepieciešams EES – tā kā Direktīvas dotā definīcija „ēkai” šajā nolūkā (skat. 3.2. punktu augstāk) attiecas tikai uz būvi ar jumtu un sienām, „kurā enerģija tiek izmantota iekšējā klimata veidošanai”, EES nav nepieciešams ēkām, kurās netiek veiktas nekādas darbības, lai izmainītu klimatu ēkas iekšpusē. Šādas ēkas atrodas ārpus EES režīma ietvariem, un pie tām var piederēt dažas noliktavu ēkas un daudzas lauksaimniecībā izmantotas ēkas.

5.4.8 Dalībvalstīm ir tiesības atbrīvot tālāk minētās ēku kategorijas no pienākuma saņemt EES:

- a. ēkas, kas ir oficiāli aizsargātas kā īpaša pilsētvides daļa vai to sevišķās arhitektoniskās vai vēsturiskās nozīmes dēļ, kad noteiktu minimālu energoefektivitātes prasību izpilde nepieņemamā veidā izmainītu šo ēku raksturu vai izskatu;

Piezīme – šī atbrīvošana attiecas tikai tiktāl, kā EES saņemšanas pienākuma izpilde mainītu ēkas raksturu vai izskatu, piemēram, kad vēsturiskas ēkas izskatu mainītu dubulto rūšu logi vai ārpuses izolācija. Tādējādi atbrīvojuma attiecināšana uz šādām ēkām būs atkarīga no nacionālo normatīvo aktu, kas īsteno Direktīvu šajā aspektā, interpretācijas.

- b. ēkas, ko izmanto kā reliģiska kulta vai reliģisku darbību rīkošanas vietas;
- Piezīme – reliģisku darbību rīkošanai izmantotas ēkas var ietvert klosterus un rituālas šķīstīšanas vietas. Nebūs svarīgi, vai šādām ēkām ir arī cits pielietojuma veids.

- c. pagaidu ēkas, kuru izmantošanas laiks ir divi gadi vai īsāks periods, industriāli objekti, darbnīcas un nedzīvojamās lauksaimniecības ēkas ar mazu enerģijas patēriņu, kā arī nedzīvojamās lauksaimniecības ēkas, ko izmanto sektorā, uz ko attiecas nacionālā nozaru vienošanās par energoefektivitāti;

Piezīme – šim atbrīvojumam ir trīs sadaļas:

- pagaidu ēkas var ietvert ēkas, ko izmanto būvlaukumos un īpašiem pasākumiem vai tās, kas uzceltas pēc pagaidu plānošanas atļaujas;
- jākonstatē, ka atbrīvojums saistībā ar „mazu enerģijas patēriņu” attiecas ne tikai uz nedzīvojamām lauksaimniecības ēkām, bet arī uz industriāliem objektiem un darbnīcām. Direktīvā nav definēts šāds “mazs enerģijas patēriņš”, bet dažas dalībvalstis var izlemt definēt šo terminu;
- nozaru vienošanās par energoefektivitāti ar lauksaimniecības ēku iekļaušanu, visticamāk, attieksies uz ēkām, kuras tiek turētas cūkas vai mājputni, vai uz dažiem puķkopības uzņēmumiem.

- d. dzīvojamās mājas, kas tiek izmantotas (vai paredzētas izmantošanai) periodā, kas ir mazāks par 4 mēnešiem gadā, vai ierobežotā periodā gada ietvaros, un kuru prognozētais enerģijas patēriņš ir mazāks nekā 25% no patēriņa, ko radītu ēkas izmantošana visu gadu;

Piezīme – tas visiespējamāk attieksies uz noteiktā sezonā izmantotām ēkām brīvdienu pavadīšanai vai darba nolūkos.

- e. atsevišķi izvietotas ēkas ar kopējo lietderīgo platību zem 50 m².

5.4.9 Vērtējot ēku, kas var ietilpt kādā no šīm kategorijām, vērtētājam nepieciešamības gadījumos jāpārbauda, vai konkrētās valsts jurisdikcijā ēka ir atbrīvota no energoefektivitātes sertificēšanas pienākuma (un augstāk iztīrātajām atjaunošanas prasībām).

5.4.10 EES izmantošana – Direktīva neparedz kopēju formātu EES visā Eiropas Savienībā. EES ir atšķirīgi dažādās dalībvalstīs un reizēm pat vienas valsts ietvaros. Tomēr Direktīva uzdod Eiropas Komisijai izveidot brīvprātīgu ES sertificēšanas programmu nedzīvojamām ēkām (11(9). pants). Tāpēc vērtētāji var saskarties ar EES dažādos nacionālajos formātos, kā arī ar EES pēc kopējās brīvprātīgās ES programmas.

5.4.11 Kad vērtēšana notiek uz tirgus vērtības pamata (skat. 1.EVS) vai attiecas uz ēkas, kam nepieciešams EES, pārdošanu vai iznomāšanu jaunam nomniekam, vērtēšanā jāņem vērā pašreiz derīga EES esamība. Šāda situācija parasti ietver vērtējumu nodrošināta kredīta izsniegšanai, jo hipotēkas kreditors parasti interesē nekustamā īpašuma realizācijas vērtību. Energoefektivitātes sertifikātam piešķirtā nozīme (ja vispār tāda būs) būs atkarīga no vērtētāja profesionalisma. Iespējams, ka dažās valstīs laika gaitā tiks noteiktas papildu prasības vai pienākumi par nekustamā īpašuma ar zemu EES reitingu pārdošanu vai iznomāšanu.

5.4.12 Vērtētājam jāapskata EES (fiksējot tā izsniedzēju, reģistrācijas numuru, norādīto energoefektivitātes reitingu un derīguma termiņu) un jāpārbauda, vai tas ir īstais uzdotā vērtējuma nolūkos. EES nozīmi var ietekmēt jebkuras izmaiņas ēkā kopš sertifikāta izdošanas brīža.

5.4.13 Gadījumos, kad tiek pieprasīts EES, tajā norādītais energoefektivitātes reitings var ietekmēt īpašuma vērtību. Vērtētājam par to jāspriež pēc savām zināšanām par tirgu, kur šāda ietekme uz objekta vērtību var mainīties atkarībā no nekustamā īpašuma veida, reģiona un citiem faktoriem.

5.4.14 Vērtētājam jāinformē klients, kad EES nav pieejams vai kad tas nav uzticams konkrētās ēkas energoefektivitātes rādītājs, un jāizvērtē šī situācija savā ziņojumā, kā tas ir adekvāti konkrētajos apstākļos un pēc pieejamās informācijas.

5.4.15 Ēkas energoefektivitātes uzlabošanas potenciālu, veicot būtiskus modernizācijas darbus, var uzrādīt kā ēkas tirgus vērtību. Kad šādi darbi nebūtu uzskatāmi par rentabliem, to potenciālās izmaksas var samazināt īpašuma vērtību, un šajā situācijā vērtētājam jāspriež par EES doto rekomendāciju svarīgumu un ietekmi ēkas energoefektivitātes paaugstināšanā.

5.4.16 Vērtētājam, balstoties uz savu profesionālo spriedumu, jānosaka, vai un kādā veidā vērtējumā jāiekļauj papildu informācija, neskaitot EES esamību un faktus.

5.4.17 Iespējams, ka vērtējumā vajadzības gadījumā jāņem vērā arī svarīgas rekomendācijas ziņojumos par ēkas inženiertehniskajām sistēmām.

5.4.18 Var būt tāda situācija, ka vērtētājam ir uzdevums konsultēt klientu par nekustamā īpašuma ekonomisko uzlabošanu saistībā ar EES. Vērtētājam jāpilda šis uzdevums tikai tad, ja tas ietilpst viņa profesionālajā kompetencē. Ja vērtētājs uzņemas šo uzdevumu, viņa mērķis būs izmantot EES analīzi un īpašuma faktiskos apstākļus, lai palīdzētu klientam veidot priekšstatu par viņa iespējamo pieeju identificēto jautājumu risināšanā. Izplatīti galvenie punkti šajā sakarībā ir:

- ēkai norādītais energoefektivitātes reitings (robežās no A līdz G vai no 0 līdz 100);
- faktiskais enerģijas patēriņš;
- ikgadējā enerģijas patēriņa izmaksas;
- salīdzinājums ar spēkā esošajiem atbilstošajiem standartiem;
- ēkas inženiertehnisko sistēmu stāvoklis;
- energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi, ieskaitot EES rekomendētos, ar to saistītajām izmaksām un ieguvumiem; un
- jebkura cita vērtība, ko var iegūt ar citu reitingu, ja saskaņā ar nacionālajiem normatīvajiem aktiem tādā gadījumā nekustamo īpašumu būs vieglāk pārdot vai iznomāt.

5.4.19 Vērtētājam jāņem vērā minētais reitings un rekomendācijas, ciktāl tās ir nozīmīgas konkrētajā situācijā tirgus apstākļu atspoguļošanai, kad viņš sniedz savu atzinumu par nekustamā īpašuma vērtību pēc akceptētiem vērtēšanas principiem.

9.EVMI

Eiropas Hipotēku federācijas un TEGoVA komercaizdevumu specifikācija

Tālāk izklāstīto uzdevumu 2014. gada oktobrī izdeva Eiropas Hipotēku federācija pēc diskusijām starp federāciju un TEGoVA.

EMF & TEGoVA komerciālo nodrošinājumu vērtēšanas specifikācija

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Vispārīgas definīcijas
4. Komercaizdevumu specifikācija
5. Pielikumi

1. Ievads

Šī specifikācija ir paredzēta vērtētājiem, sniedzot vērtēšanas konsultācijas aizdevējiem, kas ir EHF biedri vai EHF asociāciju biedri, ja vērtēšanas mērķis ir nodrošināti aizdevumi.

2. Darbības lauks

2.1 Šī specifikācija attiecas uz vērtējumiem, kas sagatavoti pirms jauna aizdevuma, pārkreditācijas vai papildu aizdevuma izsniegšanas.

2.2 Šī specifikācija neattiecas uz novērtējumiem par īpašumiem, kas ir paredzēti vai pielāgoti dzīvošanai.

2.3 Šī specifikācija nodrošina labākās prakses principus; aizdevēji un vērtētāji vienojas par atsevišķiem nosacījumiem un prasībām saskaņā ar valsts noteikumiem un/vai tiesisko regulējumu.

3. Vispārīgie skaidrojumi

3.1 **Vērtēšanas standarti** attiecas uz pašreizējo Standartu izdevumu, ko publicē šo standartu izdevēji, ko atzīst ES, proti, Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (IVSC), Eiropas vērtētāju asociāciju grupa (TEGoVA) un Karaliskais zvērinātu vērtētāju institūts (RICS).

3.2 Nolīgšanas noteikumi ir konkrēti līguma noteikumi starp vērtētāju un klientu. Šie noteikumi tiek iesniegti klientam vai potenciālajam klientam, saņemot norādījumus sniegt vērtēšanas pakalpojumus. Lai attiektos šīs specifikācijas prasības, klientam ir jābūt aizdevējam, nevis trešajai personai.

3.3 Tirgus vērtību pašreiz nosaka standartu noteicēji, kā norādīts punktā.

3.4 Hipotekārā vērtība tiek definēta kā īpašuma vērtība, kas noteikta, pietiekami novērtējot īpašuma pārdošanas iespējas nākotnē, ņemot vērā noturīgus ilgtermiņa aspektus, parastos un vietējos tirgus nosacījumus, īpašuma pašreizējo lietojumu un citu tā iespējamu lietojumu. Hipotekārās vērtības noteikšanā spekulatīvos elementus neņem vērā.

3.5 Kvalificēts vērtētājs (tostarp vērtētāji, kas strādā vērtēšanas uzņēmumos) tiek definēts kā persona, kas ir atbildīga par novērtējumu sagatavošanu un uzraudzību un kas uzņemas par to atbildību.

3.6 Komerציāls īpašums attiecas uz nedzīvojamu īpašumu.

4. Komerציāizdevuma specifikācija

4.1 Nolīgšanas noteikumi

4.1.1 Pirms novērtējuma iesniegšanas aizdevējam par nosacījumiem ir jāvienojas rakstiski.

4.1.2 Ja līdzīga rakstura novērtējumi tiek regulāri sniegti tam pašam aizdevējam, un aizdevējs vai uzņēmums ir iepriekš sniedzis nolīgšanas noteikumus, par kurām puses ir vienojušās, vērtētājam rakstiski jāapstiprina, ka šie nosacījumi joprojām ir spēkā, ja vien ar klientu nav panākta citāda vienošanās. Klientam ir jāsaņem rakstisks paziņojums par turpmākām izmaiņām, tiklīdz tās stājas spēkā.

4.1.3 Vienošanās nosacījumos ir jāietver skaidra šādas atsaucē:

- a. paziņojums, ka saistībā ar īpašumu vai aizdevēja klientu nepastāv interešu konfliktu vai gadījumos, kad tiek noteikta iespējama konfliktsituācija, paziņojums, ka konfliktsituāciju gadījumā aizdevējs ir atzinis atklāšanu un piekritis, ka vērtētājam ir jāturpina vērtēšana;
- b. apstiprinājums, ka darbu veic ārējais vai iekšējais vērtētājs, kuram ir nepieciešamā pieredze, kvalifikācija un zināšanas veikt konkrētā īpašumu vērtēšanu aizdevumu mērķiem;
- c. apstiprinājums, ka nosauktais vērtētājs ir neatkarīgs vērtētājs;
- d. informācija par maksu vai pamatu, pēc kāda tā tiks aprēķināta, kā arī citas izmaksas vai maksājumi, tostarp nodokļu maksājumi;
- e. apstiprinājums, ka vērtētājam ir pietiekama profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšana īpašuma novērtēšanai;
- f. ja puses ir vienojušās par vērtētāja potenciālās atbildības maksimālo limitu,

- apstiprinājums par šo limitu;
- g. apstiprinājums, ka visi norādījumu aspekti tiek pakļauti informācijas neizpaušanai;
- h. paziņojums, lai apstiprinātu, ka vērtēšanu neveiks apakšuzņēmējs vērtētājs; vai gadījumā, ja daļu vai visus uzdevumu veic apakšuzņēmējs vērtētājs, par to ir saņemta rakstiska vienošanās.
- i. ziņojuma datuma apstiprinājums;
- j. apstiprinājums, ka novērtējums tiks veikts saskaņā ar specififikācijas prasībām.
- k. paziņojums, vai vērtētām ir jāizmēra īpašums. Ja vērtētājam tas nav jādara, norāda, ka ziņojums ietvers paziņojumu, ka vērtētājs patur tiesības mainīt savu vērtējumu, ja turpmāka ēkas uzmērīšana liecinās, ka faktiskā platības atšķiras no pieņemtās platības.

4.1.4 Vērtētājiem nolīgšanas noteikumu ietvaros jāpierāda, ka viņi ir kompetenti sniegt padomu par salīdzinošo īpašumu un ar nozari saistītajiem riskiem. Lai gan aizdevējam ir jānovērtē risks, kas saistīts ar aizņēmēja finansiālo stāvokli vai kopējo ģeogrāfisko stāvokli, sektoru un klienta neobjektivitāti, viņš var arī konsultēties ar vērtētāju par jebkuru no šiem jautājumiem.

4.1.5 Vērtētājiem nav jāsniedz komentārs vai ieteikumi saistībā ar hipotekārā kredīta termiņu vai avansa summu. Šie lēmumi ir vienīgi aizdevēja atbildība.

4.1.6 Ja aizdevējam ir standarta nolīgšanas noteikumi, kas attiecas uz šo specififikāciju, vērtētājs var pārbaudīt šos noteikumus, lai nodrošinātu, ka šajā specififikācijā ir ietvertas visas būtiskās vērtēšanas standartu prasības.

4.1.7 Skaidra atsauce uz šajā specififikācijā noteiktajiem nolīgšanas noteikumiem, ko nodrošina vērtētājs vai aizdevējs, atsauc nepieciešamību iekļaut atsauci uz šādiem pieņēmumiem un īpašiem pieņēmumiem:

- a. pēc pirkuma pabeigšanas tiek nodrošināts brīvs īpašums; vai investīciju īpašuma gadījumā tiek turpināta noma;
- b. ir iegūtas un ievērotas derīgas projektēšanas atļaujas un likuma apstiprinājumi ēkām un to izmantošanai;
- c. vērtētājam nav jāveic obligāto paziņojumu meklēšana;
- d. īpašumu vai saimniecības ēku būvniecībā nav izmantoti kaitīgi vai bīstami materiāli;
- e. zeme un ēkas nav piesārņotas, un tajās nav vides apdraudējumu;
- f. īpašumtiesību dokumentu pārbaude neatklāj jebkādas neparastas vai īpaši apgrūtinājošas ierobežojumus vai kavēkļus, un īpašumtiesību dokumentiem nav nepieciešami var paredzēti neparasti izdevumi;
- g. jebkuras apskates un izpētes rezultāts, kas parasti tiek novadīti pirms darījuma slēgšanas, nenorāda uz to, ka īpašums, tā stāvoklis, lietojums vai paredzētais lietojums bija vai būs nelikumīgs;
- h. vērtētājs patur tiesības pārskatīt sniegtos skaitļus, ja viņš ir uzzinājis par jebkādiem defektiem, kas nebija skaidri ierobežotajā īpašuma apskates laikā.

4.1.8 Attiecībā uz īpašumu, kas tiks attīstīts vai ir būvniecības stadijā, ja vien nav noteikts citādi, vērtētājs sniegs novērtējumu ar īpašu pieņēmumu, ka būvniecības darbi ir veiksmīgi pabeigti saskaņā ar piešķirtajām būvniecības atļaujām un tie atbilst citām likuma un būvniecības prasībām.

4.1.9 Ja aizdevējs pieprasa atjaunošanas izmaksu noteikšanu, aizdevēju ir jāinformē, ka šāda vērtība ir tikai vispārīgs norādījums un tā var tikai tikt noteikta, ja ēkas būvniecībā tiek izmantoti mūsdienīgi materiāli, un īpašums nav aizsargāts vai klasificēts kā kultūrvēsturisks īpašums. Apdrošināmās vērtības novērtējums tiek veikts atbilstoši standartu noteikēju prasībām, kam var būt nepieciešami atsevišķi norādījumi.

4.2. Apskate un izpēte

4.2.1 Nosauktajam vērtētājam ir jāapseko gan īpašuma iekšpuse, gan ārpuse.

4.2.2 Apskates veids ir atkarīgs no īpašuma, valsts tiesību aktiem un prakses, bet vērtētājam jāņem vērā īpašuma galvenās īpašības un visi jautājumi, kas ietekmēs īpašuma novērtējumu vai varēs ietekmēt jebkuru īpašuma tālāko pārdošanu.

4.2.3 Īpašuma atrašanās vieta, izmērs un stāvoklis ir jānofotografē gan no iekšpuses, gan ārpuses.

4.2.4 Ja pārbaude atklāj jautājumus, kas saistīti ar jebkādiem pieņēmumiem, īpašiem pieņēmumiem, kas norādīti nolīgšanas noteikumos, vai iepriekš minētajiem jautājumiem punktā 4.1.7. (a-h), šie jautājumi ir jāpieraksta un par tiem jāziņo klientam.

4.2.5 Jebkurš īpašuma pielietojums, kas, visticamāk, neatbilst pašvaldības noteiktajam lietošanas mērķim, ir jāpieraksta un par to jāziņo.

4.2.6 Jāpieraksta un jāziņo par visām nesenajām izmaiņām vai paplašinājumiem.

4.2.7 Ja pārbaude atklāj kaitīgu vai bīstamu materiālu izmantošanu būvniecībā, tas ir jāpieraksta un jāpieprasa turpmāki norādījumi.

4.2.8 Ja pārbaude atklāj aizdomas par piesārņojumu vai citiem vides apdraudējumiem, vērtētājam ir jāpieraksta aizdomas un jāsniedz klientam ieteikumi turpmākai izpētei, ko veiks īpaši konsultanti vai uzņēmēji.

4.2.9 Ja pārbaude atklāj aizdomas par slēptiem defektiem, kas var ietekmēt īpašuma vērtību, vērtētājam ir jāpieraksta aizdomas un jāsniedz klientam ieteikums par to, ka ir jāveic sīkāka izpēte. Arkārtējos apstākļos vērtētājs var aizdevējam ieteikt, ka novērtējuma ziņojums tiks aizturēts, līdz tiks saņemti rezultāti no tālākām izmeklēšanām.

4.2.10 Ja aizdevējs pieprasa pārbūves izmaksu noteikšanu, vērtētājam ir jāaplēš esošās būves nojaukšanas un teritorijas nokopšanas izmaksas, pārbūves izmaksas saskaņā ar projektu, izmantojot mūsdienīgus materiālus un modernas tehnoloģijas, esošā īpašuma kvalitātes standartā un saskaņā ar pašreizējiem būvniecības noteikumiem un citām likumā

noteiktajām prasībām.

4.2.11 Ja aizdevējs nosaka ziņojuma formātu, un vērtētājs apskate laikā atklāj jautājumus, kas var ietekmēt vērtību, par šiem jautājumiem ir jāziņo neatkarīgi no formāta ierobežojumiem.

4.2.12 Ja apskate laikā tiek atklāti defekti, kas jāizceno, lai noteiktu īpašuma vērtību pašreizējā stāvoklī, vērtētājam jāsaņem izmaksu aprēķins, ja tas ir viņa spēju robežās, vai jākonsultējas ar speciālistu. Novērtējuma iesniegšana ir jāatliek, līdz tiek saņemti rezultāti no speciālista.

4.2.13 Norādījumi attiecībā uz sagaidāmo apskates un izpēti apmēru ir izklāstīti Papildinājumā A.

4.3 Novērtējuma ziņojums

4.3.1 Novērtējuma ziņojumam jābūt kodolīgam un jāatspoguļo veiktās apskates un izpētes apmērs. Ir ieteicams, ka vērtētājs ņem vērā EHF biedru pieņemtos vērtēšanas risku kritērijus kā daļu no aizdevuma riska pārvaldības procesa, kā noteikts Pielikumā C.

4.3.2 Novērtējuma ziņojumā jāiekļauj uzdevuma norādījumi, vērtēšanas pamats un mērķis, analīzes rezultāti, tostarp vajadzības gadījumā pieejā izmantotie salīdzināmie pierādījumi, lai pamatotu vērtības atzinumu, iekļaujot nomas maksu un kapitalizāciju.

4.3.3 Novērtējuma ziņojumam ir jāsniedz skaidrs un nepārprotams ziņojums par vērtēšanas dienā noteikto vērtību ar detalizētu informāciju, lai tiktu iekļauti visi jautājumi, kas saskaņoti ar klientu nolīgšanas noteikumus, un citi svarīgi faktori.

4.3.4 Viedokli par vērtību nedrīkst ietekmēt klienta vai trešās puses radīts spiediens, lai veicinātu konkrētu rezultātu attiecībā uz vērtēšanas nosacījumiem vai citiem saistītiem ieteikumiem. Ja vērtētājs ir ziņojis par interešu konfliktu ar klientu un viņam ir uzdots turpināt darbu, šī konfliktsituācija ir jānorāda ziņojumā, kā arī nolīgšanas noteikumus.

4.3.5 Novērtējuma ziņojums nedrīkst būt neskaidrs, nedrīkst jebkādā veidā maldināt lasītāju vai radīt nepatīamu priekšstatu. Ziņojumā nevajadzētu, ciktāl tas iespējams, ietvert tehniskos terminus, ko klients varētu nesaprast.

4.3.6 Ja novērtējamā īpašuma tirgu ietekmē nenoteiktība un tas attiecas uz novērtējumu, vērtētājam vajadzētu ziņojumā komentēt nenoteiktības iemeslus un vērtējuma ticamības pakāpi.

4.3.7 Ja novērtējamā īpašuma tirgus ir svārstīgs vai nestabils, vērtētājs var norādīt laika periodu, pēc kura tiks uzskatīts, ka novērtējums nav derīgs.

4.3.8 Vērtētājs var ziņojumā iekļaut atsauci par šīs specifikācijas izmantošanu un, izņēmuma kārtā, jebkuras novirzes apmēru un iemeslus vai paskaidrojumu, kāpēc kāda no

galvenajām vērtēšanas procesa daļām ir izlaista.

4.3.9 Jautājumi, kurus ir obligāti jāiekļauj novērtējuma ziņojumā, ir uzskaitīti Pielikumā B.

5. Pielikumi

Pielikums A - apskates un izpētes apmērs

Pielikums B - novērtējuma ziņojuma saturs

Pielikums C - EHF vērtēšanas risku kritēriji

Pielikums A

Apskates un izpētes apmērs

1. Veiktās apskates un izpētes apmēram jāatbilst šīs specifikācijas noteikumiem, kas izklāstīti punktā 4.2.
2. Nav nepieciešams apsekot jumta telpas, telpas virs dzegām un telpas virs piekaramiem griestiem.
3. Visas zonas, kuras nav pieejamas apskatei, piemēram, telekomunikāciju telpas, apkures/dzesēšanas iekārtu telpas, laboratorijas un citas slēgtas zonas, jānorāda un tām jāpievieno papildu komentārs, ja vērtētājs uzskata, ka šādu telpu nepārbaudīšana var ietekmēt vērtību vai risku, kas saistīts ar jebkuru aizdevumu, norādot papildu komentāra pamatojumu.
4. Vērtētājam nav jāpārvieta mēbeles, aprīkojums vai iekārtas, kā arī nav jāpacel grīdas segums, lai pārbaudītu, vai zem grīdas nav bedres vai paaugstināta grīda. Vērtētājam ir jāatzīmē un jāziņo par iespējamo ietekmi, ko var radīt esošo iekārtu demontāža attiecībā uz ēkas strukturālo integritāti vai pakļaušanu ārējās vides elementiem.
5. Nav nepieciešams pārbaudīt inženiertīklus, lai gan tiek sagaidīts komentārs par tīklu vecumu, šķietamo jaudu un stāvokli.
6. Īpašuma galvenās īpašības ir jāatzīmē un jāuzmēra, ja tas ir praktiski iespējams, kā arī jāietver piebilde, kas ir pamatota uz uzmērījumiem. Valstīs, kurās vērtētājs parasti neveic mērīšanu, vai gadījumos, kad abas puses ir vienojušās, ka vērtētājs neveiks uzmērīšanu, vērtētājam tik un tā vizuāli jāpārbauda, vai pārbaudītā īpašuma platība atbilst sniegtajai. Ir jāizveido īpašas atsaucis par:
 - a. zemesgabala aprakstu, tostarp atsaucis par pamatiem, autostāvvietu, cirkulācijas zonām, pārstrādes zonām un ārējo noliktavu;
 - b. pieejamību, tostarp jebkuri pierādījumi par ierobežotu pieejamību vai servitūtiem;
 - c. atrašanās vietu un topogrāfiju, tostarp komentāri attiecībā uz strautu, upju vai piekrastes ūdeņu tuvumu;
 - d. orientāciju un formu;
 - e. iespējamām kaitējumiem vai piesārņojumu;
 - f. visu pastāvīgo ēku aprakstu, tostarp izmantotie celtniecības un apdares materiāli fasādei, ailām un jumtam, nodrošinot īpašu komentāru par izmantotajiem nestandarta materiāliem;
 - g. pašreizējo un iespējamo ēku likumīgu izmantošanu ar īpašiem komentāriem, ja vērtētājam ir pamats domāt, ka tā varētu tikt ierobežota sakarā ar tiesību aktiem, regulām, nomas noteikumiem vai jebkādu trešās puses tiesvedību;
 - h. aptuveno būvniecības gadu;

- i. jebkuru renovāciju vai izmaiņu datumu un apmēru;
 - j. jebkuriem pabeigtiem/plānotiem/nepieciešamie uzlabojumiem vai renovāciju, norādot bojājumus vai acīmredzamu piesārņojumu;
 - k. galvenās ēkas atlikušā ekonomiskā mūža ilgumu, komentējot būtiskus izdevumus, kas varētu rasties parastas uzturēšanas un renovācijas laikā;
 - l. sertificētu enerģijas veiktspējas novērtējumu;
 - m. apkuri (tās veidu) un stāvakli, pamatojoties uz virspusēju pārbaudi, nodrošinot īpašu komentāru, ja rodas aizdomas, ka nelikumīgi un nevēlami produkti (piemēram, hlórfluorogļūdeņraža 22 (R-22) gāze) tiek izmantoti gaisa kondicionēšanas vai dzesēšanas iekārtās;
 - n. jebkuru īpašu aprīkojumu un piederumus;
 - o. remonta stāvakli ar ieteikumiem attiecībā uz jebkuriem nepieciešamajiem uzlabojumiem, par kuriem ir jāziņo;
 - p. komentāru saistībā ar zonām, kas netika apsekotas;
 - q. komentāru saistībā ar defektiem, kas tika atrasti īpašumā vai tā tuvumā; Piemēram, plūdi, kalnrūpniecības apmetne, nosēšanās, koksnes kukaiņi vai invazīva veģetācija.
7. Ja īpašums ir daļa no ēkas vai kvartāla, jāpieraksta un jāziņo šāda informācija:
- a. kopīgās zonas, tostarp atpūtas vietas un autostāvvietas;
 - b. lifti un kāpnes, tostarp to stāvaklis un remonta nepieciešamība;
 - c. komunālo vai individuālo noliktavu zonas, atkritumu un pārstrādes zonas;
 - d. ārējas iekārtas, tostarp turbīnas, apkures vai citas iekārtas;
 - e. uguns drošības un apsardzes zonas.
8. Ja īpašums tiks vai tiek būvēts, jāpieraksta un jāziņo šāda informācija:
- a. īpašumu/iekārtu kopējais skaits/kopējā grīdas platība pēc īpašuma pabeigšanas;
 - b. iespējamais laiks, kad tiks pabeigta būvniecība;
 - c. ceļi un trotuāri, tostarp komentārs par to, vai paredzams, ka tie tiks uzturēti par valsts līdzekļiem;
 - d. lietus un sadzīves kanalizācija, tostarp komentārs par to, vai tiek tiks uzturēti par publiskiem līdzekļiem;
 - e. atvērtas un atpūtas zonas, tostarp komentārs par to, vai paredzams, ka tie tiks uzturēti par publiskiem līdzekļiem;
 - f. jebkuras saistības attiecībā uz projektēšanas nosacījumiem, tostarp jebkuri būtiski nosacījumi, kas ietveri juridiskos vai projektēšanas līgumos; un
 - g. jebkurš cits jautājums, kas var ietekmēt vērtību, trešo personu tiesiskās intereses vai tālāko pārdošanu.

Pielikums B

Novērtējuma ziņojuma saturs

1. Ziņojumam ir jāietver atsauce uz visiem jautājumiem, kas iekļauti punktā 4.2., pārbaudē, izmeklēšanā un punktā 4.3.
2. Ziņojumam ir jāietver kopsavilkums par vērtētāja uzmērīto vai pieņemto grīdas platību kopā ar paziņojumu, ka šie mērījumi veikti īpašumā vai tos ir nodrošinājusi trešā persona. Tādā gadījumā ir jānorāda trešā persona, un vērtētājam jāizceļ jebkas, kas liek viņiem domāt, ka sniegtā grīdas platība ir jāpārbauda.
3. Fiziskie faktori, par kuriem jāpaziņo, ietver īpašuma atrašanās vietas un stāvokļa informāciju, tostarp aprakstu par:
 - a. makro atrašanās vietu; un
 - b. mikro atrašanās vietu, tostarp paziņojumi attiecībā uz infrastruktūru un īpašumu pieejamību, ejot ar kājām, izmantojot velosipēdu, vieglo automašīnu un publisko transportu.
4. Īss īpašuma apraksts, ietverot atsauci uz atbilstošo tirgus kategoriju.
5. Juridiskā konteksta kopsavilkums, ieskaitot atsauci par īpašumu, jebkuriem nomas līgumiem par visu vai daļu īpašuma, jebkurš jaukts īpašuma lietojums un atbilstība atļautajam projektēšanas lietojumam un izstrādes kontroles prasībām.
6. Komentārs par īpašuma tirgu, tostarp atsauce par:
 - a. faktoriem, kas var būtiski ietekmēt īpašuma vērtību vai tālāko pārdošanu;
 - b. faktoriem, kas saistīti ar struktūru un piedāvātā aizdevuma mehānisma ilgumu, ja tas ir zināms;
 - c. situācijām, kurās pašreizējās vērtības var nebūt ilgtspējīgas, pateicoties tirgus svārstībām, īstermiņa pieejamības samazinājumiem vai pieprasījuma pieaugumam; dēļ atrašanās vietām, kas var neuzturēt vērtību dažādos ekonomikas ciklos, kā arī saistībā ar plānotu vai faktisko attīstībai, kas var radīt tirgus traucējumus; un
 - d. plašāku ekonomikas un sociālo faktoru iespējamo ietekmi, piemēram, nodarbinātība un sociāli kulturāli tērēšanas paradumi konkrētajā rajonā, sabiedriskā transporta infrastruktūra, juridiskais un politiskais risks un ekonomiskās izaugsmes novērtējums.
7. Īpašuma stāvokļa un remontu kopsavilkums, sniedzot komentārus, kas saistīti ar acīmredzamiem pierādījumiem par nopietniem bojājumiem, iespējamu īpašuma apdraudējumu un citiem jautājumiem, kas var ietekmēt īpašuma vērtību vai tālākās pārdošanas iespējas. Tam jāietver:
 - a. atsauce uz jautājumiem, kas nav būtiski apskates datumā, bet var kļūt būtiski bez

- pienācīgas uzturēšanas un remonta;
- b. citas iekārtas, kas nav labotas vai slikti izskatās, kurām netiek veikta apkope, kas var nākotnē negatīvi ietekmēt īpašuma strukturālo integritāti;
 - c. aizdomas par nopietnu strukturālo defektu, kam nepieciešama speciālista, konsultanta vai līgumslēdzēja pārbaude
 - d. atsaucē, ka aizdevējs saglabā daļu no paredzētā aizdevuma, kas nepieciešama būvdarbu pabeigšanai
 - e. ieteikumus, ka jāveic aktīvu tehniskās apkopes programmu, lai novērstu vērtības vai tālākas pārdošanas ietekmēšanu;
 - f. ieteikumus, ka jāveic tālāka izpēte, ja pastāv iespēja, ka īpašuma būvniecībā ir izmantoti kaitīgi materiāli, piemēram, mālzeses cements vai azbests;
 - g. ieteikumus, ka nepieciešamības gadījumā jāveic vides novērtējumu vai kalnrūpniecības atskaite.
8. Ēkas apdrošināšanas līgumu konkrētas detaļas, ja klients pieprasa, sniedzot komentārus par atjaunošanas izmaksām un šīs summas atbilstību.
 9. Izmantotās vērtēšanas metodikas un analīzes apraksts, norādot izmantoto pieeju, lai sasniegtu vērtības atzinumu, un izklāstot pietiekami ticamus tirgus datus, lai apstiprinātu skaidrus un nepārprotamu vērtības atzinumu. Ja īpašums ir nesen pārdots vai ir nolemts to pārdot atvērtā tirgū un ja vērtētājs ir informēts par vienošanās cenu, jāsniedz komentārs, kas paskaidro, kādā apmērā šīs zināšanas ir ietekmējušas viedokli par vērtību.
 10. Jāveic skaidra atsaucē par jebkuru veikto pieņēmumu.
 11. Ja īpašums tiek pašlaik atjaunots, jāsniedz īpašuma vērtība tā pašreizējā stāvoklī, kā arī vērtība pēc atjaunojumu veikšanas, norādot atjaunojumu izmaksas un atbilstību.
 12. Ir jāsniedz komentārs par īpašuma piemērotību kā aizdevēja garantiju, pamatojoties uz pieņēmumu par normāliem kreditēšanas un ilguma nosacījumiem. Norādiet, kāds, jūsuprāt, ir atbilstošs laika periods, lai vienotos par pārdošanu par sev atbilstošu vērtību, un komentējiet jebkuras grūtības, kas var rasties, ja ir nepieciešama realizācija.
 13. Vērtības atzinums ir jāziņo uz vienošanās pamata, kam seko šī pamata skaidrojums. Ziņojums jāparaksta, un jānorāda datums.
 14. Ja tas ir praktiski iespējams, ziņojumam jāpievieno norādījumu vēstules un nolīgšanas noteikumi.
 15. Ja īpašums ir pakļauts apkalpošanas maksājumiem un ja tas ir vajadzīgs, vērtētājam ir jāziņo par sekojošo:
 - a. ēkas un teritorijas uzturēšanas izmaksas un pašreizējo maksājumu pamatojums, īpaši atsaucoties uz būtiskām turpmākām vai ilgtermiņa izmaksām, kuras nenosegs esošie līgumi un pakalpojumu maksa;
 - b. atbilstošu juridisko vienošanos klātbūtne, kas nodrošina taisnīgu un izpildāmu,

- proporcionālu izmaksu sadalījumu, apstiprinot, vai pakalpojumu maksas noteikumi ir atbilstoši;
- c. jebkuri acīmredzami pārvaldības un/vai tehniskās apkopes pasākumu trūkumi, kas būtiski ietekmē īpašuma vērtību vai tālāko pārdošanu;
- 16.** Ja īpašums ir pakļauts nomai, atbilstošos gadījumos vērtētājam ir jāziņo par sekojošo:
- a. specifiska informācija par nomu, ziņojot par nomas līgumu atlikušo termiņu, tostarp zemes nomu, galveno nomas nosacījumu kopsavilkumu, tostarp zemes nomas maksu un jebkuru mehānismu, kas varētu to palielināt. Ja nomas līgums nav pieejams pārbaudei, tas ir jāmin ziņojumā;
 - b. jebkura īpašnieka vai nomnieka maksātā kapitāla iemaksa, kas liecina par to, ka pašreizējā nomas maksa nav balstīta uz tirgus nomu, un ziņojums par jebkurām iespējamām vai aktuālām nomas maksas izmaiņām, ja nomas maksa tiek pārskatīta saskaņā ar nomas līgumu;
 - c. jebkādi nomas noteikumi, kas var izraisīt nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu;
 - d. jebkuri pierādījumi par nomas līguma pārkāpumiem, kā arī pierādījumi par prasībām vai tiesvedību saistībā ar attiecīgā īpašuma nomu vai cita īpašuma nomu tajā pašā objektā;
 - e. jebkuri netipiski īpašuma nodošanas vai apakšnomas ierobežojumi,
 - f. jebkurš nopietns veselības vai drošības risks, ko nosaka tiesību akti, noteikumi vai nomas līgums;
- 17.** Ja īpašums tiks vai tiek būvēts, jāpieraksta un jāziņo šāda informācija:
- a. jebkura garantija vai galvojums, ko piedāvā iznomātājs vai būvnieks attiecībā uz ēkām, aprīkojumu un iekārtām
 - b. jebkurš paredzams diskonts no aprēķinātās vērtības, ko aizdevējs var sagaidīt, kad īpašums tiks pārdots pēc nomas tiesību beigām;
 - c. informācija par jebkuru atvieglojumu, kas tiek piedāvāts aizdevēja klientam kā daļa no īpašuma pārdošanas līguma, sniedzot īpašu atsauci uz atvieglojumiem, kas netiktu pielāgoti citiem pircējiem vai kas ietekmē cenu, kas sasniegta jebkurā tālākā pārdošanā.

Pielikums C

Eiropas Hipotēku federācija: Vērtēšanas risku kritēriji

Visu veidi īpašumi

Īpašuma novērtēšanai kreditēšanas mērķiem ir jāiekļauj šādi riska kritēriji:

1. **Tirgus riski**

- Laiks (pašreizējie tirgus apstākļi);
- Tirgus cikli;
- Tirgus svārstības/stabilitāte/likviditāte;
- Pieprasījums un piedāvājums;
- Tirgus ekonomiskā stabilitāte;
- Tirgus struktūras;
- Reģionālo tirgu pievilcība;
- Investoru vai īpašnieku virzīts tirgus;
- Tirgus dalībnieku uzvedība;
- Demogrāfiskās tendences;
- Darbspēka piedāvājums;
- Citas investīciju iespējas.

2. **Atrašanās vietas riski**

- Tuvākā rajona un apkārtnes (mikro un makro) projektēšana un izstrāde;
- Reģiona, pilsētas un rajona attīstība;
- Konkurence: vietējās ekonomikas mikrotendences/citas alternatīvas investīciju iespējas vietējā līmenī;
- Atrašanās vietas piemērotība investīcijām, ieņēmumi un vērtību pieaugums.
- Infrastruktūra;
- Komunālie pakalpojumi/vietējā piegāde;
- Atrašanās vietas pievilcība uzņēmumiem.

3. **Ar būvniecību saistīti nekustamā īpašuma riski**

- Īpašuma fiziskie/arhitektūras jautājumi/kvalitāte (aprīkošana, vecums utt.)
- Apkopes prasības;
- Ekonomisko efektivitāti;
- Vides efektivitāti;
- Pārdošanas iespēja un atbilstība trešās puses lietotājiem;
- Elastība attiecībā uz citiem izmantošanas veidiem;
- Piesārņojums/piesārņotā zeme;
- Rekonstrukcijas izmaksas.

4. **Nomnieki**

- Nomnieku spēcīgās puses;
- Nomnieku reputācija
- Naudas plūsmas risks;
- Investoru spēcīgās puses.

5. Fiskālie riski

- Pašreizējā nodokļu situācija;
- Iespējami pozitīvas/negatīvas izmaiņas;
- Vietējais nodokļu režīms;
- Reģionālās iniciatīvas.

6. Juridiskie riski

- Īpašumtiesības;
- Būvatļauja;
- Valstī noteiktas nomas struktūras;
- Subsīdijas
- Izpildes efektivitāte (atgūšana) un piespiedu pārdošana;
- Atbildība par piesārņojumu.

10.EVMI

Vērtējumi: atbilstība EVS

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Vērtējumu atbilstība EVS
4. Vērtējumi, kuri var neatbilst EVS
5. Komentāri

1. Ievads

1.1 Vērtējuma ziņojums, kas sagatavots saskaņā ar TEGoVA publicēto Eiropas vērtēšanas standartu (EVS) prasībām atspoguļo labāko praksi. Ziņojums ir jāsagatavo kvalificētam profesionālim, kura pieredze, kvalifikācija, godprātība un ētiskā uzvedība ir atbilstoša darba uzdevumam. Ziņojumam jānodrošina profesionāls un informēts vērtības atzinums, kas pamatots ar atzītu vērtējuma bāzi vai bāzēm.

1.2 Klientiem un citām personām, kas izmantos vērtējumu, EVS nodrošina pieejas konsekventumu, skaidrību attiecībā uz vienošanās nosacījumiem, vērtības bāzi vai bāzēm un jautājumu, kas attiecas uz vērtējumu, pienācīgu atspoguļošanu.

1.3 Ne visi novērtējuma ziņojumi ir vai var būt atbilstoši EVS.

2. Darbības lauks

2.1 Šis metodiskais norādījums nodrošina skaidrojumu par tiem vērtējumiem, kas būs atbilstoši EVS, paskaidro galvenos iemeslus, kādēļ vērtējumam nevajag atbilst vai tas var novirzīties no TEGoVA prasībām un sniedz komentārus, lai pamatotu jebkādas atsaucis, kas minētas 1. līdz 5. EVS, Metodiskajos norādījumos, Informatīvajos dokumentos vai Kodeksos. Šis dokuments arī vairākkārtīgi atkārti vienošanās nosacījumu un TEGoVA Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksa ievērošanas svarīgumu.

2.2 Atsauce uz vērtētāju nozīmē vai nu individuālu kvalificētu vērtētāju vai vērtētāju firmu.

3. Vērtējumu atbilstība EVS

3.1 Vērtējums būt atbilstošs Eiropas vērtēšanas standartiem 2016, ja tas būs ticis vai tiks sagatavots stingri saskaņā ar 1.-5.EVS prasībām, kas ietver vienošanās nosacījumus, kā arī profesionālo rīcību un ētisku uzvedību saskaņā ar TEGoVA Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksu.

3.2 Vērtējumi, kas sagatavoti apstākļos, kad vērtētājam ir pieejama ierobežota informācija, vai gadījumos, kad vērtējums ir pakļauts jebkādiem īpašiem pieņēmumiem, tas būs atbilstošs EVS, ja vērtētājs rakstveidā klientam būs šos ierobežojumus vai īpašos pieņēmumus apliecinājis vienošanās nosacījumos.

3.3 Vērtējumi, kas sagatavoti klienta noteiktajā formātā būs atbilstoši EVS, ar nosacījumu, ka vērtētājam ir EVS atbilstoši vienošanās nosacījumi, kas noformēti rakstveidā un ka ir ievēroti augstāk 3.1.punktā minētie 1.-5.EVS nosacījumi.

3.4 Gadījumos, kad vērtētājs vai vērtētāju firma vērtējuma sagatavošanā ir novirzījusies no dažām EVS prasībām, sagatavotais vērtējums atbildīs EVS prasībām, ja specifiskās vietas, kurās vērojamas novirzes ir pamatotas, atrunātas, klients par tām ir informēts, tās ir nepārprotami atrunātas novērtējuma ziņojumā un citādi atbilst visiem citiem EVS aspektiem.

4. Vērtējumi, kuri var neatbilst EVS

4.1 Vērtētāja konsultācijas, kas tiek sniegtas tikai iekšējiem nolūkiem un kuros uz vērtētāju vai vērtētāju kompāniju negulstas nekāda atbildība, un sniegtā konsultācija netiek ne publicēta, ne paziņota jebkādai trešajai pusei.

4.2 Vērtētāja konsultācijas, kas sniegtas tikai un vienīgi aģenta vai brokera darbam saistībā ar faktiskiem vai potenciāliem norādījumiem iegādāties vai atsavināt īpašumu ar licences, nomas vai pārdošanas palīdzību.

4.3 Vērtētāja konsultācijas, kas sniegtas kā daļa no likumā noteiktās funkcijas vai pienākumu, kur noteiktās instrukcijas nosaka atkāpi no atbilstības EVS.

4.4 Konsultācijas, kas sniegtas saistībā ar apdrošināmās summas noteikšanu, izņemot gadījumus, kad ziņojuma galvenais mērķis ir noteikt atzinumu par vērtību un kad lielākā daļa ziņojuma ir atbilstoša EVS prasībām.

4.5 Vērtētāja konsultācijas, kas sniegtas attiecībā uz īpašumu vai tiesībām uz īpašumu bez fiziskas īpašuma apskates, neatkarīgi no tā, vai ziņojums ir pamatots ar salīdzināmiem pierādījumiem, informācijas no īpašuma datu bāzēm, vai informācijas, kas iegūta izmantojot automatizēto vērtēšanas modeli (AVM). Tas ietver, taču neaprobežojas ar norādījumiem, kas raksturoti kā kabineta vērtējumi (tulk. piezīme: vērtējums bez apskates) vērtējumi ar apskati no ārpuses. Šādas konsultācijas neatbilst nodrošinātu aizdevumu vērtējumu prasībām.

5. Komentāri

5.1 Tā kā EVS 2016 ir spēkā no 2016.gada 01.jūnija, jauninājumi, papildu vadlīnijas un informācija tiks sekojoši publicēti tiešsaistē TEGoVA interneta vietnē. Līdz ar to atbilstība EVS nozīmē vērtējumu, kas atbilst Standartu pēdējai publicētajai versijai.

5.2 Atrunātu rakstveida vienošanās nosacījumu nepieciešamība ir atrunāta 4.EVS. Gadījumā, ja netiek noformēti ar klientu atrunāti rakstveida vienošanās nosacījumi, šāds vērtējums neatbilst EVS 2016. Papildus darba tvērumam, nosacījumi (cita starpā) pieprasa vērtētāja neatkarības apstiprinājumu, ieskaitot apstiprinājumu tam, vai vērtētājam iepriekš ir bijuši darījumi ar attiecīgo īpašumu vai pusēm. Turpmākais paziņojums prasa apstiprinājumu, ka vērtētājam ir pietiekamas konkrētā tirgus zināšanas un iemaņas un izpratne, lai kompetenti uzņemtos veikt atbilstošo vērtējumu. Ja vērtētājs vai vērtētāju kompānija nespēj godīgi sniegt šo apstiprinājumu, tad nosacījumi nav pilnīgi un vērtējums neatbilst EVS.

5.3 4. EVS nosaka, ka lai paziņotais vērtības atzinums būtu derīgs, tam jābūt pamatotam, ne tikai paziņotam. Nespēja nodrošināt pienācīgu pamatojumu, nozīmē, ka sniegtais vērtējums neatbilst EVS, ja vien nosacījumos ar klientu nav atrunāts, ka vērtējums nav jāpaziņo. Šādos gadījumos ir jāpieraksta un jā saglabā biroja lietā paziņotās vērtības izmantotās metodes analīze un novērtējums.

5.4 TEGoVA ir prasība, lai ikviens asociācijas loceklis nosaka, uzrauga un ievieš ētikas un rīcības kodeksu, kas ir vismaz ekvivalents un atbilstošs Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksam, ja vien ar likumu vai noteikumiem tiem nav liegta atbilstība daļai kodeksa. Galvenās Kodeksā ietvertās vērtības ietver godīgumu, pienācīgu profesionālo respektu pret citiem un pret standartiem, atbilstību un uzticamību. Jebkādas atkāpes no galvenajām Kodeksa prasībām novedīs pie veiktā vērtējuma neatbilstības EVS prasībām.

5.5 Vērtējumi, kas sniegti klienta noteiktā formātā, bieži tiek izmantoti attiecībā uz dzīvojamā īpašuma nodrošinātu aizdevumu vērtējumiem. Vērtētājam ir jāpieraksta un jāuzglabā biroja failā visus nozīmīgos pierādījumus, kas identificēti apskates un sekojošas izpētes laikā. Šie nozīmīgie pierādījumi, kam ir vērā ņemama ietekme uz vērtību, ir jāpaziņo neatkarīgi no formāta ierobežojumiem, lai nodrošinātu atbilstību EVS.

5.6 Gadījumos, kad vērtētāja konsultācijas tiek sniegtas tikai un vienīgi aģenta vai brokera darba nolūkos, vērtētājam ir jebkurā korespondencē vai ziņojumā jānorāda, ka konsultācijas daba ir ārpus EVS darbības lauka.

5.7 Vērtētāja konsultācijas, kas sniegtas kā daļa no likumā noteiktās funkcijas vai pienākuma var būt atbilstošas EVS gadījumos, kad vērtējums veido daļu no nodokļu iestādē iesniedzamās dokumentācijas.

5.8 Iepriekšējas konsultācijas sniegšana, ziņojuma projekta vai vērtējuma sniegšana pirms tā pabeigšanas neatbilst iepriekš EVS noteiktajām 4.4.punkta prasībām. Šajos gadījumos ir ieteicams informēt klientu, ka pabeigts ziņojums atbildīs EVS prasībām, turpretī sākotnēji sniegtā konsultācija vai atzinums ir provizorisks un līdz beigu ziņojuma pabeigšanai tiek sniegts tikai klienta iekšējām vajadzībām un nav paredzēts publicēšanai vai izpaušanai.

5.9 Kabineta vērtējums – pirmais īpašuma vērtējums uz “kabineta” bāzes, t.i. bez iekšējas vai ārējas apskates **nebūs** atbilstošs EVS. Atkārtoti vērtējumi uz kabineta vērtējuma bāzes var būt atbilstoši EVS, ja vien vērtētājs ir pārliecināts, ka kopš brīža, kad viņš pēdējo reizi ir apsekojis īpašumu, tā apkārtņē nav notikušas izmaiņas, kurām būtu vērā ņemama ietekme uz vērtību, un ja viņš ir saņēmis no klienta rakstveida apstiprinājumu, ka īpašumā nav notikušas vērā ņemamas izmaiņas kopš vērtētājs to pēdējo reizi ir apsekojis.

5.10 Neskatoties uz to, ka vērtētāja konsultācija, kas balstīta uz priekšnosacījuma, ka paziņotā vērtība atspoguļo “piespiedu pārdošanas” vērtību vai cenu, neatbilst EVS prasībām, var tikt sagatavots EVS atbilstošs vērtējums, kurā vērtētājs uzskaita konkrētus klienta noteiktus ierobežojumus, izklāstot šos jautājumus (lietas) atrunātajos nosacījumos, tad turpina sniegt tirgus vērtības atzinumu, balstoties uz šiem konkrētajiem norādītajiem pieņēmumiem.

5.11 Konsultācija, kas sniegta attiecībā uz apdrošināmās vērtības noteikšanu var tikt norādīta novērtējuma ziņojumā kā sākotnēji saistīta ar atzinumu par īpašuma vērtību. Šādos gadījumos vērtējums var būt atbilstošs EVS. Pēc novērtējuma apdrošināšanas nolūkiem ir jāseko vērtības atzinumam un vērtētāja parakstam. Apdrošināmās vērtības novērtējums pats par sevi nav atbilstošs EVS.

2.daļa

Eiropas kodeksi

1.EK Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss

2.EK Eiropas mērījumu kodekss

1.EK

Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodekss

1.Kodekss

2.Ievads

3.Darbības lauks

4.Definīcijas

5.Komentāri

1. Kodekss

1.1. Saskaņā ar Eiropas Savienības Pamattiesību hartu, jo īpaši ar tās 8.pantu par Personas datu aizsardzību, 17.pantu par tiesībām uz īpašumu, 21.pantu par diskriminācijas aizliegumu un 38.pantu par patērētāju aizsardzību.

1.2. Un saskaņā ar Eiropas Cilvēktiesību konvenciju, jo īpaši tās 14.pantu par diskriminācijas aizliegumu;

1.3. Eiropas vērtētājiem ir stingri jāievēro sekojošs kodekss:

A. Vērtētājiem ir jāievēro visi atbilstošie to valstu likumi un noteikumi, kurās tie veic savu darbību, ar nosacījumu, ka šie likumi un noteikumi ir savietojami ar ES brīvību bez šķēršļiem sniegt pakalpojumus jebkurā dalībvalstī.

B. Vērtētājiem vienmēr ir jārīkojas godīgi, lai nodrošinātu kolēģu, darbinieku, klientu un ikviena, uz ko attiecas rūpības pienākums, uzticību.

C. Vērtētājiem ir jāuztur profesionālās zināšanas un tehniskās iemaņas atbilstoši nacionālās vērtēšanas organizācijas cerībām un prasībām attiecībā uz visām juridiskajām, uzraugošajām, ētiskajām un līguma (līgumiskajām) prasībām. Vērtētājiem nav jāpieņem pasūtījumi, kas neatbilst to kompetences līmenim.

D. Vērtētāji, kuriem ir pieejama privilēģēta vai konfidenciāla informācija, nedrīkst šo informāciju izmantot vai izpaust, lai sasniegtu personīgu labumu sev vai citiem.

E. Par katra vērtējuma darba uzdevuma nosacījumiem ir jāvienojas un tie ir skaidri

jāizklāsta rakstveidā pirms novērtējums ir paziņots.

F. Vērtētāji nedrīkst piedāvāt, apsolīt, dot, pieprasīt vai pieņemt neētiskas priekšrocības vai kukuļus, lai iegūtu, saglabātu vai dotu biznesa vai citu priekšrocību.

G. Vērtētājs nedrīkst pieņemt, tieši vai netieši, nekādas atlaides, maksas, komisijas, atlaides vai citus labumus, monetārus vai citādus, kas varētu pamatoti uzskatīti par konfliktu ar klienta vai darbinieka interesēm.

H. Vērtētājam ir pienākums sniegt nacionālajai profesionālo vērtētāju organizācijai jebkādu nozīmīgu faktisku informāciju, kas pamatoti norāda uz to, ka cits šīs organizācijas biedrs ir pārkāpis Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksu.

2. Ievads

2.1. Klienti sagaida, ka vērtējumu sagatavos profesionāls, kvalificēts vērtētājs, kurš:

- stingri pieturas pie noteiktā rīcības kodeksa;
- uzvedas ētiski;
- visos darba uzdevuma aspektos rīkojas caurskatāmi no tā uzsākšanas līdz pat tā pabeigšanai. Cita starpā tas ietver detalizētus vienošanās nosacījumus par to, kas:
 - iekļauj novērtējuma pieņēmumus;
 - apstiprina, ka nepastāv interešu konflikts;
 - apstiprina, ka novērtējuma ziņojums atbildīs klienta vajadzībām atbilstoši rekomendācijām līdzās ar likuma prasībām, noteikumiem un vērtētāja fiduciāro pienākumu prasībām.

2.2. Klienti arī sagaida, ka vērtētājs rīkosies atbilstoši un ētiski, lai veiktu pareizas darbības, tam ir pārliecība par to īstenošanu un to seku un iznākumu risināšanu, kompetenta, profesionāla vērtējuma sagatavošanas laikā.

2.3. 4.EVS ir īpaša atsauce uz detalizētiem prasībām attiecībā uz vērtētāja iesaisti, kas attiecas uz vērtēšanas pieņēmumiem, vērtētāja atbildību un atbildības bāzi, kas jāpieraksta rakstveidā (skatīt 3.sadaļu). Šis standarts arī pieprasa, lai vērtētājs paziņo par tā statusu, paskaidrojot, vai viņš rīkojas ārējā un neatkarīgā statusā, norādot juridisko vai fizisko personu, vai kā iekšējs vērtētājs (3.9.paragrāfs). 5.EVS nosaka atvērtības nepieciešamību, paziņojot, ka viedoklim par vērtību ir jābūt izklāstītam caurskatāmā un skaidrā veidā (3.1.), kamēr 3.EVS nosaka, ka:

“Novērtējumu ir jā sagatavo kvalificētam vērtētājam un tam ir jāatbilst profesionāla pakalpojuma prasībām. Parasti šāda persona ir fiziska persona, taču dažos gadījumos un dažās valstīs novērtējumu var sagatavot kompānija, kurai ir juridiskas personas statuss. Jebkurā gadījumā atbilstošos darbu ir jāveic atbilstoši kvalificētām, neatkarīgām personām ar profesionālām iemaņām, zināšanām, kompetenci, kas atbilst gan EVS, gan Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksa prasībām. Profesionāli pakalpojumi nozīmē, ka vērtētāja iemaņām, zināšanām un

kompetencei ir jābūt vērtēšanas veidam un apmēram atbilstošām, atklājot jebkādas faktorus, kas var kompromitēt novērtējuma objektivitāti.”

3. Darbības lauks

3.1. Šis kodekss ietver personīgo atbildību, korporatīvo atbildību un profesijas atbildību. Galvenās Kodeksā iestrādātās vērtības ietver godīgumu, pienācīgu profesionālo cieņu pret citiem un pret standartiem, atbildību un ticamību (uzticamību). Tās galvenās prasības ietver godīgu rīkošanos, identificējot personīgās intereses un saglabājot kompetenci. Šādi profesionālie standarti pārsniedz likuma prasības, radot līdzsvaru starp caurskatāmību, atvērtību, klienta konfidencialitāti un ārējo komunikāciju ar klientiem, ieinteresētajām pusēm un visiem attiecībā pret ko ir jāievēro rūpības pienākums. Šie principi pastiprina nepieciešamību ievērot profesionālismu, atbildību un fokusēties uz klientu.

3.2. Nacionālās vērtētāju profesionālās organizācijas uzdevums ir noteikt šo profesionālo vērtību aprises un ar tās izdotu noteikumu, vadības, uzraudzības un atskaitīšanās sistēmu un, ja nepieciešams, disciplināro procedūru palīdzību uzturēt tās. Šī organizācija ir atbildīga par atbilstības uzraudzību un nodrošināšanu, un tai ir jānosaka, kādas darbības ir veiktas kādas zināmas vai nomanītas darbības, kas neatbilst kvalificēta vērtētāja prasībām.

3.3. Kodekss nav paredzēts lai aizliegtu legālu un pamatotu biznesa konkurenci, taču tās ievērošana prasa skaidrību attiecībā uz vērtētāja sniegto pakalpojumu apmēru un tā pienākumiem.

4. Definīcijas

4.1. Vērtētājs var būt atsevišķa persona, prakse, firma, cita juridiskā persona vai kompānija ar juridiskās personas statusu, kas uzņemas veikt vērtējumu vai sniegt šajā sakarā konsultācijas.

4.2. Kvalificēts vērtētājs ir vērtētājs, kas atbilst 3.EVS noteiktajām prasībām attiecībā uz reputāciju, izglītību un pieredzi, jo īpaši 4.1. punktā.

4.3. Vērtētājs var būt novērtējuma ziņojuma dalībnieks. Atbildība par ziņojumu ir jāuzņemas kvalificētam vērtētājam.

5. Komentāri

5.1. TEGoVA pieprasa ikvienai dalībnieku asociācijai, lai tā nosaka, uzrauga un ievieš prasības, kas ir vismaz tādas pašas un saskanīgas ar šī kodeksa prasībām, ja vien to likumi vai noteikumi neaizliedz atbilstību daļai no kodeksa.

5.2. Lai veicinātu atbilstību, dalībnieku asociācijai ir jānodrošina atbilstoši resursi apmācībām un jānodrošina nepārtraukta profesionālā attīstība.

2.EK

Eiropas mērījumu kodekss

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Vispārīgās definīcijas
4. Ēku mērījumi praksē

1. Ievads

Visās Eiropas valstīs izmanto līdzīgus principus ēku grīdas platību mērīšanai, bet veids, kādā šie komponenti ir grupēti un kodēti, dažādās valstīs ievērojami atšķiras. Tas nozīmē, ka dažādu veidu platību mērījumi bieži vien ir ļoti maldinoši. Vairākām valstīm ir izstrādāti principi, kas īpašos standartos un tiesību aktos nosaka valstī pieņemto mērīšanas praksi. Tie stingri jāievēro. Gadījumos, ja pret uzmērītāju tiek celta prasība par profesionālu nolaidību, tiesa visdrīzāk noraida vispārēju atsauci uz citu mērījumu prakses kodeksu vai rekomendācijām. Tas attiecas arī uz mērījumiem un aprēķiniem, kas veikti saskaņā ar šī TEGoVA kodeksa rekomendācijām (ieteikumiem), ja tie atšķiras no vietējās prakses un noteikumiem.

2. Darbības lauks

Šis kodekss detalizēti nenosaka to, kā jāmērī dažādi īpašumu veidi, jo tas ir atkarīgs no vietējiem apstākļiem, standartiem un noteikumiem. Novērtējuma ziņojumos skaidri jānorāda un jāpaskaidro izmantoto mērījumu bāzi un jānorāda jebkādas citas īpašas bāzes vai novirzes no šī kodeksa.

3. Vispārīgās definīcijas

3.1 Mērījumus parasti veic un reģistrē, izmantojot metrisku sistēmu. Tomēr atsevišķas valstis un nozares konvenciāli izmanto britu vai vietējo mērījumu sistēmu, ko parasti pieņem valsts praksē vai saskaņā ar tirgus praksi.

3.2 Ievērojot juridiskos noteikumus vai norādījumus no klienta puses, vienību un decimālskaitļu daudzuma aiz komata izvēle ir atstāta vērtētāja ziņā, ņemot vērā konkrēto īpašumu un klienta vajadzības.

3.3 Vienības

- attālumi ir garuma mēri vienā dimensijā, un tie jāizsaka metros (m).
- laukumi (platības) ir divu dimensiju mēri, un tie jāizsaka kvadrātmetros (m^2).
- lielākām platībām, lauku īpašumiem un vecākām ēkām parasti ir neregulāra forma. Šādas platības ir jāaprēķina īpaši rūpīgi, iespējams, veicot zemes uzmērīšanu vai izmantojot digitālās kartes. Platības var izteikt hektāros.
- Apjomi ir trīs dimensiju mēri, un tie jāizsaka kubikmetros (m^3).

3.4 Attālums

- Bruto garumu mēra kā horizontālu attālumu starp ārsienu ārējām virsmām vai starp iekšējo sienu centriem. Jānorāda principa izvēle.
- Neto garumu mēra kā horizontālu attālumu starp ārsienu iekšējām virsmām, neņemot vērā iekšējos strukturālos komponentus, piemēram, balstus vai statņus, kas nav pabeigtas/pilnas sienas.
- Bruto augstumu mēra kā vertikālu attālumu starp pabeigtas grīdas augšējo slāni un:
 - tās telpas grīdas augšdaļu, kas atrodas virs tās, vai
 - jumta konstrukcijas augšdaļu, kas atrodas virs tās.
- Neto augstumu mēra kā vertikālu attālumu starp grīdas augšmalu un griestu, grīdas vai jumta apakšējo malu, neņemot vērā iekšējās konstrukcijas daļas, kas nav pilnīgi/veseli griesti.
- Brīvo augstumu mēra kā vertikālo attālumu starp grīdas augšmalu un piekaramo griestu apakšmalu virs tās.

3.5 Platības un apjomi

- Bruto platību nosaka, izmantojot bruto garumus.
- Neto platību nosaka, izmantojot neto garumus.
- Bruto apjomus nosaka, izmantojot bruto garumus.
- Neto apjomus nosaka, izmantojot neto garumus.

3.6 Īpašuma robežas un zemes gabala platības

- **Zemes gabala platība** ir īpašuma robežās esošā platība. Uz to var atsaukties valsts iestādes (piemēram, Zemes reģistrs, Kadastrs vai pašvaldība). To mēra no horizontāla plāna. Zemes gabala platību var sadalīt apbūvētā un neapbūvētā platībā.
- **Apbūvētā platība** ir zemes gabala daļa, uz kuras gan virs, gan zem zemes atrodas pabeigtas/veselas ēkas.
- **Neapbūvētā platība** ir pārējā zemes gabala platība, kas nav klasificēta kā apbūvētā platība.

3.7 Ārējo robežu noteikšana – vērtētājam jābūt uzmanīgam, lai pārliecinātos par to, ka viņam ir precīza izpratne par īpašuma robežām. Ir svarīgi noteikt, vai un kuri robežas elementi attiecas uz īpašumu un tādējādi iezīmēt robežu ar blakus esošajiem īpašumiem. Tas pats attiecas arī uz ēku starpsienām.

3.8 Vērtētājam iesniegtā īpašuma platība var nebūt pareiza. Senāka dokumentācija var būt novecojusi.

3.9 Zeme, piemēram, var būt obligātā pirkuma subjekts vai tā var būt sadalīta mazākos gabalos. Īpašuma platība arī var mainīties, ja robežas tiek izmainītas, pamatojoties uz kaimiņu vienošanos, kas ne vienmēr oficiāli reģistrē savas vienošanās.

3.10 Robežas, piemēram, mežu malas, koku rindas, dzīvžogi un upes var precīzi neatbilst īstenībai un gadu gaitā var mainīties. Žogi un citi marķieri var būt nepareizi izvietoti vai pārvietoti, tādēļ GPS mērījumi, ko izmanto, sagatavojot digitālās kartes, var neatspoguļot patieso stāvokli.

3.11 Vietās, kur robežas nav precīzi fiksētas vai par tām ir strīds, var tikt izmantotas vietējās prakses un interpretācijas, kas var piedāvāt prezumpcijas robežu noteikšanai.

3.12 **Mērījuma robežas** – metodes, ar kādām fiksē zemes gabala robežas un laukumu, ko tās ieskauj, ir būtiski attīstījušās sākot no attālumu un leņķu mērījumiem līdz globālai pozicionēšanai un elektroniskai kartēšanai. Katrā gadījumā mērījums būs tik precīzs, cik pieļauj izmantotās metodes ierobežojumi – pat globālās pozicionēšanas sistēmas, kas pieejamas komerciāliem mērķiem, ir saistītas ar noteiktām pielaidēm un tās var ietekmēt militāri vai kādi citi apsvērumi.

3.13 Mūsdienās internets piedāvā daudzas iespējas īpašuma apskatīšanai no gaisa vai no ielas. Šāda iespēja ir noderīgs instruments, īpaši sākotnējam vai

vispārīgam novērtējumam. Tomēr attēli var būt novecojuši un īpašums kopš attēla uzņemšanas brīža var būt mainījies. Pastāv dažādas problēmas, izmantojot mērījumus no šādiem avotiem, tādēļ uz tiem nevar paļauties.

3.14. Sākotnējai novērtēšanai izmantojot darbam jebkāda veida datus, jāņem vērā, ka tie ir bijuši pareizi uz brīdi, kad tie reģistrēti, līdz ar to neatspoguļo nekādas izmaiņas, kas kopš reģistrēšanas brīža notikušas, kā arī dati var būt kļūdaini, jo, veicot mērījumus, ir kaut kas izlaists vai ieviesusies kļūda.

3.15. Vērtētājam noteikti jānorāda īpašuma platības datu avots, ko tas izmanto savā vērtējumā.

3.16. Dažos gadījumos zemes vērtību var ietekmēt zemes topogrāfija (reljefs), kas var ietekmēt zemes lielāku vai mazāku izmantojamo platību – slīpa un kalnaina lauksaimniecības zeme var būt ar lielāku ražas ievākšanas laukumu nekā plakana zeme.

3.17. Zemes gabalu klasifikācijas veidi

a) Dabas ainavas:

- meži
- zālieņi ieskaitot individuālus augus
- apstādītas platības
- lauksaimniecībā izmantojama zeme, ko tālāk var iedalīt pēc tās izmantošanas, kvalitātes vai citām raksturīgām iezīmēm, tai skaitā kvalifikāciju saskaņā ar īpašiem subsīdiju shēmu noteikumiem
- dabīgas ūdens platības
- citas dabas ainavas (smiltis, akmeņi)
- zeme, kas robežojas ar piekrastes joslu, ko ietekmē paisums un bēgums, vai kas atrodas tieši šādā piekrastes joslā

b) Zonas ar ceļu segumu:

- gājēju vai riteņbraucēju celiņi
- ceļi vieglajam un smagajam autotransportam
- autostāvvietas, ieskaitot iekšējos ceļus
- sporta laukumi un rotaļu laukumi, tai skaitā sportam paredzēti zālieņi un peldbaseini
- dzelzceļa līnijas

c) Struktūrvienības:

- sienas un citas iekšējās robežas
- aizsardzības sistēmas (pret troksni un gaismu)
- rampas, kāpnes, pakāpieni
- tilti, platformas (šauras ejas)
- nojumes, patvertnes, lapenes
- ūdens baseini, strūklakas

d) Tehniskās vienības:

- ūdensapgāde
- notekūdeņi
- gāzes apgāde
- apkures un dzesēšanas pakalpojumi
- zemes siltummaiņas
- citas tehniskās vienības

Apbūves teritoriju īpašās definīcijas

3.18 Teritorijas/apbūves platība ir zemes gabala(-u) platība (-as), kas paredzēta vienas vai vairāku ēku būvniecībai.

3.19 Norobežojošās konstrukcijas (BEA) ir teritorijas daļas plāns, ko fiziski aizņem ēka gan virs, gan zem zemes līmeņa, izmantojot tās maksimālos izmērus.

3.20 Ēkas balstvirsmā (BFA) ir tās teritorijas daļas plāns, ko fiziski aizņem ēka virs zemes līmeņa, izmantojot tās maksimālos izmērus.

3.21 Bruto ārējais laukums (saukts arī par bruto grīdas laukumu (GFA)) ir laukums, kas atrodas ēkas apveida ārsienu ārmaļu iekšienē un ietver ēkas perimetra sienu biezumu ("extra muros").

3.22 Būves ārējais laukums (ECA) ir perimetra sienu laukums.

3.23 Bruto iekšējais laukums (saukts arī par iekšējo grīdas laukumu (IFA)) ir, kad no bruto ārējā laukuma atņem būves ārējo laukumu ("intra muros"). Tātad, $GIA = GFA - ECA$.

3.24 Iekšējais būves laukums (ICA) ir ēkas iekšējo strukturālo daļu platība, ko norobežo perimetra sienas, kur ietilpst slodzi nesošās kolonnas un atbalsta sienas.

3.25 Neto grīdas laukums (NFA) (saukts arī par faktisko grīdas laukumu), ko aprēķina no iekšējā grīdas laukuma (IFA) atņemot iekšējo būves

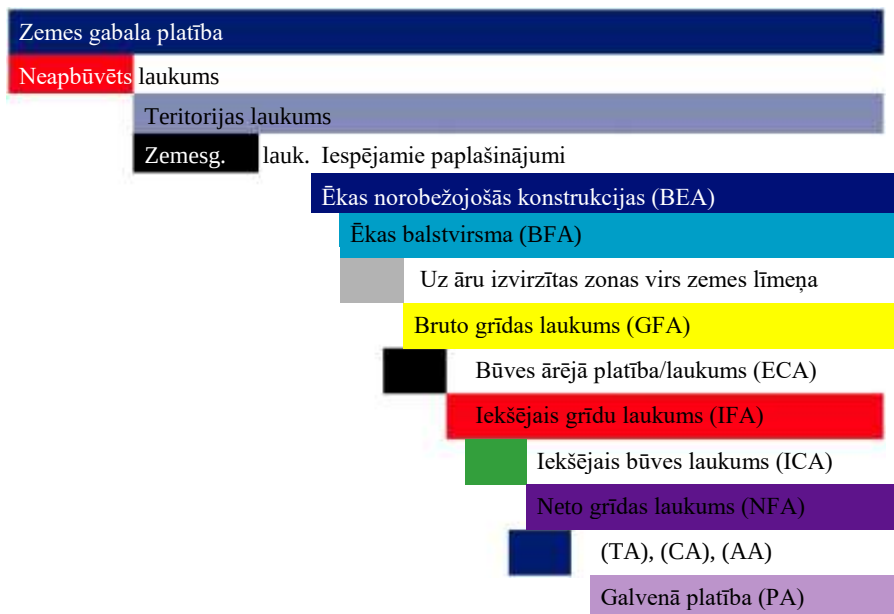
laukumu (ICA). Tātad, $NFA = IFA - ICA$.

3.26 GLA definē kā kopējo grīdas platību ģimeņu apdzīvošanai un ekskluzīvai lietošanai, ieskaitot pagrabus un mezonīnus (pusstāvus). Mazumtirdzniecības telpu GLA parasti aprēķina, izmērot attālumu no apbūves līnijas, ja ēkām ir ielas fasādes, no citu ēku ārējo iekšējām virsmām un no gaitenju un no citu pastāvīgu starpsienu iekšējām virsmām un starpsienu centriem, kas atdala telpas no tām blakus esošām izīrējamām platībām. Netiek atskaitītas platības, ko aizņem apbūves līnijas iekšienē esošie vestibili, kolonnas vai izvirzījumi, kas nepieciešami ēku konstrukcijām. Tāpat netiek ņemti vērā erkera logi, kas atrodas ārpus apbūves līnijas.

3.27 Tehniskās palīdzības (TA), cirkulācijas (CA), ērtību (AA) u.c. zonas ir platības, kas pienākas visiem lietotājiem un tās klasificē kā neto grīdas platības.

3.28 Galvenā/primārā platība (PA) ir neto grīdas platības (NFA) daļa, ko izmanto, lai nodrošinātu uzņēmējdarbības pamatvajadzības un darba procesus, piemēram, TA – Tehniskā zona, CA – cirkulācijas zona, AA – labierīcību/ērtības zona.

1. attēls – Dažādu zonu un to savstarpējo attiecību ilustrācija.



4. Ēku mērīšana praksē

4.1 Šie mērījumi ietver visu pieejamo ēkas telpu uz katru attiecīgo stāvu, kas atbilst attiecīgajai definīcijai.

4.2 Bruto grīdas platība (GFA)

(a) Visas grīdas jāmērī tā, lai iekļautu aptverošās sienas ārējās virsmas un izvirzījumus. Šajā mērījumā tiek iekļauts ēkas perimetra pilnais biezums. Netiek iekļautas nefunkcionālas platības, piemēram, lielas atvērtas zonas (bez grīdas) – ja šādas zonas jāiekļauj mērījumā, to platība jānorāda atsevišķi.

(b) Mērījumos jāiekļauj platības, ko aizņem:

- Iekšējās sienas, starpsienas, kolonnas, kāpnes, lifti, eskalatori, gaisa (vai citi) vertikālie cauruļvadi;
- liftu motortelpas, centrālās apkures vai gaisa kondicionēšanas (ventilācijas) iekārtu telpas, degvielas tvertņu telpas, elektrības transformatoru un/vai zema sprieguma telpas, koridori un citas cirkulācijas telpas, visas sanitārās telpas;

- daļēji atvērtas nojumes (zonas zem jumta), rampas, slēgtās autostāvvietas, noliktavas, arhīva telpas (pagrabs).

4.3 Iekšējais grīdas laukums (IFA)

- Visu grīdu IFA jāaprēķina ņemot vērā ēkas ārsienu iekšējās virsmas. IFA aprēķina no bruto grīdas platības/laukuma (GFA) atņemot būves ārējo laukumu (ECA).
- Mērījumi jāveic noteiktā augstumā virs grīdas. Vietās, kur ir slīpi griesti, vērtētājam jāpaskaidro, kā šī zona tiek mērīta.

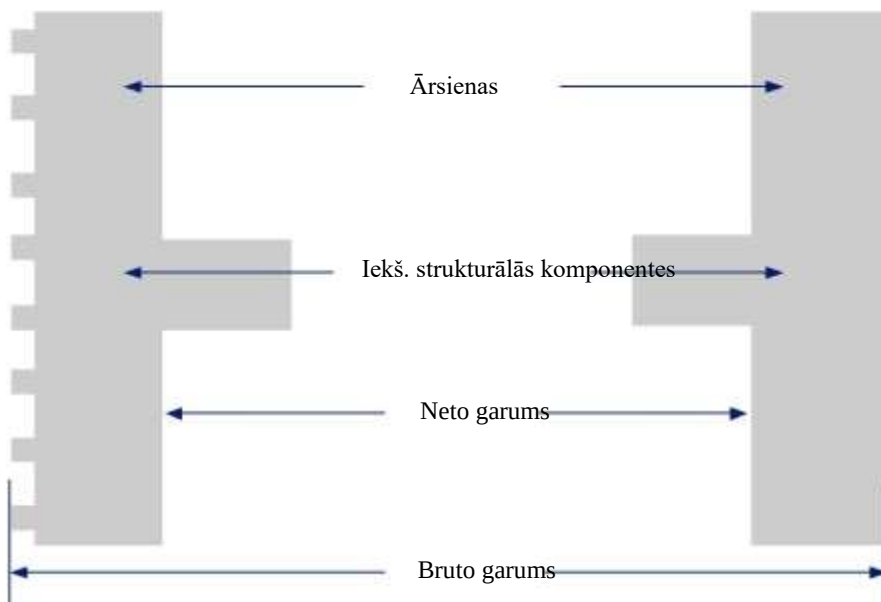
4.4 Neto grīdas laukums (NFA)

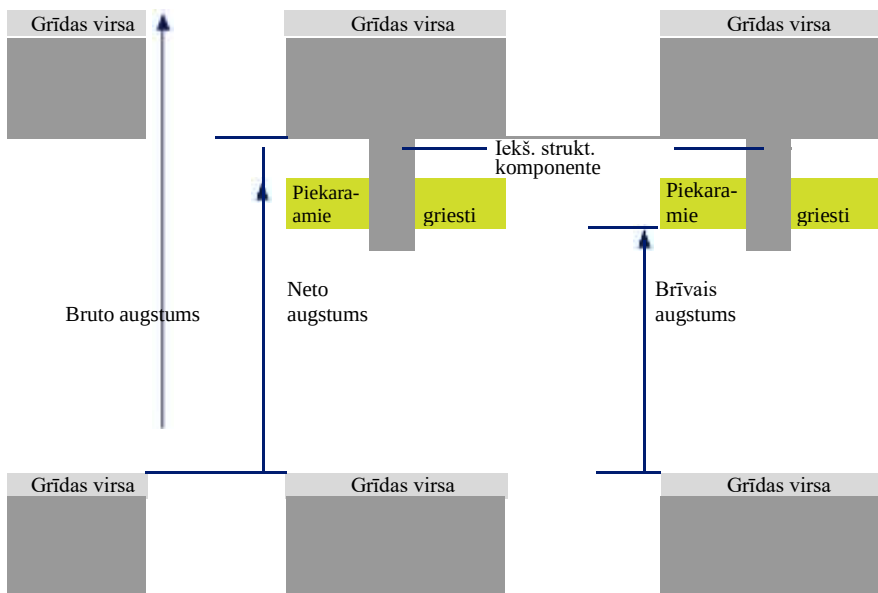
Šī ir visu ēkas stāvu izmantojamā grīdas platība, pamatojoties uz sekojošo:

- Visas grīdas mēra visos līmeņos starp ēkas ārsienu iekšējām virsmām. NFA aprēķina no iekšējā grīdas laukuma (IFA) atņemot iekšējo būves laukumu (ICA).
- Mērījumi jāveic noteiktā augstumā virs grīdas. Vietās, kur ir slīpi griesti, jānorāda pēc kādiem principiem veikti mērījumi.
- Aprēķinos neiekļauj sekojošas zonas katrā ēkas stāvā:
 - Iekšējās konstrukcijas sienas;
 - Vertikālās ventilācijas, elektroinstalācijas vai cauruļvadu kanālus un celtniecības kolonnas (parasti izņemot vienumus, kas aizņem platību, kas lielāka par vienu kvadrātmētru, tomēr dažādās valstīs var būt dažādas prakses);
 - Kāpņu un liftu sahtas;
 - Liftu motortelpas, tvertņu telpas, (ne tās, ko izmanto ēkas darbības nodrošināšanai), transformatoru telpas, augsta un zema sprieguma zonas;
 - Telpa, ko aizņem pastāvīgi gaisa kondicionēšanas, apkures vai dzesēšanas aparāti un virsmas, uz kurām uzmontēti cauruļvadi, kas šīs telpas padara nelietojamas, ņemot vērā to izmantošanas mērķi. Tas neattiecas uz aparātiem, ko uzstāda īrnieks vai ko uzstāda viņa vārdā vai ko ēkā izmanto īpašu uzdevumu veikšanai, piemēram, datoru darbībai, apstrādei vai ražošanai.

Aprēķinot šo platību biroju ēkām, sekojošas katra ēkas stāva zonas jāizslēdz no mērījumiem:

- platības, kas paredzētas ēkas ērtību vai pakalpojumu nodrošināšanai un kas nav ekskluzīvi paredzētas ēkas īrniekiem;
- platības, kas paredzētas kā publiska maģistrāles zona un ko neizmanto tikai ēkas īrnieki. (Piebilde: aprēķinos jāiekļauj papildu kopīgās zonas, ko var izveidot, sadalot vienu stāvu tā, lai varētu izvietot vairāk nekā vienu īrnieku);
- ēkas daļas, piemēram, priekšnami, kāpņu laukumi un balkoni, ko izmanto kopīgi visi iemītņieki. Dažreiz šīs zonas var tikt sadalītas starp ēkas iemītņiekiem.

2. attēls – Ēku mērījumu zonu pamatu ilustrācija



4.5. Zonēšana

4.5.1 Dažiem īpašumiem, īpaši ēkām, ko izmanto mazumtirdzniecībā, platība, kas atrodas noteiktā dziļumā no ēkas fasādes, var būt nozīmīgs faktors vērtēšanā. Parasti zona, kas atrodas vistuvāk fasādei, tiek raksturota, kā A zona un tai ir visaugstākā vērtība uz vienu laukuma vienību – mazumtirdzniecībā tas var nodrošināt lielāku pārdošanas blīvumu. Zonām, kas atrodas dziļāk par šo (B, C utt. zonas), katrai ir sava vērtība, proporcionāli A zonas vērtībai un jo dziļāk, tālāk no fasādes ir zona, jo tās vērtība zemāka. Šādi var novērtēt konkrētās ēkas komerciālo lietderību un analizēt salīdzināmos lielumus.

4.5.2 Zonējuma iztirzāšanu var attiecināt uz Izbūvēto dziļumu, ko nosaka, pa centrālo līniju mērot ēku no tās dziļuma līdz tās komerciālajai fasādei cauri visām attiecīgajām zonām.

4.5.3 Salīdzināmo īpašumu analīzē un konkrētā īpašuma novērtēšanā svarīgi izmantot vienādus zonu dziļumus. Dažādās valstīs un dažādiem īpašuma veidiem šie dziļumi var mainīties, piemēram, Lielbritānijā bieži izmanto 6 metru dziļumu.

4.6 Īpaši noteikumi

4.6.1 Nepieciešamības gadījumā, jānorāda telpas augstums. Telpām ar slīpiem griestiem, jānorāda izmantotie mērīšanas principi.

4.6.2 Jānorāda pagaidu vai pastāvīgās mezonīnu zonas, tāpat kā brīvais augstums virs un zem tām.

4.6.3 Tāpat jānorāda zonas, kas paredzētas īpašiem mērķiem, piemēram, zonas un augstumus, kas paredzēti īpaša izmēra platformām u.c.

4.6.4 Ēkas dzegas vai ieejas durvju augstums ir noteicošais mērījums ēkām, kuras paredzētas transportlīdzekļiem vai iekārtām tādās nozarēs kā transports, uzglabāšana (noliktava) vai lauksaimniecība.

4.7 Īpašo mērījumu bāzu pielietojums

4.7.1. Bruto grīdas laukums (GFA)

- Ēkas izmaksas (arī novērtēšanai apdrošināšanas vajadzībām),
- Teritorijas aptvērums
- Plānošana
- Zonēšana

4.7.2. Iekšējais grīdas laukums (IFA)

- Ēkas izmaksu aplēses
- Industriāla ēka, veikals un noliktavu aģentūra
- Vērtēšanas prakse

4.7.3. Neto grīdas laukums (NFA)

- Māklēru un vērtēšanas prakse
- Apkalpošanas maksas sadalījums

4.7.4. Ēkas balstvirsmas

- Zemes izmantošana

4.7.5. Norobežojošās konstrukcijas

- Zemes izmantošana

3.daļa

Eiropas Savienības tiesību akti un īpašuma novērtēšana

- 1. Vispārīga informācija**
- 2. ES iekšējais tirgus**
 - 2.1. iekšējais tirgus – īpašuma vērtēšanas noteikumi
 - 2.1.1. Īpašuma vērtēšana uzņēmuma pārskatos
 - 2.1.2 Īpašuma vērtēšana kredītiestādēm
 - 2.1.3. Īpašuma vērtēšana apdrošināšanas un pārapdrošināšanas iestādēm
 - 2.1.4. Īpašuma vērtēšana alternatīviem ieguldījumu fondiem
 - 2.1.5 Īpašuma vērtēšana saistībā ar valsts atbalsta noteikumiem
 - 2.2 Iekšējais tirgus-taksācijas tiesību akti
 - 2.2.1 Pievienotās vērtības nodoklis (PVN) un īpašums
 - 2.2.2. PVN un zemes un ēku piegāde
 - 2.2.3. PVN un Noma
 - 2.2.4. Maksājumi saistībā ar nomas termiņiem starp zemes īpašniekiem, īrniekiem un tiesību pārņēmējiem
 - 2.2.5. Citi ar nekustamo īpašumu saistīti PVN jautājumi
- 3. Veselība un drošība**
- 4. Enerģija**
- 5. Apkārtējā vide**
 - 5.1. Vispārīgi jautājumi.
 - 5.2 Ietekmes uz vidi novērtējums un Stratēģiskais vides novērtējums

5.3. Ūdens

5.4. Atbildība par vidi un piesārņota zeme

5.5. Piesārņojums

5.6. Azbests un citas vielas

5.7. Bioloģiskā daudzveidība un tās saglabāšana

6. Kopējā lauksaimniecības politika

Ievērojiet piesardzību! Šis teksts ir sagatavots īsa, vispārēja ES tiesību aktu pārskata veidā tādā apmērā, kādā tas varētu attiekties uz (nekustamo) īpašumu. Tas ir paredzēts vispārējas palīdzības sniegšanai vērtētājiem to profesionālā statusa ietvaros (nevis kādā citai lomai, tai skaitā saistībā uz īpašumtiesībām), un ir balstīts uz 2016. gada februārī spēkā esošajiem tiesību aktiem.

Teksts nav vadlīnijas, bet gan ir izmantojams kā ceļvedis nereti sarežģītos tehniskos jautājumos. Tas nav uzskatāms par izsmeltošu un tajā nav apskatītas specializētas jomas. Ja jautājums ir saistīts ar vērtēšanu, vērtētājam ir papildus jāmeklē konkrēta informācija par attiecīgajiem jautājumiem.

Un konkrētāk šis teksts ir ES tiesību aktu – galvenokārt direktīvu pārskats, kas nozīmē to, ka dalībvalstis to ieviešanai kopumā būs izmantojušas savu likumdošanu. Daudzas ES regulas var arī būt ieviestas ar saistīto nacionālo tiesību aktu palīdzību. Līdz ar to ir iespējams, ka pastāvēs nozīmīgas vietēja rakstura īpatnības, kā arī mijiedarbība ar citiem attiecīgās valsts tiesību aktiem, tostarp tiesību aktiem nodokļu jomā.

1. Vispārīga informācija

1.1. Eiropas Savienības (ES) tiesību akti rada arvien nozīmīgāku ietekmi uz īpašuma izmantošanu, pārvaldīšanu, ar to saistītajām izmaksām un tā attīstīšanas iespējām, tādējādi ietekmējot arī tā vērtību. Dažos gadījumos tajos ir paredzēti īpaši noteikumi attiecībā uz īpašuma novērtēšanu.

1.2. Līguma par Eiropas Savienības darbību 345. pantā ir skaidri noteikts, ka:

"Līgumi nekādā veidā neietekmē tos Dalībvalstu tiesību aktus, kas regulē īpašumtiesību sistēmu."

Lai arī ES dibināšanas līgumi līdz ar to neskar īpašuma tiesības vai zemes īpašumtiesības un šīs jutīgās jomas ir atstātas dalībvalstu ziņā, tomēr to vispārējiem ekonomiskajiem noteikumiem ir ietekme uz īpašumu. Tādējādi jau kopš salīdzinoši agrīna posma ES tiesību

aktiem attiecībā uz uzņēmumu grāmatvedību ir saistība ar īpašuma vērtēšanu attiecīgo sabiedrību finanšu pārskatu ietvaros. Šie tiesību akti ir izstrādāti kredītiestādēm uz kapitāla prasībām attiecošos secīgu tiesību aktu veidā.

1.3. Un līdzīgā kārtā, lai arī uz nekustamo īpašumu, kas ir „nekustama manta”, neattiecas ES tiesību akti, kas nodrošina brīvu preču apriti Eiropas Savienībā, ES Līgums un tiesību akti tomēr nodrošina brīvu kapitāla apriti un līdz ar to iespēju pirkt vai pārdot nekustamo īpašumu visā ES teritorijā.

1.4. Un atkal, lai arī mājokļu politika nav ietverta, ES aktīvi pieņem arvien vairāk tiesību aktu tādās politikas jomās, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu un profesijas.

Šīs jomas ietver energoefektivitāti, atjaunojamo enerģiju, vides aizsardzību, diskrimināciju no īpašuma īpašnieku puses, negodīgus līguma noteikumus, invalīdu piekļuvi ēkām, mazumtirdzniecības pakalpojumu regulējumu, ieskaitot iepirkšanās centru attīstīšanu, darba vietu drošību, būvuzturējumus, būvniecību un karteļu veidošanu būvniecībā, valsts atbalstu sociālo mājokļu būvniecības sabiedrībām, kas konkurē par īrniekiem ar vidēju ienākumu līmeni, hipotekāro kredītu, kapitāla prasības hipotekārajai kredītēšanai un apdrošināšanai, finanšu tirgus reformu, kapitāla prasības samazinātās PVN likmes mājokļu atjaunošanai un remontam un nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju. Šajā nodaļā ir apskatītas tikai dažas no tām.

1.5. Lai arī nodokļi ir atstāti dalībvalstu kompetencē, ES direktīvas nodrošina kopīgu sistēmu attiecībā uz pievienotās vērtības nodokli. Tās paredz īpašu režīmu attiecībā uz īpašuma daļām, pamatojoties uz atbrīvojumiem un uz atteikšanās iespēju. Tas ietekmē darījumus un atstāj sekas uz tiem, kas nevar pilnībā atgūt PVN. Skatoties plašākā nozīmē, ES tiesību aktos paredzētie diskriminācijas aizlieguma noteikumi ir piespiedu kārtā radījuši izmaiņas nacionālo valstu nodokļu likumdošanā.

1.6. ES valsts atbalsta noteikumu ietekmē veidojas arvien vairāk regulētas valsts iestādes visa veida darbībās tirgus izkropļošanas ierobežošanai. Tie ietver noteikumus par īpašuma vērtēšanu.

1.7. Vairāk nekā trīs gadu desmitus divas konkrētas ES politikas jomas ir ievērojami attīstījušās jomās, kas ietekmē nekustamo īpašumu. Tās ir:

- iekšējā tirgus programma;
- vides politika.

Visā šajā laika posmā kopējai lauksaimniecības politikai ir bijusi ietekme uz īpašumu lauku rajonos.

1.8. Iekšējā tirgus programma brīvai preču un pakalpojumu, darbaspēka un kapitāla kustībai visā Eiropas Ekonomiskajā zonā (EEZ, t.i., ES un Islandē, Lihtenšteinā un

Norvēģijā). Tiesību aktus šajā jomā uzrauga Eiropas Savienības Tiesa („EST”, iepriekš „EKT”), un tās izskatītas lietas parāda, kā šī programma var virzīt pārmaiņas politikas jomās, kas citkārt acīmredzami atrodas ārpus ES formālās kompetences – kā, piemēram, 2008. gada Jēgera lietā Nr. C-256/06 (*Jäger C-256/06 [2008]*), kas ir novedusi pie izmaiņām attieksmē pret īpašumu saistībā ar aplikšanu ar nodokļiem gan Vācijā, gan Lielbritānijā tajā ziņā, ka likumdošana iekšzemes nodokļu jomā vairs nerada šķēršļus brīvai kapitāla kustībai.

1.9. Ar Romas līgumu jau no paša sākuma centās veicināt vienota preču un pakalpojumu, darbaspēka un kapitāla tirgus izveidošanos. Tas kalpo par pamatu likumdošanas uzsvaram uz standartu un noteikumu saskaņošanu godīgas konkurences nodrošināšanai, ko mazāk izkropļotu nacionālo valstu rīcība.

1.10. Šī koncepciju tika pilnībā izveidota Iekšējā tirgus programmas ietvaros saskaņā ar 1987. gada Vienoto Eiropas aktu, dodot spēcīgu stimulu Kopienas iekšējai tirdzniecībai, un tā ļāva radīt jaunus ekonomikas modeļus ārpus nacionālo valstu robežām.

1.11. Nozīmīgajai Vienotā tirgus izveidei (tagad to sauc par iekšējo tirgu) ir bijusi ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu gan nekustamā īpašuma pieprasījuma ziņā, gan īpašuma finansējuma pieejamības ziņā. Tas savukārt ir ietekmējis ar vērtējumiem saistītos jautājumus. Tā garam un noteikumiem ir ietekme arī uz tiesību aktiem, kas attiecas uz īpašumu.

1.12. Nozīmīgā robežu likvidēšana starp dalībvalstīm brīvas kapitāla aprites nodrošināšanai ir pārveidojusi visa veida nekustamā īpašumu – gan komerciālā, gan dzīvojamā nekustamā īpašuma pieprasījuma modeļus.

1.13. Pārrobežu investīciju apmērs īpašumā ir strauji pieaudzis no salīdzinoši nenozīmīga līmeņa 1990. gadu vidū, un pat pēc finanšu krīzes un tai sekojušās vispārējās investīciju apjoma samazināšanās šo investīciju apmēra rādītājs 2010. gadā atradās pie 36,2 miljardu eiro atzīmes (21,4 miljardi eiro ES iekšienē, bet pārējie 14,8 miljardi eiro no avotiem ārpus ES; avots: *DTZ* pētījums). Tagad tas ir atguvies un pārsniedz pirmskrīzes līmeni. Lai arī sākotnēji saglabājās lielu, bieži vien biržas sarakstā iekļautu nekustamā īpašuma ieguldījumu sabiedrību un fondu īpatsvars, kas koncentrējās uz galvenajiem aktīviem, šis darbības veids ir attīstījies, iesaistot mazākus nekustamā īpašuma uzņēmumus, kas veic investīcijas arī nišas tirgos, kamēr daudzas privātpersonas ir veikušas ieguldījumus dzīvojamā īpašumā.

1.14. Iekšējā tirgus politikas īstenošanā kā oficiāls instruments ES tirgus atvēršanai kalpoja Pakalpojumu direktīva (Direktīva 2006/123 par pakalpojumiem iekšējā tirgū). Tā darbojas, izslēdzot jebkādas valsts īstenotus pasākumus, kas, lai arī tie ir piemērojami bez diskriminācijas uz pilsonības pamata, tomēr kavē pakalpojumu sniedzēju vai uzņēmumu no citām dalībvalstīm piekļuvi tirgum un tādējādi traucē tirdzniecībai Eiropas Savienības ietvaros. Tas ietver novērtēšanas pakalpojumus.

1.15. Tomēr lielāko daļu „pārrobežu” vērtēšanas darba veic *vietējie* vērtētāji, kam ir īpašas zināšanas *ārvalstu* ieguldītāju apkalpošanā, t.i., pārrobežu elementu nodrošina ārvalstu investors, nevis vērtētājs. Šiem ieguldītājiem, kas bieži vien pirmo reizi darbojas nepazīstamā tirgū, ir īpaši nepieciešami vietējie vērtētāji, kuru kvalifikācija atbilst atzītam Eiropas standartam. Šajā kontekstā TEGoVA (Eiropas Vērtētāju asociāciju grupas) Atzītā Eiropas vērtētāja (REV) un TEGoVA Dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV) programmas arīdzan kalpo kā gatavi līdzekļi tiem, kam ir nepieciešami vērtēšanas pakalpojumi citā valstī, tādu kvalificētu praktizējošu vērtētāju apzināšanai, kas var dot vērtējumus šādā citā valstī.

1.16. ES kā **vides politikas un reakcijas uz klimata pārmaiņām virzītājspēka** arvien pieaugošā loma ietekmē politiku, jo īpaši enerģētikas jautājumos, bet arī resursu aizsardzības, ūdens, piesārņojuma (ieskaitot, piemēram, azbestu) un bioloģisko daudzveidības jautājumos. Daudz kas no minētā ietekmē īpašumu. Zemāk 5. nodaļā ir apskatīti galvenie režīmi tiktāl, cik tie var attiekties uz īpašumu, tomēr nepastāv tādi noteikumi, kas attiecas uz atsevišķām nozarēm un izriet no konkrētu ķīmisko vielu kontrolēšanas vai no jautājumiem, kas attiecas uz specifiskām īpašībām.

1.17. Sākotnēji minēto politiku uz priekšu virzīja rūpes par drošas vides radīšanu, ko veicināja starpgadījumi, kā piemēram, negadījums ķīmiskajā rūpnīcā Milānas tuvumā 1976. gadā, kura dēļ Seveso un tās kaimiņos esošo apmetņu iedzīvotāji nonāca saskarē ar dioksīniem. Šīs rūpes apliecināja, piemēram, likumdošana attiecībā uz dzeramo ūdeni. Šobrīd aizvien biežāk uzskata, ka īpašums ne tikai rada galvenās problēmas patēriņā un neefektivitātes ziņā, kas ir jārisina šajās jomās, bet varbūt arī piedāvā risinājumus saistībā ar zemes apsaimniekošanu, klimata pārmaiņu seku mazināšanu un atjaunojamo enerģiju, kā arī ekonomiskās iespējas celtniecības nozarē.

1.18. Politika floras un faunas sugu aizsardzības jomā var ietekmēt gan attīstības potenciālu, gan tās izmaksas. Zemes klasifikācijai ar dabas aizsardzību un subsīdijām saistītiem mērķiem ir ietekme arī uz attiecīgā īpašuma novērtēšanu.

1.19. Gandrīz kopš pirmajām Eiropas Savienības pastāvēšanas dienām **Kopējā lauksaimniecības politika** ir ietekmējusi daudzus lauku īpašumus. Sākumā šī ietekme bija netieša, caur intervenci produkcijas tirgū, cenu atbalsta veidā, bet kopš šī laika tā ir veidojusies kā atbalsta politika, kas ir kļuvusi arvien pieejamāka noteiktu attiecību ietvaros, un īpašas zemes un lauku attīstības politikas izmantošanas ietvaros.

1.20. Caurmērā tiesību aktu ietekme uz īpašumu kopumā ir divējāda:

- Gadījumos, kad tie attiecas uz darbību kādā konkrētā apgabalā vai vietā, radot iespējas vai nosakot ierobežojumus atkarībā no atrašanās vietas; un
- Gadījumos, kad tie attiecas uz īpašumu vai ar darbībām, kas ir cieši saistītas ar tā īpašumtiesībām, aizņemšanu vai izmantošanu.

1.21. Eiropas Savienības jaunajai lomai ekonomiskajā politikā var būt lielāka ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu. Izveides stadijā esošā ES/eirozonas ekonomikas pārvaldības sistēma ietver procedūras nacionālo valstu ekonomikas un budžetu politikas koordinēšanai, tādējādi ietekmējot plašāku makroekonomisko fonu. Konkrētāk, Padomes rekomendācijas konkrētām valstīm ietver nomas maksas kontrolēšanas mehānismu liberalizāciju, teritorijas plānošanas tiesību aktu racionalizēšanu un nekustamā īpašuma nodokļu palielināšanu, jo īpaši attiecībā uz īpašumiem ar lielāku vērtību, lai mazinātu darbaspēka aplikšanu ar nodokļiem. Ja eirozonas valstis šos jautājumus nerisina, tām var uzlikt soda naudu 0,1 % apmērā no IKP. Uzsvars tiek likts uz mājokļa nodokļa pārlikšanu uz regulāriem darījumiem un uz iespējas ieturēt nodokļus no hipotēkas procentu maksājumiem pārskatīšanu. Mājokļu cenas svārstības tiek uzskatītas par problēmu vairākās dalībvalstīs.

ES tiesību aktu raksturs

1.22. Daudz kas no šīs kopējās sistēmas un tās pieaugošās ietekmes nav skaidri redzams daudziem [uzņēmumiem], kas aktīvi darbojas vietējos tirgos.

1.23. Lielākā daļa ES tiesību aktu, kas ir izskatīti šeit, ir ieviesti ar direktīvām, kas nosaka, ka dalībvalstīm ir tās jāievieš, pieņemot savus nacionālos tiesību aktus; piemēram, kā dalībvalstis ir pieņēmušas tiesību aktus attiecībā uz energoefektivitātes sertifikātiem saskaņā ar Ēku energoefektivitātes direktīvu. Tiklīdz par direktīvu ir panākta vienošanās, tā direktīvā noteiktajā termiņā kļūst dalībvalstīm „saistoša attiecībā uz sasniedzamo rezultātu”. Šī procesa spēks ir redzams EST lēmumā 1992. gada lietā Nr. C-337/89 „Komisija pret Apvienoto karalisti” (*Commission v. UK - 337/89 [1992]*), kurā tika konstatēts, ka Dzeramā ūdens direktīvas ievērošana bija absolūts pienākums; visu praktisko pasākumu veikšana vien nebija pietiekama. Gadījumā, ja attiecīgā direktīva paredz rezultātu, kā piemēram, konkrētas kvalitātes ūdeni, šāds rezultāts ir jāsasniedz (1993. gada lieta Nr. C-56/90 „Komisija pret Apvienoto Karalisti” (*Commission v. UK (C-56/90 [1993])*), Direktīva par peldvietu ūdeni). Direktīvas piemērošana tādējādi būs atkarīga no tā, kā tā ir izstrādāta. Nosakot, vai dalībvalsts ir ievērojusi vispārīgāku „sistēmu”, direktīva, kurā rezultāti nav norādīti tik precīzi, svarīgāka var izrādīties tās izmantotā pieeja (skat. 2003. gada lietu Nr. C-365/97 Komisija pret Itāliju (*Commission v. Italy C-365/97 [2003]*), Sanroko ielejas gadījums).

1.24. Turklāt EST 1991. gada lietā Nr. C-106/89 sabiedrība „Marleasing SA” pret sabiedrību „La Comercial Internacional de Alimentación” (*Marleasing SA v. La Comercial Internacional de Alimentación C-106/89 [1991]*) lēma, ka nacionālas valsts tiesību akti ir jāinterpretē tā, lai tie atbilstu direktīvas mērķim:

„Piemērojot nacionālas valsts tiesību aktus, neatkarīgi no tā, vai attiecīgie noteikumi tika pieņemti pirms vai pēc direktīvas izdošanas, lai sasniegtu direktīvas

mērķi, nacionālās valsts tiesai, kam tiek lūgts tos skaidrot, ir jāskaidro tos, cik vien iespējams, ņemot vērā direktīvas formulējumu un mērķi.”

1.25. Lai arī ES regulas ir tieši piemērojamas dalībvalstīs, tās bieži ir paredzētas ar vietējiem tiesību aktiem. Dažreiz tas ir domāts to sekmīgai īstenošanai, risinot turpmākos operatīvos jautājumus.

1.26. Dažos gadījumos Eiropas prasības mijiedarbojas ar citiem pastāvošajiem vietējiem režīmiem vai tiek īstenotas līdztekus citiem vietējiem pasākumiem.

1.27. Lai arī daudzi ES tiesību akti tiek piemēroti ar nacionālo valstu tiesību aktu starpniecību, tas nemazina ES kā avota, kas daudzējādā veidā ietekmē īpašuma vērtēšanu, galveno lomu. Šo lomu, kas ir palielinājusies un, šķiet, varētu turpmāk būtiski attīstīties, ir nepieciešams skaidri izprast.

1.28. Gadījumos, kad ES direktīva vai regula ir saistīta ar nekustamo īpašumu vērtēšanu, vērtētājam būs nepieciešams saprast attiecīgos detalizētos nacionālos vai vietējos noteikumus, ar kuriem tiek ieviesti to pamatā esošie ES tiesību akti, vai atsaukties uz tiem. Ņemot vērā ES tiesību aktu diapazonu un apjomu, šis teksts nevar būt izsmeļošs attiecībā uz to direktīvu un regulu pārskatīšanu, kas var ietekmēt specifisku īpašumu vērtēšanu, tas tikai iezīmē galvenās jomas, ar kurām var visbiežāk nākties sastapties.

2. ES iekšējais tirgus

2.1. iekšējais tirgus – īpašuma vērtēšanas noteikumi

2.1.1. Īpašuma vērtēšana uzņēmuma pārskatos

2.1.1.1. Eiropas tiesību aktu prasības attiecībā uz īpašuma vērtēšanu pārskatu vajadzībām uzņēmumu grāmatvedības ietvaros ir minētas 1.EVMI [Eiropas vērtēšanas metodiskie ieteikumi] I daļā.

2.1.1.2. Direktīvā 78/660, kas attiecas uz valsts uzņēmumu gada pārskatiem (bet neattiecas uz finanšu iestādēm un apdrošināšanas sabiedrībām) tika izklāstītas pamatprasības attiecībā uz aktīvu atzīšanu. Sākotnēji tie bija jānovērtē pēc to iegādes vai ražošanas izmaksām. Vērtētājam ir jāziņo par tā izmantoto metodi. Bija jānorāda jebkura cita pieceja, kuras izmantošanu veicina nacionālie tiesību akti.

2.1.1.3. Šī pieceja:

- ar Direktīvu 83/349 tika attiecināta tālāk uz konsolidētajiem pārskatiem;
- ar Direktīvu 86/635 tika piemērota bankām un citām finanšu iestādēm;

- ar Direktīvu 91/674 tika piemērota apdrošināšanas uzņēmumiem.

2.1.1.4. Apdrošināšanas uzņēmumu gadījumā pašreizējo vērtību saskaņā ar Direktīvu 91/674 varēja novērtēt uz „tirgus vērtības” pamata, kas ir definēta kā:

“... cena, par kādu vērtēšanas dienā zemi un ēkas varētu pārdot ar individuālu līgumu starp brīvprātīgu pārdevēju un neatkarīgu pircēju, pieņemot, ka lieta publiski piedāvāta tirgū, ka tirgus nosacījumi ļauj to likumīgā kārtā pārdot un ka pārdošanas sarunām, ņemot vērā īpašuma veidu, ir pietiekami daudz laika.”

Tas ir apskatīts augstāk EVS [Eiropas Vērtēšanas standarti] 1.4.3. punktā.

2.1.1.5. Kopš tā laika šīs direktīvas ir grozītas vairākas reizes (skat. zemāk sadaļu „Tiesību akti”), ar šādām būtiskākajām izmaiņām:

- Direktīva 2001/65, ar kuru valsts uzņēmumiem un bankām tika atļauts veikt novērtēšanu atbilstoši „patiesajai vērtībai”;
- Regula 2909/2000, ar kuru tika paredzēts, ka nefinanšu pamatlīdzekļu grāmatvedības uzskaitē:
„Aktīva tirgus vērtība ir cena, kādu par to būtu gatavs maksāt pircējs, pienācīgi ņemot vērā attiecīgā aktīva stāvokli un izvietojumu un pieņemot, ka to varēs turpināt izmantot”;
- Regulas 1606/2002 un 1725/2003 paredz, ka sākot no 2005. gada, visus biržu sarakstos iekļauto sabiedrību konsolidētos pārskatus ir jāsagatavo saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem. Tie nav tikai Starptautiskie grāmatvedības standarti (SGS) vien, bet arī Starptautiskie finanšu pārskatu standarti (SFPS) un to Pastāvīgās interpretācijas.
- Ar Direktīvu 2003/51 tika grozītas četras galvenās iepriekš minētās direktīvas un „patieso vērtību” tika atļauts kopumā izmantot par vērtēšanas pamatu.

2.1.1.6. “Patiesās vērtības” jēdziens ir pārskatīts 2.EVS. Tam var būt atšķirīgas nozīmes – no nozīmes, kādā to saprot grāmatveži, līdz tai, kādā to saprot vērtētāji.

Tiesību akti

Ceturrtā Direktīva 78/660 par noteiktu veidu sabiedrību gada pārskatiem

Septītā Direktīva 83/349 par konsolidētajiem pārskatiem

- Šīs direktīvas ir grozītas ar citām direktīvām:
 - Direktīvu 90/604 par atbrīvojumiem, kuri attiecas uz mazajiem un vidējiem uzņēmumiem, un saistībā ar pārskatu publicēšanu ECU
 - Direktīvu 90/605 par uzņēmumu veidu paplašināšanu
 - Direktīvu 2006/43 par gada pārskatu un konsolidēto pārskatu obligātajām revīzijām, grozīta ar Direktīvu 2008/30.

Direktīva 86/635 par banku un citu finanšu iestāžu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem.

- Grozīta ar Komisijas Ieteikumu 2000/408 par informācijas izpaušanu saistībā ar finanšu instrumentiem un citiem posteņiem.

Direktīva 2001/65, ar ko groza Direktīvas 78/660/EEK, 83/349/EEK un 86/635/EEK attiecībā uz novērtēšanas noteikumiem, ko piemēro noteiktu veidu sabiedrību, kā arī banku un citu finanšu iestāžu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem

Direktīva 91/674 par apdrošināšanas uzņēmumu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem.

Direktīva 2003/51/EK, ar ko groza Direktīvas 78/660, 83/349, 86/635 un 91/674 attiecībā uz noteikta veida sabiedrību, banku un citu finanšu iestāžu un apdrošināšanas uzņēmumu gada un konsolidētajiem pārskatiem

Regula 2000/2909 par nefinanšu pamatlīdzekļu grāmatvedības uzskaiti. Regula 2002/1606 par starptautisko grāmatvedības standartu piemērošanu. Regula 2003/1725, ar ko pieņem noteiktus grāmatvedības standartus saskaņā ar Regulu 2002/1606.

2.1.2 Īpašuma vērtēšana kredītiestādēm

2.1.2.1. Prasības un regulējums attiecībā uz banku kapitālu – starptautiskie Bāzeles līgumi ir paredzēti pārdomātas banku sistēmas ieviešanai un tādējādi kalpo par pamatu kapitāla aprēķināšanai, ko aizdevējai iestādei ir jāveido savu saistību segšanai. Regulatori katrai pieejamā kapitāla kategorijai piemēro koeficientu atbilstoši kapitāla veidam, lai noteiktu kapitālu, ko iestādei ir pienākums turēt. Tā kā tā ir viena no iesaistītajām galvenajām aktīvu kategorijām, pastāv noteikumi attiecībā uz pieceju tam, kā šajā sakarā nosaka vērtību īpašumam, kuram izsniegtais aizdevums ir nodrošināts.

2.1.2.2. ES ir risinājusi šos jautājumus secīgos tiesību aktos par kapitāla prasībām, no kuriem jaunākais ir Regula 575/2013 par kapitāla prasībām, kas seko pārstrādātās Direktīvas pēdās. Minētais jautājums ir izskatīts augstāk 1.EVS 4.2. punktā.

2.1.2.3. Kapitāla prasību režīms (tagad to sauc par Kapitāla prasību direktīvu (*CRD*) IV) regulē kredītiestādes un tādējādi nodrošina sistēmu to darbībai ES iekšējā tirgū. Tā ietvaros tiek piemērotas Bāzeles līgumu prasības. Balstoties uz aktīvu novērtēšanu šim mērķim:

- Tas sniedz 1.EVS 4.2.1. punktā noteikto „tirgus vērtības” definīciju un 2.EVS 7. punktā noteikto „hipotekārā aizdevuma vērtību”, kas abas ir minētas augstāk I;
- Tas sniedz „neatkarīga vērtētāja” definīciju, skat. augstāk 3.EVS 5.3.5. punktu.

2.1.2.4. Dažās lomās vērtētāji var konstatēt, ka TEGoVA īpašuma un tirgus vērtējums ir noderīgs rīks (skat. zemāk 4. daļu).

2.1.2.5. Noteikumus attiecībā uz banku regulējumu, ieskaitot šo prasību izmantošanu, ir jāattīsta un jāstandartizē Eiropas Banku iestādei (*EBA*) Vienotā noteikumu krājuma ietvaros piesardzīga regulējuma kopīgai īstenošanai saskaņā ar Bāzeles III līgumu visā ES. EBI izstrādās šo regulējumu ar saistošiem tehniskiem standartiem (*BTS*), kas pēc tam, kad tos būs pieņēmusi Komisija, kļūs juridiski saistoši un tieši piemērojami dalībvalstīs kā

nacionālie tiesību akti (izņemot, ja tiek panākta cita vienošanās). Ir jābūt izstrādātam arī saistītam Vienoto noteikumu jautājumu un atbilžu procesam attiecībā uz praktisko īstenošanu.

2.1.2.6. Viens no reakcijas veidiem uz finanšu krīzi bija tāds, ka bankām bija jāveic aktīvu kvalitātes izvērtēšana/skrīnings. Eiropas Centrālā banka (ECB) 2014. gada maijā izdeva galvenajām eirozonas bankām instrukcijas, ka paredzēja, ka, novērtējot nekustamo īpašumu nepieciešamās aktīvu kvalitātes apskates ietvaros, gadījumā, ja rodas pretrunas ar citiem standartiem, par noteicošajiem ir uzskatāmi Eiropas Vērtēšanas standarti:

„5. Nodrošinājuma un nekustamā īpašuma vērtēšana

Nekustamais īpašums ir jāvērtē atbilstoši Eiropas EVS 2012 standartiem (Zilā grāmata) un citiem starptautiskiem standartiem, piemēram, Karaliskās zvērinātu vērtētāju iestādes (RICS) vadlīnijām; gadījumā, ja tiek konstatētas pretrunas, tiek piemēroti EVS 2012 standarti (lai nerastos pārpratumi, to ir jāuzskata par piemērojamu visa dokumenta ietvaros). Lai nerastos pārpratumi, pilns ziņojums, piem., RICS ziņojums nav nepieciešams.”

(Aktīvu kvalitātes pārbaude, 144. lpp.)

2.1.2.7. Mājokļa hipotēka – ES tiesību aktos tagad ir paredzēti vispārēji noteikumi attiecībā uz īpašuma vērtēšanu saistībā ar aizdevumiem patērētājiem, galvenokārt mājokļa hipotēkām. Cita starpā Hipotekāro kredītu direktīva prasa dalībvalstīm nodrošināt, lai:

- vērtējot mājokļa īpašumu ar hipotekāro kredītu saistītiem mērķiem, tiktu izmantoti uzticami vērtēšanas standarti. Direktīvas 26. apsvērumā teikts, ka, lai vērtēšanas standartus uzskatītu par uzticamiem, tajos būtu jāņem vērā starptautiski atzīti vērtēšanas standarti, jo īpaši minot TEGoVA izstrādātos (Eiropas vērtēšanas standartus). No kreditoriem tiek prasīts, lai tie „pieņemtu un ievērotu atbilstīgus iekšējā riska pārvaldības un nodrošinājuma pārvaldības procesus, kas ietver pareizus novērtējuma procesus, lai pieņemtu novērtējuma standartus un metodes, kuru rezultātā tiek gūti reālistiski un pamatoti īpašuma novērtējumi ar mērķi nodrošināt, ka visi novērtējuma ziņojumi tiek sagatavoti ar pienācīgām profesionālām prasmēm un rūpību un ka novērtētāji atbilst konkrētām kvalifikācijas prasībām, un lai attiecībā uz nodrošinājumu saglabātu atbilstīgu novērtējuma dokumentāciju, kas būtu vispusīga un ticama”;

- „Vērtētājiem, kas veic īpašuma vērtējumus, jābūt profesionāli kompetentiem un pietiekami neatkarīgiem no kredītriska izvērtēšanas procesa, lai tie varētu sniegt neatkarīgu un objektīvu vērtējumu, kuru dokumentē pastāvīgā datu nesējā un kura dokumentāciju glabā kreditori.” (19. pants)

Tiesību akti

Direktīva 2013/36 par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību.

Regula Nr. 575/2013 par prudenācijām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām
Hipotekāro kredītu direktīva 2014/17.

2.1.3. Īpašuma vērtēšana apdrošināšanas un pārapdrošināšanas iestādēm

2.1.3.1. ES ir pieņēmusi tiesību aktus šajā jomā jau vismaz kopš 1964. gada. Procesā, kas ir līdzīgs procesam, kas ar Bāzeles līgumu ir noteikts bankām, apdrošināšanas un pārapdrošināšanas sektoru tagad reglamentē „Maksāspēja II” režīms saskaņā ar Pamatdirektīvu 2009/138/EK, kas paredz katras iestādes maksāspējas kapitāla prasības aprēķināšanu vismaz reizi gadā. Attiecībā uz šādiem uzņēmumiem piederošo īpašumu direktīvas 75.1. pants nosaka:

„Dalībvalstis nodrošina, ka, ja vien nav norādīts citādi, apdrošināšanas un pārapdrošināšanas sabiedrības... aktīvus novērtē pēc summas, par kādu varētu veikt to maiņu darījumā starp informētām, ieinteresētām un neatkarīgām pusēm.”

46. apsvērumā ir norādīts, ka „uzraudzības mērķiem izmantotajiem vērtēšanas standartiem iespējami vairāk būtu jāatbilst starptautiskajām grāmatvedības tendencēm, lai mazinātu ... administratīvo slogu.”

2.1.3.2. Pēc Lisabonas līguma noslēgšanas un Eiropas apdrošināšanas un fondēto pensiju iestādes (EIOPA) izveides ar Direktīvu 2014/51 (Apkopotā direktīva (*Omnibus*) II) „Maksāspēja II” režīms tika grozīts dažādos veidos. Tās 2.22. punktā teikts, ka tehniskos standartus tādos jautājumos kā vērtēšana var noteikt EAFPI. Tehnisko specifikāciju 1. daļa tika izdota 2012. gada oktobrī (EIOPA dokuments 12/362 (*EAFPI-DOC-12/362*)), pieņemts saskaņā ar Komisijas deleģēto Regulu (ES) 2015/35), ieskaitot norādījumus attiecībā uz vērtējumiem (kuru gadījumā īpašums būs tikai daļa no darba), uzsverot 75.panta un Starptautisko grāmatvedības standartu ievērošanu. Noteikumi, kas attiecas uz īpašuma vērtēšanu, ir izklāstīti regulas 7.– 10. pantā, un tie paredz, ka vajadzības gadījumā 75. pants prevalē pār starptautiskajiem grāmatvedības standartiem:

„Ja novērtēšanas metodes, kas ir ietvertas starptautiskajos grāmatvedības standartos, kurus Komisija pieņēmusi saskaņā ar Regulu (EK) Nr. 1606/2002, īslaicīgi vai pastāvīgi neatbilst Direktīvas 2009/138/EK 75. pantā minētajai novērtēšanas pieejai, apdrošināšanas un pārapdrošināšanas sabiedrības izmanto citas novērtēšanas metodes, kuras uzskata par atbilstīgām Direktīvas 2009/138/EK 75. pantam.”

2.1.3.3. EAFPI tehniskie standarti tagad nesatur nekādus noteikumus, kas ļautu izmantot uz SFPS neattiecināmas grāmatvedības vērtības pat tad, ja tās sniedz ekonomisko novērtējumu. Attiecībā uz aktīvu vērtēšanu šie standarti nosaka piecu līmeņu hierarhiju (V5. punkts), tai

skaitā lielāku pielaidi attiecībā uz līdzīgu aktīvu tirgus cenas koriģēšanu un uz „attiecīgo novērojamo datu maksimālu izmantošanu” (arī Regulas 10.6. punkts). Noteikumu V.1.4. punkta tabulā ir īpaši atzīmēts, ka:

- 40. SGS (ieguldījuma īpašums) un 16. SGS (pamatlīdzekļi) gadījumā:
 “Vērtējot īpašumu, tajā skaitā ieguldījuma īpašumu, pamatlīdzekļus, uzņēmumi piemēro patiesās vērtības modeli un attiecīgi 40. SGS un 16. SGS pārvērtēšanas modeli. 40. SGS vai 16. SGS atļautais izmaksu modelis, saskaņā ar kuru ieguldījuma īpašums un pamatlīdzekļi tiek novērtēti kā izmaksas, atskaitot nolietojumu un vērtības samazinājumu, nav piemērojams”;
- 17. SGS (noma) gadījumā:
 „Nomas līguma ietvaros uzņēmumiem jānosaka aktīvu un pasīvu vērtība atbilstoši 17. SGS, piemērojot to šādi: uzņēmumiem, kas finanšu nomas ietvaros ir nomnieki, ir jānovērtē iznomāto aktīvu un pasīvu vērtība pēc to patiesās vērtības. Uzņēmumi neveic turpmākas korekcijas, lai ņemtu vērā paša uzņēmuma kredītspēju”;
- 41. SGS (lauksaimniecība):
 „Ja paredzētās pārdošanas izmaksas nav būtiskas, uzņēmumiem attiecībā uz bioloģiskajiem aktīviem ir jāpiemēro 41. SGS. Ja paredzētās pārdošanas izmaksas ir būtiskas, uzņēmums koriģē vērtību, iekļaujot minētās izmaksas”

Regulas 10.7. pants sniedz vadlīnijas attiecībā uz tirgus, ieņēmumu un izmaksu metodes izmantošanu vērtēšanā.

Tiesību akti

Eiropas Padomes un Parlamenta direktīva 2009/138 par uzņēmējdarbības uzsākšanu un veikšanu apdrošināšanas un pārapdrošināšanas jomā (Maksātpēja ||).
 Apkopotā direktīva 2014/51 (Omnibus ||).

Komisijas Deleģētā regula 2015/35.

2.1.4. Īpašuma vērtēšana alternatīviem ieguldījumu fondiem

Ar Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku direktīvu tika ieviesti noteikumi attiecībā uz riska ieguldījumu fondu (ieskaitot nekustamā īpašuma fondus) un citu līdzīgu iestāžu turēto aktīvu vērtēšanu. Tie ir jāvērtē pēc aktīvu neto vērtības bāzes, šis jautājums ir izskatīts augstāk 7.EVMI 1.daļā.

Tiesību akti

Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku direktīva 2011/61.

2.1.5 Īpašuma vērtēšana saistībā ar valsts atbalsta noteikumiem

2.1.5.1. Līdz ar atvērta iekšējā tirgus veicināšanu ES ir centusies regulēt to, cik lielā mērā valdības un valsts iestādes var izmantot tiešās un netiešās subsīdijas kā protekcionisma līdzekli, kropļojot brīvu darbību šajā tirgū. Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. panta 1. punktā teikts ka:

„Ja Līgumi neparedz citu kārtību, ar iekšējo tirgu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir dalībvalstis vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm.”

ES valsts atbalsta noteikumi ir veidojuši lielu šīs politikas daļu, nodrošinot tiesisko regulējumu, kura ietvaros šādas darbības dalībvalstīs var regulēt, apstiprināt vai aizliegt. Tie ir spēkā visā EEZ un ir izmantoti, lai regulētu īpašuma novērtēšanu, īpašuma realizācijas metodes un valstij piederošā vai subsidētā īpašuma apsaimniekošanu.

2.1.5.2. Šie noteikumi attiecas uz valstij piederošām struktūrām, kas veic saimniecisko darbību, piedāvājot preces vai pakalpojumus tirgū (*T-319/99 Fenin*). Tas ir pārbaudīts tādos gadījumos, kā:

- *Brighton West Pier (N560/01 un NN17/02)* (Braitonas rietumu mola) lietā, kurā tika konstatēts, ka trasts ir uzņēmums, jo tam tika uzticēts pārvaldīt un rentabli izmantot teritoriju līdzekļu iegūšanai savām vajadzībām (lai gan atbilstoši faktiem tika konstatēts, ka nacionālā mantojuma finansējums nediskvalificē valsts atbalsta saņemšanu);
- *Irish Finance Housing Agency (N209/2001)* (Īrijas mājokļu aģentūras) lietā, kurā tika konstatēts, ka vietējās varas iestādes, kas piedāvāja zemu izmaksu mājokļus, veic saimniecisko darbību, konkurējot ar citiem mājokļu tirgus dalībniekiem;
- *Irish hospitals (N543/2001)* (Īrijas slimnīcu) lietā, kurā tika konstatēts, ka slimnīcas, kas piedāvāja gan sabiedriskos, gan privātos pakalpojumus, ir uzņēmumi.

2.1.5.3. Valsts īpašuma vērtēšana - Pēc vairākiem gadījumiem saistībā ar valsts zemes pārdošanu Komisija nāca klajā ar „Paziņojumu par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas” (*OV C 209, 1997/10/07, 0003. -0005. lpp., 31997Y0710 (01)*). Tas kalpo par pamatu publiska īpašuma novērtēšanai saistībā ar pārdošanu tā, lai nerastos nekādi jautājumi par valsts atbalstu vai nu pārdodot to par cenu zem tā vērtības, vai pircējiem, kam tiek izrādīta labvēlība.

2.1.5.4. Šie noteikumi ir apspriesti augstāk 1.EVS 4.3. punktā un 5. nodaļā. Tiem ir nepieciešama pietiekami plaši publicēta, atklāta un beznosacījumu solišanas procedūra, ko

pielīdzina izsolei, pieņemot, ka labākā (vai vienīgā) cena ir tirgus vērtība. Ja šī procedūra netiek izmantota, ir nepieciešams neatkarīgs novērtējums.

2.1.5.5. Noteikumos ir izmantota tā pati „tirgus vērtības” definīcija, kas Direktīvā 91/674 (apdrošināšanas uzņēmumu pārskati):

„... ir cena, par kādu vērtēšanas dienā zemi un ēkas varētu pārdot ar individuālu līgumu starp brīvprātīgu pārdevēju un neatkarīgu pircēju, pieņemot, ka lieta publiski piedāvāta tirgū, ka tirgus nosacījumi ļauj to likumīgā kārtā pārdot un ka pārdošanas sarunām, ņemot vērā īpašuma veidu, ir pietiekami daudz laika.”

2.1.5.6. Tajos ir definēta šim mērķim piemērota aktīvu vērtētāja kvalifikācija - skat augstāk 3.EVS 5.1.2.1 punktu I daļā.

2.1.5.7. Valsts subsīdijas sociālajiem vai pašvaldību mājokļiem – Šo pēdējo punktu ilustrē Komisijas ieviešanas Nīderlandē un Zviedrijā, lai ierobežotu sociālās vai pašvaldības mājokļu nodrošinātāju iespējas piedāvāt valsts subsidētus īpašumus nomai atklātā tirgū un tādējādi negodīgi konkurēt ar privāto sektoru par īrniekiem ar vidējiem ienākumiem.

2.1.5.8. Saskaņā ar Komisijas 2005. gada 14. jūlija lēmumu, Nīderlandes valsts var subsidēt tikai tādas mājokļu struktūras, kas aprūpē sociāli nelabvēlīgas māsasimniecības, un tā rezultātā Nīderlandes valdība noteica māsasimniecībām, kam ir tiesības pretendēt uz sociālajiem mājokļiem, ienākumu sliekšni 37000 eiro apmērā. Tā kā Nīderlandes sociālo mājokļu uzņēmumi bija arī izmantojuši pārlieku lielu valsts kapitālu investīcijām komercīpašumā, Komisija arī nolēma, ka jebkādai ar sabiedriskajiem pakalpojumiem saistītu darbību komerciālai izmantošanai ir jānotiek saskaņā ar tirgus nosacījumiem.

2.1.5.9. Zviedrijā, saskaņā ar „lietošanas vērtības” sistēmu, privātā sektora nomas maksas tika efektīvi noteiktas salīdzināmu pašvaldības dzīvokļu nomas maksas līmenī, tomēr arī šeit valsts atbalstu saņēma tikai pašvaldības mājokļu uzņēmumi, un tie konkurēja ar privāto sektoru par tiem pašiem īrniekiem. Neformāla Komisijas rīcība saskaņā ar Valsts atbalsta noteikumiem 2011. gadā izbeidza šīs sistēmas darbību. (Avots: Eiropas Īpašuma federācija)

2.1.5.10. 2005. gada Monti un Kroes dokumentu paketē attiecībā uz valsts atbalstu pakalpojumiem ar vispārēju ekonomisku nozīmi Komisija precizēja, ka bez izpētes attiecībā uz atbilstību ES tiesību aktiem var iztikt vienīgi gadījumā, ja valsts atbalsts tiek patiesi sniegts sociālajiem mājokļiem. To apstiprināja Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmums, kura 11. apsvērumā ir teikts, ka:

„...uzņēmumiem, kas atbild par sociālo pakalpojumu sniegšanu, tostarp sociālā mājokļa nodrošināšanu nelabvēlīgā situācijā esošiem iedzīvotājiem vai sociāli mazāk labvēlīgām grupām, kurām maksāspējas ierobežojumu dēļ nav iespēju

iegūt mājokli tirgus apstākļos, būtu arī jāgūst labums no šajā lēmumā paredzētā atbrīvojuma no paziņošanas...".

Tādējādi par valsts atbalsts mājokļiem, kas nav īpaši paredzēti mazturīgiem iedzīvotājiem vai sociāli nelabvēlīgākām grupām, ir jāziņo Komisijai, lai tā varētu izskatīt tā tiesiskumu atbilstoši ES tiesību aktiem.

Tiesību akti

Līgums par Eiropas Savienības darbību 107.1. pants.

Komisijas paziņojums 97/C209/03 par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas.

Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmums par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (izziņots ar dokumenta numuru C(2011) 9380, galīgā redakcija).

2.2 Iekšējais tirgus-taksācijas tiesību akti

2.2.1 Pievienotās vērtības nodoklis (PVN) un īpašums

2.2.1.1. PVN – pievienotās vērtības nodoklis, kas tiek pievienots preču un pakalpojumu piegādes vērtībai, ir būtisks aspekts ES darbībā un tā pieņemšana ir būtiska Ikvienas jaunas dalībvalsts pievienošanās procesa sastāvdaļa. Tas ir nodoklis, ko dalībvalstis administrē valsts līmenī, un attiecībā uz kuru ES skaidri nodrošina vienotu sistēmu, lai arī tas nedarbojas kā ES mēroga nodoklis. Šī ES tiesību aktu sistēma nodrošina kopēju pamata struktūru PVN piemērošanai, atbrīvojumiem no tā un tā likmēm, lai arī tā īstenošanas nianse šīs sistēmas ietvaros starp dalībvalstīm atšķiras. Strīdi par PVN tiek beigās nodoti Eiropas Savienības Tiesai (EST), kuras lēmumi (līdztekus direktīvām un regulām) reglamentē to, ko var darīt dalībvalstis. EST lēmumi par atbrīvojuma piemērošanu saistībā ar nekustamā īpašuma izīrēšanu ir radījuši ES judikatūras kopumu attiecībā uz zemāk izskatītā nomas veida raksturu.

2.2.1.2. Īpašums bieži ir otrais vai trešais lielākais izmaksu postenis uzņēmējdarbībā; īpašum pirkšana vai pārdošana var būt lielākais uzņēmuma darījums. Lai arī algas un finanses netiek apliktas ar PVN, gadījumos, kuros PVN tiek iekasēts par darījumu ar īpašumu, tas var būt nozīmīgs faktors vairākos veidos:

- lai gan lielākā daļa uzņēmumu atbilstošos gadījumos var pilnībā atgūt pirkumos samaksāto PVN, tas joprojām rada spiedienu uz naudas plūsmu;
- ja kāda no darījuma pusēm nav reģistrēta kā PVN maksātājs, tā nevar atgūt pirkumos samaksāto PVN. Izņemot patērētājus, tas bieži vien ir arī faktors finanšu

un citiem uzņēmumiem, kuru produkcija tiek uzskatīta par atbrīvotu no PVN iekasēšanas;

- tā ir sarežģīta likumdošanas joma ar lielu judikatūras apjomu, tādēļ ir svarīgi saprast, kā PVN tiks iekasēts katrā darījumā. Kā redzams no judikatūras apjoma, tas ne vienmēr ir iespējams, un dažās situācijās tas palielina nenoteiktību un iespējamo risku.

2.2.1.3. PVN pirmo reizi tika ieviests ar Direktīvu 1967. gadā (Direktīva 67/227). Pašreiz spēkā esošais ES tiesību akts ir Septītā PVN direktīva 2006/112, lai arī daudzas no šeit minētajām Eiropas Savienības Tiesā izskatītajām lietām ir izlemtas uz tās priekšteces Sestās Direktīvas 77/388 pamata.

2.2.1.4. Direktīva satur īpašus noteikumus attiecībā uz vērtības noteikšanu gadījumos, kad tas ir nepieciešams (skat augstāk 1.EVS 1.4.4. punktu I daļā).

2.2.1.5. PVN direktīva paredz konkrētus noteikumus attiecībā uz īpašuma daļām atbrīvojumu no nodokļa maksāšanas un samazinātu likmju veidā.

2.2.1.6. Atbrīvojumi – Atbrīvojums no PVN pārdošanas, nomas un citu līdzvērtīgu darījumu ar īpašumu gadījumā ir paredzēts 135. panta 1. punktā:

„Dalībvalstis atbrīvo no nodokļa šādus darījumus:

„j) ēkas vai ēkas daļu un zem tās esošās zemes piegādi, izņemot 12. panta 1. punkta

a) apakšpunktā minētos gadījumus;

k) neapbūvētas zemes piegādi, izņemot 12. panta 1. punkta b) apakšpunktā minēto apbūves zemi;

l) nekustama īpašuma iznomāšanu vai izīrēšanu.”

Sestajā Direktīvā šī panta ekvivalents bija 13. panta B) apakšpunkts. Lai arī atsaucies uz 12. pantu no atbrīvojuma izslēdz jaunas ēkas (padarot tās aplikamas ar nodokli), 371. pants piešķir dalībvalstīm „pārejas” tiesības pagaidām saglabāt atbrīvojumu no PVN jaunām ēkām un apbūves zemei, bet 370. pants pieļauj iespēju saglabāt citu ēku aplikšanu ar nodokli – šo nostāju EST apstiprināja sabiedrības „Norbury Developments Ltd.” lietā Nr. C-136/96 (*Norbury Developments Ltd. C-136/97*).

2.2.1.7. Saskaņā ar 137. pantu, no 135. panta 1. punkta j) - k) apakšpunktā noteiktajiem atbrīvojumiem var atteikties, ja dalībvalsts to paredz, un tad nodokļu maksātājs izdara nepieciešamo izvēli. Ja ir notikusi atteikšanās no šāda atbrīvojuma, PVN būs jāmaksā par nekustamā īpašuma piegādi pārdošanas, iznomāšanas vai līdzvērtīgos darījumos, ieskaitot atteikšanos no nomas līguma un ar to saistīto tiesību un pienākumu pāreju. Ja uzņēmums veic gan ar PVN aplikamas, gan no PVN atbrīvotas piegādes, tas saistībā ar PVN aprēķināšanu atbilst noteikumiem par daļēju atbrīvojumu no PVN, ko tas var atgūt par pirkumos samaksāto.

2.2.1.8. Dažos gadījumos saistībā ar īpašumu var būt sarežģīti novērtēt, vai darījums ietver vienu piegādi vai atsevišķas piegādes (ieskaitot īpašuma piegādi) ar iespējamiem dažādiem PVN režīmiem. Pārbaudes tā noteikšanai noteica EST 1999. gadā sabiedrības „Card Protection Plan Ltd” lietā 349/96 (*Card Protection Plan C-349/96 [1999]*):

- Vai pastāv vienots pakalpojums, kura ekonomiskais mērķis tā sadalīšanu padarītu mākslīgu?
- Vai vienots pakalpojums ir būtiska darījuma iezīme?
- Vai dažiem elementiem ir papildu darbību raksturs attiecībā uz piegādes galveno mērķi? Tiem būs papildu darbības raksturs, ja tie nav atsevišķs mērķis no klienta viedokļa, bet gan veids, kā labāk izbaudīt/izmantot sniegto pakalpojumu.

Vienota pakalpojuma gadījumā, kas ietver zemi, un kurā dominē zeme, viss darījums var būt atbrīvots no PVN, tomēr ja pārbaudēs tiek konstatēts, ka zemes pārdošanai vai nomai attiecībā uz ar nodokli apliekamu preču piegādi ir papildu darbības raksturs, to var uzskatīt saskaņā ar šādas piegādes PVN statusu.

2.2.1.9. Samazinātas likmes īpašumā veiktiem darbiem Ar Direktīvu 2009/47/EK tika grozīta Sestā PVN Direktīva, lai dotu dalībvalstīm izvēles brīvību noteikt samazinātu PVN likmi (līdz pat 5 procentiem) nelielam skaitam lietu, tai skaitā „privātu mājokļu atjaunošanai un remontam, izņemot materiālus, kas sastāda nozīmīgu daļu no sniegtā pakalpojuma vērtības” (Septītās Direktīvas 106. pants un IV (2) pielikums).

2.2.1.10. Šī ir izvēles iespēja, ko katra dalībvalsts var izmantot vai neizmantot. Vērtētājiem ir jāiepazīstas ar likmi valstī, kurā tie veic novērtēšanu.

2.2.1.11. Sestās Direktīvas formālās arhitektūras ietvaros Direktīvas 110. pants izņēmuma veidā ļauj dalībvalstīm atstāt spēkā atbrīvojumus vai samazinātās PVN likmes, kuras tās piemēroja 1991. gada 1. janvārī. Vismaz dažās dalībvalstīs tie var attiekties uz īpašumu vai darbiem īpašumā, kamēr Direktīvā ir paredzēts arī ierobežots īpašu nacionālo valstu izņēmumu skaits.

2.2.1.12. Īpašuma vērtēšana un PVN. Vērtētājam ir jāizprot vai jāmeklē norādījumi par vērtējamā īpašuma PVN statusu gadījumos, kad tas ir būtiski. Vai tas ir atbrīvots no nodokļa, vai arī atbrīvojums ir atcelts? Ja nodoklis ir piemērojams īpašumam, tad kāda PVN likme tiks piemērota darījumiem? Ņemot vērā ievērojamās PVN likmes, kas ir piemērojamas daudzās valstīs, PVN ietekmes neatzīšana, īpaši tirgos, kuros daži pircēji nespēj to atgūt pilnībā vai nespēj atgūt vispār, varētu traucēt novērtēšanai.

2.2.2. PVN un zemes un ēku piegāde

2.2.2.1. Piegāde dabiski ietver skaidru atsavināšanu, taču saskaņā ar 15. panta 2. punktu dalībvalstīm ir atļauts uzskatīt par preču piegādi:

- ”a) noteiktas tiesības uz nekustamo īpašumu;

- b) lietu tiesības, kas to turētājam dod nekustamā īpašuma lietojuma tiesības;
- c) akcijas vai tām līdzvērtīgas daļas, kas to turētājam de jure vai de facto dod īpašumtiesības vai valdījuma tiesības uz nekustamo īpašumu vai tā daļu.”

2.2.2.2. Jēdzieni „zeme” un „ēkas”. Dalībvalstu starpā pastāv atšķirības par to, vai ēkas var atrasties kādā īpašumā neatkarīgi no zemes zem tā. Šajā kontekstā jēdziena „zeme” definīcija ir nenoteikta, bet šķiet, ka tā neietver ēkas, jo tām tiek piešķirts atsevišķs atbrīvojums. Tomēr atbrīvojums saskaņā ar 135. panta 1. punkta k) apakšpunktu par ēku piegādi ietver zemi, uz kuras tās atrodas. 12. panta 2. punktā ir definēts, ka „ēka” „ir jebkura celtnē, kas ir nostiprināta uz zemes vai zemē”.

2.2.3. PVN un Noma

2.2.3.1. 135. panta 1. punkta l) apakšpunkts (iepriekš – Sestās Direktīvas 13. panta B) punkta b) apakšpunkts) uzdod dalībvalstīm atbrīvot „nekustamā īpašuma iznomāšanu vai izīrēšanu” no aplikšanas ar nodokli apstākļos, ko nosaka pašas dalībvalstis. Tā kā šī ir svarīga atšķirība īpašuma nodokļu režīmos, tā ir novedusi pie vairākām EST izskatītām lietām.

2.2.3.2. Kas ir „izīrēšana” ES tiesību aktu izpratnē? Atbilstoši nolējumam *Marleasing* lietā, EST lēmumi skaidri nosaka, ka šis jēdziens ir jāanalizē saskaņā ar Eiropas Savienības tiesību aktiem, nevis saskaņā ar dalībvalstu daudzveidīgajiem nacionālajiem tiesību aktiem. Tas var būt īpaši problemātiski jomā, kas dalībvalstu starpā ir tikpat individuāli atšķirīga, cik zemes tiesības.

2.2.3.3. Nelielu ieskatu par jēdzienu „iznomāšana vai izīrēšana” atšķirībām var dot četri 135. panta 2. punktā noteiktie izņēmumi attiecībā uz 135. panta 1. punkta l) apakšpunktā noteikto atbrīvojumu:

- „a) izmitināšana, kā tā definēta dalībvalstu tiesību aktos, viesnīcu nozarē vai līdzīgas funkcijas nozarēs, tostarp vietu izīrēšana tūristu nometnēs vai zemes gabalos, kas izveidoti par nometnes vietām;
- b) transportlīdzekļu stāvvietu iznomāšana/izīrēšana;
- c) pastāvīgi uzstādītu iekārtu un mehānismu iznomāšana/izīrēšana; d) seifu izīrēšana.”

Par minētajiem ir jāmaksā PVN. Kaut arī dalībvalstis nevar paplašināt atbrīvojuma apmēru, tām ir atļauts pievienot papildu izņēmumus, pat tādā apmērā, kādā EST apstiprināja Spānijas lēmumu aplikēt ar nodokli visas ar iznomāšanu un izīrēšanu saistītās darbības, izņemot dzīvojamo īpašumu (lietā Nr. C-12/98 „Migels Amenguals Fars pret Huanu Amengualu Faru” (*Miguel Amengual Far v Juan Amengual Far (C-12 / 98)*)). Tā kā šie izņēmumi atbilstoši to kontekstam citādi atbilstu „nekustamā īpašuma iznomāšanai vai izīrēšanai”, ir konstatēts, ka tie ir noderīgi šīs frāzes skaidrošanai, kā aprakstīts zemāk.

2.2.3.4. 2001. g. lietā Nr. C-326/99 (*Stichting Goed Wonen (C-326 [2001]/99)*) EST norādīja, ka atsauce uz Sesto Direktīvu norāda mērķi vienādā veidā savākt Kopienas resursus visās dalībvalstīs: „atbrīvojumiem ir jābūt neatkarīgām Kopienas tiesību aktu koncepcijām.”. Ģenerālvokāta secinājumi 2003. gada lietā Nr. C-315/00 „„Maierhofer” pret „Finanz Augsburg-Land” (*Maierhofer v Finanz Augsburg-Land C-315/00 [2003]*)”, bija tādi, ka šiem izņēmumiem „katram ir vajadzīga sava nozīme, kam principā ir jābūt neatkarīgam no atsevišķu dalībvalstu Civillikumā lietotajiem jēdzieniem.”. Viņš jo īpaši norādīja, ka „terminam, ko izmanto, lai apzīmētu atbrīvojumu 13. panta B) punkta b) apakšpunktā, ir jāpiešķir definīcija Kopienas mērogā”.

2.2.3.5. Lietā Nr. C-400/98 (*Breitsohl (C-400/98)*) EST garāmejojot komentēja, ka:

„Zemes jēdzienu nevar definēt ar atsauci uz nacionālajiem tiesību aktiem, kas ir piemērojami pamata lietā, ņemot vērā Sestās Direktīvas mērķi, kas ir noteikt vienādu PVN bāzi saskaņā ar Kopienas tiesību aktiem. Šādu koncepciju, kas veicina to personu loka noteikšanu, kuras dalībvalstis var uzskatīt par apliekamām personām saskaņā ar Direktīvas 4. panta 3. punkta a) apakšpunktu, līdz ar to visās dalībvalstīs ir jāskaidro vienotā veidā.”

Šajā lieta tika secināts, ka atbrīvojums no nodokļa vai nodokļa piemērošanas izvēle attiektos uz zemi un ēkām uz tās kopā – tās nevar skatīt šķirti.

2.2.3.6. Vai īpašums ir „nekustams”? *Maierhofer* lietā saliekamās būvkonstrukcijas tika ar skrūvēm nostiprinātas uz nocementēta zemes gabala un tad iznomātas to izmantošanai par pagaidu mājokļiem patvēruma meklētājiem. Šīs ēkas astoņi cilvēki varētu demontēt desmit dienu laikā un atkārtoti uzcelt citur. Ģenerālvokāts uzskatīja, ka šīs ēkas ir droši nostiprinātas uz zemes, un tāpēc to izīrēšana ir uzskatāma par nekustamā īpašuma izīrēšanu. Galīgajā EST lēmumā ir teikts:

“Tādēļ atbildei uz ... jautājumu ir jābūt tādai, ka tādas ēkas izīrēšana, kas ir izgatavota no rūpnieciski iepriekš saražotiem komponentiem, kas ir nostiprināti uz zemes vai zemē tā, ka tos nevar vienkārši nojaukt vai viegli pārvietot, ir uzskatāma par nekustamā īpašuma iznomāšanu Direktīvas 13. panta B) punkta b) apakšpunkta izpratnē arī tad, ja ēku nomas perioda beigās ir paredzēts novākt un atkārtoti izmantot citā vietā.”

Nomas noteikumiem šajā lietā nebija izšķirošas nozīmes. Fakti *Maierhofer* lietā tika nošķirti no faktiem 1999. gada lietā Nr. C-60/96 „EK Komisija pret Franciju” (*EC Commission v France C-60/96 [1999]*), kuras gadījumā karavānas, teltis, pārvietojamās mājas un viegla karkasa konstrukcijas tika uzskatītas par kustamo īpašumu. Nīderlandes gadījumā, „Kafejnīcas *Siberie*” lietā Nr. C-158/98 (*Coffeeshop Siberië (C-158/98)*), Ģenerālvokāts uzskatīja, ka galda izīrēšana kafejnīcā narkotisko vielu pārdošanai nav uzskatāmi par nekustamā īpašuma iznomāšanu.

2.2.3.7. *Maierhofer* lietas sekas ir tādas, ka aprīkojuma iznomāšanu, ja to atbilstoši konkrētās lietas faktiem uzskata par atsevišķu piegādi, var atbrīvot no aplikšanas ar PVN kā nekustama īpašuma izīrēšanu.

2.2.3.8. Kas ir „iznomāšana vai izīrēšana”? 2000. gada lietā Nr. C-359/97 „EK Komisija pret Apvienoto Karalisti” (*EC Commission v United Kingdom (C-359/97 [2000])*) ECT norādīja, ka, izņemot īpašus izņēmumus:

„13. panta b) punkta formulējums... nevieš skaidrību attiecībā uz terminā „nekustamā īpašuma iznomāšana vai izīrēšana” ietvertu. Jēdziena „nekustamā īpašuma izīrēšana” definīcija saskaņā ar minēto noteikumu punktu dažos aspektos noteikti ir plašāka, nekā tas ir noteikts dažādu nacionālo valstu tiesību aktos. Tā, piemēram, šajā punktā saistībā ar izslēgšanu no aplikšanas ar nodokli ir minēts viesnīcas numuriņa līgums... kas, ņemot vērā to, cik svarīgi ir viesnīcnieka sniegtie pakalpojumi un kontrole, ko tas saglabā pār telpu izmantošanu no patronu puses, dažu nacionālo valstu tiesību aktos netiek uzskatīts par īres līgumu.”

2.2.3.9. Saskaņā ar Ģenerālvokāta secinājumiem „Lubbock Fine” lietā:

„Manuprāt, izīrēšana Kopienas tiesību aktu izpratnē ietver nomu, atļauju, drošības naudu (franču val. *un bail*) vai nepastāvīgu līgumu par mājokļa aizņemšanu (franču val. *convention d'occupation précaire*).”

Šis saraksts, protams, nav izsmelošs, un praksē šo koncepciju turpina izstrādāt judikatūrā, jo secīgos EST lēmumos ir apsvērtas iespējamās pārbaudes.

2.2.3.10. Lai arī dalībvalsts zemes īpašumtiesību akti ir svarīgi, lai izprastu, kādas tiesības ir piešķirtas, tiem nav nozīmes, skaidrojot to, kā PVN sistēma ir tādējādi piemērojama attiecībā uz šīm tiesībām. Tāpat nav nozīmes arī:

- mākslīgai darījuma uzrādīšanai, – tās galvenais mērķis ir izdošana;
- piegādes ilgumam (iznomāšanas vai izīrēšanas ilgumam);
- tam, vai tas ietver zemi, uz kura atrodas nekustamais īpašums (Meierhofera lieta).

„Iznomāšana vai izīrēšana” nedrīkst būt situācija, kurā kāda persona iznomā vai izīrē pati sev (Zēlinga lieta Nr. C-269/00) (*Seeling (C-269/00)*).

2.2.3.11. Šo atbrīvojuma no PVN sistēmas skaidrojumu sīki izskatīja EST 2000. gada lietā Nr.359/97 „EK Komisija pret Apvienoto Karalisti” (*EC Commission v United Kingdom C-359/97 [2000]*), kuras ietvaros, paralēli izskatot Īrijas lietu C-358/97, tika izskatīts ceļa nodevu PVN statuss (tas raksturo šīs tēmas iespējamo diapazonu). Tajā tika apstiprināts, ka

Direktīva ir jāskaidro šauri, jo īpaši ņemot vērā to, ka tā attiecas uz iespējamu atbrīvojumu no aplikšanas ar nodokli.

2.2.3.12. Tā vispirms norādīja, ka, skaidrojot atbrīvojumu, piegādes ilgums nav svarīgs:

„Tik īslaicīgi darījumi kā viesnīcas istabas izmantošana uz vienu nakti vai stāvvietu izīrēšana transportlīdzekļu novietošanai pirmšķietami ietilpst iznomāšanas vai izīrēšanas definīcijā.”

Tiesa tālāk norādīja, ka ekskluzīvs valdījums nav nepieciešams:

„Termini „iznomāšana” un „izīrēšana” ... nenozīmē ekskluzīvas aizņemšanas tiesības vai tiesības uz noteiktu laiku izmantot attiecīgās preces. Jebkurš cits skaidrojums nav saderīgs ar 13. panta B) punkta b) apakšpunktu ... , no kura izriet, ka stāvvietu izīrēšana transportlīdzekļu novietošanai ir pirmšķirīgi iznomāšana vai izīrēšana šī noteikumu punkta izpratnē. Šāda veida līgums nenozīmē ekskluzīvu autostāvvietas vai pat konkrētas autostāvvietas vietas izmantošanu.”

Šajā lietā ar „iznomāšanu vai izīrēšanu” tika saprasts, ka ir nepieciešama vienošanās par ilgumu un ka ilgumam ir jābūt atspoguļotam pieprasītajā maksā.

2.2.3.13. EST ieņēma stingrāku nostāju attiecībā uz ekskluzīvu valdījumu „Stichting Goed Wonen” lietā un sāka izstrādāt pārbaudes mehānismu attiecībā uz „iznomāšanu vai izīrēšanu” kā pasīvu darbību, kas nerada pievienoto vērtību. Tomēr, ja īpašums tiek padarīts pieejams nodokļa maksātājam, tad ekonomiskās sistēmas ietvaros tas veicina preču ražošanu un pakalpojumu sniegšanu, kuru izmaksas tiek tālāk atspoguļotas to cenās. Holandes asociācijai bija tiesības iekasēt PVN par 10 gadus ilgu dzīvojamā kompleksa lietošanas tiesību piešķiršanu. Tika atzīts, ka lietošanas tiesības ir:

„Situācija, kurā attiecīgajai personai uz noteiktu laiku un pret samaksu piešķir tiesības aizņemt īpašumu tā, it kā šī persona būtu īpašnieks, un izslēgt jebkuru citu personu no to personu loka, kas var izmantot šādas tiesības.”

No ekonomiskā viedokļa tam ir kopīgais ar iznomāšanu, tādējādi dalībvalstis var uzskatīt to par iznomāšanu neatkarīgi no tās atšķirīgās juridiskās būtības.

2.2.3.14. Tomēr EST pārskatīja šo pieeju 2005. g. lietā Nr. C-284/03 „Beļģijas valsts pret sabiedrību „Temco Europe SA” (*Belgium State v Temco Europe SA (C-284/03 [2005])*). „Temco” nodrošināja vietu uzņēmumiem, kas atradās kopīgās telpās, bez noteikta laika ilguma, ar nomas maksas daļēju piesaisti apgrozījumam un darbinieku skaitam. Tāpat kā lietā Nr. C-150/99 (*Stockholm Lindopark (C-150/99)*) (skat. zemāk), lēmumā tika uzsvērts pasivitātes kritērijs, jo „iznomāšanas vai izīrēšanas” līgumu:

„būtiskais priekšmets ir padarīt pasīvā veidā pieejamas telpas vai ēku daļas apmaiņā pret samaksu, kas ir saistīta ar laika gaitu.”

Ekskluzivitātes un un saskaņota laika ilguma neesamībai nebija izšķirošas nozīmes. Izdarot šādas izmaiņas savā nostājā, tiesa paskaidroja, ka:

- ekskluzivitāte var būt kopīga [vairākām personām] un tā ir nepieciešama tikai attiecībā uz „visām citām personām, kam ar likumu vai līgumu nav atļauts īstenot tiesības attiecībā uz īpašumu”;
- iepriekšējos lēmumos ilgums tika ņemts vērā, lai atšķirtu izīrēšanu no no rūpnieciskas un komerciālas darbības, uzskatot pakalpojuma sniegšanu – nevis „vienkāršu īpašuma padarīšanu par pieejamu” – par darbību, kas ir vienkārši saistīta ar laika gaitu un kas nerada nekādu būtisku pievienoto vērtību”.

2.2.3.15. Kopš šī lēmuma EST ir ievērojusi šo pieeju „Fonden Marselisborg Lystbådehavn” lietā Nr. C-428/02 (*Fonden Marselisborg Lystbådehavn (C-428/02)*), kurā līgumi par laivu pietauvošanu un glabāšanu novietnē tika uzskatīti par „iznomāšanu vai izīrēšanu”, kas ir atbrīvota no aplikšanas ar nodokli, lai arī laikā, kad laiva neatradās pietauvošanas vietā un bija prombūtnē vairāk nekā vienu dienu, tā tika piedāvāta apmeklētājiem bez atlīdzības, jo „tā kā šāda epizodiska izmantošana nekaitē nomniekam, nevar uzskatīt, ka tas kaut kā maina attiecības ...”.

2.2.3.16. Kāds ir galvenais piedāvājuma raksturs? PVN likumdošanas izpratnē izdevumam bija jānosaka galvenās piegādes raksturs. Lai to izdarītu, EST izšķir darbības, kas būtībā ir pakalpojumi, nevis vienkārši īpašuma padarīšana par pieejamu.

2.2.3.17. 2001. gada lietā Nr. C-409/98 (*Mirror Group Plc C-409/98 [2001]*), Ģenerālvokāts puda:

"Manā ieskatā, doma, ka iznomāšanas vai izīrēšanas īpatnībām līgumā ir jābūt noteicošām, lai uz iznomāšanu vai izīrēšanu atteiktos noteikumi par atbrīvošanu no aplikšanas ar nodokli, mūsu mērķim ir pavisam mazsvarīgi. Tādējādi no atbrīvojuma no aplikšanas ar nodokli tiktu izslēgti līgumi, kas, lai arī vairākas to īpašības ir kopīgas ar nomas vai īres līgumiem, galvenokārt attiecas uz pakalpojumu piegādi, kam ir saistība ar īpašuma aizņemšanu... Tomēr, lai noteiktu galvenās līguma iezīmes, mums ir jāiet tālāk par abstraktu vai tīri formālu analīzi. Ir nepieciešams konstatēt līguma ekonomisko mērķi; tas ir precīzais ceļš, kura rezultātā izpilde atbilst pušu interesēm. Citiem vārdiem sakot, mums ir jānosaka elements, kas dažādu Eiropas valstu tiesiskajās tradīcijās tiek saukts par līguma cēloni un tiek saprasts kā ekonomiskais mērķis, kas ir aprēķināts, lai īstenotu attiecīgās pušu intereses, kam līgumā ir galvena nozīme. Nomas gadījumā... tas sastāv no tā, ka viena puse piešķir otrai pusei ekskluzīvas tiesības izmantot nekustamo īpašumu uz saskaņotu laiku."

Secinājumā viņš uzsvēra laika ilguma nozīmi saistībā ar tiesībām izmantot nekustamo īpašumu.

2.2.3.18. Kāds Zviedrijas uzņēmums – īpašuma attīstītājs Stokholmas Lindoparkā ekspluatēja golfa laukumu to uzņēmumu lietošanai, kas varēja piedāvāt saviem darbiniekiem un klientiem iespēju spēlēt golfu. EST nolēma, ka:

- ar golfa laukuma ekspluatēšanu saistīta darbība parasti ietver ne tikai pasīvu darbību, nodrošinot laukuma pieejamību, bet arī vairākas komerciālas darbības un laukuma pastāvīgu uzturēšanu. Pamatojoties uz sniegtajiem faktiem, ir maz ticams, ka golfa laukuma iznomāšana būs galvenais pakalpojums;
- atļauja izmantot golfa laukumu, iespējams, ir ierobežota gan attiecībā uz mērķi, gan uz izmantošanas laiku. Nekustamā īpašuma izmantošanas periods ir būtisks nomas elements.

2.2.3.19. „Sinclair Collis” lietā Nr. C-275/01 (*Sinclair Collis C-275/01*) EST konstatēja, ka cigarešu automātu uzstādīšanas citas personas licencētās telpās komerciālais mērķis bija cigarešu pārdošana. Lai arī līgums izslēdza konkurentus, tā nevarēja būt nekustamā īpašuma „iznomāšana vai izīrēšana”, lai arī cik lielā mērā automāti nebija piesaistīti telpām, jo piešķirtas bija tikai ierobežotas valdījuma vai kontroles tiesības.

2.2.4. Maksājumi saistībā ar nomas termiņiem starp zemes īpašniekiem, īrniekiem un tiesību pārņēmējiem

2.2.4.1. Lai maksājums būtu atbrīvots no aplikšanas ar nodokli, tam jābūt maksājumam par piegādi, kas ir atbrīvota no aplikšanas ar nodokli. Ja īrnieks veic maksājumu par nomu, maksājums – nomas maksa vai piemaksa būs atbrīvots no aplikšanas ar nodokli. Variācijas par nomas parasti var tikt atbrīvots.

2.2.4.2. Maksas par pakalpojumiem tiks atbrīvotas no aplikšanas ar nodokli tikai tad, ja tās ir saistītas ar īpašuma piegādi, kas ir atbrīvota no aplikšanas ar nodokli, un to veic īpašnieks, nevis trešās personas.

2.2.4.3. Reversie maksājumi. Lai reversais maksājums būt atbrīvots no aplikšanas ar nodokli, ir jāpierāda ne tikai tas, ka šāds maksājums ir par piegādi, bet arī tas, ka tā ir zemes piegāde. PVN ir jāmaksā par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu, nevis par maksājumu. Ja tiek noteikts, ka tā ir piegāde, tad tas, vai uz šādu piegādi attiecas 135. pantā paredzētie atbrīvojumi no aplikšanas ar nodokli, ir tālākas analīzes jautājums. Nozīmīgākās EST izskatītās lietas ir „Mirror Group Plc” un „Cantor Fitzgerald International” ((C-108/99 [2001]), uz kuru pamata tika mainīts agrāks lēmums 1994. gada lietā Nr. C-63/92 (*Lubbock Fine* (C-63/92 [1994])).

2.2.4.4. Gadījumā, ja:

- īpašnieks maksā īrniekam, lai tas nomātu platību, ir iespējams, ka īrnieks neveic piegādi vai tā ir apliekama ar PVN – skat. „*Mirror Group Plc.*” lietu, kā, iespējams, gadījumā, ja maksājums ir par celtniecības darbiem;
- īrnieks maksā īpašniekam par atteikšanos no īrēšanas, šāds maksājums var būt apliekams ar PVN;
- promejošais īrnieks maksā tiesību pārņemējam par īrēšanas pārņemšanu, šāds maksājums tikpat labi var būt ienākošā īrnieka piegāde, kas ir apliekama ar PVN. Skat. „*Cantor Fitzgerald*” lietu.

2.2.5. Citi ar nekustamo īpašumu saistīti PVN jautājumi

2.2.5.1. Funkcionējoša uzņēmuma nodošana. Direktīvas 19. pants pieļauj, ka dalībvalsts var uzskatīt, ka „visu aktīvu” nodošana nav preču piegāde, bet ka jaunais īpašnieks tiek vienkārši uzskatīts par atsavinātāja pēcteci. Tas ļauj veikt uzņēmuma pirkumu bez PVN piemērošanas.

2.2.5.2. Kapitālieguldījumu preču shēma. Direktīvas 187.-191. pantu var piemērot ilglietojamām precēm, piemēram, ēkām vai būtiskiem darbiem tajās, izvēršot priekšnodokļa atgūšanu vairāku gadu garumā.

Tiesību akti

Septītā PVN Direktīva 2006/112.

Direktīva 2009/47, ar ko groza Direktīvu 2006/112/EK attiecībā uz samazinātām pievienotās vērtības nodokļa likmēm.

3. Veselība un drošība

3.1. Eiropas Savienība izdod tiesību aktus attiecībā uz drošību un veselības aizsardzību darbā saskaņā ar Līguma par Eiropas Savienības darbību 153. pantu, un tā ietvaros galvenos noteikumus nosaka Pamatdirektīva par drošību un veselības aizsardzību darbā (Direktīva 89/391 par pasākumiem, kas ieviešami, lai uzlabotu darba ņēmēju drošību un veselības aizsardzību darbā), ar konkrētākām to papildinošām direktīvām, kā piemēram, **Direktīva par minimālajām prasībām attiecībā uz drošību un veselības aizsardzību darba vietā** (Direktīva 89/654). Pašreizējais ES stratēģiskais ietvardokuments par drošību un veselības aizsardzību darba vietā 2014. – 2020. gadam ir izklāstīts Komisijas Paziņojumā 2014/332. Šīm tiesību aktu kopumam varētu būt ietekme uz īpašuma lietošanu un līdz ar to arī uz tā cenu. Būtiski ierobežojumi attiecībā uz izmantošanu vai attīstīšanas potenciālu var tikt noteikti ar tiesību aktiem attiecībā uz bīstamām darbībām.

3.2. Ēkas un Invalidi. ES tiesību akti satur vairākus noteikumus attiecībā uz invalīdu piekļuvi ēkām. Direktīvas 89/654 1. pielikuma 20. pantā un Direktīvas 89/654/EEK 2. pielikuma 15. pantā ir noteikts, ka gan jaunās, gan esošās darba vietas „jāiekārto tā, lai

vajadzības gadījumā varētu rēķināties ar darba ņēmējiem invalīdiem.” Šis noteikums jo īpaši attiecas uz durvīm, ejām, kāpņu telpām, dušām, izlietnēm, atejām un darba iecirkņiem, ko izmanto vai kur atrodas tieši invalīdi. Direktīva 95/16 nosaka prasības attiecībā uz liftu pieejamību invalīdiem.

3.3. Direktīva 2000/78, ar ko nosaka kopēju sistēmu vienlīdzīgai attieksmei pret nodarbinātību un profesiju, ievieš līdzsvaru starp pienācīgām rūpēm par invalīdu vajadzībām un ar koriģēšanu saistīto slogu. Tās 5. pants nosaka:

„Lai garantētu vienlīdzīgas attieksmes principa ievērošanu pret invalīdiem, nodrošina saprātīgu darba vietas izveidošanu. Tas nozīmē, ka darba devēji, ja tas vajadzīgs konkrētā gadījumā, veic atbilstīgus pasākumus, lai invalīds varētu dabūt darbu, strādāt vai tikt paaugstināts amatā, vai iegūt profesionālo izglītību, ja vien šādi pasākumi neuzliek neproporcionālu slogu darba devējam. Šis slogs nav neproporcionāls, ja to pietiekami izlīdzina ar pasākumiem, kas pastāv attiecīgās dalībvalsts invaliditātes politikā.”

Ēku pieejamības nodrošināšana gan nodarbinātības vajadzībām, gan pakalpojumu pieejamībai ietilpst Eiropas stratēģijā invaliditātes jomā (2010.-2020. g.) („Atjaunotā apņemšanās veidot no šķēršļiem brīvu Eiropu”). Šādā garā no ES struktūrfondiem līdzfinansētajos darbos ir jāapsver jautājums par pieejamību invalīdiem.

Tiesību akti

Direktīva 89/391 par pasākumiem, kas ieviešami, lai uzlabotu darba ņēmēju drošību un veselības aizsardzību darbā.

Direktīva 95/16 par dalībvalstu tiesību aktu tuvināšanu attiecībā uz liftiem.

Direktīva 2000/7, ar ko nosaka kopēju sistēmu vienlīdzīgai attieksmei pret nodarbinātību un profesiju.

3.4. Bīstamās darbības. Dalībvalstīm ir pienākums pieņemt zemes izmantošanas plānošanas stratēģiju ap bīstamās darbības vietām saskaņā ar Padomes Direktīvu 2012/18 par lielu ar bīstamām vielām saistītu avāriju risku pārvaldību. Šī Direktīva ir zināma kā Seveso III Direktīva, kas radās, reaģējot uz dioksīna izmešiem apkārtējā vidē negadījumā ķīmiskajā rūpniecībā Seveso pilsētas tuvumā. 2015. gada 1. jūnijā ar to tika aizstāta Direktīva 96/82, kas bija grozīta 1997. gadā, un pēc tam paplašināta ar Direktīvu 2003/105 pēc rūpnieciskām avārijām Tulūzā, Baia Marē un Enšēdē. Tās mērķis ir „nodrošināt, ka izstrādājot zemes izmantošanas vai citu attiecīgu politiku, tiek ņemti vērā mērķi attiecībā uz lielu avāriju novēršanu un to seku mazināšanu attiecībā uz cilvēku veselību un vidi”. Pasākumi, kas būtu jāveic šo mērķu sasniegšanai, ietver kontroli attiecībā uz teritorijas attīstīšanu esošo bīstamo iekārtu tuvumā un jaunu bīstamo iekārtu izvietojumu. 2003. gada paplašinājumi attiecās uz riskiem, ko rada uzglabāšanas un pārstrādes darbības kalnrūpniecībā, pirotehnika un sprādzienbīstamas vielas, un amonija nitrāta un uz amonija nitrāta bāzes izgatavotu mēslošanas līdzekļu glabāšana. No tiem ir izslēgtas citos tiesību

aktos paredzētas darbības, kā piemēram, kodolenerģijas uzņēmumi un bīstamo vielu transportēšana.

3.5. Saistībā ar galvenajām ar Seveso III Direktīvu ieviestajām izmaiņām attiecībā uz šādu attīstības režīmu ir nepieciešams nodrošināt turpmāku publisku piekļuvi informācijai un paaugstinātus pārbaužu standartus.

3.6. Nepieciešamās zemes izmantošanas plānošanas stratēģijas var ierobežot zemes izmantošanu tuvu lieliem rūpnieciskiem objektiem, kā piemēram ķīmiskajām rūpnīcām un naftas pārstrādes rūpnīcām, tomēr to piemērošana var sniegties daudz tālāk. Piemēram, Apvienotajā Karalistē tās var attiekties uz zemi, pa kuru stiepjas augstspiediena gāzes cauruļvads. Šādi attīstības potenciāla ierobežojumi var ietekmēt [īpašuma] vērtību un to sakarā var būt nepieciešams vērtējums kompensācijai vai ietekmes mazināšanai.

Tiesību akti

Direktīva 2012/18 par lielu ar bīstamām vielām saistītu avāriju risku pārvaldību (Seveso III Direktīva).

4. Enerģija

4.1. Liela daļa no ES enerģētikas politikas tagad ir veltīta tam, lai panāktu ļoti būtisku no energoresursiem iegūtu siltumnīcefekta gāzu emisiju samazinājumu. Šīs politikas būtiskie virzieni ir šādi:

- enerģijai jānāk no avotiem, kam nav tīrais ieguldījums šādu gāzu rašanās ziņā, un līdz ar to ar ļoti spēcīgu uzsvāru uz atjaunojamiem enerģijas avotiem;
- siltumenerģijai un enerģijai transporta vajadzībām arvien lielākā mērā jānāk no elektrības;
- ir jāpaaugstina energoefektivitāte.

Šie virzieni tagad tiek virzīti uz priekšu saskaņā ar ES Enerģētikas savienības vispārējo struktūru.

4.2. Tas tiek risināts ar virkni dažādu instrumentu, kam būs gan tieša, gan netieša ietekme uz īpašumu un tā izmantošanu, sākot no Energoefektivitātes direktīvas un Ēku energoefektivitātes direktīvas, līdz Lielo sadedzināšanas iekārtu direktīvai, kas paredz, ka ES dažādās tās daļās līdz 2020. gadam zaudēs vairāk nekā trešdaļu no esošās ražošanas jaudas, neskaitot parasto iekārtu novecošanu.

4.3. Pasreizējais mērķis, ko nosaka Direktīva par atjaunojamo energoresursu izmantošanas veicināšanu (2009/28/EK), ir tāds, ka līdz 2020. gadam ES jāpanāk, lai atjaunojamo energoresursu īpatsvars kopējā Kopienas energopatēriņā būtu 20%. Dalībvalstīm ir

nepieciešams noteikt minimālās prasības enerģijas no atjaunojamajiem energoresursiem lietošanai jaunās ēkās un esošajās ēkās, kurām ir paredzēts veikt nozīmīgus atjaunošanas darbus. Pastāv arī paralēls mērķis – līdz 2020. gadam siltumnīcefekta gāzu emisijas, salīdzinot ar 1990. gada līmeni, ir jāsamazina par 20 procentiem (ar iespēju palielināt emisiju samazinājumu līdz 30%, ja šī mērķa sasniegšanai ar ES sadarbojas arī tajā neietilpstošās valstis), ko atbalsta 2012. g. Energoefektivitātes direktīva. Nesen ir noteikti arī citi mērķi – siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšana par 40 procentiem līdz 2030. gadam, un atjaunojamo resursu izmantošana tādā apmērā, lai līdz 2030. gadam apmierinātu 45% no enerģijas vajadzībām (Klimata un enerģijas politikas sistēma laika posmam no 2020. līdz 2030. gadam, *COM 2014/15*).

4.4. Šo mērķu iespaidā radītais spiediens parādās 2010. gada novembra Komisijas Paziņojumā (*COM (2010) 639*) „Enerģētika 2020 – Konkurētspējīgas, ilgtspējīgas un drošas enerģētikas stratēģija”. Tās nosaukums atspoguļo Lisabonas Līgumā noteiktos mērķus attiecībā uz enerģētikas politiku, tomēr dokumentā ir atzīmēts, ka „Eiropas enerģētikas sistēmas pielāgojas pārāk lēni, bet risināmo jautājumu mērogs turpina pieaugt”, un pauž bažas, ka ES nevarēs izpildīt visus savus mērķus enerģētikā 2020. gadam:

„Laika nav daudz. Tāpēc Komisija ar vairumu ierosinājumu par to, kā sasniegt 2020. gadam nospraustos mērķus, nāks klajā turpmākajos 18 mēnešos. Tie būs jāapspriež, jāpieņem un jāīsteno ātri. Šādā veidā ES spēs labāk ieviest komponentus 2020. gada mērķu sasniegšanai — standartus, noteikumus, plānus, projektus, finansiālos resursus un cilvēkresursus, tehnoloģiju tirgus, sociālās vajadzības u.c. — un sagatavos Eiropas iedzīvotājus turpmāko problēmjautājumu risināšanai.”

4.5. Tas viss ietekmēs īpašumu – gan kā atjaunojamās enerģijas ražošanas vietu, gan tās enerģijas izmantošanas efektivitātes uzlabošanas ziņā. Ja īpašuma izmaksas kopā ar transportu un citiem galvenajiem faktoriem mainīsies ievērojami, tas var ietekmēt lietotāju un investoru lēmumus attiecībā uz to īpašuma raksturu un atrašanās vietu.

4.6. Energoefektivitāte. Pastāv skaidras bažas attiecībā uz enerģijas izmantošanas efektivitātes uzlabošanu tā, lai lielākais ieguvums tiktu sasniegts saistībā ar mazāku resursu izmantošanu, tādējādi tas ietver iespējamu enerģijas pieprasījuma pieaugumu. Liela daļa no šīs vispārējās politikas ir paredzēta Energoefektivitātes direktīvā. Gan efektivitātes, gan siltumnīcefekta gāzu problēmas var risināt ar oglekļa emisiju cenām, izmantojot tādus mehānismus, kā piemēram ES Emisiju tirdzniecības sistēmu, padarot fosilā kurināmā izmantošanu enerģijas radīšanai salīdzinoši dārgāku. Tāpat svarīga loma ir enerģijas taupīšanai, un tā ir īpaši nozīmīga ēkām.

4.7. Vispazīstamākais ES pasākums šajā sakarā ir 2010. gada Ēku energoefektivitātes direktīva (ar kuru tiek aizstāta 2002. gada direktīva). Tā attiecas uz ēkām ar to tehniskajām sistēmām, nevis uz darbībām tajās.

4.8. Viens no tās galvenajiem mērķiem ir uzlabot tirgus izpratni par enerģijas neefektivitāti un tās izmaksām. Ar tās priekštecī tika izveidota Energoefektivitātes sertifikātu (EES) sistēma, ar kuru katrai telpai relatīvu standartu sistēmas ietvaros tika piešķirts lokālais energoefektivitātes reitings. Tie ir nepieciešami plaša loka ēku, no kurām būtībā gandrīz visas ir dzīvojamās, tirdzniecības un publiskā sektora ēkas, un vairuma citu ēku pārdošanai vai iznomāšanu jaunam nomniekam izņemot, ja tām ir „zems enerģijas pieprasījums”.

4.9. Direktīvā noteikts, ka reklāmā par īpašuma pārdošanu vai iznomāšanu ir jānorāda energoefektivitātes novērtējums, un ēkām, kuru kvadrātūra pārsniedz 250m² un kuras bieži apmeklē cilvēki, redzamā vietā jābūt norādītam EES.

4.10. Saskaņā ar šo Direktīvu jaunbūvēm līdz 2030. gada 31. decembrim jābūt „gandrīz nulles enerģijas” līmenī (pēc 2018. gada 31. Decembra – valsts iestāžu aizņemtām un valstij piederošām ēkām) – tas ir prasīts mērķis, kas pastiprina citas tendences politikā saistībā ar energoefektivitātes standartu prasību palielināšanu valsts ēkām. Tā neuzspiež šādus standartus esošajām ēkām, izņemot gadījumos, kad atjaunošana/renovācija ir kvalificējama kā „nozīmīga atjaunošana”, un šādā gadījumā tā pieprasa atbilstību energoefektivitātes standartiem. Direktīva nosaka pārbaužu režīmu apkures un gaisa kondicionēšanas sistēmām.

4.11. Šī Direktīva ir sīkāk apskatīta 8. EVMI.

Tiesību akti

Atjaunojamo energoresursu direktīva 2009/28

Ēku energoefektivitātes direktīva 2010/31

Energoefektivitātes direktīva 2012/27

5. Apkārtējā vide

5.1. Vispārīgi jautājumi.

5.1.1. Vērtējumi un vides jautājumi. Īpašuma profesionālā vērtēšana var atspoguļot tikai faktisko tirgu, kāds pastāv vērtēšanas dienā, ar līdzsvaru starp piedāvājumu un pieprasījumu, cerībām un bažām, un no tirgus viedokļa svarīgu informāciju, reducētu līdz vienam skaitlīm. Likumdošana un politika, kas attiecas uz īpašumu, ir šīs apstākļu matricas sastāvdaļa, taču nevar vienmēr to vadīt. Vērtējumi nevar iet pa priekšu tirgum.

5.1.2. Vides regulējums var uzlikt lielus izdevumus īpašuma un uzņēmumu īpašniekiem un lietotājiem, tādēļ ir svarīgi saprast tā ietekmes potenciālu kādā konkrētā situācijā un līdz ar to tā sekas attiecībā uz nekustamā īpašuma vērtību. Šīs bažas būs kopīgas arī aizdevējiem. Iznomājot īpašumu, ir jāņem vērā arī tos.

5.1.3. Eiropas Savienības vides tiesību aktu apjoma pieaugums. Sākotnējā 1957. gada Romas līgumā vide nav pieminēta. Vides jautājumiem kļūstot daudz nozīmīgākiem jau 1970. gadu sākumā, pirmā oficiālā ES atsauce uz tiem bija deklarācija, ko 1972. gada oktobrī pieņēma toreizējo savienību veidojošo sešu valstu vadītāji. Līdz ar to aizsākās pirmā no sešām vides rīcības programmām, nosakot vispārīgus politikas mērķus. Pašreizējā, sestā programma aptver laikposmu no 2002. līdz 2012. gadam, un tajā ir noteiktas četras „galvenās prioritātes vides jomā”: klimata pārmaiņas, daba un bioloģiskā daudzveidība, veselīga vide ar dzīves kvalitāti, kā arī dabas resursi un atkritumi.

5.1.4. Ar judikatūru un pēc tam ar līgumiem Eiropas Savienības darbība vides politikā pakāpeniski tika pakāpeniski paplašināta, pamatojoties uz to, ka daudzos jautājumos var redzēt gan cēloņus, gan sekas, kas sniedzas ārpus atsevišķu valstu ietekmes Laikā no 1973. līdz 1986. gadam tika pakāpeniski izstrādāti ES vides tiesību akti attiecībā uz ūdeni, atkritumiem un pēcāk arī gaisa piesārņojumu, vēl pirms tam, kad papildu stimulu deva Seveso incidents. ES loma jo īpaši tika apstiprināta ar 1987. gada Vienoto Eiropas aktu (ar tā turpmākajiem grozījumiem), ko EST piemēroja savos konstitucionālo jautājumu skaidrojumos, kā piemēram titāna dioksīda lietā (*C-300/89 [1991]*), izrādot tendenci apsteigt formālās konstitucionālās izmaiņas. 1989. gadā Komisijā tika izveidots atsevišķs Vides direktorāts, bet 1990. gadā tika panākta vienošanās par Eiropas Vides aģentūras izveidošanu. Tā darbojas kopš 1993. gada, un tai ir ik pēc trim gadiem jāsagatavo ziņojums par Eiropas vides stāvokli. ES ne tikai vienojas par īpašiem tiesību aktiem, bet arī izstrādā vispārēju vides politiku. 2001. gadā tika panākta vienošanās par „Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju”.

5.1.5. Šī joma ir liela, daudzveidīga, sarežģīta, atrodas attīstības procesā un rada ievērojamas sekas īpašumam. Katram ES tiesību aktam, visticamāk, būs sava judikatūra/tiesu prakse, un, jo īpaši direktīvu gadījumā to visticamāk, maskēs un reizēm paplašinās nacionālo valstu īstenošanas noteikumi. Bieži vien katram no tiem būs daudz ar to saistītu secīgu grozījumu un ar to saistītu ES tiesību aktu.

5.1.6. Pirmā nozīmīgā ES ievaukšanās dabas aizsardzībā bija 1979. gada Putnu aizsardzības direktīva, paredzot piecu dabas saglabāšanas politikai, ko vēlāk paplašināja ar Biotopu direktīvu. Šie aizsardzības intereses pēc tam tika piemērotas plašāk, kopš 1985. gada izmantojot Ietekmes uz vidi novērtējuma direktīvu, kas vispirms attiecās uz galvenajiem attīstības priekšlikumiem, bet tagad ir nozīmīgs attīstības jautājums, skat zemāk 5.2. apakšpunktu.

5.1.7. 1987. gada Vienotais Eiropas akts bija pirmais oficiālais apstiprinājums ES lomai vides politikā, kas iepriekš bija neskaidra. EST lēmumi Titāna dioksīda lietā [1991. g.] un 1993. g. „Wallonian” atkritumu lietā (*Wallonian Waste (C-2/90 [1993])*) ļāva izstrādāt šo nostāju, kas kopš tā laika ir konsolidēta un paplašināta ar 1997. gada Amsterdamas līguma 95. pantu un 174.-176. pantu. 174. panta 2. punktā ir vienkārši teikts:

„Kopienas politika attiecībā uz vidi tiecas panākt augsta līmeņa aizsardzību, ievērojot to, ka dažādos Kopienas reģionos stāvoklis ir atšķirīgs. Tā pamatojas uz piesardzības principu, uz principu, ka jāveic preventīvas darbības un uz principu, ka vides postījumi pirmām kārtām jālabo pašos pirmsākumos un par tiem maksā piesārņotājs.”

Savukārt Amsterdamas līguma 6. pantā vēlāk ir noteikts:

„Vides aizsardzības prasības ir jāiestrādā Kopienas politikas definīcijā un jāīsteno 3. pantā minēto pasākumu ietvaros, jo īpaši, lai veicinātu noturīgu attīstību.”

Tā ietekme ir tāda, ka vides aizsardzība tagad ir kļuvusi par primāro ES tiesību aktu neatņemamu sastāvdaļu un līdztekus piesardzības principam un principam „maksā piesārņotājs”, „ilgtspējīga attīstība” ir apstiprināta kā viens no galvenajiem principiem (un tā ir arī minēta grozītajā Eiropas Savienības līguma 2. pantā). 95. un 176. pants ļauj dalībvalstīm noteikt stingrākas prasības.

5.1.8. Vides aizsardzība nav primārais mērķis. EST Ģenerāladvokāts 2000. gada lietā Nr. C-371/98 „R pret Valsts sekretāru Vides, transporta un reģionu jautājumos, *ex p* sabiedrība „First Corporate Shipping Limited” (R v Secretary of State for the Environment Transport and the Regions. *ex p* First Corporate Shipping Limited”, C-371 [2000]/98) komentēja, ka atsaucē uz „ilgtspējīgu attīstību” Līguma preambulā nenozīmē, ka

„Ar apkārtnējo vidi saistītajām interesēm ir obligāti un sistemātiski jādominē pār interesēm, kas tiek aizstāvētas citu jomu politikas kontekstā, ko Kopiena īsteno saskaņā ar EK līguma 3. pantu.”

Tas ir politisks jautājums par konkurējošu interešu saskaņošanu ES līmenī. To Ģenerāladvokāts apstiprināja 2006. g. lietā 161/04 „Austrija pret Parlamentu/Padomi” (*Austria v Parliament/Council* (C161 / 04 [2006]));

„Kaut arī šie noteikumi ir sastādīti pavēles izteiksmē ... nevar uzskatīt, ka tie nosaka standartus, saskaņā ar kuriem, nosakot Kopienas politiku, vienmēr ir jāpieņem, ka vides aizsardzība ir prevalējošās intereses. Šāds skaidrojums/interpretācija nepieļaujami ierobežotu Kopienas iestāžu un Kopienas likumdevēja pilnvaras. Augstākais, tos ir jāuzskata par Kopienas iestāžu pienākumu pienācīgi ņemt vērā ar ekoloģiju saistītās intereses politikas jomās ārpus vides aizsardzības tās striktā nozīmē [*stricto sensu*]. 6. pants var kalpot par standartu Kopienas tiesību aktu pārskatīšanai tikai tad, ja acīmredzami nav ņemas vērā ar ekoloģiju saistītās intereses, vai arī tās ir pilnībā ignorētas.”

5.1.9. Ar klimata pārmaiņām saistītie pasākumi. Eiropas Savienība arvien vairāk koncentrējas uz pasākumiem klimata pārmaiņu mazināšanai. Daļēji tas notiek caur tiesību

aktiem enerģētikas jautājumos (skat. augstāk 4. sadaļu), bet arī daudz tiešāk ar ierobežojumiem attiecībā uz siltumnīcefekta gāzu emisijām. Tiek uzskatīts, ka ēkas rada apt. 40% no šādām emisijām, bet zemes apsaimniekošana šo jautājumu var vai nu saasināt vai arī uzlabot. Emisiju tirdzniecības sistēma un citi pasākumi var ietekmēt dažu uzņēmumu ekonomisko stāvokli. Raugoties vispārīgāk, daudzi nekustamā īpašuma īpašnieki un apsaimniekotāji var konstatēt, ka novērtējot īpašumu, ir svarīgi ņemt vērā komerciālos jautājumus, kas izriet no oglekļa emisiju samazināšanas shēmām: vai tas atvieglo iespējas palīdzēt tās samazināt, vai arī pielāgošanās tomēr ir dārga?

5.2 Ietekmes uz vidi novērtējums un Stratēģiskais vides novērtējums

5.2.1. Kopumā ES ir iejaukusies telpiskās plānošanas politikā salīdzinoši maz; tas vairāk ir noticis veidā, kas ietekmē lēmumus konkrētos priekšlikumos. Tās vislielākā vispārējā iekļaušanās attīstības kontrolē ir notikusi ar direktīvām, kas pieprasa ietekmes uz vidi novērtējumu (IVN) konkrētās īpašuma attīstības priekšlikumu kategorijās. Šie noteikumi, kas pirmo reizi tika ieviesti 1985. gadā, tad tika grozīti 1997., 2003. un 2009. gadā, ir kodificēti 2011. gada Ietekmes uz vidi novērtējuma direktīvā, ar 2014. gada grozījumiem.

5.2.2. Mērķis ir nodrošināt sistemātisku uzskaiti, ietekmes uz vidi novērtējumu, īpašuma attīstības iespējamo ietekmi uz apkārtnējo vidi, un līdz ar to apsvērt pasākumus, kas ļautu izvairīties no būtiskas nelabvēlīgas ietekmes. Tā pamatā ir strukturēta pieeja, izmantojot ekspertu ziņojumus, lai palīdzētu tiem, kas pieņem ar attīstības vadību saistītus lēmumus. Šīs direktīvas pielikumā uzskaitītajiem projektiem ir jābūt IVN, bet dalībvalstis ir tiesīgas izlemt, vai IVN ir nepieciešams („pārbaude”) projektiem, kas ir uzskaitīti II Pielikumā.

5.2.3. EST lēmums lietā Nr. C-215/06 „Komisija pret Īriju” (*Commission v Ireland C-215/06*) norāda, ka dalībvalsts nav tiesīga retrospektīvi piekrist attīstības saskaņošanai tādas shēmas gadījumā, par kuru nav iesniegts IVN un netiek iesniegts jauns IVN. Tas varētu būt nozīmīgs jautājums saistībā ar dažu īpašumu novērtēšanu.

5.2.4. 2001. gadā Vides stratēģiskā novērtējuma direktīvā vides novērtējuma nepieciešamība tika paplašināta līdz plāniem vai programmām, kas nosaka pamatu turpmākai attīstības saskaņošanai lauksaimniecības, mežsaimniecības, zivsaimniecības, enerģētikas, rūpniecības, transporta, atkritumu apsaimniekošanas, ūdens resursu apsaimniekošanas, telekomunikāciju, tūrisma un attīstības vadības jomā. Tas attiecas uz 1985. gada IVN direktīvas I vai II pielikumā uzskaitītajiem projektiem un uz visiem plāniem, kam ir nepieciešams novērtējums saskaņā ar 1992. gada Biotopu direktīvu.

Tiesību akti

Ietekmes uz vidi novērtējuma direktīva 2011/92.

Direktīva 2014/52/ES, ar ko groza Direktīvu 2011/92/ES par dažu sabiedrisku un privātu projektu ietekmes uz vidi novērtējumu

Direktīva 2001/42 par noteiktu plānu un programmu ietekmes uz vidi novērtējumu

(parasti saukta Vides stratēģiskā novērtējuma direktīva).

5.3. Ūdens

5.3.1. Lielāko daļu ar ūdeni saistītos jautājumus var dabiski iedalīt trīs kategorijās:

- ūdens kvalitāte – dažādu veidu piesārņojums,
- ūdens trūkums – trūkums,
- ūdens daudzums – plūdu risks.

ES politika kopumā ir bijusi vērsta uz ūdens kvalitāti, taču vērienīgā 1975. gada Ūdens pamatdirektīva tagad netieši skar ar ūdens trūkumu saistītos jautājumus, bet Plūdu direktīva pieprasa rīcību saistībā ar plūdu risku. Ūdenstilpju ekoloģiskā loma ir atzīta dabas aizsardzības tiesību aktos, kas dažkārt rada būtisku spiedienu uz attīstību.

5.3.2. Pirmais ES tiesību akts attiecībā uz ūdens kvalitāti bija 1975. gada Dzeramā virszemes ūdens direktīva, un kopš 1990. gada tā ir nepārtraukti paplašinājusies apjomā. Vispārīgākais vispārējo tiesību akts ir 2000. Gada Ūdens pamatdirektīva, jo tai bija jābūt pilnībā ieviestai līdz 2015. gadam, tagad perspektīvā paredzot dalībvalstu sodīšanu par standartu pārkāpumiem.

5.3.3. Ūdens piesārņojuma jautājumus var iedalīt ar stacionārajiem avotiem saistītajos (piemēram, ar specifiskām notekūdeņu caurulēm, rūpnīcu izplūdēm vai vietēja mēroga incidentiem saistītajos) un ar difūzo piesārņojumu saistītajos, ko rada apkārtējās vides fons. Vispārēji tiesību akti attiecībā uz piesārņojumu var būt efektīvi, ierobežojot stacionāro avotu radītā piesārņojuma potenciālu un sodot par incidentiem. Ūdens pamatdirektīva risina daudz sarežģītākas problēmas saistībā ar izkliedēto piesārņojumu, ko rada fona piesārņotāji – jebkas, no augsnes, mēslojumiem, aerosoliem nezāļu vai kaitēkļu apkarošanai, dzīvnieku izcelsmes atkritumiem un pilsētvides notecēm, līdz dabiskām ķīmikālijām un baktērijām.

5.3.4. 1976. gada bīstamo vielu direktīva pieprasīja dalībvalstīm kontrolēt, lai noteiktas vielas nononāktu kanalizācijā, un tā ir pastiprināta ar turpmākām direktīvām par notekūdeņu novadīšanu kanalizācijā. Atļauju novadīt notekūdeņus noteikumi var pievienot ietekmētajām telpām vērtību vai ierobežot to.

5.3.5. Pirmais Gruntsūdeņu direktīva tika ieviesta 1980. gadā, lai pieprasītu dalībvalstīm veikt pasākumus, lai novērstu gruntsūdeņu piesārņošanu ar plašu vielu klāstu, kuru novadīšanu notekūdeņos, ņemot vērā to toksiskumu, ir nu jānovērš vai jākontrolē. Tā tika aizstāta ar Gruntsūdeņu direktīvu 2006/118, kuras daļas tagad tiek pārskatītas.

5.3.6. Nitrātu direktīva tika ieviesta 1991. gadā, lai samazinātu ūdens piesārņojumu, kas rodas no lauksaimnieciskas izcelsmes nitrātiem, un novērstu turpmāku šādu piesārņojumu. Tā pieprasa dalībvalstīm noteikt nitrātu jutīgās zonas, kurās ir jāuzliek par pienākumu izmantot „labu lauksaimniecības praksi”, ierobežojot slāpekli saturoša mēslojuma lietošanas devas un nosakot, ka kūsmēsli un virca ir jāuzglabā krātuvē. Šajās zonās ir jākontrolē virszemes ūdeņi un gruntsūdeņu nesējslāņi, kā arī virszemes saldūdens, upju grīvu un piekrastes ūdeņu eitrofiskais stāvoklis.

5.3.7. 1991. gada Direktīva par komunālo notekūdeņu attīrīšanu paredz, ka rūpniecisko notekūdeņu novadīšanu kanalizācijā vai uz notekūdeņu apstrādes iekārtām ir jāpakļauj iepriekšējām prasībām, kā arī jāveic nepieciešamo pirmapstrādi tā piesārņojuma potenciāla samazināšanai un jāizmanto savākšanas sistēmas, kas ir paredzētas un tiek uzturēta atbilstoši „labākajām tehniskajām zināšanām, kas nerada pārmērīgus izdevumus”. Tas attiecas uz rūpnīcu, kuras ietekmi nosaka pēc tās „cilvēka ekvivalenta” (*pe*) – bioloģiski attīrāmas slodzes, ko rada notekūdeņi, mērvienību. Stingrāki standarti attiecas uz „jutīgajām” zonām.

5.3.8. Ūdens pamatdirektīva attiecas uz virszemes ūdeņiem (ezeriem, ūdenskrātuvēm, upēm, kanāliem, upju grīvām un ūdeņiem līdz vienai jūras jūdzei no krasta) un gruntsūdeņiem. Tās mērķi ir:

- novērst turpmāku ūdeņu pasliktināšanos, un aizsargāt un uzlabot ūdens ekosistēmas;
- veicināt ilgtspējīgu ūdens izmantošanu, balstoties uz pieejamo ūdens resursu ilgtermiņa aizsardzību;
- samazināt prioritāro vielu izplūdes, emisijas un zudumus, un pārtraukt vai pakāpeniski izbeigt prioritāro bīstamo vielu izplūdes, emisijas un zudumus ūdens vidē. Prioritārās vielas reglamentē gan Direktīva, gan Vides kvalitātes standartu direktīva;
- samazināt un novērst gruntsūdeņu piesārņojumu;
- sekmēt plūdu un sausuma seku mazināšanu.

Lai parādītu, kā tiek izpildīti tās mērķi attiecībā uz ūdenstilpēm, tā nosaka, ka katras upes baseinam ir nepieciešami stratēģiski pārvaldības plāni, pievēršoties stacionāro avotu izplūdēm, gan difūzajam piesārņojumam. Dalībvalstīm ir jānodrošina labs virszemes ūdeņu stāvoklis gan ķīmiskā sastāva, gan ekoloģijas ziņā, un jānodrošina gruntsūdeņu ķīmiskais statuss un daudzums (tā, lai tie netiktu izsmelti, ņemot tos ilgtermiņā). Šie standarti nav precīzi definēti, taču tagad tie ir sagaidāmi, jo īpaši teritorijās, kas ir noteiktas saskaņā ar citiem ES tiesību aktiem, tomēr to parādīšanās var aizkavēties līdz 2021. vai 2027. gadam.

5.3.9. Kā pamatdirektīvai tai ir vairākas „atvasinātās direktīvas”, lai palīdzētu to īstenot. Jau pieņemtas direktīvas ir:

1.4. Bīstamo vielu direktīva 2006/11 – kā pagaidu risinājums;

1.5. Gruntsūdeņu direktīva 2006/118;

1.6. Vides kvalitātes standartu direktīva 2008/105, ar kuru tiek uzskaitīti un noteikti ierobežojumi attiecībā uz prioritārajām vielām un pieprasīta emisiju, izplūžu un zaudējumu inventarizācija katras upes baseinā;

- sekos citas direktīvas.

5.3.10. Ar Plūdu direktīvu ir izveidota iekšzemes un piekrastes plūdu risku novērtēšanas un pārvaldības sistēma. Dalībvalstīm ir pienākums veikt novērtējumu katras upes baseinam, sagatavot plūdu apdraudējuma un riska kartes, un noteikt plūdu pārvaldības plānus. Ja vieta ir identificēta kā plūdu apdraudēta, tas ietekmēs skarto īpašumu gan no praktiskas faktiskas applūšanas viedokļa, gan arī no šādas identifikācijas ietekmes uz pieejamību vai apdrošināšanas izmaksām. Dažos gadījumos ar plūdu kontroles pasākumiem tiks pieprasīts, lai zeme tiktu appludināta, lai tādējādi aizsargātu citu īpašumu, kontrolējot ūdens plūsmu, kam būs ietekme uz īpašumu vērtību.

Tiesību akti

Direktīva 75/440 par dzeramā ūdens ieguvei paredzētā virszemes ūdens kvalitāti dalībvalstīs.

Direktīva 76/464 par piesārņojumu, ko rada dažas bīstamas vielas, kuras novada Kopienas ūdens vidē.

Direktīva 91/271 par komunālo notekūdeņu attīrīšanu.

Direktīva 91/676 par lauksaimnieciskās izcelsmes nitrātiem.

Ūdens pamatdirektīva 2000/60.

Bīstamo vielu direktīva 2006/11.

Gruntsūdeņu direktīva 2006/118.

Plūdu direktīva 2007/60.

Vides kvalitātes standartu direktīva 2008/105.

5.4. Atbildība par vidi un piesārņota zeme

5.4.1. 2004. gada Direktīva par atbildību vides jomā attiecībā uz „videi nodarītā kaitējuma” novēršanu un atlīdzināšanu (ar grozījumiem) attieksies uz nekustamā īpašuma darījumiem, kuros ir runa par piesārņojumu vai saindējumu, kas ietekmē zemi, izraudzītu konservācijas vietu un gruntsūdeņus.

5.4.2. Piemērojot principu „maksa piesārņotājs”, kas ir iesakņojies ar Līguma par Eiropas Savienības darbību ar 191. panta 2. punktu, persona var būt atbildīga saskaņā ar šo Direktīvu, ja to uzskata par „operatoru”. Direktīvas III Pielikumā uzskaitītais darbības operators ir stingri atbildīgs par pasākumiem, kas veicami, lai novērstu vai labotu kaitējumu zemei, gruntsūdeņiem, virszemes ūdeņiem, piekrastes ūdeņiem, aizsargājamām sugām un dabiskajiem biotopiem. Pielikums atsaucas uz Integrēto piesārņojuma novēršanas un kontroles direktīvu un Atkritumu pamatdirektīvu. Attiecībā uz darbībām ārpus III pielikuma

operators ir atbildīgs par pasākumiem kaitējuma novēršanai aizsargājamām sugām un dabiskajiem biotopiem, ja tas ir bijis nolaidīgs vai ir tajā vainojams.

5.4.3. „Vides kaitējums”:

- zemei ir gadījumā, ja pastāv ievērojams risks cilvēku veselībai „vielu, preparātu, organismu vai mikroorganismu” radīta piesārņojuma dēļ. Operatoram, kas nodarījis zeme kaitējumu, šāds nozīmīgs risks ir jālikvidē;
- ūdenim ir gadījumā, ja pastāv ievērojama negatīva ietekme uz ūdens ekoloģisko, ķīmisko vai kvantitatīvo stāvokli vai tā ekoloģisko potenciālu;
- aizsargājamām sugām vai dabiskiem biotopiem ir gadījumā, ja pastāv ievērojama negatīva ietekme uz labvēlīga aizsardzības statusa sasniegšanu vai uzturēšanu.

5.4.4. Gan ūdens sugu, gan aizsargājamo sugu vai biotopu gadījumā operators, kas ir radījis kaitējumu, ir atbildīgs par:

- primāro sanācību, lai atjaunotu subjektu stāvoklī, kādā tas bija pirms kaitējuma;
- papildu sanācību, ja minētais nav iespējams; un
- kompensējošu sanācību, nodrošinot citus uzlabojumus, lai kompensētu zaudējumus starpposmā starp kaitējuma rašanos un tā novēršanu.

5.4.5. Kopš tā laika Direktīvā ir veikti grozījumi attiecībā uz ieguves rūpniecību, oglekļa dioksīda ģeoloģisko glabāšanu un naftas un gāzes nozares darbībām jūrā.

5.4.6. **Atkritumi.** Zemes piesārņojuma jautājumi atradīsies mijiedarbībā arī ar ES jaunveidojamajiem režīmiem, kas regulē atkritumus un ir paredzēti, lai samazinātu atkritumu apjomu un palielinātu to pārstrādi. Patlaban galvenais tiesību akts ir 2008. gada Atkritumu pamatdirektīva, kas īpaši izslēdz:

- „zemi (*in situ*), tostarp neizraktu piesārņotu augsni un celtnes, kas ir pastāvīgi saistītas ar zemi” (2. panta 1. punkta b) apakšpunkts); un
- „nepiesārņotu augsni un citu dabiski sastopamu materiālu, kas izrakts būvdarbu gaitā gadījumos, kad ir skaidrs, ka materiāls tiks izmantots celtniecībā tā dabiskajā veidā tajā pašā vietā, kur tas ir izrakts” (2. panta 1. punkta c) apakšpunkts).

Citos gadījumos atkritumi ir jāpārstrādā vai jāapglabā, neapdraudot cilvēku veselību, neizmantojot procesus vai metodes, kas varētu radīt kaitējumu videi un jo īpaši bez:

- riska ūdenim, gaisam, augsnei, augiem un dzīvniekiem;
- neērtību radīšanas trokšņa un smaku dēļ;
- nelabvēlīgas ietekmes uz lauku vidi un īpaši nozīmīgām vietām.

Politika tiek īstenota ar vides atļauju noteikumiem, sagatavojot attīstības plānus, un pienācīgas rūpības ievērošanas režīmiem. Direktīva atbalsta Direktīva par atkritumu poligoniem, Direktīva par atkritumu sadedzināšanu un Direktīva par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli .

Tiesību akti

Direktīva 2004/35 par atbildību vides jomā attiecībā uz videi nodarītā kaitējuma novēršanu un atļūdzināšanu.

Tiesību akti attiecībā uz atkritumiem

Direktīva 99/31 par atkritumu poligoniem.

Direktīva 2000/76 par atkritumu sadedzināšanu.

Direktīva 2008/1 par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli.

Pamatlirektīva 2008/98 par atkritumiem.

5.5. Piesārņojums

5.5.1. Pamatlirektīva attiecībā uz šo tēmu ir Direktīva par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli, kas attiecas uz darbībām ar ievērojamu piesārņojuma potenciālu.

5.5.2. Atbilstība standartiem šādiem uzņēmumiem būs svarīga, un tāpēc tam vajadzētu būt galvenajam faktoram to pieejā attiecībā uz īpašumu.

5.5.3. Augstāk apskatītajos tiesību aktos ūdens jomā tika uzskaitīts gan ūdens piesārņojums no stacionāriem avotiem, gan difūzais ūdens piesārņojums.

5.5.4. Vairāki direktīvas attiecas tieši uz gaisa piesārņojumu un līdz ar to uz dažādu kategoriju ražošanas un citām rūpnīcām, kas visas pieprasa dalībvalstīm noteikt kontroli pār atsevišķu rūpnīcu radīto gaisa piesārņojumu. Tās nozīmē to, ka vērtētājam, kas saskaras ar šādu īpašumu, ir jāsaprot, cik tālu tas atbilst prasībām, un jāsaprot jebkuru trūkumu praktiskās sekas, jo tās var ietekmēt novērtējumu.

Tiesību akti

Direktīva 2008/1 par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli.

Tiesību akti gaisa piesārņojuma jomā, kas attiecas uz īpašumu

Pamatlirektīva 84/360 par rūpniecības uzņēmumu radītā gaisa piesārņojuma apkarošanu.

Direktīva 88/609 par lielām sadedzināšanas iekārtām.

Direktīva 89/369 par sadzīves atkritumu sadedzināšanas iekārtām.

Direktīva 96/62 par apkārtējā gaisa kvalitātes novērtēšanu un pārvaldību.

Direktīva 1999/13 par gaistošu organisko savienojumu emisijas ierobežošanu no organiskiem šķīdinātājiem.

Direktīva 2000/76 par atkritumu sadedzināšanu.

Direktīva 2001/80 par ierobežojumiem attiecībā uz dažu piesārņojošo vielu emisiju gaisā no lielām sadedzināšanas iekārtām.

5.6. Azbests un citas vielas

5.6.1. Direktīvas par azbestu kontrolei ir būtiska ietekme uz daudzu ēku apsaimniekošanu, kas tika celtas 20. gadsimtā, laikā, kad azbests bija lēts un efektīvs celtniecības materiāls, ko izmantoja jumta loksņēs, paneļos un citos veidos. Direktīva sekoja pēc tam, kad tika konstatēta dažu veidu azbesta saistība ar vēzi un:

- pieprasa noteikt azbesta koncentrāciju jebkurā ēkā; un
- nosaka standartus azbesta aizvākšanai un iznīcināšanai.

Tas var ievērojami palielināt celtniecības darbu izmaksas, īpašuma nojaukšanas izmaksas, vai objekta sanāciju un attīstīšanu, un tādējādi var ietekmēt īpašuma vērtību.

5.6.2. Novērtēšanai būs nepieciešamas īpašas zināšanas. Pieņemts, ka vērtēšanas ziņojumos parasti ir iekļauti izņēmumi attiecībā uz azbestu, ieteikums pasūtīt speciālista ziņojumu un citādi pieņemt, ka ēkā vai objektā ir izmantots azbests.

Tiesību akti

Direktīva 87/217 par vides piesārņojuma ar azbestu novēršanu un samazināšanu.

5.7. Bioloģiskā daudzveidība un tās saglabāšana

5.7.1. Dabas aizsardzība bija viena no pirmajām būtiskajām ES darbības jomām vides politikā, dažkārt attiecīgie noteikumi tika likti virsū agrākajiem nacionālajiem noteikumiem. Tagad tie ir radījuši struktūru aizsargājamo vietu noteikšanai, lai pasargātu tās to vērtības dēļ, šajā sakarā norādot, kādas darbības tajās nav atļautas. Tādējādi šie noteikumi dabas aizsardzības interesēs var radīt nozīmīgus šķēršļus īpašuma attīstībai vai tā izmantošanas veida maiņai. Tomēr var pastāvēt arī iespējas saņemt dotācijas vai gada maksājumus saskaņā ar apsaimniekošanas līgumu, ja tiek ievēroti valsts atbalsta noteikumi. Tā kā dabas aizsardzības intereses, iespējams, būs atkarīgas no konkrētās vietas, tām būs ietekme uz vietas vērtību. Papildus starptautiskajām un nacionālajām shēmām aizsargājamo vietu noteikšanai, aizsargājamo vietu noteikšanu nosaka arī ES direktīvas:

- Direktīva par dabisko biotopu un savvaļas dzīvnieku un augu sugu saglabāšanu (saīsināti – Biotopu direktīva) paredz, ka dalībvalstīm ir jānosaka īpaši aizsargājamas dabas teritorijas (ĪADT – šādu teritoriju tīklu sauc par „Natura 2000”), lai Kopienas interesēs saglabātu vai atjaunotu savvaļas floras un faunas dabiskās dzīvotnes un sugas. Ar to ES tiesību akta veidā tiek arī ieviesta 1979. gada Bernes Konvencija par Eiropas dzīvās dabas un dabisko dzīvotņu aizsardzību.
- Direktīva par savvaļas putnu aizsardzību paredz īpaši aizsargājamo teritoriju (ĪAT) noteikšanu, pamatojoties uz Direktīvā noteiktajiem ornitoloģiskajiem kritērijiem (skat. 1999. g. lietu Nr. C-3/96 „Eiropas Komisija pret Nīderlandi” (*European Commission v Netherlands C 3/96 [1999]*), lai nodrošinātu noteiktu sugu izdzīvošanu un saglabāšanu.

Ir arī vairākas Eiropas Savienības nozīmes teritorijas, kuras Komisija ir noteikusi saistībā ar dalībvalstu kandidātu izvirzīšanu.

5.7.2. Dalībvalstīm līdz ar to ir jāveic „attiecīgi pasākumi, lai novērstu šādu teritoriju un būtiskus traucējumus sugām, kurām šīs zonas ir izraudzītas” (Biotopu direktīvas 6. panta 2. punkts).

5.7.3. EST ir interpretējusi šīs direktīvas šauri gan sākotnējai teritorijas noteikšanai, gan tas turpmākai aizsardzībai lēmumos par tādām teritorijām, kā Leibuhthas aizsprosti (1991. g. lieta Nr. C-57/89 „Komisija pret Vāciju” (*Commission v Germany C-57/89 [1991]*), Santonas purvi (1993. gada lieta Nr. C-355/90 „Komisija pret Spāniju” (*Commission v Germany C-355/90 [1993]*), un 1997. g. „Lappel Bank” lietā Nr. 44/95 („R v Secretary of State for the Environment, ex p Royal Society for the Protection of Birds C-44/95 [1997]”). Teritorijas noteikšana ir objektīvs jautājums, kura gadījumā ekonomiskie kritēriji nav būtiski (2001. g. lieta Nr. C-371/2001 „R v State Secretary for the Environment Transport and the Regions, ex parte First Corporate Shipping Limited C-371/98 [2001]”). EST ir noraidījusi lūgumu ņemt vērā ietekmi uz kopējo lauksaimniecības politiku (2000. g. lieta „Commission v France (C-96/98 [2000])”), vai ievērojamas sabiedriskās apspriešanas un valsts īpašumtiesību ietekmi (1999. g. lieta Nr. C-166/97 („Commission v France (C-166/97 [1999])).

5.7.4. Tiklīdz [aizsargājama] teritorija ir noteikta, dalībvalstij ir pēc jāaizsargā to un sugas, kuru dēļ tā ir noteikta. Tomēr pēc pienācīgas situācijas apspriešanas izskatīšanas var atļaut attīstības priekšlikumu apspriešanu, ja to dēļ netiks izjaukta attiecīgās teritorijas viengabalainība. Pēc lēmuma Leibuhthas aizsprostu lietā Direktīva tika grozīta tā, lai gadījumā, ja nepastāv alternatīvs risinājums attiecībā uz kaitējumu noteiktajai teritorijai, tās apmērus „svarīgu sabiedrības interešu dēļ, kas ietver arī sociāla un ekonomiska rakstura intereses” var samazināt. Tomēr šādā gadījumā dalībvalstij ir jāveic kompensējoši pasākumi, lai nodrošinātu vispārēju saskaņotību ar Natura 2000 – mērķi, kas paredz vairāk nekā tikai vienkāršu kaitējumu samazināšanu. Tas var nozīmēt:

- dzīvotnes izveidošanu jaunā vai paplašinātā teritorijā, kas ir jāiekļauj „Natura 2000”;
- dzīvotnes uzlabošanu daļā teritorijas, vai citā „Natura 2000” teritorijā proporcionāli projekta radītajiem zaudējumiem;
- jaunas teritorijas ieteikšanu;

šādam jaunam pasākumam sākot darboties tad, kad „Natura 2000” teritorijai tiek nodarīts kaitējums. Tā kā daudzas „Natura 2000” teritorijas ietver mitrājus, tas var būt īpašs šķērslis, piemēram, piekrastes teritoriju attīstībai, ko var vēlēties ostas vai spēkstacijas. Prasība veikt kompensējošus pasākumus par zaudētiem bēguma sēkļiem bija būtisks elements Kārdifas līča kā pilsētas daļas attīstīšanā.

5.7.5. Biotopu direktīvas II un IV pielikumā ir uzskaitīti vairāki simti aizsargājamo dzīvnieku un augu sugu. Līdzvērtīga aizsardzība attiecībā uz putnu sugām ir paredzēta Putnu aizsardzības direktīvā. Šāda aizsardzība ir bieži saistīta ar potenciālo īpašuma attīstīšanu, jo

tā paredz, ka ir jāizvērtē ietekme uz attiecīgo sugu, kas var prasīt laiku un izmaksāt dārgi. Gadījumos, kad šī ietekme ir nozīmīga, ko var ņemt vērā, pieņemot lēmumus par to, vai dot piekrišanu īpašuma attīstīšanai, un dot, tad uz kādiem nosacījumiem. Ņemot vērā šīs prasības ietekmi uz dziļūdens piestātņu plānu Dibdenas līcī Sauthemptonas tuvumā, konkrēts gadījums bija Havras ostas attīstības projekts (*Le Havre 2000*). Tā kā Sēnas upes grīvā uz salīnām atradās putnu ligzdas, tas izraisīja lielu projekta aizkavēšanos, kamēr Francijas iestādes un Komisija veica pārrunas par projekta pielāgojumiem (skat. Katerīna Prudomma-Deblanka, Francijas ministrija saskaras ar Eiropu - Transporta un mājokļu ministrijas lieta/*Catherine Prudhomme-Deblanc, Un Ministère Français Face à l'Europe - le cas du Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement*, 341.-345. lpp.). Attiecīgajā gadījumā vispirms jāveic kompensējošos pasākumus, bet aizsargājamo sugu klātbūtne ietekmēt arī īpašuma apsaimniekošanu.

Tiesību akti

Direktīva 79/409 par savvaļas putnu aizsardzību.

Direktīva 92/43 par dabisko dzīvotņu, savvaļas faunas un floras aizsardzību.

6. Kopējā lauksaimniecības politika

6.1. Kopējā lauksaimniecības politika (KLP) ir viens no galvenajiem ES elementiem kopš 1963. gada, un joprojām sastāda līdz 40% no tās budžeta, lai arī līdz 2020. gadam tās apmērs samazināsies. Tā sniedz būtisku atbalstu tiem, kas var pretendēt uz maksājumiem. Ņemot vērā mainīgās politikas vajadzības, budžeta ierobežojumus un prasības, kas tiek izteiktas sarunās par pasaules tirdzniecības līgumiem, tā ir lēnām pielāgota – no režīma, kura pamatā ir atbalsts produktu cenām caur iejaukšanos tirgū, galvenokārt attiecībā uz mērenajiem produktiem, piemēram, labībai, pienam un liellopu gaļai, un līdz ar to tai ir tendence atbalstīt šo produktu iegūšanai dabiski izmantotas zemes pārdošanas un nomas vērtību. Piena kvotas (kas tagad ir atceltas) tika ieviestas 1984. gadā, lai ierobežotu piena režīma izmaksas, bet vienošanās par svarīgākajām vispārīgajām reformām tika noslēgta 1992. gadā (Makšerija reforma) un 2003. gadā (Vienotā platībmaksājumu shēma). Pēc nelielām izmaiņām 2003. gada reformā, jo īpaši 2008. gadā (Veselības pārbaudes), tika piemērots jauns Pamatmaksājumu režīms, ar kuru tika pielāgota Vienotā platībmaksājumu shēma, laika posmam no 2015. gada līdz 2020. gadam Dalībvalstis ir izmantojušas tā pamatstruktūru un papildu iespējas ļoti dažādos veidos.

6.2. Ilgajā reformu procesā ir pieredzēta arī KLP budžeta daļas izmantošana „lauku attīstības” mērķiem, dažādiem atbalsta veidiem grūtībās nonākušām teritorijām, agrovīdēs shēmām un pasākumiem lauku ekonomikas stiprināšanai vai dažādošanai. Dalībvalstis tā īstenošanā ir izmantojušas atšķirīgas pieejas un uzsvarus, kamēr līdzekļu piešķiršana katrā valstī atšķiras.

6.3. Jāatzīmē, ka KLP tiesību akti ir ieviesti ar regulu, nevis direktīvu, lai arī jautājumiem saistībā to īstenošanu nacionālā līmenī parasti vēl ir papildus nepieciešami arī vietējie tiesību akti.

6.4. KLP ir sadalīta divos „pīlāros”:

6.5. 1. pīlārs pamatā ietver ikgadējos tiešos maksājumus lauksaimniekiem (tagad – Pamatmaksājums ar saistītām shēmām) un tirgus pārvaldību. Pamatmaksājums ir maksājums kritērijiem atbilstoši lauksaimniekiem par kritērijiem atbilstošas lauksaimniecības zemes platību, kas atrodas to „rīcībā”. Ievērojot pasaules tirdzniecības saistības, maksājums nav atkarīgs no pašreizējās lauksaimniecības produkcijas veida vai apjoma – tas ir „atsaistīts” (lai gan dažas dalībvalstis ir izmantojušas ierobežotas pilnvaras, lai saglabātu vai attīstītu ierobežotas ražošanas atbalsta shēmas). Tad Pamatmaksājums tiek papildināts ar „videi draudzīgākas politikas” maksājumu (tas lielākoties skar lauksaimniecības ar aramzemi, pieprasot, lai tiktu audzētas vairākas kultūras un veidotas ekoloģiski nozīmīgas platības) un citiem iespējamiem un papildu maksājumiem.

6.6. Shēma tās galvenajā formā balstās uz nododamu tiesību sistēmu (tā tiek izteikta hektāros), ko parasti piešķir, pamatojoties uz 2015. gadā deklarētas atbilstošas lauksaimniecības zemes pamata, kur maksājumu likmes ir balstītas uz iepriekšējo pieprasījumu vēsturi, bet tā tiek pakāpeniski pārveidota par standarta lielumiem katrā maksājumu reģionā vai vadīta šajā virzienā. Tādējādi sistēmas nozīme starp valstīm atšķirsies atkarībā no to vēsturiskās saistības ar labību, liellopu un piena lopkopību. Lai saņemtu maksājumu, tiesības katru gadu ir jāasakaņo ar līdzvērtīgu kritērijiem atbilstošas zemes platību tajā pašā maksājumu jomā, kurā tika radītas tiesības.

6.7. Valstis, kas ir pievienojušās ES nesen, jo īpaši Centrāleiropas valstis, un kurām nav šādas subsīdiju vēstures, ir izmantojušas Vienoto platībmaksājumu shēmu vienkārši uz kritērijiem atbilstošas zemes pamata, kas tiek deklarēta katru gadu, kas tiek pārnesta uz nākošo periodu ar iespēju pāriet uz Pamatmaksājuma shēmu. To maksā atbilstoši standarta likmei; Horvātijā – pēdējā valstī, kas ir pievienojusies ES, pakāpeniski pāriet uz tiem, bet iepriekšējos tiešos maksājumus pakāpeniski samazina.

6.8. Pārbaude attiecībā uz „rīcībā esošo” zemi, ar kuru nosaka, vai zeme atbilst maksājuma pieprasījuma kritērijiem, ir izskatīta EST lietā *Landkreis Bad Dürkheim (C61/09)*, kurā tika konstatēts, ka pieprasītājam ir jābūt lauksaimniekam, kas uz attiecīgās zemes ir autonoms un pārvalda lauksaimniecisko darbību uz zemes (tādējādi spējīgs vismaz būtiskā apmērā nodrošināt savstarpējās atbilstības prasību ievērošanu). Ņemot vērā dažādos dalībvalstu tiesību aktus attiecībā uz lēmumtiesībām, zemes lēmumtiesību noteikumos tas nebija noteikts.

6.9. 2. pīlārs ir Lauku attīstības regula. Tas piedāvā atbalstu (bieži vien uz ilgāku termiņu vai uz daudzgadu pamata) visdažādākajos veidos, no kuriem tie, kas parasti visvairāk attiecas uz īpašuma novērtēšanu, ir saistīti ar:

- agrovīdēs shēmām, parasti piecu gadu saistībām attiecībā uz zemi. Pieprasītājam ir jābūt pārvaldības kontrolei pār zemi, ar ko tiek saprasta situācija, kas atšķiras no zemes tā rīcībā;
- mazāk labvēlīgi apgabali (MLA), kas ir definēti kā apgabali, kuros parasti ir sarežģīts vai nelabvēlīgs reljefs, un kas tiek uzskatīti par sarežģītiem no lauksaimniecības viedokļa, bet bieži vien ar nozīmi no sociāla, ar kultūru vai ainavu saistīta viedokļa. Šie maksājumi ir veikti dažādi, pamatojoties uz kritērijiem atbilstošu dzīvnieku skaitu, iesaistītajām platībām, vai tagad dažreiz arī pamatojoties uz agrovīdēs saistībām. Šie maksājumi vietās, kur tādi joprojām tiek veikti, tiek pamazām likvidēti, un dalībvalstīm, kas vēlas sniegt kādu īpašu atbalstu, būs iespēja to darīt 1. pīlāra ietvaros saistībā ar atkārtoti noteiktām teritorijām ar dabas ierobežojumiem.

6.10. Maksājumiem abu pīlāru ietvaros tiek piemēroti sodi par savstarpējās atbilstības noteikumu pārkāpumiem, kas uzliek juridiskas saistības un nosaka minimālās zemes pārvaldības prasības.

6.11. Šīs shēmas un to administrēšana ir svarīga ne tikai tajās iesaistītajiem, tās bieži vien ir sarežģīti izprotamas gan lauksaimniekiem, gan oficiālo maksājumu aģentūrām, un dalībvalstu starpā (dažkārt arī to iekšienē) šīs shēmas mēdz būtiski atšķirties. Piekļuve maksājumiem un to ierobežojumi var būt svarīgi gan no kapitāla vērtības, gan attiecīgā īpašuma īres maksas viedokļa.

ES tiesību aktu saraksts

Īpašuma vērtēšana uzņēmuma pārskatos

Ceturrtā Direktīva 78/660 par noteiktu veidu sabiedrību gada pārskatiem.

Septītā Direktīva 83/349 par konsolidētajiem pārskatiem.

Šīs direktīvas ir grozītas ar citām direktīvām:

- Direktīvu 90/604 par atbrīvojumiem, kuri attiecas uz mazajiem un vidējiem uzņēmumiem, un saistībā ar pārskatu publicēšanu ECU
- Direktīvu 90/605 par uzņēmumu veidu paplašināšanu
- Direktīvu 2006/43 par gada pārskatu un konsolidēto pārskatu obligātajām revīzijām, grozīta ar Direktīvu 2008/30.

Direktīva 86/635 par banku un citu finanšu iestāžu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem. Grozīta ar Komisijas Ieteikumu 2000/408 par informācijas izpaušanu saistībā ar finanšu instrumentiem un citiem posteņiem.

Direktīva 2001/65, ar ko groza Direktīvas 78/660/EEK, 83/349/EEK un 86/635/EEK attiecībā uz novērtēšanas noteikumiem, ko piemēro noteiktu veidu sabiedrību, kā arī banku un citu finanšu iestāžu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem.

Direktīva 91/674 par apdrošināšanas uzņēmumu gada pārskatiem un konsolidētajiem pārskatiem.

Direktīva 2003/51/EK, ar ko groza Direktīvas 78/660, 83/349, 86/635 un 91/674 attiecībā uz noteikta veida sabiedrību, banku un citu finanšu iestāžu un apdrošināšanas uzņēmumu gada un konsolidētajiem pārskatiem.

Regula 2000/2909 par nefinanšu pamatlīdzekļu grāmatvedības uzskaiti.

Regula 2002/1606 par starptautisko grāmatvedības standartu piemērošanu.

Regula 2003/1725, ar ko pieņem noteiktus grāmatvedības standartus saskaņā ar Regulu 2002/1606.

Īpašuma vērtēšana kredītiestādēm

Direktīva 2013/36 par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību.

Regula Nr. 575/2013 par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām.

Hipotekāro kredītu direktīva 2014/17.

Direktīva 2009/138 par uzņēmējdarbības uzsākšanu un veikšanu apdrošināšanas un pārapdrošināšanas jomā (Maksātspēja II).

Direktīva 2014/51 (Apkopotā direktīva II).

Komisijas Deleģētā regula 2015/35.

Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku direktīva 2011/61.

Īpašuma vērtēšana saistībā ar valsts atbalsta noteikumiem

Līgums par Eiropas Savienības darbību 107.1. pants.

Komisijas paziņojums 97/C209/03 par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas.

Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmums par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (izziņots ar dokumenta numuru C(2011) 9380, galīgā redakcija).

Pievienotās vērtības nodoklis (PVN) un īpašums

Septītā PVN Direktīva 2006/112.

Direktīva 2009/47, ar ko groza Direktīvu 2006/112/EK attiecībā uz samazinātām pievienotās vērtības nodokļa likmēm.

Veselība un drošība

Direktīva 89/391 par pasākumiem, kas ieviešami, lai uzlabotu darba ņēmēju drošību un veselības aizsardzību darbā.

Direktīva 95/16 par dalībvalstu tiesību aktu tuvināšanu attiecībā uz liftiem.

Direktīva 2000/78, ar ko nosaka kopēju sistēmu vienlīdzīgai attieksmei pret nodarbinātību un profesiju, ievieš līdzsvaru starp pienācīgām rūpēm par invalīdu vajadzībām un ar koriģēšanu saistīto slogu.

Direktīva 2012/18 par lielu ar bīstamām vielām saistītu avāriju risku pārvaldību (Seveso III Direktīva).

Enerģija

Atjaunojamo energoresursu direktīva 2009/28.

Ēku energoefektivitātes direktīva 2010/31.

Energoefektivitātes direktīva 2012/27.

Atbildība par vidi

Direktīva 2004/35 par atbildību vides jomā attiecībā uz videi nodarītā kaitējuma novēršanu un atļidzināšanu.

Ietekmes uz vidi novērtējums un Stratēģiskais vides novērtējums

Ietekmes uz vidi novērtējuma direktīva 2011/92.

Direktīva 2014/52/ES, ar ko groza Direktīvu 2011/92/ES par dažu sabiedrisku un privātu projektu ietekmes uz vidi novērtējumu

Direktīva 2001/42 par noteiktu plānu un programmu ietekmes uz vidi novērtējumu (parasti saukta Vides stratēģiskā novērtējuma direktīva).

Ūdens

Direktīva 75/440 par dzeramā ūdens ieguvei paredzētā virszemes ūdens kvalitāti dalībvalstīs.

Direktīva 76/464 par piesārņojumu, ko rada dažas bīstamas vielas, kuras novada Kopienas ūdens vidē.

Direktīva 91/271 par komunālo notekūdeņu attīrīšanu.

Direktīva 91/676 par lauksaimnieciskās izcelsmes nitrāti.

Ūdens pamatdirektīva 2000/60.

Bīstamo vielu direktīva 2006/11.

Gruntsūdeņu direktīva 2006/118.

Plūdu direktīva 2007/60.

Vides kvalitātes standartu direktīva 2008/105.

Atbildība par vidi un piesārņota zeme

Direktīva 99/31 par atkritumu poligoniem.

Direktīva 2000/76 par atkritumu sadedzināšanu.

Direktīva 2008/1 par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli.

Pamatdirektīva 2008/98 par atkritumiem.

Piesārņojums

Direktīva 2008/1 par piesārņojuma integrētu novēršanu un kontroli.

Gaisa piesārņojums

Pamatdirektīva 84/360 par rūpniecības uzņēmumu radītā gaisa piesārņojuma apkarošanu.

Direktīva 88/609 par lielām sadedzināšanas iekārtām.

Direktīva 89/369 par sadzīves atkritumu sadedzināšanas iekārtām.

Direktīva 96/62 par apkārtējā gaisa kvalitātes novērtēšanu un pārvaldību.

Direktīva 1999/13 par gaistošu organisko savienojumu emisijas ierobežošanu no organiskiem šķīdinātājiem.

Direktīva 2000/76 par atkritumu sadedzināšanu.

Direktīva 2001/80 par ierobežojumiem attiecībā uz dažu piesārņojošo vielu emisiju gaisā no lielām sadedzināšanas iekārtām.

Azbests

Direktīva 87/217 par vides piesārņojuma ar azbestu novēršanu un samazināšanu.

Bioloģiskā daudzveidība un tās saglabāšana

Direktīva 79/409 par savvaļas putnu aizsardzību.

Direktīva 92/43 par dabisko dzīvotņu, savvaļas faunas un floras aizsardzību.

Kopējā lauksaimniecības politika

Tiešo maksājumu regula 1307/2013.

Lauku attīstības atbalsta regula 1305/2013.

4.daļa

Tehniskā dokumentācija

Eiropas vērtēšanas informatīvie dokumenti:

1.EVID Ilgtspējība un vērtēšana

2.EVID Vērtēšanas noteiktība un tirgus risks

3.EVID Sadalījums starp zemi un ēkām

4.EVID Vērtēšana un citi jautājumi saistībā ar periodiskā īpašuma nodokļa vajadzībām

5.EVID Vērtēšanas metodoloģija

6.EVID Automatizētās vērtēšanas modeļi (AVM)

7.EVID Eiropas īpašuma un tirgus reitingi: vērtētāja ceļvedis

8.EVID Patiesā vērtība saskaņā ar 13.SFPS

TEGoVA minimālo izglītības prasību apkopojums

Kvalifikācijas atzišanas prasību apkopojums: TEGoVA atzīti Eiropas vērtētāji (REV) un TEGoVA atzīti dzīvojamā īpašuma vērtētāji (TRV)

Glosārijs

Eiropas Vērtēšanas standartu padomes locekļi

TEGoVA dalībnieki

1.EVID

Ilgtspējība un īpašuma vērtēšana

1. Ievads
2. Ilgtspējība un nekustamā īpašuma lietotāji
3. “Zaļo” standartu izstrāde nekustamajam īpašumam
4. Vērtēšana un ilgtspējība

1. Ievads

1.1. Ekonomikas un valsts politikas apvienotais spiediens ir radījis situāciju, kad lielāka uzmanība tiek veltīta plašam dabas resursu jautājumu lokam, kas ietilpst ilgtspējības koncepcijā. Ir sagaidāms, ka regulējums un tirgus konjunktūra arvien paaugstinās šo vides sfēras rādītāju un ilgtspējības jautājumu svarīgumu tiem, kuri nodarbojas ar nekustamo īpašumu un būvniecību un tādējādi – arī ar novērtēšanu. Jāatzīmē, ka daudzi lielle korporatīvie klienti un tie, kuri ņem vērā ētiskus apsvērumus, tiecas ievērot aizvien augstākos ilgtspējības standartus un sagaida līdzīgu standartu ievērošanu arī no saviem sadarbības partneriem. Viņi droši vien pievērsīs uzmanību šim momentam, pasūtot īpašuma novērtējumu.

1.2. Ir pilnīgi skaidrs, ka šie aspekti attīstās un līdztekus parādās jauni izaicinājumi, saistīti ar klimata izmaiņām, kas tagad izvirzās Eiropas Savienības dienaskārtības priekšplānā, jo ES arvien vairāk uzsver ēku nozīmi enerģijas politikā. Iesaistīto jautājumu akcenti mainās likumdošanas un tirgus konjunktūras attīstības gaitā. Ja arī tie pašlaik bieži vien ir ekonomikas ziņā ārēji faktori un neietekmē vērtību, sagaidāms, ka regulējums (ieskaitot nodokļu sistēmu) palielinās šo aspektu ietekmi, pa daļai ar nolūku risināt problēmas, ko attiecīgās politikas īstenošanai rada šādi ārēji faktori. Tādējādi, kaut gan tirgus līdz šim nereti nav ņēmis vērā daudzus no šiem momentiem, tiek prognozēts, ka nākotnē situācija kardināli mainīsies. Kad konkrēti jautājumi izkristalizējas un tiek izprasti, tie kļūst par standarta prakses daļu. Ir neapšaubāmi, ka liela daļa diskusiju par ilgtspējību kā jēdzienu koncentrēsies uz tiem aspektiem, kas vēl nav skaidri noformulēti, ieskaitot dažus, kas varbūt nemaz netiks konkretizēti.

1.3. Kā piemērs jāmin fakts, ka enerģijas jautājumi kļūst arvien aktuālāki, ko nosaka izmaksu un resursu aspekti un bažas par klimata izmaiņām. Pakāpeniski arvien stingrāka

regulējuma ieviešana (piemēram, ES Ēku energoefektivitātes direktīva un tajā paredzētie energoefektivitātes sertifikāti un citi instrumenti) jaunajam un esošajam ēku fondam liks pievērst lielāku uzmanību ēku energoefektivitātei un veiktspējai. Tas nozīmē, ka biežāk tiks pielietotas marķēšanas un sertifikācijas sistēmas, kas izmanto neatkarīgu informāciju, enerģētikas standartu noteikumi kļūst stingrāki, un subsīdijas un nodokļu atvieglojumi, iespējams, būs pieejami energoefektīvu ēku būvniecībā negatīvo ārējo ietekmju novēršanas rezultātā. Kad iesaistītās puses – īpašnieki, pircēji, nomnieki, aizdevēji u.c. – uzskatīs par svarīgām šādus noteikumus un atšķirības starp ēkām, kas atbilst standartiem, un tādām, kas ir mazāk atbilstošas, tad tirgus ņems to vērā kapitāla un izīrēšanas vērtībā līdztekus citiem faktoriem. Ļoti iespējams, ka līdzīgi procesi notiks attiecībā uz bažām par ūdens trūkumu un kvalitāti vai citām problēmām

1.4. Daudzi no ilgtermiņā ietvertajiem jautājumiem ir saistīti ar ilgtermiņa perspektīvu, piemēram, prognozes par enerģijas cenām vai vides risku novēršanu, bet nepieciešamā specifiskā informācija bieži ir nenoteikta un analītiskie instrumenti vēl ir izstrādāšanas stadijā. Tomēr šie ierobežojumi nemazina attiecīgo aspektu nozīmību.

1.5. Vērtētājiem jādarbojas savu profesionālo prasmju ietvaros. Parasti tas nozīmē, ka viņiem būs jābalstās uz atbilstošo pieredzi, sertifikāciju un atzinumiem par nekustamā īpašuma ilgtermiņa vērtību, nevis pašiem personīgi jāsaņem šī dokumentācija. Tas izriet no esošās prakses vides jautājumu sfērā, tādas kā piesārņojuma, azbesta satura, plūdu riska vai augsnes erozijas novērtējuma, un šajā sakarībā vērtētājiem jāspēj saprast, ko nozīmē speciālistu atzinumi, un jāizsprīž, kādu svarīgumu tiem piešķirt. Vērtētāji var veikt vērtēšanu tikai uz pastāvošā tirgus pamata, nevis izteikt hipotēzes par nākotni. Šī informatīvā dokumenta nolūks ir palielināt vērtētāju spēju apzināties un izvērtēt šos jautājumus un paaugstināt viņu sapratni par tirgu tā attīstības procesā.

1.6. Ilgtspējība – vispārīgā līmenī ilgtspējība ir spēja ilgstoši eksistēt. Šis dokuments galvenokārt apskata ilgtspējības vides aspektus, bet pieskaras arī ekonomiskajai un sociālajai dimensijai, un daudzi ekonomiskās ilgtspējības jautājumi jau tagad tiek iekļauti īpašuma vērtēšanā. Šī termina pašreizējās nozīmes priekšteči bija ekonomiski koncepti – ilgtspējīgi īres ieņēmumi vai ilgtspējīga naudas plūsma.

1.7. Pieaugot spiedienam uz resursu patēriņu un dabas sistēmām, uzmanība arvien vairāk tiek pievērsta apjomam, kādā ilgtspējību var nodrošināt ar valsts iejaukšanos un administrēšanu. Koncentrēšanās uz vides sfēras apsvērumiem ir likusi definēt ilgtspējību kā cilvēka dzīves kvalitātes uzlabošanu, kad cilvēks dzīvo būtiski svarīgo ekosistēmu ekoloģiskās kapacitātes ietvaros.

1.8. Ilgtspējīga attīstība – šāda pieeja aplūko problēmas saistībā ar ilgtspējības saskaņošanu ar jebkuru darbību vai izmaiņu. Jēdzienu „ilgtspējīga attīstība” savā 1987. gada ziņojumā ieviesa Pasaules Vides un attīstības komisija (Bruntlandes komisija), un kopš tā laika tas ir kļuvis par būtisku komponentu daudzās politikas diskusijās par ekonomiskajiem,

sociālajiem un ar vidi saistītajiem jautājumiem. Bruntlandes komisija savā ziņojumā „Mūsu kopējā nākotne” šo jēdzienu definēja šādi:

“attīstība, kas atbilst pašreizējo cilvēku paaudžu vajadzībām un nesamazina nākotnes paaudžu iespējas apmierināt savas vajadzības.”

Komisijas priekšlikumus 1992. gadā apstiprināja Apvienoto Nāciju Organizācijas Vides un attīstības konference Riodežaneiro, piesaistot tiem uzmanību valstu un starptautiskā mērogā, ieskaitot ANO Ilgtspējīgas attīstības komisiju.

1.9. Tas tagad ir kļuvis par noturīgu, plašu, neskaidru trafaretu jēdzienu. Tā formulējums nenosaka prioritāti ekonomiskajiem, vides aizsardzības un sociālajiem mērķiem to konflikta situācijās. Tā kā uzsvars uz šiem mērķiem ir atšķirīgs dažādām iesaistītajām pusēm, situācijām un laika periodiem, šāds mainīgums var sekmēt jēdziena vispārējo akceptēšanu, ja ne pamatotību. Līdz šim nav izstrādāta precīzāka definīcija, un ilgtspējīgai attīstībai laika gaitā ir dažādas praktiskas izpausmes dažādiem cilvēkiem dažādos kontekstos.

1.10. Šādas politikas diskusiju pieaugošās ietekmes rezultātā ilgtspējīgo attīstību vislabāk saprast kā procesu, nevis kā noteiktu galamērķi; un šo procesu šodien arvien vairāk ietekmē bažas par klimata izmaiņām un resursu pieejamību.

1.11. Ir izstrādāti dažādi instrumenti un jēdzieni, lai analizētu vides jautājumus attiecībā uz nekustamo īpašumu, ieskaitot dzīves cikla novērtēšanu, „no šūpuļa līdz kapam”, ekoloģiskās ietekmes analīzi un „zaļās ēkas”. Tie dažādos veidos izskata attīstības ietekmi uz vides un ekoloģiskajām sistēmām laika gaitā, ņemot vērā lielāku resursu izmantošanas efektivitāti un mazāku vides degradēšanu, elastības un adaptācijas spējas attīstīšanu un sociālā taisnīguma jautājumus. Tie tiek analizēti arvien pieaugošā auditu, procedūru un indikatoru diapazonā, lai aplūkotu plašākā jēdziena individuālos aspektus un ietekmētu lēmumus, tādējādi palielinot ietekmi uz zemes, nekustamā īpašuma un ēku izmantošanu un attīstīšanu. Minētos procesus virza ne tikai valsts politikas un regulējums, bet arī tirgus viedokļi un investoru, uzņēmumu un klientu prasības.

1.12. Viens izaicinājums ilgtspējības analīzē ir saprast katrā atsevišķajā gadījumā, vai ilgtspējības jautājumu risināšana palielina vai samazina vērtību. To var uzskatīt arī par izmaksām un ierobežojumu. Ekonomiskās iespējas var aplūkot „zaļās izaugsmes” gaismā ar to pavadošajām tehniskajām inovācijām, bet standartu ievērošana var saglabāt vai palielināt vērtību. Kad regulējuma vai tirgus standarts tiek uztverts kā norma, tad tā neievērošana var samazināt neatbilstošo nekustamo īpašumu vērtību.

1.13. Vispārīgākā mērogā tradicionāli tiek uzskatīts, ka ekonomiskā izaugsme rada riskus vides sfērā, bet ir pierādījumi (ko reizēm apkopojot raksturo ar Kuzņeca vides līkni), ka augstāks ekonomiskās attīstības līmenis samazina vides degradēšanu, iespējams, daļēji tāpēc, ka tad resursi tiek izmantoti problēmu novēršanai, kas rada lielas bažas, un arī tāpēc, ka ekonomiskās darbības un pielietotās tehnoloģijas raksturs mainās. Var pieņemt, ka

pieaugoša ekonomiskā aktivitāte samazina vietējos negatīvos ārējos faktorus, un ar ienākumu līmeņa pieaugumu tiek risināti citi ārējie negatīvie faktori. Attīstoties vides degradēšanas samazināšanas metodēm, citiem kļūst vieglāk tās īstenot; tomēr ekonomiskās aktivitātes pieaugošie apmēri ir arī zināms izaicinājums. Zināšanu apjoma pieaugums un zinātnes progress izvirza jaunus jautājumus – pirms 40 gadiem reti kurš uztraucās par CO₂ izmešiem.

1.14. Kad jēdzieni tiek konkretizēti praksē un tiek izstrādātas vadlīnijas, rodas iespēja radīt nemateriālus aktīvus, kam nepieciešams novērtējums, ja tos var nošķirt no pamatā esošajiem materiālajiem aktīviem.

1.15. 2007. gadā tika noslēgta Vankūveras vienošanās kā starptautisks forums vērtēšanas aspektus, kas saistīti ar ilgtspējības debatēm: „aņemšanās no vērtēšanas standartus izstrādājošo organizāciju puses globālā mērogā sākt ilgtspējības kritēriju iekļaušanu nekustamā īpašuma vērtējumā.” Šī iniciatīva ar turpmākajām izrietošajām diskusijām palīdzēs informēt vērtētāju profesijas pārstāvjus viņu praktiskajai darbībai.

1.16. Ekoloģiskās sistēmas vērtējums – tiek paveikts arvien lielāks darbs, it sevišķi ekonomiskās un vides politikas jomā, lai uzsvertu tādus ar resursiem un vidi saistītus jautājumus kā:

- piesārņojums, enerģija un materiāli;
- vides aizsardzība un resursu apsaimniekošana;
- dabas resursi kā aktīvi;
- ārpus tirgus plūsmu un atbilstoši vides standartiem koriģēto rādītāju izvērtēšana.

Citi ir ieviesuši šo pieeju tādās jomās kā zvejniecība, ūdens saimniecība un lauksaimniecība. Konceptija „maksājumi par ekoloģiskās sistēmas pakalpojumiem” tiek pētīta sīkāk, lai to pielietotu privātos darījumus un pēc vienošanās starp pircēju un pārdevēju piešķirtu vērtību vēlamo rezultātu sasniegšanai vides jomā, jo ar īpašuma apsaimniekošanu šajā sektorā var īstenot tirgus mehānismus un sekmēt daudzu pašreizējo negatīvo faktoru novēršanu.

1.17. Šī pieeja, veidojusies neatkarīgi no ekonomiskajiem apsvērumiem, identificē vērtību, kas balstās uz atšķirīgiem pieņēmumiem nekā tie, ko pieprasa vērtētāju profesijas standarti. Tā rezultātā sagatavotie vērtējumi, kas atspoguļo ārējos faktorus un ir atkarīgi no izmaiņām pieņēmumos, var būt noderīgi valsts politikas veidošanā atbilstoši pieņēmumu reālistiskumam un analīzes pamatotībai, bet tie nenorāda tirgus vērtību vai patieso vērtību. Teorētiski šie vērtējumi var atspoguļot investīciju vērtības mēru (skat. 2.EVS), kas attiecas uz iesaistītajiem politikas izstrādātājiem, bet bez plašākas nozīmes. Nākotnē arvien svarīgāk būs saprast un izlīdzināt abu minēto pieeju atšķirības, attīstoties ekoloģiskās sistēmas vērtējumus. Praksē ekoloģiskās sistēmas vērtējumi, kas vairāk balstīti uz ekonomiku, varētu iegūt lielāku nozīmi izvēles variantu salīdzināšanā, nevis absolūtas vērtības noteikšanā, bet konkrētāki vērtējumi darījumiem ietekmēs indivīdu rīcību.

2. Ilgtspējība un nekustamā īpašuma lietotāji

2.1. Ilgtspējības kustību pašlaik virza bažas par klimata izmaiņām un tādējādi koncentrējas uz jautājumiem, kas attiecas uz enerģiju un oglekļa dioksīdu. Tas ietekmē visus uzņēmuma darbības aspektus, ieskaitot tam piederošo nekustamo īpašumu un ēkas, un ir radušies jauni termini, tādi kā „zaļā ēka” un „ilgtspējīga ēka”.

2.2. Nekustamā īpašuma īpašniekiem un lietotājiem ir dažādi motīvi, lai ņemtu vērā ilgtspējības vispārīgos vai konkrētos aspektus, it sevišķi energoefektivitāti, kuru diapazons ir no personīgas apņemšanās līdz izmaksu samazināšanai, no noteikumu ievērošanas līdz atzīšanai par priekšrocību darījumos ar klientiem.

2.3. Klimata izmaiņu problēmai kļūstot par arvien svarīgāku faktoru politikas veidošanā, tas, ka uz ēkām attiecas ap 40% patērētās enerģijas, liek pievērst īpašu uzmanību nekustamo īpašuma sfērai un izteikt viedokļus šajā sakarībā. Tomēr enerģijas izmaksas var sastādīt tikai 1% no dažu uzņēmumu saimnieciskās darbības izmaksām, toties personāla izmaksas var veidot līdz pat 85% no biroja telpu nomnieka pamatdarbības izmaksām. Šādas proporcijas ierobežo enerģētikas jautājumu ietekmi uz īpašumu nomas maksu un vērtību. Varētu izteikt pieņēmumu, ka darba vidi ietekmējošo būvniecības aspektu nozīme šobrīd nav pilnībā atzīta. Gadījumos, kad nomnieki ir gatavi maksāt lielāku nomas maksu par „zaļajiem” standartiem atbilstošiem īpašuma objektiem, tas sekmēs to vērtības celšanos, bet nomnieki tā rīkosies tikai tad, ja saredzēs labumu telpu nomāšanā „zaļajā ēkā”. Jāatzīmē, ka attieksme šajā jautājumā var mainīties atkarībā no konkrētā ekonomikas cikla.

2.4. Tiem nekustamā īpašuma īpašniekiem un uzņēmumiem, kas izdara tīri komerciālus spriedumus, nepieciešamajam investīcijām jāuzrāda pieņemama atdeve no kapitāla. Var būt tāda situācija, ka investīcijas ēku aprīkojuma (apkures, ventilācijas, gaisa kondicionēšanas vai dzesēšanas sistēmas) uzlabošanā netiek uzskatītas par pamatotām ar uzlabotās energoefektivitātes vai īpašuma tirgus cenas palielinājuma finansiālajiem ieguvumiem. „Zaļās nomas līgumi” (skat. 3.3. punktu) ir līdzeklis, kā sabalansēt atšķirīgās iznomātāju un nomnieku intereses šajos jautājumos.

2.5. Tā kā uzņēmumi izvēlas darboties (vai tiek prognozēts, ka tie darbosies) veidos, kas lielākā apjomā ņem vērā iepriekš minētos momentus, to īpašnieki un klienti, iespējams, pieprasīs precīzāku pamatojuma dokumentāciju kā pierādījumus. Lielākiem uzņēmumiem šāda pamatojuma dokumentācija var ietvert:

- korporatīvās sociālās atbildības apliecinājumus
- apņemšanos par oglekļa dioksīda izmešu samazināšanu
- akreditāciju saskaņā ar ISO 14001 – starptautisko vides pārvaldības sistēmu standartu vai EMAS, visā Eiropas Savienībā piemērojamo ekoloģisko pārvaldību un audita mehānismu.

Katras iesaistītās puses minētās apņemšanas konkrēts piemērs ir „zaļās telpu nomas”

izmantošana.

2.6. Korporatīvā sociālā atbildība (KSA) apraksta uzņēmuma brīvprātīgu izvēli iekļaut sociālo un vides aspektu izskatīšanu savā ikdienas uzņēmējdarbībā, lai demonstrētu ētikas prasībām atbilstošu uzvedību un uzlabotu sociālos apstākļus. Tajā var ietilpt izskatīšana attiecībā uz:

- ievadītajiem materiāliem: izejvielām, enerģiju, ūdeni
- procesiem: videi draudzīgu ražošanu
- publicitāti: sabiedriskajām attiecībām.

Augstākā līmenī izstrādāta politika aptvers nekustamā īpašuma lietošanu un investīcijas, tādējādi tā var ietekmēt kapitāla un iznomāšanas vērtību.

2.7. Tā kā korporatīvā sociālā atbildība ir brīvprātīga izvēle, arvien lielāks uzņēmumu skaits akceptē to kā savu biznesa plānu un ikgadējo finanšu pārskatu elementu. Dažos gadījumos to var uzskatīt kā kvalitātes un labas, vides apsvērumus integrējošas pārvaldības apliecinājumu. Iespējams, ka lieliem uzņēmumiem likumā tiks noteikts pienākums sniegt atskaites par šiem jautājumiem. Dažas valstīs likumdošana jau pieprasa nefinansiālu darbības rādītāju iesniegšanu uzņēmumu pārskatos.

2.8. Korporatīvās sociālās atbildības politika var balstīties uz uzņēmuma stratēģijas plānu, korporatīvo risku stratēģiju, nepieciešamību saņemt dotācijas un finansējumu vai spiedienu no investoru, klientu un citu personu puses. Lai novērtētu šīs politikas ietekmi, uzņēmumam jāsapatavo skaidrs pamatprincipu formulējums.

2.9. Daži uzņēmumi iekļauj ekoloģiskos, sociālos un ekonomiskos ilgtspējības aspektus „Trīskāršās robežlīnijas” koncepcijā, analizējot un paziņojot sasniegtos rezultātus katrā no šīm trīs sfērām atsevišķi. Šī pieeja nepārtraukti attīstās, un ilgtspējības apsvērumi, iespējams, tiks ietverti arī tehniskās un funkcionālās kvalitātes analīzē.

2.10. Atbildīgas investīcijas nekustamajā īpašumā ir ietvars investoriem, lai maksimāli palielinātu pozitīvo ietekmi un līdz minimumam samazinātu negatīvo iedarbību uz sabiedrību un dabas vidi, ko rada nekustamā īpašuma īpašumtiesības, pārvaldīšana un attīstīšana. ANO Vides programmas Finanšu iniciatīvā ir formulēti atbildīgu investīciju principi, lai vides, sociālās un uzņēmumu pārvaldības (ESG) faktorus iekļautu uzņēmumu darbības stratēģijā un praksē, piedāvājot vairākas instrumentu kopas šim nolūkam. Šī deklarācija aicina uzņēmumus izskatīt „to investīciju pakalpojumu sniedzējus (..), lai integrētu ESG faktorus attīstības izpētē un analīzē.” Ņemot vērā nomnieka juridiskā valdījuma tiesības, šī iniciatīva norāda uz īpaši svarīgo investora lomu nekustamā īpašuma būvniecībā, remontā un pārvaldīšanā, kā arī uz nomas attiecību izbeigšanas iespējām, kad katrā stadijā investoram ir lielāka kontrole pār ilgtspējības jautājumiem nekā tad, kad investors investē akcijās (ieskaitot nekustamā īpašuma trasta fondus). Atbildīgam investoram jāvienojas ar telpu nomniekiem par nekustamā īpašuma vides un sociālās

ietekmes kontrolēšanu, kaut gan līdz šim tikai dažos nomas līgumos ir iekļauti noteikumi par ilgtspējības jautājumiem.

2.11. Apsverot investēšanas iespējas, nekustamajam īpašumam jāveic izpēte par:

- tā atrašanās vietu – ilgtspējības faktori var dot norādi uz tādu īpašumu, kur ir labākas sabiedriskā transporta iespējas, vai kas atrodas pamestā industriālā teritorijā;
- fiziskajiem raksturlielumiem – vai ēkas atbilst vides standartiem, tādiem kā BREEAM, LEED, „Zaļā zvaigzne” vai CASBEE (skat. 3.2. punktu)? Tas var ierobežot investīciju objektu izvēli, samazināt portfeļa diversifikācijas iespējas un ar pieprasījuma koncentrēšanos uz šādiem īpašumiem ietekmēt to cenas un tādējādi arī ieguldītā kapitāla atdevi;
- nomniekiem – pēc to uzņēmējdarbības veida.

Dati šādas izpētes veikšanai bieži vien ir ierobežoti un nepilnīgi, un dažos tirgos šādi dati gandrīz nemaz nav pieejami.

2.12. Alternatīva pieeja ir sameklēt nekustamos īpašumus, kas savā kategorijā ir vislabākie. Tomēr arī tad būs jābalstās uz atzītajām sertificēšanas un reitinga sistēmām, tādām kā BREEAM vai īpašajiem projektēšanas, iepirkuma un būvniecības līgumiem (EPC). Ja arī šis paņēmieni palīdzētu identificēt īpašumus, kuru vērtība ir labāk aizsargāta nākotnē, tas ir pieejams tikai nedaudziem īpašumiem. EPC tiks noformēti lielākajai daļai esošo ēku, kad tās tiek pārdotas vai iznomātas, bet rezultāts lielā mērā būs atkarīgs no izmantotās novērtēšanas metodoloģijas, kas varētu arī nesniegt precīzas ziņas par īpašumu tiptiem, kuri nav iekļauti tās izstrādā.

2.13. Vides pārvaldības sistēmas (VPS) piedāvā instrumentus uzņēmumiem ilgtspējības jautājumu izskatīšanai, īstenojot nepārtrauktu pilnveidošanu četrās plānošanas stadijās: kādi pasākumi jāveic, pasākumu veikšana, paveiktā pārbaude un rīcība uzlabojumu ieviešanai, analizējot ietekmi uz vidi un darbību, kas rada šīs izmaiņas. VPS var palīdzēt uzņēmumiem atrast izmaksu samazināšanas iespējas, novērst juridiskos, finansiālos un reputācijas riskus (ieskaitot paredzamu likumdošanas prasību identificēšanu), izpētīt tirgus konjunktūras iespējas un iesaistīto pušu prasības. Šos pasākumus var uzsākt, izskatot pašreizējo stāvokli (kā robežlīniju), kad varbūt tiks konstatēts, ka daudz kas jau ir paveikts, īpaši nedomājot par to kā saistītu ar vides jautājumu risināšanu, un pēc tam izstrādājot vides politiku nākotnes procesu virzīšanai.

2.14. ISO 14001 nosaka standartus, saskaņā ar ko var veikt uzņēmumu auditu. Tie aptver piecus aspektus vai stadijas:

- vides politiku;
- darbību plānošanu;
- projekta īstenošanu un ekspluatāciju;
- pārbaudes un korektīvos pasākumus;
- vadības ziņojumu.

2.15. Vides pārvaldības un audita sistēma (VPAS) piedāvā Eiropas standartu, kas ir brīvprātīgs, tomēr pēc tā pieņemšanas tam jāveic obligāts audits (atšķirībā no ISO 14001). Tā kā dažas no tās prasībām ir paredzētas likumdošanā, šī sistēma, iespējams, nosaka augstākus kritērijus nekā ISO 14001, kas tai pēc būtības ir līdzīgs. Uzņēmumam jānorāda sava tiešā un netiešā ietekme uz vidi un jānovērtē ietekmes lielums. Iekšējā auditā jāpārbauda vides aspektu pārvaldība, sasniegtie rezultāti šajā jomā un atbilstība standartiem, bet reizi trijos gados tiek veikts ārējais audits.

2.16. Dzīves cikla izmaksas – nekustamā īpašuma ilgtspējības vērtējums var apskatīt visu tā dzīves ciklu kopā ar saistītajiem ārējiem faktoriem. Kad vērtēšanā tiek izmantota ienākumu metode, izmaksas un ienākumi jāanalizē un jāreducē uz pašreizējo vērtību. Dzīves cikla izmaksu analīzē tiek aprēķināta visu izmaksu pašreizējā vērtība visā atlikušajā ēkas kalpošanas ilgumā, ieskaitot uzbūvēšanas, ekspluatācijas, uzturēšanas un ekspluatācijas izbeigšanas izmaksas. Šāda pieeja var neietvert visus iesaistītos ārējos faktorus.

2.17. Dažām Eiropas valstīm ir savi nacionālie standarti un vadlīnijas dzīves cikla izmaksu analīzes veikšanai, bet starptautiskais standarts ir ISO 15686-5 „Ēkas un uzbūvētie pamatlīdzekļi – Kalpošanas ilguma plānošana – 5. daļa: Uzturēšana un dzīves cikla izmaksas”, kas apraksta ietvarus. Taču ISO 15686-5 nenosaka kopēju formātu šai analīzei, pieļaujot dažādas pieejas praksē.

3. „Zaļo” standartu izstrādāšana nekustamajam īpašumam

3.1. “Zaļās ēkas”

3.1.1. „Zaļa” vai „ilgtspējīga ēka” tādus resursus kā enerģija, ūdens, materiāli un zeme izmanto efektīvāk nekā ēkas, kas uzceltas pēc esošajiem minimālajiem standartiem, saražo mazāk atkritumu un mazāku izmešu daudzumu un piedāvā labāku iekšējo darba vidi, nodrošinot veselīgus apstākļus, komfortu un lietderību. Tā kā ilgtspējības koncepcija pieprasa, lai tagadnes vajadzības nekaitētu nākotnes paaudžu spējai apmierināt savas vajadzības, „zaļajām ēkām” jāņem vērā arī sociālie, ekoloģiskie un vides aspekti. Šāda plašāka definīcija ietver arī ārējas iedarbības un ietekmi no vienas paaudzes uz nākamo – nekustamā īpašuma dzīves ciklu.

3.1.2. Amerikas Apkures, dzesēšanas un gaisa kondicionēšanas inženieru biedrība (ASHRAE) sadarbībā ar Ziemeļamerikas Apgaismes inženieru biedrību (IES) un ASV Zaļo ēku padomi (USGBC) 2010. g. februārī ir publicējušas standartu augstas efektivitātes „zaļajām ēkām”. Šis standarts 189.1 „Standarts augstas efektivitātes zaļo ēku projektēšanai, izņemot dzīvojamās ēkas ar 1-2 stāviem” nosaka:

“augstas efektivitātes „zaļā ēka” ir ēka, kura projektēta, uzcelta un ekspluatējama veidā, kas laika gaitā palielina apkārtējās vides saudzēšanas rādītājus un ekonomisko vērtību, cenšas uzturēt iekštelpu vides rādītājus, kas nodrošina ēkā esošo personu veselību, palielina viņu apmierinātību un produktivitāti, izmantojot videi draudzīgus būvniecības materiālus un ūdeni un enerģiju taupošas sistēmas.”

3.1.3. Šī definīcija parāda, ka ilgtspējības jēdziens ne tuvu nav precīzs, kad to attiecina uz ēkām, kas pašas ir ārkārtīgi atšķirīgas pēc projekta, būvniecības un izmantošanas, savukārt dažādiem to lietotājiem būs savas vajadzības, kas mainīsies laika gaitā.

3.1.4. Tālāk minētais var kalpot par vispārīgu pārbaudes punktu sarakstu:

- atrašanās vieta - vai tā ir pieejama ar sabiedrisko transportu un ar personīgo automobili?
- pašreizējais objekta zemes izmantošana attīstīšanai – jāpārbauda, vai nav piesārņojuma vai ūdens apgādes problēmas;
- apdraudējums ēkas atrašanās vietai, ko rada plūdi vai zemestrīce vai tās izvietojuma un projekta dēļ (piem., applūšana no augstākām vietām);
- ēkas konstrukcija un plānojums, tostarp tādi tās prognozētā kalpošanas ilguma aspekti kā enerģijas pārvaldība, ieskaitot izmantojamās materiālus (avotu, utilizāciju, veidu, kalpošanas ilgumu) un resursu izmantošanas efektivitāti;
- ēkas kā darba vides kvalitāte un ietekme uz tajā atrodošos personu veselību un produktīvi, ieskaitot ventilāciju un apgaismojumu;
- energoefektivitāte un enerģijas avoti;

- ūdens patēriņa efektivitāte;
- atkritumu apsaimniekošana;
- cik elastīgi šis nekustamais spēs reaģēt uz potenciālu enerģijas, ūdens apgādes un atkritumu apsaimniekošanas izmaksu pieaugumu?

3.2. Ēku sertificēšana un „zaļā” reitinga instrumenti

3.2.1. Ir ieviestas vairākas pieejas, lai novērtētu ēkas pēc definētiem vides standartiem; daži no tiem ir noteikti ar normatīvajiem aktiem, bet citi – brīvprātīgi īstenojami, piedāvājot standartizētu novērtēšanu un sertificēšanu „zaļajām” un energoefektīvajām ēkām. Pasaulē ir aptuveni 30 brīvprātīgās novērtēšanas sistēmas, kas atbilst termina „ilgtspējība” konceptuāli kompleksajam raksturam. Acīmredzot ir neizbēgami, ka tie galvenokārt attiecas uz jaunām vai būtiski izremontētām ēkām.

3.2.2. Starptautiski atzītas vērtēšanas sistēmas, kas piedāvā noderīgu kopēju standartu starptautiskajiem investoriem, ir šādas:

- BREEAM (Ēku izpētes, noteikšanas un vides novērtējuma metode, kas izveidota 1990. gadā) novērtē ēkas veikspējas rādītājus ar punktiem pēc desmit kritērijiem (materiāli, enerģija, transports, ūdensapgāde, atkritumi, piesārņojums, zemes izmantošana, veselība un labsajūta, inovācijas un pārvaldība), tad punkti tiek saskaitīti un ielikti reitingā. Šī metode piedāvā dažādus vērtēšanas režīmus dažādiem izmantošanas veidiem, tādiem kā industriālais, vairumtirdzniecības objekts vai mācību iestāde. Jaunu ēku var vispirms novērtēt projekta stadijā (ar pagaidu sertifikātu) un tad - pēc uzbūvēšanas. Šo metodi var attiecināt arī uz renovētām ēkām. Ir piecas nokārtošanas pakāpes. BREEAM ziņo, ka saskaņā ar pētījumu rezultātiem biroja ēku attīstītāji parasti investē par 2% vairāk, lai saņemtu augstāku novērtējumu pēc šīs sistēmas, un atgūst šo papildu investīciju summu 2-5 gadu laikā, ekonomējot ar mazākiem enerģijas un ūdensapgādes rēķiniem.
- LEED (Līderība enerģijas patēriņa un vides projektēšanā), ko nosaka 1993. gadā dibinātā ASV Zaļo ēku padome (USGBC), attiecas uz jaunām un renovētām ēkām. Tā ir nepārtraukti attīstījusies un izstrādājusi savstarpēji saistītu standartu režīmu, kas aptver ēku projektēšanu un būvniecību, uzturēšanu un ekspluatāciju. LEED 4. versija no 2016. gada novembra pilnībā aizstāj LEED 2009 attiecībā uz jaunajiem projektiem un pievērš lielāku uzmanību informācijai par būvniecības materiāliem un ietekmi uz vidi, pilnveidojot punktu piešķiršanas sistēmu, kas tika izmantota LEED 2009, ar četriem galīgajiem sertificēšanas līmeņiem. Šīs sistēmas galvenie vērtēšanas kritēriji ir objektu ilgtspējība, ūdens patēriņa efektivitāte, enerģētika un atmosfēra, materiāli un resursi un iekštelpu vides kvalitāte ar vērtējuma punktiem par inovāciju projektēšanā un reģionālo prioritāti. ASV Zaļo ēku padome 2008. gadā publicēja datus, kas liecina, ka tās toreizējam LEED standartam atbilstošajām ēkām bija:

- par 8-9 procentiem zemākas ekspluatācijas izmaksas
 - par 3,5 procentiem (bet pēdējā laikā – par 4 procentiem) augstāks telpu aizņemības koeficients,
 - par 3 procentiem augstāka nomas maksa,
 - par 6,6 procentiem augstāka atdeve no investīcijām,
 - tirgus vērtības pieaugums par 7,5 procentiem,
- taču, kā tiek atzīmēts, šos datus var ietekmēt dažādi faktori.

3.2.3. Citi starptautiski pazīstami standarti ir DGNB Vācijā, HQE Francijā, CASBEE Japānā, „Zaļā zvaigzne” un NABERS Austrālijā. Citām valstīm var būt savi nacionālie standarti vai kodeksi. Katra sistēma atšķiras ar vērtēšanas objektiem un veidu, un tās visas tiek regulāri pārskatītas. To novērtēšanas metodes bieži vien ir preskriptīvas, nevis fundamentālus principus pielietojošas vērtējuma sagatavošanai.

3.2.4. Jau esošo ēku novērtēšanai ir visai maz standartu sistēmu. Projektēšanas, iepirkuma un būvniecības tipveida līgumi (EPC) piedāvā preskriptīvu pieeju energoefektivitātes reitingam Eiropas Savienībā, bet ASV Namīpašnieku un pārvaldnieku asociācija ir izstrādājusi sistēmu „Go Green” („Būsim zaļi”).

3.2.5. Jāatzīmē, ka visas šīs pieejas dažādās valstīs tiek pielietotas atšķirīgos veidos, tā ka pat EPC līgumi atšķiras katrā ES dalībvalstī, kas rada problēmas starptautiskā vienotā izpratnē un vērtēšanas informācijas salīdzināšanā. (Piezīme – 2010. gada Ēku energoefektivitātes direktīva uzdeva Eiropas Komisijai pieņemt brīvprātīgu ES sertificēšanas sistēmu nedzīvojamām ēkām (11(9). pants – skat. 8.EVMI).

Tiek prognozēts, ka globālais nekustamā īpašuma ilgtspējības kritērijs (GRES B) būs katalizators individuālai ilgtspējīgai attīstībai, jo tas sniedz investoriem metodi, ar ko savstarpēji izvērtēt nekustamā īpašuma fonda ilgtspējības rādītājus. Tas neapšaubāmi stimulēs „zaļo” ilgtspējīgo pieeju arvien lielākam nekustamo īpašumu skaitam.

3.2.6. Ilgtspējības politika un prasības turpina mainīties un attīstīties. Tādējādi, obligātie standarti jaunajām ēkām, kas noteikti ar attīstīšanas kontroli vai būvniecības noteikumu sistēmām, var arvien lielākā mērā uzsvērt prasības par enerģijas patēriņa samazināšanu, „pasīvo māju” būvniecību, atjaunojamo resursu izmantošanu, kā arī vispārīgākus ilgtspējības kritērijus. Dažās sfērās šīs obligātās prasības, iespējams, aizstās brīvprātīgos „zaļo ēku” reitinga instrumentus vai rosinās tiem noteikt augstākus standartus. Ēku energoefektivitātes direktīva nosaka, ka jaunām ēkām jāsasniedz „tuvu nullei enerģijas” ēku standarti līdz 2018. gadam (publiskajām ēkām) un līdz 2020. gadam (privātajām ēkām) (skat. 8.EVMI).

3.3. “Zaļie nomas līgumi”

3.3.1. Sākotnējās diskusijas par „zaļo nomas līgumu” jēdzienu attīstības rezultāts ir šo līgumu pieaugošs pielietojums dažos nekustamo īpašumu tirgos, un tas var ietekmēt dažu

īpašuma objektu vērtējumu. Šis vairāk ir uz nodomiem balstīts jēdziens, un tirgū nav plaši akceptētas vienas „zaļo nomas līgumu” definīcijas.

3.3.2. Diskusijas par „zaļajiem nomas līgumiem” radās kā reakcija uz izplatīto nelīdzsvarotību starp ēkas/ telpu īpašnieka un nomnieka interesēm vides jautājumos. Lai uzlabotu nekustamā īpašuma vides rādītājus, bieži nepieciešamas kapitāla investīcijas, reizēm ar ilgu atmaksāšanās periodu. Ēku īpašnieki un investori bieži var nevēlēties uzņemties šādas izmaksas bez attiecīgas atdeves, savukārt nomnieki negrib investēt īpašumā, kas tiem nepieder un kurā viņi uzturas tikai uz īsu nomas periodu. „Zaļais nomas līgums”, ko praksē var noslēgt tikai puse, kas ieinteresētas vides jautājumu risināšanā savu komerciālo vai personīgo apsvērumu dēļ, cenšas atrisināt identificētos ilgtspējības momentus starp pusēm un izpildīt picaugošās juridisko standartu prasības.

3.3.3. Vispārīgi runājot, „zaļās nomas līgums” attiecas uz ilgtspējīga/ energoefektīva īpašuma nomu ar ilgtspējību sekmējošiem noteikumiem. Šie noteikumi, kas praksē ir ļoti atšķirīgi, bieži ir saistīti ar „zaļuma” vai energoefektivitātes standartiem. ekspluatācijas kontrolēšanu un audita procedūrām enerģētiskās veiktspējas noteikšanā. Daži ēku īpašnieki ir noslēguši „zaļās nomas līgumus” tikai ar pāris fundamentālām ilgtspējības saistībām, tādām kā sadarbība enerģijas taupīšanas iniciatīvās, informācijas sniegšana par enerģijas un ūdens patēriņu un atkritumiem, ilgtspējīgu materiālu izmantošanu un aizliegums samazināt ēkas energoefektivitāti – tā sauktā „Gaiši zaļā noma”. Otrā spektra pusē ir noteikumi, kas nosaka sasniedzamās mērķa vērtības enerģijas un ūdens patēriņā un atkritumu apsaimniekošanā, ieskaitot individuālus mērījumus, atskaites, nomas maksas pārskatīšanas iespējas, izmaiņas un nomas pagarināšanu – „Tumši zaļā noma” (kas praksē visbiežāk attiecas uz dažām augstas kvalitātes ēkām prestižos rajonos). Tās var aptvert tādas tēmas kā atkritumu utilizācija vai viegli gaistošo organisko ķīmikāliju neesamība tīrīšanas materiālos. Šādā nomas līgumā bieži ir iniciatīvas un soda sankciju klauzulas, kas balstās uz ēkas kalpošanas un energoefektivitātes rādītājiem, kas var ietekmēt nomas maksu vai nomas attiecību izbeigšanā tiek uzskatītas par uzlabojumu vai pasliktinājumu. Turklāt līguma noteikumi var būt elastīgi attiecībā uz nomas pārskatīšanu, reaģējot uz standartu pilnveidošanos.

3.3.4. Tiek uzskatīts, ka šī koncepcija ir radusies Austrālijā, kuras valdība publicēja vairākus „zaļo nomas līgumu” paraugus dažādiem nomas tipiem, kas uzlika nomniekam pienākumu efektīvi ekspluatēt nekustamo īpašumu un censties panākt vislielākos ieguvumus vides jomā šajā sakarībā tādos veidā kā visefektīvākās aprīkojuma, armatūras, apgaismojuma un apkures sistēmas izmantošana, enerģijas pārvaldības plāns un atskaišu sniegšanas un audita pamatprincipi, kā arī noteica attiecīgas soda sankcijas. Šodien precedenti pastāv arī citās jurisdikcijās, piem., Apvienotajā Karalistē. Šajos līgumos ir norādīts plašs tēmu loks, kas kopīgi jārisina iznomātājam un nomniekam, ieskaitot:

- iznomātājs izsniedz nomniekam rokasgrāmatu par īpašuma ekspluatācijas norādījumiem enerģētikas un vides sfērā;
- energoefektivitātes mērķa vērtības – projektēšanas, iepirkuma un būvniecības

sistēmas reitinga saglabāšana un paaugstināšana, un jebkuras neizpildes rezultātā atbildīgajai pusei tiek noteiktas finansiālas sankcijas;

- ja iznomātājs neizpilda savas saskaņotās saistības par energoefektivitātes uzlabošanu, var noteikt nomas maksas atlaides;
- nomniekam jānodrošina efektīvs enerģijas patēriņš un jāiesniedz iznomātājam pilnīgi enerģijas un ūdens izlietojuma dati;
- iznomātājam un nomniekam jāsaņem enerģētikas un ilgtspējas rādītāju ziņojumi;
- var tikt pilnīgi aizliegtas izmaiņas, kas pazemina īpašuma ar vides jomu saistīto veikspēju;
- tā kā tieši nomnieks var būt vispiemērotākā persona izmaiņu veikšanai, kas uzlabo īpašuma efektivitāti vides jomā;
- EPC reitinga samazinājumu var uzskatīt par īpašuma uzturēšanas saistību neizpildi;
- apsaimniekošanas maksas – ja īpašumam ir vairāki nomnieki, iznomātājs var paturēt tiesības noteikt apsaimniekošanas maksu atkarībā no katra nomnieka relatīvajiem rādītājiem vides jomā, kas pēc tam ir salīdzināms faktors nomas attiecību pārskatīšanā;
- īpašumam ar vairākiem nomniekiem var izveidot apsaimniekošanas komiteju, kuras sastāvā ietilpst arī iznomātājs.

3.3.5. „Zaļās nomas līgumi” pašlaik sāk plašāk izplatīties Eiropā, it sevišķi Lielbritānijā, Francijā un Vācijā, bet izpratne par tiem ir atšķirīga katrā valstī, un šīs nomas nosacījumi ir līgumā, nevis likumdošanā noteikti.

3.3.6. Toties saskaņā ar Francijas Grenela II likumu (kas plašāk iekļauj finanšu pārskatos ziņošanu par ilgtspējības jautājumiem un paredz ēku veikspējas vides jomā novērtēšanu), nomas līgumā tagad jāietver atsevišķs vides aspektu pielikums, ja noma attiecas uz telpām ar platību virs 2000 m², kas paredzētas birojiem vai komerciālai izmantošanai. Šī pielikuma saturs ir noteikts ar 2011. g. 20. decembra ministra pavēli:

- ēkas, kurā atrodas nomātās telpas, atkritumu savākšanas, apkures, dzesēšanas, ventilācijas un apgaismojuma aprīkojuma, kā arī tā aprīkojuma, ko nomnieks pats uzstādījis nomātajās telpās saraksts, apraksts un enerģētiskie raksturlielumi;
- iznomātāja un nomnieka apņemšanās novērtēt ēkas un iznomāto telpu energoefektivitātes un vides jautājumu risināšanas efektivitātes progresu noteiktos laika intervālos un vienoties par uzdevumiem, lai uzlabotu ēkas un iznomāto telpu energoefektivitāti un efektivitāti vides jomā;
- iznomātāja un nomnieka apņemšanās informēt vienu otru par ikgadējo ūdens patēriņu ēkā un iznomātajās telpās un ēka un iznomātajās telpās radīto atkritumu daudzumu;
- nomnieka piekrišana ļaut iznomātājam piekļūvi iznomātajām telpām, lai veiktu darbus, kuru mērķis ir uzlabot ēkas energoefektivitāti.

3.3.7. Plašākā nozīmē apzīmējums „zaļās nomas līgums” var attiekties uz vairāk dokumentu vai noteikumu tipiem. Attiecīgie termini bieži ir atrodamī pie nomas līguma pievienotajā vienošanās memorandā, kas reizēm tiek papildināts ar saskaņoto nodomu apstiprinājumu,

vai balstās un akceptēto ilgtspējības definīciju. „Zaļā noma” var noteikt vides aspektu pārvaldības plānu, kurā ir sīkāk atrunāti tādi jautājumi kā enerģijas avots un izmantošana, iekārtas un apgaismes, ūdens ierīces, tīrīšanas materiāli, atkritumu apsaimniekošana un ēkas izmantošanas pārvaldība.

3.3.8. Apvienotajā Karalistē, Holandē un Beļģijā augstāk minētie jautājumi tiek risināti tikai saskaņā ar līgumu. Vācijā, kur nav attiecīgu juridisko definīciju un iespējamu reputācijas risku ietvars, DIFNI DE (kas izdod sertifikātus BREEAM uzdevumā) var piešķirt „atzišanas zīmi” nomas līgumam, kurā puses vienojas par nemainītu rekomendēto noteikumu minimālo skaitu. Turklāt tirgus standarts „ilgtspējības” izpratnei tagad ir noteikts ar Vācijas Nekustamo īpašumu federācijas ilgtspējības pamatnostādņu 3. redakciju, kas publicēta 2013. gada martā un aptver tādus aspektus kā draudzīgumu videi, ekonomisko efektivitāti un sociālo samērīgumu. Saistībā ar līdžīgu nepieciešamību noteikt skaidru definīciju Zviedrijas Nekustamā īpašuma federācija 2012. gada jūnijā izdeva tipveida „zaļās nomas līguma” pielikumu, taču tas vēl pagaidām netiek uzskatīts par parasto praksi.

3.3.9. Valstīs, kur ir mazāka pieredze ar „zaļās nomas līgumiem”, pretestības iemesls var būt nomnieku bažas par nomas maksas pieaugumu.

3.3.10. Apsverot „zaļās nomas līguma” slēgšanu, ir lietderīgi tajā ierakstīt nosacījumu par enerģētikas un vides aspektu audita veikšanu, lai noteiktu atskaites punktu, pēc kura izvērtēt nomas līgumā paredzētos pienākumus un saistības.

4. Nekustamā īpašuma vērtēšana un ilgtspējība

4.1. Nekustamā īpašuma vērtētājs var sniegt savu atzinumu par īpašuma vērtību tikai uz pierādījumu pamata, atspoguļojot tirgus pieredzi. Šajā atzinumā jāformulē nevis pieņēmums, ka kādam objektam vajadzētu būt noteiktai vērtībai, bet gan slēdziens, kad šim objekta ir vērtība, kas novērtēta, analizējot pieejamos datus. Atzinums jāargumentē un jāpastāda tādā veidā, lai pieejamo pierādījumu ietvaros klients var paļauties uz atzinumu tajā nolūkā, kādā tika uzdots veikt vērtējumu.

4.2 Nav nekādu vispārēju noteikumu par tipisku modeli, kā paskaidrot vides aspektu radīto vērtības pieaugumu vai samazinājumu. Pat ja šādi jautājumi ir svarīgi konkrētajā tirgū, daudz kas ir atkarīgs no tādiem faktoriem kā tirgus konjunktūra, informācijas caurspīdīgums, nekustamā īpašuma atrašanās vieta, nozare, pakļautība vides riskiem reģionā un patērētāju informētība.

4.3. Laika gaitā tirgū var notikt īpašumu vērtības diferenciacija uz vides sfēras apsvērumu pamata. Proti, var izveidoties situācija, ka augsti energoefektīvām ēkām ar zemu enerģijas patēriņu vai īpašumiem ar „zaļo sertifikātu” dažos tirgos rodas papildu vērtība. Bet pēc kāda

laika, kad tirgus sāk sagaidīt šādus vides standartus vai tos pieprasa likumdošana, šo palielinājumu var aizstāt vērtības samazinājums citiem nekustamajiem īpašumiem. Šādas izmaiņas ir konkrēta tirgus procesi, un nav nekādas vispārējas likumsakarības šo aspektu ietekmei uz nekustamo īpašumu vērtību, nomas maksu un peļņu.

4.4. Jautājumi, kas saistīti ar ilgtspējības jēdzienu, var būt svarīgi vērtētāja atzinumā atbilstoši nekustamā īpašuma raksturam, konkrētajiem apstākļiem un iespējamo pircēju izturēšanās. Tādējādi to svarīgums ir atkarīgs no vairākiem faktoriem, ieskaitot to, kādā mērā vides aspekti:

- ir nevis ārēji faktori, bet gan ir saistīti ar klienta maksāto cenu;
- pircējiem ir nozīmīgi kā stimuli vai atbaidītāji.

Būvējot tas ir jautājums par to, cik lielā mērā pierādījumi liecina, ka informēts un apdomīgs pircējs ņems vērā šos faktorus, apsverot nekustamā īpašuma cenu vai nomas maksu. Komerciālu īpašuma objektu pircēji – juridiskas personas droši vien uztvers šos jautājumus atšķirīgi no klienta, kas pērk sev dzīvojamo māju.

4.5. Šos apsvērumus var ietekmēt arī tirgus apstākļi. Tur, kur ir spēcīgs tirgus ar ierobežotu ēku piedāvājumu, tirgus spēlētāji īpaši nešķiros starp nekustamajiem īpašumiem pēc to ilgtspējības īpašībām. Taču tad, kad šie aspekti pircējiem un nomniekiem kļūst svarīgi un ir pieejams arvien lielāks akceptētajiem ilgtspējības kritērijiem atbilstošu īpašumu skaits, tad tirgū var notikt diferenciācija šajā sakarībā, varbūt sevišķi tad, kad tirgus noskaņojums ir vājš.

4.6. Var būt īpašas potenciālo pircēju vai nomnieku kategorijas, kuriem ilgtspējības jautājumi būs svarīgāki. Acīmredzot pie būs cilvēki, kas augstu vērtē ētiskos aspektus personīgas pārliecības dēļ vai saskaņā ar konkrēta investīciju fonda nolikumu vai kuri ir psiholoģiski ieinteresēti inovācijās – tā dēvētie „agrīnie jauninājumu atbalstītāji”.

4.7. Citi var uzskatīt tos par kritērijiem, kas nozīmīgi potenciālām vērtības izmaiņām nākotnē, un pieņemt, ka noteiktiem standartiem atbilstošu īpašumu vērtība var pieaugt vai ka šādiem standartiem neatbilstošiem īpašumiem ir lielāks cenas samazinājuma risks nākotnes tirgū. Tikai nākotne pierādīs, vai viņiem ir bijusi taisnība attiecībā uz tirgus reakciju vai konkrētajiem izvēlētajiem kritērijiem. Kad pircēji ir izraudzījušies pareizos kritērijus un tirgus attīstība ir saskaņā ar viņu prognozēm, tad viņi var gūt labākus rezultātus nekā vispārējā tirgus dalībnieki, nopērkot izdevīgus īpašumus vai pārdodot tos, kuri pakļauti lielākam riskam vides faktoru dēļ. Protams, tirgus var attīstīties neprognozētā virzienā vai uzskatīt citus faktorus par svarīgiem.

4.8. Viens veids, kā analizēt šo uzvedību, ir novērot, kā šie tirgus dalībnieki pieņem savus lēmumus uz investīciju vērtības (ko sauc arī par vērtīgumu – skat. 2.EVS un 5.EVMI) pamata, novērtējot īpašuma vērtību saskaņā ar saviem mērķiem. Viņi var saskatīt sev labvēlīgu izdevību situācijās, kad nekustamā īpašuma vērtīgums viņiem atbilstoši viņu kritērijiem ir izteikti lielāks nekā tā tirgus vērtība.

4.9. Aplūkojot nekustamos īpašumus, ka tiks iznomāti, ilgtspējības aspekti būs svarīgāki tad, ja tie stimulē nomniekus maksāt lielāku nomas maksu vai tirgus uzskata tos par drošākiem ienākumu avotiem. Pirmā no šīm abām situācijām būs atkarīga no tieši šādu īpašumu noderīguma nomniekiem salīdzinājumā ar citiem īpašumiem – nomnieki ļoti reti ir ieinteresēti īpašuma nākotnes kapitāla vērtībā. Šādām ēkām var būt nozīmīga atšķirība enerģijas vai citās izmaksās, pievilcīgāka darba vide personālam, vai arī šīs ēkas atbalsta nomnieka iecerēto veidolu viņa klientu uztverē. Daži no šiem momentiem nozīmē, ka ilgtspējības principiem visatbilstošākās būs nesen uzbūvētās ēkas, kas tādējādi izpildīs arī citus mūsdienu standartus un kam tuvākajā nākotnē nebūs jāveic remonts. Mazāk atbilstošām ēkām radīsies lielāki izdevumi par pielāgošanu minētajiem kritērijiem, reaģējot uz standartu prasību paaugstināšanos, kad to pieprasīs tirgus prognozes vai likumdošanas attīstība, vai arī tām notiks cenas samazinājums salīdzinājumā ar kritērijiem atbilstošākiem īpašumiem.

4.10. Ja tirgus dalībnieki plašāk izvēlēsies šādu pieeju saistībā ar noteiktiem kritērijiem, tas laika gaitā ietekmēs tirgus vērtības. Bet, ja minētie kritēriji netiks plašāk pielietoti, tad tie paliks kā nozīmīgi faktori tikai nelielam skaitam individuālu tirgus spēlētāju skaitam ar mazu ietekmi uz tirgus vērtībām vai vispār bez šādas ietekmes.

4.11. Šie jautājumi var kļūt sarežģītāki, kad ēkai ir vairāki atšķirīgi izmantošanas veidi un īpašniekam un nomniekiem ir atšķirīgas saistības, intereses un mērķi.

4.12. Kad tirgus attīstība piešķir lielāku nozīmi ilgtspējībai saistībā ar enerģētikas vai citiem aspektiem, tad šis apstāklis būs nozīmīgs tirgus vērtības novērtēšanā. Praksē šī aspekta analīze bieži vien attieksies nevis uz vispārējiem ilgtspējības principiem, bet gan uz konkrētu aspektu (piemēram, enerģētikas) lomas izvērtēšanu, kas ietekmē ekspluatācijas izdevumus vai attiecīgajā tirgū tiek uzskatīts par svarīgu momentu.

4.13. Iespējams, ka daudzi vārdos paziņos, ka ir gatavi maksāt lielāku cenu par noteiktu vispārēju standartu, piemēram, BREEAM, taču tas samērā maz izpaudīsies viņu reālajā rīcībā. Kad rezultāti ir izskaidrojami ar tradicionāliem faktoriem, no datiem par faktiskajiem darījumiem tirgū reizēm to ir grūti konstatēt.

4.14. Savukārt tad, ja likumdošana, tirgus noskaņojums un nodokļu sistēma pastiprināti liek izpildīt ilgtspējības kritērijus, atbilstības nodrošināšanas un uzlabojumu izmaksas daudziem esošajiem nekustamajiem īpašumiem vai kompleksiem attīstīšanas projektiem (piem., pilsētas reģenerācijas programmām) var negatīvi ietekmēt to vērtības.

4.15. „Zaļā vērtība” – reizēm tiek dotas atsauces uz „zaļās vērtības” jēdzienu. Tāpat kā ir atšķirīgas „zaļās ēkas” definīcijas, nav vispārēji akceptētas definīcijas „zaļajai vērtībai”. Vienā līmenī tā var nozīmēt, ka ēku un nekustamo īpašumu „ilgtspējīgās” īpašības ir atspoguļotas to vērtībā.

4.16. Specifiskākā lietojumā „zaļā vērtība” ir „zaļās ēkas” papildu vērtība salīdzinājumā ar parastu ēku. Tomēr, ja arī tas bieži ir noderīgs saīsinājums, it sevišķi salīdzināšanas nolūkos, šāda „zaļā vērtība” nepastāv pati par sevi, tā ir nekustamā īpašuma vispārējās tirgus vērtības būtiska sastāvdaļa un ir atsevišķi izdalīta tikai kā teorētisks koncepts.

4.17. Pieeju veidi – ja arvien lielāka uzmanība tiek pievērsta ilgtspējības kritērijiem, bieži tiek atzīmēts, ka tie nemaz neatspoguļojas tirgus vērtībās. Kad viens kritērijs pircējiem kļūst vispārēji svarīgs, tas kļūst arī daļu no vispārējās faktoru sistēmas, uz ko balstās tirgus vērtība. Iespējamās sekas var būt nevis kritērijam atbilstoša īpašuma cenas pieaugums salīdzinājumā ar citiem īpašumiem, bet gan mazāk atbilstošu īpašumu cenas samazinājums.

4.18. Ilgtspējību, energoefektivitāti un „zaļos raksturlielumus” var atspoguļot īpašuma vērtējumā tikai tad, kad tos pamato reāli novērojami tirgus pierādījumi. Nav nekāda pamata pieņemt, ka jebkura ilgtspējības kritērija izpilde vai neizpilde automātiski radīs īpašuma vērtības pieaugumu vai samazinājumu. Šī ietekme var mainīties laika gaitā dažādos sektoros, pielietojuma veidos vai reģionos.

4.19. Visas esošās vērtēšanas metodes – galveno ienākumu, tiešās vērtības salīdzināšanas un aizvietošanas izmaksu metode – ir piemērotas ilgtspējīgu ēku novērtēšanai. Vislabākais pierādījums tirgus gatavībai maksāt par konkrētiem ēkas raksturlielumiem ir salīdzināmi darījumi.

4.20. Dažos tirgos vērtētājam būs jācenšas pielietot modernizētas statistikas metodes, lai identificētu „zaļo vērtību” kā savas analīzes sastāvdaļu. Tas var būt atkarīgs no pieejamo datu kvalitātes, diapazona un būtiskuma un prasmes veikt objektīvu analīzi. Daudzkārtīgās regresijas analīze varētu pārliecināt īpaši prasīgus klientus. Var tikt izmantota arī varbūtējās vērtības novērtēšana, „hēdoniskā” cenas noteikšana un pat izmaksu un ieguvumu analīze, bet tām ir risks sniegt rezultātus, kas ir nenoteikti, pārmērīgi atkarīgi no pieņēmumu izmaiņām, ar pārāk plašu diapazonu un tādi, ko tirgus neatbalsta konstatējamā veidā. Vērtētājs var izmantot arī kopš nesena laika pieejamo ļoti liela apjoma datu grupu analīzi, kas var ilustrēt pat relatīvi nelielu ietekmi, norādītās statistiskās sakarības nepieciešams objektīvi pārbaudīt.

4.21. Diskontētās naudas plūsma (DFC) arī ir viens no veidiem, kā ņemt vērā un salīdzināt atšķirīgus ekspluatācijas un renovācijas izmaksu profilus.

4.22. Viena praktiska problēma ir tāda, ka ilgtspējības aspekti nepastāv izolētībā, bet gan ir cieši saistīti ar citiem faktoriem, kā jau tika atzīmēts. Piemēram, energoefektivitāte var būt pozitīvs ieguvums un izmaksu ietaupījums, nodrošinot darba vides augstāku kvalitāti, kā arī modernas ēkas raksturlielums, kam ir zemāki uzturēšanas izdevumi, mazāka nepieciešamība pēc renovācijas un kas atrodas pievilcīgākā vietā. Bet, ja energoefektivitāti vērtē vienu pašu neatkarīgi no citiem aspektiem, tā, iespējams, nebūs izšķirošs vērtības faktors.

4.23. Nekustamā īpašuma vērtēšana kā praktiska profesija balstās un reāliem novērojumiem

un izvērtēšanu. Pašreizējos apstākļos ilgtspējības aspektu apsvērsana nekustamajam īpašumam prasa ļoti rūpīgu analīzi. Tikai reti būtiska nozīme būs vispārīgiem ilgtspējības aspektiem, un visbiežāk tiks ņemti vērā konkrēti aspekti un konkrēti standarti. Standarti, sertificēšana un reitingu režīmi var apkopotā veidā saturēt informāciju, piemēram, par enerģētiku, tādos veidos, ko tirgus var vieglāk uztvert. Tādējādi, ir īpaši svarīgi zināt, kā

- identificēt, aprakstīt un izvērtēt nekustamā īpašuma nozīmīgos raksturlielumus;
- interpretēt un analizēt šo raksturlielumu izvērtējumu;
- noteikt, vai tie jau ir ņemti vērā tiktāl, kā tie ir nozīmīgi vērtības norādīšanā;
- izvēlēties piemēroto veidu, kā ņemt vērā citus momentus bez dublēšanas.

4.24. Pēc nozīmīgo faktoru identificēšanas un analizēšanas tos principā var ņemt vērā īpašuma vērtējumā, līdzīgi kā citus specifiskos faktorus. Tiem ir vajadzīgas nevis jaunas vērtēšanas metodes, bet gan rūpīga, praktiska izskatīšana saskaņā ar klienta norādīto vērtēšanas bāzi. Šie faktori jāiekļauj vērtējuma ziņojumā konkrētajai situācijai atbilstošā apjomā un veidā.

4.25. Apmērs, kādā vērtējuma ziņojums attiecas uz ilgtspējību, ir atkarīgs no vērtētāja sprieduma konkrētajos apstākļos, un pa daļai atspoguļos līmeni, kādā ilgtspējības jautājumi ir nozīmīgi vērtībai, un pa daļai – klienta intereses. Šie divi momenti pārklājas, kad klients, kurš ir ieinteresēts ilgtspējības kritēriju izpildē, pasūta vērtējumu uz investīciju vērtības pamata.

4.26. Parasti ir pienākums paziņot jebkuru atzītu sertifikātu vai reitingu, kas piešķirts nekustamajām īpašumam.

4.27. Pārbaudes sarakstu sastādīšana – kad ilgtspējība ir nozīmīga īpašuma vērtējumā, vērtētājam jāievāc attiecīga informācija, jāanalizē tā un jāņem vērā savā ziņojumā kā ziņojuma parastās uzbūves punkti vai kā atsevišķas sadaļas ar vai bez pielikumiem atkarībā no konkrētā gadījuma. Nekustamā īpašuma tipu daudzveidība un ilgtspējības koncepcijas attīstība apvienojumā nozīmē, ka neviens vispārīgs pārbaudes saraksts, bet atkarībā no nekustamā īpašuma var būt svarīgi apsvērt dažus vai visus punktus neizsmeļošajā sarakstā.

4.28. Līdztekus parastajam nekustamā īpašuma aprakstam ir iespējams apsvērt arī šādus faktorus:

- būvniecības materiālus;
- jebkādu īpašuma piesārņojumu attīstāmo pamesto industriālo teritoriju gadījumā;
- dabas katastrofu, tādu kā plūdi, zemestrīces vai nogruvumi, risku;
- atbilstību attiecīgajiem būvniecības standartiem;
- izolācijas un radniecīgos raksturlielumus, īpašos raksturlielumus (tādi kā siltuma tilti vai logu veids) un stabilitātes nodrošināšanu, municipālie un likumdošanas saistošos standartus;
- ēkas sniegto pakalpojumu raksturu un kompleksumu;
- ēkā uzstādīto apkures, dzesēšanas un citu iekārtu vecumu un kvalitāti (efektivitāti)

un konkrētu ēkas komponentu (piem., ar mazutu kurinātas apkures sistēma salīdzinājumā ar alternatīvu, ekspluatācijas izmaksas samazinošu sistēmu) uzturēšanas vai nomaiņas īstenošanas iespējas;

- energoefektivitāti, EPC reitingus un rekomendētos pasākumus tās uzlabošanai, enerģijas avoti (vai atjaunojamā enerģija) un neto enerģijas patēriņu;
- ūdens izmantošanas efektivitāti, it sevišķi vietās ar pasliktinātām ūdensapgādes iespējām, sadzīves notekūdeņu izmantošanu, ūdens otrreizēja lietošana, lietus ūdeņu savākšana u.c.;
- ekspluatācijas izdevumus;
- telpu platības izmantojamība, pielāgojamība un rentabilitāte;
- ietekme uz ēkas lietotāju produktivitāti un labsajūtu;
- iespējamais renovācijas laiks un izmaksas;
- tirgus attieksmi pret ilgtspējību;
- likumdošanas prasības;
- iespējamais finansiālais atbalsts;;
- attiecīgo sertifikāciju vai reitingu;
- nomas līgumu noteikumus („zaļā noma”).

4.29. Vispārīgāka nekustamā īpašuma analizēšana:

- Vai tas atbilst vislabākās prakses principiem?
- Vai trūkumus var ekonomiskajā ziņā taupīgi novērst?
- Kāds ir šī īpašuma salīdzinājums ar citām ēkām meklējumu areālā?
- Vai ilgtspējības jautājumi ietekmē pieprasījumu no potenciālo nomnieku puses un nomas maksu, ko viņi ir gatavi maksāt?
- Vai šie jautājumi ietekmē peļņu, ko plāno gūt citi investori?
- Kādas ir ekspluatācijas izmaksas un kāds ir iespējamais jebkādu renovācijas izmaksu laiks un apmērs?

4.30. Šajā dokumentā ilgtspējība tika aplūkota galvenokārt ar vides sfēru saistītajās kategorijās, kas ir nozīmīgas šodienas debatēs, bet citi nekustamā īpašuma un tajā ietilpstošo telpu un iekārtu pielāgošanas un elastības praktiskie aspekti, iespējams, norādīs, ka šis nekustamais īpašums ir izmantojams lietderīgi arī bez būtiskām izmaiņām. Kad šajos procesos ir iesaistītas lielākas platības lauksaimniecības zemes vai attīstīšanas teritoriju gadījumā, citi nozīmīgie aspekti var ietvert bioloģisko daudzveidību un izklaidēto piesārņojumu. Ja ir nepieciešams ietekmes uz vidi novērtējums, tā nolūkos būs jāanalizē daudzi ilgtspējības jautājumi.

2. EVID

Vērtēšanas noteiktības un tirgus risks

Kopsavilkuma vadlīnijas

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Skaidrojumi
4. Novērtējuma nenoteiktība
5. Īpašuma un tirgus risks
6. Mācības no finanšu krīzes: Īrijas piemērs
7. Secinājumi

Kopsavilkuma vadlīnijas

S1. Novērtējuma noteiktība - vērtēšanas drošība ir atkarīga, sākot no vērtētāja profesionālo prasmju piemērošanas līdz skaidriem norādījumiem un labiem pierādījumiem, rīkojoties atbilstoši vērtēšanas standartiem. Jo labāki pierādījumi un profesionālāks novērtējums, jo vērtēšanai vajadzētu būt drošākai. Problēmas ar novērtējuma iespējamo noteiktību rodas, ja tirgus neeksistē, ir pasīvs, novājināts vai gaistošs. Šādos apstākļos vērtējumiem tiek pievienoti aprakstoši komentāri par jautājumiem, kas palīdzētu klientam saprast sniegto skaitli vai jutīguma analīzi.

S2. Nākotnes risks - notikumi pēc novērtējuma veikšanas un lēmumu pieņemšanas, kas uz tiem balstīti, var nozīmēt, ka laika gaitā īpašuma vērtība mainīsies. Šīs izmaiņas var radīt ieguvumu vai riska zaudējumus. Vairāk par zaudējumu risku satraucas klienti un īpaši - nodrošināti aizdevēji. Šāds risks var rasties no:

- izmaiņām tirgus situācijā;
- fiziskām izmaiņām, kas skar īpašumu;
- noteikumu izmaiņām; vai
- kopējās saimnieciskās darbības attīstības.

Vērtētājs, kā zinošs tirgus vērotājs, var piedāvāt viedokli par iespējamām īpašuma pārdošanas vērtību izmaiņām dažādos noteiktos apstākļos. Tomēr jāievēro, ka tie ir

apsvērumi par nākotni, ko nevar paredzēt.

S3. Attiecībā uz novērtējuma nenoteiktību un nākotnes risku galvenais ir atvērtas un atklātas attiecības starp klientu un vērtētāju, daloties ar nosacījumiem, kas tiek sagaidīti no vērtētāja, ko vērtētājs var nodrošināt un kā tos var saprast un izmantot, lai klients varētu pilnībā izmantot vērtētāja prasmes un pieredzi. Vērtētājs var būt klienta "acis", pārbaudot un novērtējot attiecīgo īpašumu, informējot klientu par lēmumu pieņemšanu, kas saistīti ar risku, un darbību veikšanu, ko var veikt tikai klients. Šo cerību un robežu starp vērtētāju un klientu (bieži vislabāk noteikti nolīgšanas nosacījumos) saprašana palīdzēs katram veikt savus pienākumus - vērtētājs var brīdināt klientu par nepierakstu novērtējuma nenoteiktību, palīdzot klientam novērtēt nākotnes risku.

1. Ievads

1.1 Novērtējums, noteiktība un risks - īpašuma vērtība tirgus vidē rodas kā šī īpašuma īpašību, iespēju un trūkumu mijiedarbības pieprasījuma un piedāvājuma rezultāts mūsdienu apstākļos, kas gandrīz vienmēr konkurē ar ne tikai citiem līdzīgiem īpašumiem, bet bieži ar citiem aktīviem un tirgus vietām. Kā, piemēram, vērtībai nav neatkarīgs mērķis, bet tā ir īpašuma apstākļu un tirgus cerību novērtējuma kopsavilkums vienā skaitlī konkrētā laika brīdī, ko izsaka ar Tirgus vērtību (skatīt 1.EVS).

1.2 Kaut arī instrukcija var noteikt konkrētus tālākos pieņemumus vai citu pamatojumu izmantošanu, piemēram, patiesā vērtība (skatīt 2.EVS), šis jautājums visvairāk attiecas uz Tirgus vērtības pamatkonceptu. Principā vērtība apkopo faktisko un potenciālo pircēju un pārdevēju uzvedību, tirgus viedokli par aktīvu vērtību, ņemot vērā visu zināmo informāciju, tostarp nākotnes cerības. Vadošās definīcijas (piemēram, 1.EVS) parasti skaidro "Tirgus vērtību" kā "aprēķinātu summu".

1.3 Tāpat kā ar visiem uzdevumiem, kas saistīti ar lēmumiem, arī īpašuma vērtība tiek pakļauta nenoteiktībai, gan novērtējums, gan vērtība var tikt faktiski saprasta vērtēšanas datumā vai vēlāk. Šāda nenoteiktība var rasties no:

- faktiem, uz kuriem tiek balstīts novērtējums, kas var būt pats īpašums, tirgus un jebkurš to apjoma, daudzuma vai noteiktības ierobežojums; un
- sprieduma, kas tiek piemērots šādiem faktiem.

1.4 Tiklīdz īpašums ir novērtēts, vērtība tiek pakļauta nākotnes riskiem. Tā ir dabiska reālās pasaules daļa un pēc būtības saistīta ar iespējamu peļņu vai zaudējumiem. Tie ietver:

- tirgus apstākļu izmaiņas, tostarp attiecīgā īpašuma pieprasījuma un piedāvājuma līdzsvaru vai konkrētu pircēju rašanos.
- izmaiņas īpašumtiesību vai īpašuma aizņemšanas regulējumā ;
- izmaiņas īpašuma nākotnes apstākļos.

1.5 Vērtēšanas standarti, TEGoVA un EVS - lai gan tirgus stāvokļa un nākotnes riski attiecas uz tiem, kas darbojas konkrētajā tirgū, vērtēšanas standartu uzdevums ir nodrošināt, ka šo pušu novērtējums ir pamatots, rūpīgi sagatavots un atklāj būtiskus jautājumus par atzinumu, par kuru viedokli var likumīgi atšķirties.

1.6 TEGoVA atbalsta novērtējuma noteiktību vērtētāju klientiem:

- vispārīgi atbalstot to dalībnieku asociācijas apstiprināt profesionālos standartus un ētiku - nosakot Eiropas Ētikas un rīcības kodeksu;
- konkrēti sagatavojot un atjauninot Eiropas Vērtēšanas standartus (EVS - jaunākais, astotais izdevums publicēts 2016. gadā);
- tā programmas Atzīts Eiropas vērtētājs (REV) un TEGoVA Dzīvojamo ēku vērtētājs (TRV) nosaka kvalificētus un aktīvus īpašuma vērtētājus.

Tas sagaida, ka novērtējumus veiks pieredzējis profesionālis, kura ziņojums atbilst EVS prasībām.

1.7 3.EVS nosaka kvalificētu vērtētāju un pieprasa ētisku uzvedību, uzticības pienākumu ievērošanu, neatkarību, atbilstošu kvalifikāciju, pieredzi un zināšanas. TEGoVA ir noteicis un pārskatījis Minimālās izglītības prasības. Visi šie soļi atbalsta profesionālu vērtētāju prasmes, pieredzi un objektivitāti.

1.8 EVS nosaka labāko praksi, lai mazinātu iespējamās problēmas attiecībā uz noteiktību. Daudzi klienti sagaida ziņojumu, kas pamato vērtības atzinumu, nevis tikai viedokli. To var nodrošināt ziņojumu sadaļā, kurā ir norādīta vērtības noteikšanas pīceja, nodrošinot atbilstošus, salīdzināmus pierādījumus, kas tiek novērtēti ar izvēlētiem salīdzināmām īpašībām, kas tiek norādītas ziņojumā un komentāros par tirgus apstākļiem. Balstoties uz EVS ilgo vēsturi, TEGoVA EVS 2016 nodrošina rīkus, lai to paveiktu.

1.9 Pēc finanšu krīzes - novērtējuma noteiktības atbalsts saskan ar pieprasījumiem no finanšu iestādēm, atsauksmēm pēc finanšu krīzes 2008. gadā, cenšoties panākt lielāku novērtējumu caurskatāmību. Lai arī tas lielā mērā attiecas uz dažādajiem, sarežģītajiem finanšu instrumentiem, tas arī skaidri attiecas uz nekustamo īpašumu.

1.10 Tā kā mēs esam guvuši lielāku izpratni par finansiālo stāvokli kopš 2008. gada, diskusija ir pievērsusies jautājumam par riska pārvaldību. Tam ir nepieciešams novērtēt un saprast riskus. Bāzeles Banku uzraudzības komitejas vadlīnijas bankas finanšu instrumenta patiesās vērtības noteikšanai mudināja "novērtējuma nenoteiktības artikulāciju un komunikāciju gan bankā, gan ar ārējām ieinteresētām personām". SGSP ir palielinājis vērtēšanas informācijas atklāšanu saskaņā ar SFPS. Lai gan tā ir acīmredzami vērsta uz finanšu instrumentiem, to var viegli piemērot arī nekustamajam īpašumam.

2. Darbības lauks

Katrs novērtējuma ziņojums tiek noslēgts ar vērtētāja viedokli par sniegto vērtību. Finanšu krīze ir veicinājusi noteiktības iekļaušanu vērtējumā. Šī raksta mērķis ir sniegt:

- izpratni par novērtējuma noteiktību un tirgus risku saistībā ar problēmām, ko rada dažkārt neeksistējoši, novājējuši vai gaistoši tirgi;
- veidus, kā vērtētāji un klienti varētu saprast viens otru efektīvāk, uzlabojot novērtējuma noteiktību;
- pieeju, pēc kuras vērtētājs var, ja tas ir norādīts un tas ir viņa kompetencē, piedāvāt klientam kvalitatīvu viedokli par tirgus risku attiecībā uz īpašuma vērtību.

3. Skaidrojumi

3.1 Tirgus vērtība - "Aprēķināta summa, par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā nesaistītā darījumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem". (1.EVS)

3.2 Vērtības nenoteiktība - apmērs, kādā vērtēšanas datumā aktīvu vērtības novērtējums var būt neprecīzs. Šīs nenoteiktības rodas no tirgus apstākļiem, pierādījumu trūkuma, novērtēšanas trūkumiem vai profesionālu atzinumu atšķirības.

3.3 Tirgus risks - iespēja, ka aktīvu vērtība var mainīties pēc novērtēšanas datuma tādu iemeslu dēļ, kas ietver fizisku risku, makroekonomikas apstākļus, izmaiņas tirgū un noteikumu izmaiņas.

4. Novērtējuma nenoteiktība

4.1 Kaut gan ir noteikti vērtēšanas pamatprincipi, to izmantošana un problēmas atšķirsies:

- aktīvu veidam;
- pieejamo pierādījumu veidam; un
- šādu aktīvu tirgus faktoriem.

Tas nozīmē, ka nav iespējama standarta atbilde, īpaši ar dažādiem aktīvu, tirgus un nekustamā īpašuma pušu veidiem.

4.2 Būtiski, ka īpašuma Tirgus vērtībai jābūt vērtībai, par kādu vērtēšanas dienā īpašums tiktu pārdots starp informētām un ieinteresētām pusēm pēc pienācīgas tirgvedības (citas vērtības bāzes nevar tikt viegli pārbaudīt). Vērtēšanas standartu uzdevums ir nodrošināt struktūru un standarta pieņēmumus, no kuriem profesionāla vērtētāja prasmīgs darbs un spriedums var noteikt atbildi konkrētam īpašumam konkrētā datumā.

4.3 Viņa spēja to darīt būs atkarīga ne tikai no viņa prasmēm un novērtēšanas

pamatprincipiem, bet arī tirgus apstākļiem un viņam pieejamo pierādījumu kvalitātes. Ja tiek veikta rūpīgāka pārbaude un salīdzināmo noteikšana un analīze, pastāv lielāka iespēja, ka vērtēšana tika veikta precīzi un pamatoti. Tā kā tas ir cilvēka spriedums par sarežģītu pasauli, vienmēr pastāv zināma nenoteiktība. Dažādi vērtētāji var likumīgi nonākt pie atšķirīgiem viedokļiem par to pašu aktīvu vērtību tajā pašā dienā. Tas var atspoguļot dažādus spriedumus, uzsverot konkrētus tirgus faktorus vai konkrētā īpašuma novērtējumu. Tas var atspoguļot arī atšķirības pierādījumos, kas pieejami katram vērtētājam, kā arī apskates, izpētes vai pieejamās informācijas ierobežojumus. Kamēr pēdējo var novērst, nodrošinot, ka visiem ir pieejami vienādi pierādījumi, spriedumi ir viedokļu atšķirības, kas ir neizbēgams jebkuras cilvēku darbības rezultāts. Ja tiek izmantoti profesionāli vērtētāji ar pieredzi konkrētajā tirgū, šis jautājums tiks samazināts līdz patiesām un likumīgām profesionālo viedokļu atšķirībām.

4.4 Ir būtiskāki iemesli, kas var būt raksturīgi tirgus situācijas novērtējuma nenoteiktībai, par dažādiem profesionāliem atzinumiem. Būtiskākie iemesli rodas no pieejamo pierādījumu ierobežojumiem vai citiem tirgus apstākļiem vērtēšanas datumā.

4.5 Galu galā visi novērtējumi ir salīdzinoši - tas ir tirdzniecības veids, kas rada tirgu, kas izsaka vērtības. Tirgus dalībnieki salīdzina aktīvu ar citiem aktīviem to rīcībā vai aktīviem, kurus vēlas iegūt, kā arī ar līdzekļiem to rīcībā vai līdzekļiem, kurus varētu iegūt. Šāds salīdzinājums ir uzticamāks, ja salīdzināmais ir pēc iespējas līdzīgāks konkrētajam īpašumam. Tiem ir jābūt līdzīgiem fiziskā un juridiskā veidā. Tiem vajadzētu būt vienā tirgū. Attiecīgos darījumus vajadzētu veikt pēc iespējas tuvāk vērtēšanas datumam. Ir jābūt pēc iespējas vairāk salīdzināmajiem.

4.6 Nekustamā īpašuma darījumi ir individualizētāki par daudziem citiem aktīviem, pat ja tie tiek ietverti īpašuma klasēs, kā arī tie ir mazāk viendabīgi. Pamatā īpašumu nosaka tā atrašanās vieta, ne vien valsts, bet arī rajons un visi ar to saistītie jautājumi, tostarp iespējamie īpašie pircēji. Pat vienā vietā esošiem īpašumiem ir vecuma, izmēra un funkcijas atšķirības, kā arī uz darījumu attiecas jautājumi par tā aizņemšanu vai īpašiem nosacījumiem. Tā ir specifika, kas padara īpašuma vērtēšanu par sarežģītu uzdevumu, kam nepieciešams profesionāla novērtējums un spriedums, ko cieši ietekmē zināšanas par konkrēto tirgu.

4.7 Savukārt, nekustamā īpašuma specifika padara dominējošos tirgus nosacījumus kritiskākus. Var būt gatavs tirgus dzīvokļu ēkām vai parastiem birojiem, bet tas var nebūs specifiskiem īpašumiem, līdz ar to salīdzinājums ir vienkāršāks pirmajā variantā, salīdzinot ar otru. Svarīgi, ka tirgus var būt:

- mazs, ar zemu piedāvājumu vērtēšanas laikā;
- gaistošs, ātri mainīgs (un, iespējams, maina virzienu) un bieži vien saistīts ar zemiem tirdzniecības apjomiem;
- neeksistējošs vai snaudošs.

4.8 Tā kā katrs no šiem apstākļiem rada salīdzinājumu problēmas, katrs rada

novērtēšanas izaicinājumu:

- Novājināta tirgus situācijā salīdzināmo īpašumu skaits var būt ierobežots, ļoti mazs skaits (vai tādu nav) var tikt salīdzināti tieši, īpaši attiecībā uz atsevišķām pazīmēm. Katra potenciālā salīdzināmā izskatīšana un izmantošana ir jāpielāgo, lai varētu norādīt īpašuma fizisko nosacījumu (piemēram, atrašanās vieta un telpas), tiesisko nosacījumu (piemēram, nosaukums un īpašuma tiesības), finansiālo nosacījumu (īres maksa) un darījuma datuma (cik tas ir tuvs vērtēšanas datumam) atšķirības. Katrs no šiem jautājumiem rada saiti salīdzinājumu ķēdē, katrai ir nepieciešams spriedums, un katra papildu saite palielina gala atbildes iespējamās variācijas.
- Gaistošā tirgus stāvoklī ir grūti sniegt spriedumu, jo vērtēšanas datumā cenas mainās ļoti strauji - uz augšu, uz leju vai tās ir vienkārši nestabilas. Tāpēc ir īpaši svarīgi, ka salīdzinājums tiek veikts darījumiem, kas tiek izpildīti pēc iespējas tuvāk vērtēšanas datumam, bet šādi tirgus nosacījumi bieži tiek saistīti ar zemu aktivitātes līmeni, kas nozīmē, ka ir mazāk salīdzināmo īpašumu nekā parastā tirgus stāvoklī. Šādi tirgus stāvokļi var būt saistīti ar augstas inflācijas periodiem, kurus papildina citi ekonomikas traucējumi.
- Neeksistējošā tirgū, kurā netiek veikti darījumi, nav tieši saistīti salīdzināmie, tomēr parasti ir skaidrs, ka aktīviem, kurus varētu mainīt, ir vērtība.

4.9 Papildu problēma rodas, ja pēkšņas tirgus nosacījumu izmaiņas padara pirms izmaiņām veiktos darījumus mazāk nozīmīgus par salīdzināmajiem.

4.10 Tirgu var būtiski traucēt pēkšņi finansiāli, politiski, tiesiski, dabas vai citi notikumi. Viena galējība ir, ka tie var būtiski mainīt (vai apturēt) tirgus vērtības uztveri, bet otra galējība ir, ka tie var apturēt darījumus tikai uz neilgu laiku, nemainot tirgus vērtību, pat ja tā uz laiku liekas neaptverama. Dažreiz var būt grūti noteikt, vai tuvojas šādi notikumi. Vērtētājam jāziņo par šādiem apstākļiem, jo tie var būt īpaši svarīgi, lai izprastu novērtējuma drošību.

4.11 Šādos gadījumos vērtētājs tik un tā var veikt spriedumu par vērtību, bet viņa ziņojumā ir jābūt ietvertai nenoteiktībai, to aprakstot un komentējot.

4.12 Dažiem īpašumiem, īpaši attīstības īpašumiem, šos jautājumus var ilustrēt ar jutīguma analīzi.

4.13 Viena iespēja šādos apstākļos ir meklēt aprēķinu modeļus, lai attēlotu pieejamos faktus par attiecīgo īpašumu un aprēķinātu vērtību. Lielā mērā to sasniedz ieņēmumu metode, ja to izmanto īpašuma vērtības noteikšanai, nevis ienākumu prognozei. Atdeve (angl. 'yield'), kas aprēķināta ar salīdzināmajiem, ir riska mērīšanas rīks. Tomēr aprēķinu modelis ir vienkārši mākslīgs līdzeklis, lai parādītu īsto (un bieži vien sarežģīto) pasauli, un

derīgs tikai pieņēmumu veikšanai, jo tas ir jutīgs pret tirgus uzvedības izmaiņām vai problēmām saistībā ar datiem, kas tiek izmantoti modeļa veidošanai. Īpaši pie ļoti zemiem ienākumiem, salīdzinoši nelielas izmaiņas pieņēmumos var radīt būtiskas izmaiņas novērtējumos, padarot rezultātu jutīgu pret šādām izvēlēm. Tādējādi acīmredzama precizitāte nesniedz reālu pareizību un rezultāti ir jāpakļauj spriedumam, kas savukārt var novest pie modeļa pieņēmumu pārskatīšanas.

4.14 Visi novērtējumi, neatkarīgi no to sagatavošanas metodes, ir jāpakļauj papildu pārbaudei atbilstoši tirgus realitātei - vai tirgus dalībnieki tiešām maksātu (vai pieņemtu) novērtēto summu? Tas ir īpaši būtiski, ja novērtējums ir sasniegts, izmantojot teorētisko modeli.

4.15 Vērtētājs var tikai ziņot Tirgus vērtību attiecīgajā laikā savu iespēju robežās un saskaņā ar pieejamajiem pierādījumiem. Tomēr vērtētājs var savā ziņojumā ietvert komentāru par attiecīgajiem apstākļiem, piemēram, ņemot vērā Eiropas Hipotēku federācijas risku kritērijus, kas norādīti EVNG 9 pielikumā C, kas var vismaz brīdināt klientu vai aizdevēju. Aizdevējs, pārzinot finanšu vidi, var spriest par aizdevuma vērtību attiecību vai piemērotiem nosacījumiem.

4.16 Ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus dabu un dalībnieku ilgtermiņa lēmumus, šo lēmumu vislabāk izteikt aprakstoši, izmantojot kvalitatīvu viedokli, nevis mēģinot uzskaitīt visus attiecīgos riskus, kas varētu būt piemērots finanšu instrumentam. Nekustamā īpašuma tirgus sarežģītā un interaktīvā daba liecina, ka vienkāršs kvantitatīvs novērtējums nav tik noderīgs. Dažreiz atbilde varētu būt, ka klientam ir jāpieprasa papildu viedoklis, balstoties uz konkrētu pieņēmumu par tirgus nosacījumiem.

4.17 Ņemot vērā sarežģījumus, pārdomāts komentārs var bieži sniegt lielāku skaidrību, nekā aprēķins, kas pamatots uz konkrētu pieņēmumu, kas var izrādīties neatbilstošs vai maldinošs. Jāuzsver, ka šāds komentārs ir par novērtējuma nenoteiktību vērtēšanas datumā, nevis par iespējamiem vērtības riskiem nākotnē, kas ietverti tirgus riskos. Saproto šādu uzskatu, kvalificēts, tirgu pārzinošs vērtētājs būs labāk sagatavots ar praktisko perspektīvu, ko var gūt, strādājot vismaz vairākos pilnos ekonomikas ciklos.

4.18 Tomēr reizēm nepieciešamības gadījumā var būt iespējams sniegt pamatotu novērtējuma nenoteiktību, norādot vērtību diapazonu un komentāru. Tas varētu būt līdzīgs starpībai starp dažu finanšu instrumentu pirkšanas un pārdošanas cenām un tiek sagaidīts no vērtētāja kā pieredzējuša tiesu liecinieka.

4.19 Ja vērtētājs uzskata, ka nenoteiktība ir būtiska (vairāk nekā tirgus dalībnieks parasti saprastu), tās skaidrojums ir daļa no pilnīgas novērtējuma izskaidrošanas klientam. Neskatoties uz to, vai vērtētājs uzver skaitļus vai komentāru, šāda informācija var nodot izpratni par tirgus stāvokli, kurā vērtētājs ir nonācis pie sava attiecīgā viedokļa. Tomēr pēc tam pašam aizdevējam vai citam klientam ir jāveido savs viedoklis par to, vai ir nepieciešams un kā rīkoties - šos lēmumus nevar ietekmēt vērtētājs.

5. Īpašuma un tirgus risks

5.1 Vērtēšana sniedz vērtību attiecīgajā datumā, ņemot vērā tirgus iespējas un riskus, kas ir saistīti ar īpašumu. Īpašums ir pakļauts nākotnes neskaidrībām, kas bieži vien attīstās veidā, ko nevar paredzēt vērtēšanas datumā. Tās jāatspoguļo novērtējumā tiktāl, cik tās tika ņemtas vērā vērtēšanas datumā. Tomēr nākotnē var rasties ienākumi vai zaudējumi, un piesardzība var pievērst uzmanību šiem riskiem.

5.2 Šādus riskus var klasificēt dažādi, bet lielākā daļa tiek klasificēta šādi, kas ir viens no iemesliem, kāpēc vērtības un relatīvās vērtības laika gaitā mainās:

- fiziskie riski - vai īpašums var ciest zemestrīcē, plūdus, no krasta erozijas, jūras līmeņa paaugstināšanās vai līdzvērtīgiem riskiem? Vai ēkai visticamāk būs nepieciešami būtiski labojumi vai atjaunināšana?
- makroekonomikas apstākļi - laika posms, kurā tiek turēts īpašums un pūles saistībā ar īpašuma darījumiem, pakļauj īpašumu ekonomikas vai vispārējiem finanšu apstākļiem;
- tirgus izmaiņas - tirdzniecības modeļi var mainīties, piemēram, pāreja no mazpilsētām uz reģionu centriem; izmaiņas, kas seko pāriešanai uz procentu tirdzniecību, vai izmaiņas nomu ilgumā;
- regulatīvās izmaiņas - ne tikai standartu izmaiņas vai jaunas prasības var radīt papildu izmaksas, bet izmaiņas tiesību aktos vai kontroles politikas attīstības var radīt vai atņemt vērtību iespējas.

5.3 Šie un citi riski ir ieguldītājam un aizdevējam (un pārdevējam un īpašniekam) jāapsver kā daļu no savu lēmumu riska pārvaldības aspektiem. Katrs tirgus dalībnieks ir pilnībā tiesīgs nonākt pie dažādiem viedokļiem; tieši šī viedokļu daudzveidība veido tirgu. Vērtēšanas datumā visas iespējamās perspektīvas ir hipotētiskas, tāpēc vērtētājs var par tām ziņot tikai tiktāl, cik tirgus tās ņem vērā. Nevar sagaidīt, ka viņš paredzēs tirgus attieksmes izmaiņas vai jaunu informāciju; viņš nevar paredzēt nezināmo vairāk kā jebkurš cits. Apsverot riska pārvaldību tirgus situācijā, galvenais jautājums ir, kādu riska līmeni konkrētā tirgus dalībnieki parasti uzņemas, piedaloties šajā tirgū.

5.4 Ja nekustamo īpašumu izmanto kā aizdevumu ķīlu, aizdevējs ir ieinteresēts saprast, cik tālu īpašums varētu būt noderīgs kā ķīla. Tā kā hipotekārais aizdevums ir aizdevums uz noteiktu laika periodu par vērtību, kas noteikta nominālā izteiksmē, šis jautājums kļūst īpaši akūts, ja krītas attiecīgā īpašuma cenas, deflācijas apstākļos vai svārstīga tirgus situācijā. Citiem, kas veic ieguldījumu lēmumus vai vienkārši nodod īpašumu resursus, nevis citus aktīvus, vai vienu īpašumu, nevis citu īpašumu, var būt līdzīgas vajadzības.

5.5 Praktiskais jautājums ir par nākotni un daudzām lietām un notikumiem, kurus mēs

nevaram zināt, bet par kuriem varam tikai izteikt viedokli. Kaut arī mainīgi apstākļi var piedāvāt iespēju gūt peļņu, biežāk satraukumu rada iespējami zaudējumi vai kaitējumi no izmaiņām tirgū - nodrošināta aizdevēja dabiskas bažas.

5.6 Mēģinājums spriest ir mēģinājums novērtēt **tirgus risku**. Šāds risks vienmēr pastāvēs, nosakot nākotnes vērtības variācijas. Vērtībai katrā datumā ir jārezumē faktisko un potenciālo pircēju un pārdevēju viedokļu līdzsvaru. Ir iespējams arī aktīvu risks, kas laika gaitā rodas no izmaiņām tirgus likviditātes apstākļos. Nelielas likviditātes izmaiņas var būt cenu pielāgošanas normāls process, bet būtiskākas izmaiņas vai tirgus trieciens var nozīmēt periodus, kad aktīvu nevar pārdot. Tas var palīdzēt analizēšanā un konsultēšanā, lai atšķirtu notikuma varbūtību (risku) un tā seku apmēru konkrētajam cilvēkam (viņa pakļaušanu).

5.7 Analītiski var būt noderīgi nošķirt:

- nozīmi, ka ekonomiskās darbības un vērtības mainās ciklos un katrs vērtēšanas datums ir kādā cikla punktā, piemēram, uzplaukumā, virsotnē, kritumā; un
- zināšanas, ka cenas mainās attiecībā viena pret otru kā daļa no brīvi funkcionējošiem tirgus procesiem, kas ar savām darbībām sniedz signālu tās dalībniekiem, reaģējot uz jaunu informāciju, lai jomas, nozares un īpašumu veidu mainās atkarībā no cikla stāvokļa.

5.8 Dažas diskusijas pēc finanšu krīzes sākšanās 2008. gadā ir vērstas uz tirgus noskaņojuma lomu un veidiem, kā pircēju, pārdevēju, aizdevēju un citu uzvedība uzplaukuma vai lejupslīdes laikā vai radīt un pastiprināt tendenci vai ciklu un novest pie cenās, kas pārspēj valdošo uzskatu - pozitīvu vai negatīvu, līdz pamatfaktori (vai jauna informācija) izraisa korekcijas. Katram ciklam ir ne vien savas īpašības, bet tas arī darbosies citādi dažādos tirgus apstākļos. Tomēr vairāk jāņem vērā ekonomikas cikli un iespējamo ilūziju par paredzamību, ko var piedāvāt analīze. Ekonomisko izmaiņu normāla darbība ir būtiska daļa no plašāka jautājuma par nākotnes nenoteiktību. Praktiski var būt grūti atšķirt cikla uzplaukumu vai liekas naudas ietekmi, kas rodas no pieauguma. Tāpat var būt grūti paredzēt cikla lejasdaļu. Ne vien jebkura cikla ceļš ir grūti nosakāms, bet arī pati ekonomika mainās cikla laikā. Cikla gaita var maskēt vai izveidot būtiskākās izmaiņas starp nozarēm, īpašumu klasēm vai ģeogrāfiskām teritorijām. Dažas nozares var palikt spēcīgas pat lejupslīdē (īpaši, ja tās tiek uzskatītas par drošām riska laikā), kamēr citas nozares var nekad nesasniegt to iepriekšējo pozīciju, kā arī citas (piemēram, lauksaimniecības zemes) var pretoties ciklam. Tirgus stāvoklis būs mainījies secīgu ciklu vienlīdzīgos punktus.

5.9 Analīze norāda, ka īpašuma ilgtermiņā noturīgas vērtības noteikšana kā alternatīva tirgus riska vērtēšanai, ir sarežģīts uzdevums. Vērtētāja iepriekšējos ciklos iegūtā praktiskā pieredze palīdzēs saprast izmaiņas saistībā ar īpašumu cenu uzvedību un nepastāvību un tirgu, tomēr tas nenovērš nezināmas nākotnes tirgus un risku izmaiņas.

5.10 Vērtība ilgtermiņā? - Kamēr vērtētājs nevar sniegt uzticamu viedokli par vērtību nākotnes datumā ar nezināmiem apstākļiem, dažiem klientiem var palīdzēt, ja viņš savā

novērtējuma komentārā, kas iekļauts Vērtēšanas ziņojumā (skat. 5.EVS), ietver pašreizējā tirgus apstākļus, kas ievērojami novirzās no ilgtermiņa tendencēm, ņemot vērā vairākus gadu desmitus. Iznomātiem komerciāliem īpašumiem, tas var atteikties uz ilgtermiņa vidējiem ienākumiem par atbilstošās klases īpašumu. Mājokļu tirgū var būt būtiski citi dati, piemēram, ienākumu multiplikators. Pamata izpratne ir, ka tirgus parasti atgriežas pie mediānas. Ja saistība starp vērtībām, piemēram, atdeve, ir ievērojami novirzījies no vidējās vērtības, bet pārējie nosacījumi ir vienlīdzīgi, nākotnē var atgriezties ilgtermiņa atdeve. Šo kopējo tirgus novērojumu ir nepieciešams regulēt ar individuāla īpašuma apstākļiem, kuru veids vai atrašanās vieta var uzlabot vai pavājināt kopējo tirgus situāciju, mainoties ekonomikai. Kaut gan šāda pieeja var būt noderīga dažiem klientiem kā komentārs, tā nenovērtēs tirgus vērtību attiecīgajam laikam. Ilgtermiņa vērtība nav vērtības pamats, lai gan klients var pieprasīt izmantot vienu no Hipotēku aizdevumu vērtības versijām (skatīt 2.EVS un 2.EVMI) par pamatu ilgspējīgai vērtībai.

5.11 Turklāt individuāli ieguldītāji un aizdevēji kā riska pārvaldības stratēģiju var veidot viedokli no saviem kritērijiem pēc ilgtermiņa vērtības vai minimālās drošās vērtības, kas var pastāvēt visos apstākļos, ja neskaita ārkārtas apstākļus. Ja tiek sniegti skaidri norādījumi par vēlamajiem pieņēmumiem, vērtētājs var palīdzēt ar šo spriedumu.

5.12 Šie apsvērumi neatņem iepriekšējos tirgus ciklos iegūtās pieredzes nozīmi. Tie drīzāk tiek izmantoti, lai novērotu katra novērtējuma atbilstību konkrētam ekonomikas cikla punktam, kurā dominē tendences un perspektīvas (kas nav obligāti saistītas tikai ar vienu ciklu), kas var būt jūtīgas pret izmaiņām. Ir svarīgi vērtētājam par šo sniegt komentāru, jo nepieciešamības gadījumā tam var nākties liecināt par to tiesā.

5.13 Neskaitot jautājumus par ekonomikas ciklu, pēdējās bažas ir radušās no neparedzētiem tirgus apstākļiem. Īpašumu var ietekmēt likumdošanas un nodokļu piemērošanas izmaiņas. Nesenās diskusijas par satricinātajiem tirgiem, iespējams, tika uzsāktas pēc "Al Qaeda" uzbrukuma Pasaules tirdzniecības centram. Kopš tā laika Japānas daļas ir pieredzējušas lielu katastrofu sekas un daudzas rietumu ekonomikas ir piedzīvojušas ievērojamas, bet daudzveidīgas finanšu krīzes. Katrs no šiem iemesliem var būt ārpus riskiem, kuriem tirgus dalībnieki piekrita, ienākot attiecīgajos tirgos, tomēr dažos gadījumos attiecīgais tirgus varētu tik un tā nebūt ilgtspējīgs.

6. Mācības no finanšu krīzes: Īrijas piemērs

6.1 Katra valsts Eiropā piedzīvoja neseno finanšu krīzi dažādos veidos, bet Īrijas galvenā problēma bija saistīta ar īpašumiem (un aizdevumiem pret īpašumiem). Īrijas Centrālā banka, kā ieinteresēts regulators, uzskaitīja to ziņojumā "Vērtēšanas process banku krīzes laikā - Gūtās atziņas - Virzīšanās uz nākotni" (galīgā versija, 2012. gada 18. decembrī).

6.2 No trim pārklājošiem trūkumiem, kas ziņojumā galvenokārt adresēti aizdevējiem, ko regulē Banka, viens attiecas uz novērtējuma nenoteiktību:

"nepietiekami novērtējuma procesi un standarti vai nevērība pret šādiem procesiem".

6.3 No septiņiem "primārajiem trūkumiem", ko ziņojums noteica aizdevēja vērtēšanas procesā, divi visskaidrāk attiecas uz vērtētājiem:

- *Trūkumi vērtētājiem sniegtajos norādījumos* - "...Vērtējumi, kuru pamatā ir neskaidri norādījumi, sniedza neprecīzas vērtības un tādējādi neprecīzus riska novērtējumus parakstīšanas brīdī.";
- *Interesu konflikti ir nepieņemami* - Tas tiek ziņots kā parādība "apjoma izraisīts darījumu posms īpašumu attīstības uzplaukumā". Interesu konflikta gadījumā pastāv lielāka iespēja, ka sniegtais novērtējums "nav stabils un uzticams", jo tas nav neatkarīgs. Vērtētāja pienākums ir rūpēties par aizdevēju kā klientu, kam var būt nepieciešams, ka vērtētājs atklāj jebkuru iepriekšēju saistību ar īpašumu. Nevajadzētu izmantot vērtētāja pakalpojumus, kas ir iesaistīts īpašuma pirkšanā, pārdošanā vai iznomāšanā. Visiem norādījumiem ir jānāk no aizdevēja, aizdevējam ir jāsedz visas izmaksas, un novērtējumam jābūt adresētam tieši aizdevējam.

6.4 To pārskatot, ir būtiski atšķirt klienta lomu, sniedzot norādījumus un izmantojot ziņojumu, un vērtētāja lomu, sagatavojot ziņojumu. Katram ir savi pienākumi, bet savstarpējā nolīgšanas, ievērojot šīs lomas, var palielināt darba vērtību.

6.5 Pieredzējušam, kvalificētam, neatkarīgi profesionālam vērtējam ir jānodrošina skaidrs un informatīvs ziņojums par ar vērtību saistītiem un, ja norādīts, citiem jautājumiem. Ziņojums tiek uzsākts ar informāciju par Bankas vērtēšanas standartu izmantošanu kā atbilstošu praksi, aizsargājot kredītiestādi, aizņēmēju un vērtētāju. Apstiprinot TEGoVA EVS, tika teikts "Vērtēšanas metodika ietver pieņēmumus un spriedumus. ... Vērtētājiem ir skaidri noteikti nozares noteikumi, kurus mēs atbalstām...". Tomēr tika secināts, ka "daudzi tika ignorēti, izlaisti un dažos gadījumos pilnībā neņemti vērā nekustamā īpašuma uzplaukuma laikā".

6.6 Nākotnes vērtību svārstību riskus pārvalda aizdevējs, kaut arī aizdevējam var nākties atkal izmantot vērtētāja pakalpojumus (un varbūt nereālās cerības, ka vērtētājs varētu lietderīgi komentēt nekustamā īpašuma pārdošanas iespējas aizdevuma laikā).

6.7 Tie ir būtiski secinājumi no viena no sarežģītākajiem Eiropas nekustamā īpašuma tirgus pārskatiem. No tā var secināt, ka ir jāveicina punkti, ko sekmē TEGoVA, izmantojot EVS 2016 un citus līdzekļus. 4.EVS nosaka vērtēšanas procesa pamatus, tostarp nolīgšanas noteikumus, kas ietver norādījumus (tostarp vērtēšanas pamata; piemēram, drīzāk Hipotēku aizdevuma vērtību, nevis Tirgus vērtību). Ievērojot TEGoVA Eiropas Ētikas un rīcības kodeksu, 3.EVS arī izskata un uzsver vērtētāja neatkarību. Vērtētāja profesionālais pienākums saskaņā ar EVS 2016 nodrošina sava darba precizitāti, lai arī cik nepietiekami būtu klienta norādījumi.

6.8 Tādējādi neatkarīga vērtētāja pienācīga novērtējuma ziņojuma profesionāla sagatavošana, ievērojot noteiktos standartus, ietver viedokli par vērtību un attiecīgo punktu skaidrojumu, balstoties uz savām prasmēm un darbu. Tas ir nepieciešamais pamats sarežģītām diskusijām par novērtējuma nenoteiktību un tirgus risku.

7. Secinājumi

7.1 Pamatā vērtēšanas ziņojums ir tirgus situācijas risku nodošana. Kāds, kurš vēlas pieņemt lēmumu par īpašumu, vēlas to darīt ar skaidrāku izpratni par tā vērtību. Liela daļa šīs diskusijas ir veltīta riska apmēram, ko var atbilstoši nodot starp klientu un vērtētāju. Tāpēc ir nepieciešama skaidrība par lomām un vienošanās par cerībām, ko katrs sagaida no otra, lai pušu starpā būtu savstarpēja un pozitīva izpratne. Būtiski, ka vērtētājs saprot klienta intereses, vajadzības un rūpes un ka klients saprot, kā pēc iespējas labāk izmantot vērtētāja pakalpojumus. Tāpēc attiecībām vienam starp otru ir jābūt atklātām. Vērtētājam var būt nepieciešams paskaidrot klientam, kas ir pamatoti nepieciešams un kādam mērķim tiks veikts ziņojums - tas palīdz izveidot instrukciju. Vērtējam, kurš, iespējams, pārzina galvenos jautājumus, par kuriem klients nav informēts, ir jāpārliciecinās par klienta izpratni, lai nodrošinātu profesionālu un noderīgu pakalpojumu sniegšanu.

7.2 Profesionāls vērtētājs sniedz savas prasmes, pieredzi un objektivitāti un uzņemas par to atbildību. Klients izvēlas, kā izmantot novērtējumu - piemēram, vai aizdot un, ja klients izlemj aizdot, ar kādu vērtības attiecību, termiņu un nosacījumiem. Ja klients ir, piemēram, profesionāls ieguldītājs vai aizdevējies tāde, ir atbilstoši domāt, ka viņiem ir savas riska pārvaldības procedūras. Tomēr novērtētājs var konsultēt par iespējamām vērtēšanas nenoteiktībām un iemesliem, kā arī, kā zinošs tirgus novērotājs, sniegt iespējamo nākotnes risku aprakstu, kas var klientam palīdzēt pieņemt lēmumu, ņemot vērā, ka šādi viedokļi ir būtībā spekulatīvi spriedumi par nezināmo.

7.3 Pēc Īrijas pierādījumiem ir skaidrs, ka būtisks pamats ir novērtētāja objektīva un profesionāla novērtējuma ziņojuma izveidošana, izmantojot savas prasmes un pieredzi. Ja jautājumi ir nozīmīgāki, ziņojumam ir jāietver vairāk vērtētāja metodika, vērtēšanas pieeja(-s), diskusija un argumenti. Šāds ziņojums ir vērtēja domāšanas procesa paskaidrojums. Viņš var ņemt vērā faktoros, piemēram, Eiropas Hipotēku federācijas risku kritērijus, kas parādīti EVNG 9 pielikumā C, kas var pievērst klienta vai aizdevēja uzmanību konkrētiem punktiem.

7.4 Vērtētājs var ziņot tikai konkrētā laika Tirgus vērtību. Viņa profesionālās zināšanas neietver zināšanas par nākotni. Tomēr viņš var sniegt komentāru par iespējamo vērtību, bet, to darot, viņš var minēt tikai attiecīgos pašreizējos tirgus apstākļus. Šis komentārs var izteikt zināmā mērā izpratni par ekonomiskā cikla stāvokli vai citām ekonomikas tendencēm, kas

balstās uz īpašuma stāvokli tirgū. Viņš var arī sniegt komentārus par to, kā šie apstākļi var atšķirties no ilgtermiņa tendencēm.

7.5 Ja tas ir lietderīgi, ziņojums var arī ietvert novērtējuma jūtību pret noteiktajām pamatojamām tirgus izmaiņām vai citiem apstākļiem. To var noskaidrot, pārbaudot pieņēmumus, no kuriem ir atkarīgs novērtējums. Piemēram, kādai pozīcijai nepieciešams ievērojams samazinājums vai palielinājums? Kādos apstākļos varētu būt neiespējami pārdot īpašumu? Šis novērtējums ir drīzāk aprakstošs, izmantojot kvalitatīvu viedokli, nevis mēģina uzskaitīt konkrētos riskus. Nekustamā īpašuma tirgus sarežģītā un interaktīvā daba liecina, ka vienkāršs kvantitatīvs novērtējums nav tik noderīgs - un tas drīzāk varētu būt maldinošs. Ja pastāv bažas par īstermiņa tirgus risku, klients var pieprasīt papildu viedokli par konkrētiem pieņēmumiem attiecībā uz tirgus stāvokli.

7.6. Tomēr vērtētāja secinājums būs viena vērtība, kas, viņaprāt, vislabāk atbilst vērtībai attiecīgajā datumā. Pēc tam klients izmanto ziņojumu savai riska pārvaldībai un lēmumiem, kam ir nepieciešams viņa komerciālais spriedums. Vērtētājs nevar darboties kā nākotnes liecinieks un nevar uzņemties atbildību par viedokli attiecībā uz nākotnes tendencēm, ja šis viedoklis neatbilst turpmākajiem notikumiem.

3.EVID

Vērtības sadalījums starp zemi un celtnēm

1. Ievads

2. Darbības lauks

3. Definīcijas

4. Komentāri

5. Sadalījums praksē

6. Sadalījums starp celtnu sastāvdaļām pēc SFPS grāmatvedības standartiem

1. Ievads

1.1. Vērtētāji bieži saskaras ar situācijām, kad īpašuma vērtība vai iegādes cena jāsadala starp dažādām tā sastāvdaļām. Sevišķi, 1. Eiropas vērtēšanas metodiskie ieteikumi “Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām” atsaucas uz sadalīšanu.

1.2. Šis informācijas dokuments pārskata sadalījuma starp apbūvētas zemes un celtnēm uz zemes novērtējumu, neviena no kurām parasti nevar tikt tirgota atsevišķi. Tādējādi tā ir atsevišķa tēma no nedalīto īpašuma daļu vērtēšanas (t.i., vienas personas vai organizācijas daļas īpašumā vērtēšana, kura īpašuma tiesības ir dalītas starp vairākiem cilvēkiem vai organizācijām). Sadalījums var dažreiz skart arī aprīkojumu un iekārtas vai nemateriālo īpašumu. Turklāt, celtnēm piedēvēto vērtību var būt nepieciešams tālāk sadalīt starp vairākām celtnu sastāvdaļām.

1.3. Sadalījums ir parasti nepieciešams, lai atļautu organizācijai ar īpašuma tiesībām pazemināt celtnu vērtību attiecībā pret to atlikušo ekspluatācijas mūžu. Grāmatvedības un taksācijas nolūkos ir parasti pieņemts, ka zeme ir pastāvīga un nezaudē vērtību. Jebkāda amortizācija tādējādi ir ierobežota ar celtnēm un jebkuriem zemes uzlabojumiem, tāpēc ir nepieciešams cenas vai vērtības sadalījums starp zemi, no vienas puses, un celtnēm un uzlabojumiem, no otras puses.

1.4. Sadalījuma finansiālās sekas var būt ievērojamas. Dažas organizācijas var būt īpaši ieinteresētas sava labuma uzlabošanā, un vērtētājiem tas jāapzinās. Tāpēc ir kategoriski

nepieciešams, lai jebkuri skaitļi, kurus viņi iesniedz atskaitē ir sagatavoti atbilstoši labākajai praksei un tos var pierādīt, ja tie vēlāk tiek apstrīdēti.

2. Darbības lauks

2.1 Šī informācijas dokumenta mērķis ir analizēt vērtētāja pieeju šādam īpašuma vērtības vai iegādes cenas sadalījumam. Tas var būt nepieciešams finanšu pārskatiem, nomas klasifikācijai pēc SFPS vai nodokļu vajadzībām. Vērtības var būt jāsadala arī rentes pārskatiem dažās jurisdikcijās vai, lai piemērotu vienošanos starp pusēm. ES direktīvas un starptautiskie un valsts grāmatvedības standarti pieprasa sadalījumu amortizācijas nolūkos.

2.2 Turklāt, organizācijām, kas piemēro izmaksu pieeju grāmatvedībai pēc SFPS darbības īpašumiem (16.SGS) vai ieguldījuma īpašumiem (40.SGS), būs jāsadala īpašumu patiesā vērtība starp dažādām celtnu sastāvdaļām. Līdzīga sadalījums sastāvdaļās var tikt prasīts dažos valsts grāmatvedības vai nodokļu režīmos.

2.3 Šajā dokumentā, pirmkārt, tiks skartas vispārīgās pieejas sadalīšanai, tad detalizētāk izskatīta sadalīšana, ko pieprasa SFPS grāmatvedības standarti. Lai noskaidrotu, kāda sadalīšana ir nepieciešama saskaņā ar valsts vai vietējiem grāmatvedības, nodokļu vai citiem noteikumiem vai likumdošanu, vērtētājam jāskatās attiecīgie valsts vai vietējie teksti un saistītā judikatūra un jāņem vērā tajā izteiktās specifiskās prasības.

2.4 Beidzot jāatzīmē, ja sadalījumi tiek apstrīdēti, apstrīdēšana var notikt vairākus gadus pēc sākotnējās skaitļu iesniegšanas, un veiksmīgas apstrīdēšanas finansiālās sekas var būt nopietnas pārskatu iesniedzošai organizācijai. Šī iemesla dēļ ir svarīgi, lai vērtētāji pienācīgi apdomā sadalījumus, kurus tie veic, un kārtīgi tos dokumentē, lai varētu tos aizstāvēt daudz vēlākā datumā.

3. Definīcijas

3.1 Īpašumam noteiktās vērtības sadalījumā starp zemi un celtnēm uz zemes parasti lieto šādus terminus:

- amortizācija;
- amortizējamā summa;
- atlikusi vērtība;
- lietderīgās lietošanas laiks;
- amortizētā aizvietošanas vērtība;
- lieka vai papildu zeme.

Tie ir definēti zemāk. Ja piemērojams, ir sniegtas SFPS definīcijas. Taču vērtētājiem, sniedzot sadalījumu nolūkos, kas nav saistīti ar SFPS, jāpārliedz, kura reglamentējošā vai tiesiskā sistēma ir piemērojama viņu izpildāmajam darbam un jāizlasa attiecīgie teksti,

lai redzētu, kā tajos definēti dažādi termini.

3.2 Amortizācija – 16.SGS tā ir definēta kā “aktīva amortizējamās summas sistematiska sadalīšana tā lietderīgās lietošanas laikā”. Amortizācijas aprēķinus sagatavo un lemj, kā amortizēt amortizējamo summu organizācija, kas sagatavo pārskatu, nevis vērtētājs.

3.3 Amortizējamā summa – 16.SGS tā ir definēta kā “aktīva izmaksas vai cita summa, kas aizstāj izmaksas finanšu pārskatos, atņemot tā atlikušo vērtību”.

3.4 Atlikusī vērtība – pēc 16.SGS, tā ir “aplēstā summa, kādu uzņēmums tagad iegūtu, ja aktīvu atsavinātu pēc aplēsto atsavināšanas izmaksu atņemšanas, ja aktīvs jau būtu tādā vecumā un stāvoklī, kādā tas ir savas lietderīgās lietošanas laika beigās”.

3.5 Lietderīgās lietošanas laiks – 16.SGS definē lietderīgās lietošanas laiku attiecībā uz nekustamo īpašumu kā “laika periods, kad sagaidāms, ka uzņēmums lietos aktīvu”. Tādējādi, ja konkrēta celtnē drīz kļūs lieka attiecībā uz organizācijas darbības vajadzībām un tiks nojaukta, tās lietderīgās lietošanas laiks konkrētajai pārskatu sniedzošajai vienībai varētu būt īsāks par lietderīgās lietošanas laiku, kādu celtnēi noteiktu cits īpašnieks, ja tā nebūtu lieka viņa vajadzībām. Ja vērtētājam lūdz noteikt vai palīdzēt noteikt celtnu lietderīgās lietošanas laiku, vērtētājam jādarbojas saskaņoti ar pārskatu sniedzšo vienību, lai pārliecinātos, ka viņš zina uzņēmuma nodomus par dažādām celtnēm.

3.6 Atlikusī aizvietošanas vērtība – celtnes atlikusī aizvietošanas vērtība ir izmaksas tās aizvietošanai, lai tā varētu pildīt funkcijas, kurām tā lietota, ievērojot novecošanu, nolietojumu un morālo nolietojumu. To parasti nosaka, sākot ar aizvietošanas vērtību kā jaunu, izmantojot rekonstrukcijas izmaksas, kādas tās ir vērtēšanas datumā. Tās ir parasti pamatotas uz pašreizējiem tehniskajiem standartiem celtnēm ar moderniem materiāliem un metodēm. Amortizētā aizvietošanas vērtība iekļauj ar celtniecību saistītās izmaksas. To parasti izmanto kā pamatu sadalīšanai, ja vērtētājs ir nolēmis tai pieiet, sākumā nosakot celtnu „vērtību”.

3.7 Lieka (vai papildu zeme) ir zeme īpašuma teritorijā, kas nav būtiska ēku darbības mērķiem. Tādējādi zeme, kuru uzņēmums lieto kā stāvvietu vai ārējai uzglabāšanai, netiek uzskatīta par lieku zemi, taču neizmantotā zeme vai zeme, kas iznomāta trešajām personām, tiek uzskatīta par lieku uzņēmuma vajadzībām.

4. Komentārs

4.1 Vērtības sadalījums starp īpašuma sastāvdaļām nav vērtēšana. Nevar pieņemt, ka sadalījuma rezultāts atbilst sastāvdaļu tirgus vērtībai.

4.2 Attiecībā uz sadalījumu, vērtētāja spriedums un izvēlēta metodoloģija nosaka,

kādas korekcijas ir nepieciešamas, lai sniegtu reālistisku un attaisnotu viedokli par sadalījumu.

4.3 Summa sadalīšanai parasti ir:

- īpašuma tirgus vērtība vai patiesā vērtība, kuru nosaka, atbilstoši pielietojot trīs starptautiski atzītās vērtēšanas pieejas; vai
- transakcijas cena, par kuru īpašumu iegādājies uzņēmums.

4.4 Dažās jurisdikcijās var pastāvēt noteikto īpašuma kļau sadalījuma politika, kuru nosaka likumdošana, valsts iestādes vai vietējā prakse. Ja pastāv šāda sadalījuma politika, tā jāievēro, vai attiecīgi var tikt ievērota. Vērtētājam var būt nepieciešams paskaidrot vai attaisnot pielietoto metodi.

4.5 Pastāvīgās celtnes nevar pārdot atsevišķi no zemes, uz kuras tās stāv. Līdzīgi, uzceltā īpašuma zemes elementu parasti nevar pārdot atsevišķi no celtnēm, kas uz tā stāv (izņemot lieku zemi). Kaut gan pierādījumi par tukšas zemes pārdošanu bieži ir pieejami, šāda pārdošana parasti notikusi, pamatojoties uz vērtību, kuru tirgus redz īpašumā (ieskaitot tās potenciālo pielietojumu), taču sadalījumu teorētiskajā pasaulē, tiek uzskatīts, ka zemes lietošana ierobežojas ar pašreizējo lietošanu. Ņemot vērā to visu, ir maz iespējams, ka vērtētāji spēs tieši novērtēt kādu no šīm divām sastāvdaļām, tieši piemērojot pierādījumus, kas gūti no salīdzināmiem zemes pārdevumiem bez tās celtnēm vai celtnu pārdevumiem bez zemes, uz kuras tās stāv.

4.6 Tādējādi, ja neieciešams sadalīt vērtību starp zemi un celtnēm uz tās, ar sadalījuma procesu parasti tiek galā vienā no šīm trim veidiem:

- a. nosaka neuzlabotās zemes vērtību pašreizējai lietošanai attiecīgā datumā un atskaita šo vērtību no īpašuma vērtības vai cenas, lai iegūtu uz celtnēm attiecināmo vērtību; vai
- b. nosaka celtnu un jebkādu zemes uzlabojumu atlikušās aizvietošanas vērtību attiecīgā datumā un to atskaita no īpašuma vērtības vai cenas, lai iegūtu zemes vērtību; vai
- c. nosaka neuzlabotās zemes vērtību, tad nosaka celtnu atlikušās aizvietošanas vērtību, saskaitot abas summas kopā, tad koriģē katru proporcionāli abu sastāvdaļu vērtību summas attiecībai pret sadalāmo vērtību vai cenu.

4.7 **Zeme** – īpašuma sastāvdaļa, kuru uzskata par tukšu zemi neapbūvētā stāvoklī, taču ar plānošanas atļauju celtniecībai un pašreizējai celtnu lietošanai. Valstīs, kurās noteiktiem mērķiem (piem., lieliem tirdzniecības kompleksiem) nepieciešamas papildu atļaujas, tiek pieņemts, ka šādas atļaujas pastāv un tās ir zemes daļa, pieņemot, ka tās tiešām tika iegūtas. Tiek pieņemts, ka esošie pakalpojumi ir pieejami pievienošanai, taču visi uzceltie uzlabojumi īpašuma robežās, tādi kā ceļi, žogi, asfaltētas teritorijas un citi darbi laukumā tiek izslēgti, jo tie ir jāamortizē. Tādējādi vērtēšana atspoguļo laukuma un tā atrašanās vietas priekšrocības un trūkumus pašreizējai lietošanai. Tajā nevar iekļaut attīstības potenciālu, kas lielāks par to, kas nepieciešams konkrētajām celtnēm. Līdzīgi, uz zemi attiecināmajā vērtībā

neiekļauj nekādu papildu vērtību potenciālu lietošanas izmaiņu dēļ, jo jebkāda amortizācija piemērojama, pamatojoties uz pārskatu iesniedzošās vienības pašreizējo lietošanu.

4.8 “Liekā zeme” vai “papildu zeme” netiek iekļauta sadalījumā. Liekā zeme, ja tāda ir, jānosaka un tad jānovērtē atsevišķi uz tirgus vērtības pamata ar jebkādu attīstības potenciālu, kas tai varētu būt. Ja jāsadala visa īpašuma iegādes cena, tad jebkādas liekas zemes vērtība jāatskaita no iegādes cenas pirms pārējās vērtības sadalīšanas starp zemi un celtnēm. Par liekas zemes vērtību jāziņo atsevišķi no darbības zemes vērtības.

5. Sadalījums praksē

5.1. Procedūras izvēle no trim iepriekš minētajām 4.6. punktā ir atkarīga no pieejamās informācijas atbilstības un kvalitātes. Ir maz iespējams, ka pirmās divas metodes, pat ja tās atbalsta labi pierādījumi, sniegs vienādu rezultātu, jo tie ietver dažādas koncepcijas, un tādējādi visa īpašuma „vērtība” var atšķirties no tās atsevišķām sastāvdaļām. Ja tiek izmantota tikai viena no pirmajām divām metodēm, vērtētājs lieto savu profesionālo spriedumu, lai pamatotu izmantotās piemērotās procedūras izvēli un piemērošanu un turpmākas korekcijas, ar kurām viņš ieguva savus galīgos skaitļus.

5.2 Zemes „vērtības” noteikšana un tās atskaitīšana no vērtības vai cenas – daudzos gadījumos vērtētājiem šī pieeja šķiet ērtāka, jo tā sākas ar zemes vērtēšanu konkrētam mērķim, kas dažreiz var pamatoties uz salīdzināšanu ar citu zemju pārdošanu atklātajā tirgū. Ja nav pieejami dati salīdzināšanai, vērtētājs var izmantot atlikušās vērtības vai DNP attīstības vērtējumu, kas ir procedūras, kuras viņam parasti ir pazīstamas.

5.3 Kā minēts iepriekš, ir būtiski noteikt zemes vērtību, pamatojoties tikai uz īpašuma pašreizējo lietošanu, t.i., īpašuma veidu (tirdzniecība, biroji, noliktavas, utt.) un esošo apbūvēto laukumu. Ja esošais īpašums nav labākajā lietojumā, zemes vērtība bieži būs zemāka, nekā cena, ko varētu iegūt, ja zeme tiktu pārdota kā brīvs īpašums atklātā tirgū. Taču šādu augstāku vērtību nevajadzētu izmantot sadalījuma mērķiem, ja pārskatu iesniedzošā vienība piedāvā turpināt pašreizējo lietošanu, kas parasti ir teorētiskā bāze, uz kuras tiek veikti sadalījumi.

5.4 Zeme jānovērtē, pamatojoties uz neuzlaboto laukumu, ignorējot ceļu, pamatņu, asfaltētu teritoriju, teritorijā atrodamu cauruļvadu vai tvertņu utt. vērtību, jo tas viss parasti ir amortizējams.

5.5 Ja esošajām celtnēm tuvojas lietderīgās lietošanas laika beigas vai ja būtu nepieciešamas lielas izmaksas, lai tās atjaunotu atbilstoši modernajiem standartiem, vērtētājs bieži secinās, ka zemes vērtība sastāda lielu proporciju no kopējās vērtības vai cenas sadalījumam. Ārkārtējos gadījumos, piemēram, ja attīstītājs ir nopircis īpašumu, lai to

nojauktu un attīstītu laukumu, zemes elements var sastādīt gandrīz 100% no īpašuma vērtības. Augsti procenti par zemi bieži redzami, piemēram, ja biroju ēkas tika celtas pirms dažām desmitgadēm un kopš tā laika netika nozīmīgi uzlabotas. Tas ir loģisks amortizācijas procesa nobeigums: celtnes ir pamatīgi novecojušas, un tādējādi lielākā daļa vērtības ir zemei, tāpēc vērtētājiem nevajadzētu brīnīties par šādu rezultātu.

5.6 Šī iemesla dēļ, vērtētājiem jābūt ļoti piesardzīgiem, ja vēlas piemērot „īsceļus” sadalījumā, tādus kā tabulas ar procentiem, kurus piemēro iegādes cenai par kvadrātmtru, lai iegūtu zemes vērtību. Bieži šādas metodes pareizi darbojas tikai attiecībā uz jauniem vai ļoti neseniem īpašumiem.

5.7 Celtnu „vērtības” noteikšana un tās atskaitīšana no vērtības vai cenas – šo procedūru visbiežāk izmanto:

- a. ja ir maz vai nav pierādījumu par attiecīgās zemes vērtību;
- b. jurisdikcijās, kurās celtnes uzskaites vērtībai piemēro ēku nodokli;
- c. ja īpašumam ir citi īpašnieki, un varētu pastāvēt kopīgu interešu tiesības;
- d. ja 4.6.a punktā aprakstītās procedūras piemērošanas rezultātā rodas celtnes vērtība, kas iekļauj arī nemateriālo īpašumu vai personisku īpašumu, kas varētu ierobežot šādi iegūtā skaitļa vērtību.

5.8 Ja tiek izmantota celtnes amortizētā aizvietošanas vērtība, piemērojamā vērtība var atšķirties atkarībā no tā, vai tika ņemts vērā tās iespējamais ekonomiskais morālais nolietojums. Runājot vispārēji, mērķis ir atspoguļot celtnu vecumu un piemērotību to pašreizējai lietošanai – ja ir liela morālā nolietojuma pakāpe, tad celtnēm piemērotā vērtība atspoguļo zemāku kopējās vērtības procentu, nekā tas būtu moderna īpašuma gadījumā. Izvēli par procentu atskaitīšanu par vecumu, morālo nolietojumu utt. izdara vērtētājs atbilstoši konkrētā īpašuma gadījumam.

5.9 Abu vērtību aprēķināšana, tad sadalījuma apjomu noteikšana uz proporcijas pamata – kā teikts iepriekš, nosacītās zemes vērtības un nosacītās celtnes vērtības kopsumma bieži atšķiras no sadalāmās summas. Šādos gadījumos vērtētāji var izlemt, ka labāk sadalīt vērtību vai cenu uz proporcijas pamata, pamatojoties uz vērtībām, kas iegūtas katram elementam atsevišķi. Tas būs jautājums vērtētāja spriedumam, balstoties uz viņa pārliecību par katru skaitli un zināšanām par īpašumu un tā tirgu.

5.10 Vērtību pārbaude un saskaņošana pirms pārskata iesniegšanas – kā minēts iepriekš, cenas vai vērtības sadalījums starp zemi un celtnēm ir teorētisks pasākums, nevis patiesa vērtēšana. Reti sanāk, ka pirmās divas pieejas (augstāk minētas 4.6.a un 4.6.b punktā) dod vienādu rezultātu. Tādējādi vērtētājam parasti ir jāpārskata iegūtās vērtības un jāizlemj, vai tās var iesniegt, kā ir, vai nepieciešama korekcija.

5.11 Ja pēc 4.6.a punktā aprakstītās procedūras piemērošanas celtnes sastāvdaļas atlikusī vērtība ir augstāka nekā celtnes aizvietošanas vērtība pēc korekcijas, ņemot vērā fizisko nodilumu, vērtētājam ieteicams kārtīgi analizēt iegūto vērtību. Iespējams, šī vērtība iekļauj

nemateriālā īpašuma vai personiskā īpašuma labumu. Iespējams, nemateriālais īpašums tiks pakļauts amortizācijai vai ikgadējai vējināšanās pārbaudei, un nemateriālo sastāvdaļu lietderīgās lietošanas laiks bieži atšķiras no celtnu lietderīgās lietošanas laika. Vērtētājam jāaskaņo ar savu klientu grāmatvedības pieeja nemateriālajam īpašumam vai personiskajam īpašumam, ko varētu būt nepieciešams izslēgt no sadalījuma vai jāizsaka atsevišķi.

5.12 Dažreiz vērtētājiem pieprasa sadalīt īpašumu portfeļa vērtību starp zemi un celtnēm uz zemes. Viena no pieejām ir noteikt atbilstošu sadalījumu reprezentatīvai īpašumu izlasei un to ekstrapolēt uz lielāko portfeli, ja to īpašumi ir salīdzināmi. Šo uz izlases balstīto pieeju nedrīkst izmantot neapdomāti, jo dažos īpašumos no portfeļa varētu vispār nebūt celtnu vai tie varētu no izlases nozīmīgi atšķirties celtnu blīvuma, vecuma, kvalitātes un stāvokļa ziņā.

6. Sadalījums starp celtnu sastāvdaļām pēc SFPS grāmatvedības standartiem

6.1 Uzņēmumiem, kas izmanto izmaksu pieeju grāmatvedībai pēc 16.SGS (atšķirībā no patiesās vērtības), jāsadala cenas un vērtības starp zemi un celtnēm un tālāk jāsadala zemes elementa vērtība starp dažādām celtnu sastāvdaļām. Tas ir sevišķi aktuāli darbības īpašumiem (tie, kurus uzņēmums aizņem pašu uzņēmējdarbības mērķiem), kuriem SFPS ieteicama izmaksu pieeja grāmatvedībai. Vērtētājiem, kuriem prasa sadalīt cenu vai vērtību starp sastāvdaļām, jāiepazīstas ar attiecīgām 16.SGS daļām.

6.2 Sastāvdaļu identificēšana – pirmais solis ir identificēt sastāvdaļas, starp kurām jāsadala vērtība. 16.SGS 43. punktā teikts, ka “Katra pamatlīdzekļu objekta daļa ar izmaksām, kas ir svarīgas attiecībā pret objekta kopējām izmaksām, jānolieto atsevišķi”. Saskaņā ar 45. punktu, “Nozīmīgas pamatlīdzekļu daļas lietderīgā lietošanas un nolietojuma metode var būt tāda pati kā citas nozīmīgas tā paša objekta daļas lietderīgās lietošanas un nolietojuma metode. Šādas daļas var grupēt, lai noteiktu nolietojuma izmaksas.”

6.3 Tādējādi sastāvdaļu identificēšanas procesu var apkopot šādi:

- a. identificē sastāvdaļas, kurām ir “svarīgas” izmaksas attiecībā uz kopējo vērtību, tad
- b. identificē lietderīgās lietošanas laiku un nolietojuma metodi, tad
- c. grupē daļas, kurām ir līdzīgi lietderīgās lietošanas laiki un nolietojuma metodes.

Jāatzīmē, ka 16.SGS nedefinē un nekvantificē, kas ir “svarīgas” izmaksas.

6.4 Vienība, kas iesniedz pārskatu, ir atbildīga par atbilstošu sastāvdaļu noteikšanu amortizācijas mērķiem. Nepareizas sastāvdaļu izvēles galīgās sekas var būt nopietnas vienībai un bieži kļūst acīmredzamas, kad pāriet daudzi gadi pēc sākotnējā sadalījuma. Šī iemesla dēļ, ja vērtētājam prasa identificēt sastāvdaļas, ieteicams pilnībā iesaistīt vienību

gala lēmuma pieņemšanas procesā un prasīt rakstisku apliecinājumu, ka tā piekrīt identificētajām sastāvdaļām.

6.5 Ja nav attiecīgās judikatūras, bieži nav skaidrs, vai ir pieņemami iedziļināties detaļās vai tieši otrādi pieņemt pragmatisku pieeju, kas balstās, teiksim, uz 4 vai 5 sastāvdaļu grupām. Ņemot vērā, ka sākotnējais sadalījums starp zemi un celtnēm ir teorētisks pasākums un tādējādi bieži diezgan aptuvens, daudzi uzņēmumi vēlas, lai vērtētāji izvēlētos pragmatisko pieeju celtnes vērtības sadalījumam starp celtnes sastāvdaļām, identificējot tikai tās svarīgās īpašības, kas pēc rakstura ļoti atšķiras. Pārmērīgs sadalījums var tiešām novest pie neticamām vērtībām, kas maz palīdz klientam vai citiem konsultantiem un dod rezultātus, kas noteikti nozīmīgi atšķirsies starp vērtējumiem atbilstoši izmantotajiem pieņēmumiem un interpretācijām.

6.6 Tomēr var būt gadījumi, tādi kā vecākas celtnes, kas tika daļēji renovētas, it sevišķi lielo kompleksu gadījumā, tādu kā tirdzniecības centri, kur, piemēram, dažādām tehniskām iekārtām var būt dažādi lietderīgās lietošanas laiki un amortizācijas modeļi un kur tas būtu jāņem vērā. Šādos gadījumos vērtētājiem ieteicams iegūt pēc iespējas vairāk informācijas uz vietas un no sava klienta par galveno tehnisko iekārtu vecumu un datumiem, kad tika veiktas nopietnas renovācijas vai remonts.

6.7 Sadalījums starp identificētajām sastāvdaļām – celtnes sastāvdaļas parasti nevar pārdot atsevišķi no pārējās celtnes, tāpēc nebūs pieejami pierādījumi par šādu pārdošanu. Tāpēc sadalījums parasti tiek veikts attiecībā pret dažādo sastāvdaļu relatīvo vērtību, kad tās ir jaunas, ar atbilstošu korekciju, ja dažas sastāvdaļas ir daudz tuvāk to lietderīgās lietošanas laika beigām nekā citas.

6.8 Beidzot ir sevišķi svarīgi sagatavot un saglabāt kārtīgus pierakstus par to, kā tika veikts sadalījums un vērtētāja galveno lēmumu iemesliem. Ir ļoti iespējams, ka sadalījums, kas sagatavots grāmatvedības mērķiem, tiks pārbaudīts, un vērtētāja pārskats palīdzēs pārbaudes procesā. Galu galā šādi pieraksti palīdzēs interpretēt skaitļus jebkuram nākamajam sadalījumam.

4.EVID

Vērtēšana un citi jautājumi saistībā ar regulāru vērtēšanu nekustamā īpašuma nodokļa mērķiem

Kopsavilkums

- 1. ES ekonomikas pārvalde un regulāra nekustamā īpašuma aplikšana ar nodokli**
- 2. Īpašuma nodokļi**
- 3. Īpašuma definēšana**
- 4. Vērtēšana**
 - 4.1 Vispārīgi komentāri**
 - 4.2 Faktiskās pieejas**
 - 4.3 Zemes vērtības nodoklis (atrašanās vietas vērtības novērtējums)**
- 5. Vērtēšanas reģistra uzturēšana**
- 6. Pārvērtēšana**
- 7. Problēmas, strīdi un pārsūdzības**
- 8. Nodokļa piemērošana**
- 9. Atbrīvojumi un atvieglojumi**
- 10. Augstākas vai papildu maksas**

Kopsavilkums

S1 Ekonomiskās pārvaldības programmas ietvaros ES iedrošina dalībvalstis virzīt nodokļu slogu no augstākiem ienākuma nodokļu apmēriem uz regulāriem īpašuma nodokļiem, vides nodokļiem un patēriņa nodokļiem. Jebkurā gadījumā ir praktiski iemesli, kāpēc valstis bieži uzskata īpašuma nodokli par svarīgu nodokļu bāzes daļu, gan identificējamam, gan nekustamam īpašumam.

S2 Ņemot vērā nodokļu maksātāju politisko jutību pret īpašuma nodokli, šis solis radīs

daudzus jautājumus par šāda nodokļa optimālu plānu vēstures kontekstā un katras valsts nodokļu veidošanas apstākļos. Raksts pēta šos jautājumus, lai radītu skaidrību par nodokļa mērķi un tā piemērošanas taisnīgumu, kas var ievērojami atšķirties dažādās valstīs, atspoguļojot dažādās vēstures, ekonomikas un kultūras.

S3 Īpašuma nodokļu sistēmai ir nepieciešams precīzs un visaptverošs īpašumu reģistrs un tā atjaunināšana.

S4 Katra ar nodokli apliekamā īpašuma vērtības novērtēšanai ir jāizmanto noteikta bāze. Var izmantot gan kapitāla, gan nomas vērtību atkarībā, vai tas ir tikai īpašums vai īpašums ar zemi, un vai tiek novērtētas tā īpašumtiesības vai valdījums. Šīs izvēles var atspoguļot vietējos apstākļus, un tās var atšķirties starp īpašumu klasēm, piemēram, dzīvojamajiem un nedzīvojamajiem īpašumiem. Šiem novērtējumiem vajadzēs pieņēmus, kurus jāpiemēro visiem salīdzināmajiem īpašumiem, lai tie tiktu līdzvērtīgi novērtēti. Visus novērtējums ir jāveic vienā vērtēšanas dienā, lai visiem īpašumiem tiktu vērtēti vienāda attieksme. Šim procesam jābūt caurredzamam.

S5 Kaut gan pastāv liela iespēja, ka lielākā daļa īpašumu tiks vērtēti, balstoties uz tirgus darījumiem, pārdošanu vai iznomāšanu vērtēšanas datumā, vienmēr būs īpašumi, par kuriem būs maz vai neik pierādījumu un kuriem būs jāpiemēro citas pieejas. Šādas pieejas ir rūpīgi jāpārbauda, kad tās tiek pielietotas.

S6 Efektīva un neatkarīga pārsūdzības sistēma ir svarīga, lai iegūtu pareizu un taisnīgu novērtējumu, kā arī nodrošinātu politisku respektu, kas ir nepieciešama nekustamā īpašuma nodokļu sistēmai nodokļu maksātāju vidū.

S7 Novērtējumi ir regulāri jāpārskata un jāatjaunina, lai nodokļu bāze precīzi seko attiecīgo īpašumu vērtību izmaiņām. Šis raksts ierosina, ka visu īpašumu vērtēšana pēc regulāra no 3 līdz 5 gadu ilga cikla panāks pareizu līdzsvaru starp novērtējumu taisnīgumu un nenoteiktību. Pārāk ilga pārvērtēšanas neveikšana panāks, ka nodokļu vērtības arvien vairāk novēcos un tas palielinās politiskās grūtības veikt pārvērtēšanu; ikgadēja pārskatīšana var būt pārāk prasīgs un var nepieļaut pārsūdzību uzklaušāšanu pirms nākamās pārskatīšanas tāšanās spēkā.

S8 Īpašuma nodokļu sistēmām parasti ir noteikti atbrīvojumi, pilnīgi vai daļēji atvieglojumi, kā arī dažreiz iespējamās augstākas likmes konkrētām īpašuma klasēm vai konkrētiem potenciālā nodokļu maksātāja veidiem.

S9 Visi šie jautājumi nosaka, ka labai nodokļu sistēmai ir jābūt efektīvai, jāpilda tās mērķis, tai nav nepareizu iznākumu un tā saņem nodokļu maksātāju uzticību.

1. ES ekonomikas pārvalde un regulāra nekustamā īpašuma aplikšana ar nodokli

1.1 Gadsimtiem ilgi valdības ir palielinājušas īpašuma nodokli daudz lielākā mērā, nekā tiek palielināti ienākumi. Eiropas Savienības Ekonomiskās pārvaldes programma no jauna uzsver īpašuma nodokļa nozīmi kā daļu no nodokļu bāzes, īpaši dodot priekšroku augstiem ienākumu nodokļiem, kas tiek iekasēti dažās dalībvalstīs, tādējādi veicinot pāreju, kādā tiek iekasēti nodokļi, nevis paaugstinot kopēju nodokļu līmeni. Kaut gan īpašuma nodokļi ietver nodokļus par darījumiem, ieguvumiem (reāliem vai izdomātiem) un dāvinājumiem, ES veicina ikgadēju regulāru taksāciju.

1.2 ES nostāja bija apkopota Saziņā (2014) 400 par *2014. gada Eiropas pusgadu: Ieteikumi konkrētajām valstīm*:

"Nodokļu sistēmas struktūra un īpaši nodokļu bāzes pāreja no ienākumiem uz citiem avotiem ir būtisks notiekošo reformu aspekts... Kopumā, samazinot kopējo nodokļu slogu, ir iespējams sasniegt progresu un/vai padarīt nodokļu sistēmu efektīvāku. Ir iespējams veikt šādas reformas tādā veidā, kas uzlabo nodokļu savākšanas efektivitāti, veicina ekonomisko aktivitāti un darba vietu radīšanu un nodrošina nodokļu sistēmas taisnīgumu. Daži ieteikumi, uz kuriem koncentrēties... nodokļu bāzes tālāka novirzīšana no ienākumiem uz nodokļiem, kas mazāk kavē izaugsmi, piemēram, vides aizsardzības vai regulāri nekustamā īpašuma nodokļi."

1.3 Tam seko daļa no Komisijas analīzes, kas izklāstīta šajā rakstā, *ES dalībvalstu nodokļu reformas 2013*, kas iekļauj sadaļu 3.2.2 "Telpa manevram: iespējas palielināt patēriņa, īpašuma vai vides nodokļus", norādīja, ka:

"Dalībvalstīm ir iespēja novirzīt nodokļus no darbaspēka, ja viņu nodokļu slogs ir relatīvi mazs vismaz vienā no trim jomām: patēriņa nodokļi, regulāri nekustamā īpašuma nodokļi vai vides aizsardzības nodokļi."

Skaidrs, ka tas tiek īpaši vērts uz valstīm ar augstiem ienākuma nodokļiem. Pievienotais jautājumu un atbilžu dokuments norāda, ka:

"Aptuveni vienai trešdaļai dalībvalstu ir iespēja novirzīt taksāciju no ienākumiem uz nodokļiem, kas mazāk kaitē izaugsmei. Šādos gadījumos augsts ienākumu nodokļu slogs (tostarp konkrētām darba tirgus grupām) atstāj iespēju palielināt izaugsmei draudzīgus nodokļus, t.i. patēriņa nodokļus, regulārus īpašuma nodokļus un vides aizsardzības nodokļus."

Tas arī nosaka valsts piesardzības līmeni, radot šādu alternatīvu nodokļu plānu.

1.4 Raksts attīstīja Komisijas viedokli, sakot:

"Otrās kategorijas nodokļi, kas ir mazāk kaitīgi izaugsmei, ietver regulārus

nodokļus par nekustamu īpašumu, lai gan šie nodokļi ienes ievērojami mazākus ieņēmumus nekā patēriņa ienākumi. Pēc ieņēmumiem nekustamā īpašuma nodokli var uzskatīt par īpaši zemu 19 dalībvalstīs, kas varētu palielināt savus ieņēmumus par 0,4 procentpunktiem vai vairāk, radot ieņēmumus saskaņā ar ES-27 vidējo rādītāju. Tomēr ieņēmumi no nodokļa par potenciālo nomas maksu, kas tiek piemērots ierobežotā skaitā valstu, nav iekļauts datos."

Tas var izskaidrot ļoti zemos ieņēmumus no regulāriem nekustamā īpašuma nodokļiem dažās valstīs (piemēram, Luksemburgā un Nīderlandē). Kā minēts 4. nodaļā (apakšnodaļa 4.2.2), ieņēmumi no regulāriem nekustamā īpašuma nodokļiem var, pirmkārt, tikt palielināti, palielinot mājokļu kadastrālās vērtības saskaņā ar tirgus vērtībām. Otrajā posmā varētu palielināt nodokļu likmes.

1.5 Apakšnodaļā 4.2.2 "Ar mājokļiem saistītie nodokļi" izklāstītās Komisijas domas par nekustamā īpašuma nodokļa pieeju, kas ietver dalībvalstu priekšlikumus, tostarp ar relatīvi zemiem ienākumu nodokļiem un augstu regulāra nekustamā īpašuma aplikšanu ar nodokli. Tā ir tikai noteikta mājokļiem, nevis komerciāliem vai citiem īpašumiem, īpaši:

- tā tiecas atbalstīt **pāreju no īpašumu darījumu taksācijas** uz regulāru gada nodokli par īpašumu. Darījumu nodokļi "parasti attur darījumus, kas nozīmē, ka tirgus ir vājāks un cenu noteikšanas process ir kavēts". "Nodokļu sistēmas, kas lielā mērā palaujas uz īpašumu darījumu nodokļiem, nodrošina reformas iespējas. Pāreja no īpašumu darījumu nodokļiem uz regulāru nodokli par nekustamo īpašumu samazinātu nodokļa ieviestos grozījumus, jo būtu ierobežotāka negatīva ietekme uz kopējo ekonomikas resursu piešķiršanu." "Pakāpeniska pāreja no nekustamo īpašumu darījumu aplikšanas ar nodokli uz regulāru mājokļa nodokli varētu potenciāli uzlabot vairāku dalībvalstu mājokļu tirgus darbību." Jautājumi un atbildes norāda, ka "valstis ar relatīvi augstākiem darījumu nodokļiem par īpašumu nodošanu un relatīvi zemiem regulāriem īpašuma nodokļiem varētu apsvērt nodokļu novirzīšanu no darījumiem uz regulāriem nodokļiem".
- savukārt īpašuma aplikšana ar nodokli tiek parasti veikta, izmantojot kapitāla vērtības, "mājokli arī var uzskatīt par pakalpojumu patēriņu, kas aplikts ar nodokļiem, kas ir izveidoti atbilstoši citiem patēriņa nodokļiem. Cita iespēja ir uzskatīt nodokļus kā maksājumu par vietējiem sabiedriskiem pakalpojumiem.";
- principā, ja mājokļi tiek aplikti, izmantojot kapitāla pamatu, kam vajadzētu būt neitrālam starp dažāda veida ieguldījumiem un tādējādi "apgrozījums no dzīvojamā īpašuma tiktu aplikts ar nodokļiem tāpat kā citi kapitāla ienākumi", paredzot, ka tas būtu ienākumu nodoklis par nomas maksu vai aprēķināts kā nomas amortizācijas atskaitījumi un procentu maksājumi. Regulārs gada nodoklis būtu aprēķinātās nomas nodoklis. Šī nodokļa apmērs būs atkarīgs no ienākumu nošķiršanas no citiem ieguldījumiem;
- regulārs nodoklis var būt praktiskāks nekā aprēķinātās nomas nodoklis par aizņemto mājokli;

- pirmais solis ir nodrošināt, ka nodokļu bāze atbilst īpašuma tirgus vērtībai;
- nodokļu bāzes vērtība ir regulāri jāatjaunina, izmantojot gan regulāro nodokli, gan aprēķinātās nomas nodokli. Nespēja noteikt īpašumus, kuru relatīvā vērtība pieaug, atbalstīs augošās mājokļu cenas;
- tā atzīst nepieciešamību apsvērt "sadalījuma problēmas" attiecībā uz mājokļu nodokļiem, piemēram, ja pensionāram pieder augstas vērtības īpašums, bet viņam ir zemi ienākumi (atzīmējot, ka to var atrisināt atliktie maksājumi vai maksājumu griesti);

Šo pieeju regulāri turpina izdevumos, kas ietver Komisijas ieteikumus konkrētajai valstij.

1.6 Kopumā nekustamā īpašuma aplikšana ar nodokli (ne tikai gada regulārie nodokļi) atšķiras visā EEZ. 2011. gadā:

- kā daļa no IKP tas sastādīja 0,3 procentus Igaunijā, 0,4 procentus Slovākijā un 0,5 procentus Austrijā, Čehijā un Lietuvā, 3,2 procentus Beļģijā (galvenokārt reģistrācijas un mantojuma nodokļi) un 4,2 procentus Apvienotajā karalistē;
- kā daļa no kopējā nodokļa tas sastādīja 1,0 procentus Igaunijā, 1,2 procentus Austrijā, 6,4 procentus Spānijā, 7,2 procentus Francijā un 11,5 procentus Apvienotajā Karalistē.

2. Īpašuma nodokļi

2.1 Ir ilgtermiņa iemesli, kāpēc īpašuma nodokļi ir būtiska valsts nodokļu bāzes daļa:

- to atrašanās vieta ir fiksēta, kas ir īpaši svarīgi pasaulē ar globalizāciju un internetu, kurā gan kapitāls, gan ienākumi var tikt brīvi sadalīti starp valstīm. Starptautiski uzņēmumi maksās nekustamā īpašuma nodokli, lai kur tie būtu reģistrēti uzņēmuma nodokļu aplikšanas mērķiem;
- to īpašniekus un/vai iemītņiekus parasti ir viegli identificēt. Valstīm ir arvien vairāk īpašumtiesību un citu tiesību reģistri, kaut arī ir daudzi citi veidi, kā noteikt, kas kontrolē īpašumu. Šobrīd tiek attīstīta uzņēmumu faktisko īpašnieku identifikācija;
- šie faktori padara nodokļu savākšanu un piemērošanu salīdzinoši vieglu - galējā gadījumā, veicot priedziņu pamatojoties uz neizpildītām saistībām;
- tā relatīvā likviditāte nozīmē, ka nodokļu piemērošanas atšķirības būtiski ietekmē ekonomisko uzvedību tādā veidā, ko var ātri sasniegt saskaņā ar citiem nodokļiem. Tomēr nepiemērotas nodokļa likmes laika gaitā ietekmē tirgus uzvedību: augstas saistības var padarīt konkrētus īpašumus nepievilcīgus vai samazināt īres maksu un ieguldījumus, turpretī zemas saistības atbalsta augstākas cenas un īres maksu.

Tomēr katrā jurisdikcijā šāds nodoklis savstarpēji iedarbosies ar citiem vispārējiem īpašuma nodokļiem vai īpašas klases īpašuma nodokļiem. Pateicoties katra īpašuma specifiskajam veidam, izmaksām un darījumu sarežģītībai, nelabvēlīgi ietekmēti nodokļu maksātāji ne

vienmēr varēs ātri pielāgot savus apstākļus.

2.2 Regulārs nekustamā īpašuma nodoklis visticamāk būs relatīvi stabila nodokļu bāzes daļa, kas ir pievilcīga valdībai, jo tas ir mazāk reaģējošs nekā ienākumu un uzņēmumu nodokļu un PVN izmaiņas atbilstoši ekonomikas aktivitātēm (kas, iespējams, traucē nodokļu maksātājiem).

2.3 Teorētiskie un praktiskie jautājumi ir saistīti ar savstarpēji saistītiem jautājumiem par nodokļiem un to palielināšanu. Parasti politikas mērķi ir vairāk politiski nekā teorētiski, bet tos var ierobežot abi praktiskākie veidi, kā pārvaldīt nodokļus un politiskos ierobežojumus par sistēmas plānu un tā izmaiņām. Galvenie jautājumi ietver:

- vai nodokļa mērķis ir nodoklis par īpašumu kā bagātību vai balstoties uz tā vērtību no valdījuma viedokļa?
- vai ar nodokli jāapliek īpašuma piedāvātie pakalpojumi (piemēram, ar ienākumu nodokli) vai īpašums tiek uzskatīts kā uzkrājuma līdzeklis, aktīvs?
- vai tas ir jānovērtē atbilstoši kapitāla, nomas vai citai vērtībai?
- apbūvētai zemei ir jāpiemēro nodoklis, balstoties uz neapbūvētas zemes vērtību vai atbilstoši tās vērtībai ēkas valdītājam? Vai arī balstoties uz vērtību, kāda būtu apbūvējot zemi?
- vai dzīvojamajiem un komerciāliem īpašumiem jāizmanto tā pati struktūra?
- kā atbilstoši jāattiecas pret īpašnieka vai nomnieka apdzīvotiem īpašumiem?

Katra atbilde uz šiem jautājumiem veicina dažādu ekonomikas stimulēšanu ar dažādiem efektiem uz tirgus stāvokli un ekonomiku.

2.4 Ekonomikas teorija norāda, ka ar nodokli ir jāapliek attiecīgā zeme, lai veicinātu tās efektīvu izmantošanu. Tā piedāvājums ir būtībā fiksēts un tādējādi to nevajadzētu būtiski ietekmēt pat ievērojamai nodokļu likmei, lai gan nodokli varētu parasti atspoguļot zemes vērtībā - tirgus var joprojām sagaidīt, ka tiks maksāta tā pati summa par īpašumu. Realitātē būtisku attīstības kontroles sistēmu darbība ievieš iespēju pārvietot zemi starp apzīmējumiem un tādējādi mainīt tās piedāvājumu konkrētam pielietojumiem, kas ietekmēs piedāvājuma un līdzsvara piedāvājumu.

2.5 Galvenie Komisijas dokumenti par šo jautājumu pievēršas mājoklim nevis īpašumam vispārīgi, lai gan Komisijas personāla darba dokumenti par Īriju 2014. gada jūnijā norādīja, ka Īrijas nodokļu bāze ir jāpaplašina, iekļaujot nedzīvojamo īpašumu.

2.6 Dzīvojamais īpašums piedāvā pakalpojumus tā iemītņiekam un aktīvs bieži piedāvā tā īpašniekam priekšrocības, ienākumus vai citādi.

2.7 Uzņēmuma īpašuma loma kā ražošanas faktors var vadināt uz argumentu, ka tas nav jāapliek ar nodokli vispār, lai izvairītos no sagrozītu komerciālo izvēļu izdarīšanas par konkurences faktoru vai uzņēmējdarbības struktūru izmantošanu. Lai arī tas būtu politiski strīdīgi atbrīvot uzņēmumus no šāda nodokļa piemērošanas, šis jautājums varētu būt sarežģīts, ja šāda īpašuma nodokļu saistības ir augstas. Piemēram, daži īpašuma

mazumtirdzniecības lietotāji tagad izjūt nodokļu slogu, konkurējot ar interneta mazumtirgotājiem, kuriem nav tādas pašas mazumtirdzniecības īpašuma nodokļu saistības. Starptautiskiem uzņēmumiem šādas īpašumu izmaksas var būt viens no faktoriem, izvēloties atrašanās vietu.

2.8. Politiskā prakse bieži veido vienu apvienotu nodokli par zemi un būvēm ar atšķirīgiem režīmiem, ko piemēro dzīvojamajam un nedzīvojamajam īpašumam. To atdalīšana rada problemātisku pieejas izvēli jauktiem īpašumiem ar komerciālu un dzīvojamo funkciju.

2.9. Īpašuma nodokļi ir arī ļoti redzami nodokļu maksātājiem, un tādējādi to uzbūvē tiks vienmēr atspoguļota vietējā un valsts situācija un kultūra. Radīsies atšķirības starp valstīm par to, vai ir redzams, ka nodokļu piemērošana ir saistīta ar labklājību, pašreizējiem ienākumiem vai patēriņu. Situācija var kļūt strīdīgāka, ja nodokļu maksātāji ir atbildīgi par īpašumu, kas vairs neatspoguļo viņu pašreizējos finanšu apstākļus.

2.10. Regulāru nekustamā īpašuma aplikšanu ar nodokli var apstrīdēt slavenais Žana Kolbēra, septiņpadsmitā gadsimta Francijas Finanšu ministra, aforisms, ka

"Nodokļu mākslu veido zoss noplūkšana tā, lai iegūtu lielāko spalvu skaitu ar vismazāko iespējamo šņākšanu".

SVF Darba raksts (WP 13/129, *Nekustamā īpašuma aplikšana ar nodokli: potenciālie ieņēmumi un īstenošanas grūtības*) norādīja:

"Nekustamā īpašuma nodoklis tiek raksturots kā, iespējams, nepopulārākais nodokļu instruments, daļēji tāpēc, ka tas ir ievērojams un no tā grūti izvairīties. Bet ekonomisti turpina uzsvērt īpašuma nodokļa labās īpašības, pateicoties tā salīdzinoši zemajām efektivitātes izmaksām, labvēlīgo ietekmi uz izaugsmi un augsto taisnīgumu."

2.11 Salīdzinot ar ienākumu nodokļiem, to parasti maksā tieši persona, kurai tiek piemērots nodoklis, nevis tiek atskaitīts no ienākumu avota. Tā nav daļa no lielākas maksas, ko maksā patērētājs, kā tas ir ar PVN. Šī atšķirība nozīmē, ka nodokļu maksātāji maksā īpašuma nodokli tieši. Turklāt īpašuma nodoklis ir viens no būtiskajām lielākās nodokļu maksātāju daļas aktīviem - daudziem indivīdiem, būtiskākais aktīvs - un, piemēram, daudzi māju īpašnieki centīsies uzlabot savu īpašumu. Tas var padarīt šo jautājumu ļoti jutīgu, īpaši, ja sistēma pieļauj atšķirības starp nodokļu novērtējumu un maksātspēju. To var redzēt divējādi:

- kā veicinošu demokrātisku iesaistīšanos, jo nodokļu maksājumi ir vispārēji skaidri, un
- un kā politisko ierobežojumu par to, cik nodokli var iegūt ievērojot ekonomiskus apsvērumus.

Pieredze rāda, ka šis politiskais skatījums var rosināt inerci, apsverot nodokļu bāzes atjaunināšanu atbilstoši pašreizējai vērtībai, tādējādi relatīvās pašreizējās īpašuma vērtības

var laika gaitā novirzīties no faktiskajām relatīvajām nodokļu saistībām. Tas arī noved pie īpašu atvieglojumu izveidošanas. Ir politiski grūti ieviest jaunu nekustamā īpašuma nodokli. Tā plānu vienlīdz ierobežot taksācijas administratīvā kapacitāte un iestāžu novērtējums.

1. piemērs - 2014. gadā Šveices Lucernas kantonā balsoja atcelt īpašuma nodokli, jo nodokļu maksātāji apgalvoja, ka ir jau samaksājuši mājāsaimniecības ienākumu nodokli, kamēr citi maksājumi par mājāsaimniecībām bija augstāki nekā citos kantonos.

2. piemērs - Divdesmitā gadsimta astoņdesmito gadu otrajā pusē ikgadējais īpašuma nodoklis (likmes) bija britu politikas centrālā tēma. Īpašumi bija pēdējo reizi novērtēti divdesmitā gadsimta septiņdesmito gadu sākumā, lai izveidotu uz nomas likmēm balstītu sistēmu, ko daļēji finansēja vietējā pašvaldība, bez turpmākas pārvērtēšanas. Likmju paaugstināšanās, īpaši Londonā un citās lielās teritorijās, to padarīja strīdīgu, kad pēc pārvērtēšanas Skotijā tika ierosinātas būtiskas izmaiņas saistībā ar likmēm. Rezultātā strīds noveda pie paātrinātas iekšzemes likmju nomaiņas pret Kopienas maksu, vienotas likmes nodokli par katru pieaugušo, ko vispirms ieviesa Skotijā, pēc tam Anglijā un Velsā, būtiski mainot nodokļa apmēru. Tam bija tik nelabvēlīga ietekme, ka tas bija viens no galvenajiem iemesliem Mārgaritas Tečeres varas beigām, un padziļināja jau esošo Skotijas nošķirtības sajūtu. Kopienas maksu nomainīja Padomes nodoklis, kas balstījās uz 1991. gada īpašumu vērtībām, iedalot tās nodokļu joslās, kur katra josla ir piesaistīta centrālajai joslai ar fiksētu koeficientu, kas ievērojami atslogoja augstākas vērtības mājokļus. Kopš tā laika tikai Velsa ir veikusi dzīvojamo īpašumu pārvērtēšanu Padomes nodokļa ieviešanai un nav izrādījusi nekādu vēlēšanos to atkārtot.

3. piemērs - Itālijā mājokļu aplikšana ar nodokļiem ir pretrunīga. Mājokļa nodoklis, IMU, ko ieviesa Monti valdība, reaģējot uz finanšu krīzi, tika likvidēts sākot no 2014. gada kā koalīcijas nosacījums, kas regulē Itāliju. Silvio Berlusconi piedalījās 2013. gada februāra vēlēšanu kampaņā, galvenokārt apsotot ne vien atcelt IMU, bet to arī atmaksāt. IMU, kas tika novērtēts, balstoties uz platību, aizstāja iepriekšējo nodokli, ICI, kas atbrīvoja primāros mājokļus nacionālajiem īpašniekiem-apsaimniekotājiem. Savukārt to nomainīja pakalpojumu nodoklis, TASI, ko iekasēja par mājokļa iemītniekiem, nevis īpašnieku, kas radīja problēmas gan lielākām, gan nabadzīgākām ģimenēm un personām ar otru māju.

2.12 Pamatojoties uz to, ka jebkurā brīdī īpašuma nodoklis var piesaistīt paredzēto naudas summu, katra īpašuma novērtējums vienkārši nosaka savu nodokļa bāzes daļu. Ja visas vērtības tiek divkāršotas, par katru īpašumu ir jāmaksā puse tādi pati nodokļa daļa pēc puses no iepriekšējās nodokļu likmes. Tomēr ekonomikas izmaiņas nozīmē, ka laika gaitā īpašumu tirgus vērtības dažos reģionos vai dažādas nozarēs pieaugs vai kritīsies, salīdzinot ar citiem reģioniem vai nozarēm. Bez pārvērtēšanas, nodokļu apmērs ir mazāk saistīts ar faktiskajām īpašumu vērtībām.

2.13 Šāda sistēma balstās uz precīziem vērtējumiem ar kopēju vērtēšanas datumu, lai nodrošinātu taisnīgu attieksmi pret nodokļu maksātājiem attiecībā pret citiem un tādējādi uzturētu politisku cieņu nodokļu maksātāju vidū pret sistēmu. Tas ir atkarīgs no īpašumu

reģistra, ko pēc tam regulāri pārvērtē. Nodokļu ienākumu pieaugums var rasties no pieaugošas nodokļu bāzes (vairāk īpašumu, iespējams, ar lielāku vērtību) vai pieaugošas nodokļu likmes - to ierobežo politiski procesi un jautājumi par to, vai tas radītu ekonomiskās problēmas.

3. Īpašuma definēšana

3.1 Šāds nodoklis balstās uz pilnīgu un pašreizēju ar nodokli apliekamo īpašumu sarakstu, lai varētu noteikt katru īpašumu. Vērtētājam ir jābūt pietiekamai informācijai par īpašumu, lai to novērtētu un lai novērtējums būtu noderīgs, salīdzinot ar citiem īpašumiem. Informācijai ir jāietver īpašuma veids, grīdas laukums, uzlabojumi un izkārtojums.

3.2 Tā kā īpašumi tiek uzlaboti, tiek mainīts to izmantojums vai uzbūvēti jauni īpašumi, ir nepieciešama sistēma, lai nodrošinātu, ka reģistrā ir ietvertas šādas izmaiņas, nodrošinot atbilstošu novērtējumu.

3.3 Pilnīgs Kartēšanas un kartogrāfijas iestādes ierakstu trūkums bija viens no jautājumiem, ko 2014. gada pavasarī izskatīja Slovēnijas Satversmes tiesa, kad tā atzina, ka jauns nekustamā īpašuma nodoklis ir pretrunā ar konstitūciju, jo tā pietiekami skaidri nenoteica īpašuma vērtību. Trūkumi Krievijas kadastra reģistrā aizkavēja ierosināto nodokļu ieviešanu. Kipras reģistru sagroza pircēji, kuri novilcina īpašumu reģistrēšanu savā vārdā, lai izvairītos no saistītajām izmaksām.

4. Vērtēšana

4.1. Vispārīgi komentāri

4.1.1 Principā nodokļu bāzes izveidošana vai periodiska atjaunošana attīstītā valstī ar administratīvu kapacitāti ir standarta vērtēšanas uzdevums, kaut arī tas ir jāveic ļoti plašā mērogā.

4.1.2 To var veikt valsts vai pašvaldību iestādes, izmantojot štata vērtēšanas nodaļas vai nolīgstot ārējus vērtētājus. Šo vērtētāju prasmes tiek piemērotas īpašumiem, kas reģistrētu īpašumu reģistrā. Reģistru ir nepieciešams uzturēt, lai tas sniegtu visaptverošu un precīzu nodokļu bāzi.

4.1.3 Procesam ir nepieciešams izveidots un skaidrs vērtēšanas pamats - kapitāla vai nomas, balstoties uz pieņēmumiem, tirgus vērtību vai citiem apstākļiem. Tas ir nepieciešams ne tikai profesionālu vērtētāju uzdevuma izpildes atvieglošanai, bet arī nodokļu maksātāju uzticības radīšanai, skaidri parādot, ka novērtējums ir taisnīgs. Caurredzamība ir jāpiemēro gan procedūrai, gan vērtēšanas pamatam.

4.1.4 Lai nodrošinātu vispārēji saskaņotus kopīgus pamatus šādiem novērtējumiem,

Eiropas Vērtēšanas standarti 2016 1.EVS skaidro "Tirgus vērtību" kā:

"Aprēķināta summa, par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā nesaistītā darījumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem".

Tā kā iepriekš minētā definīcijas atteicas uz kapitāla vērtībām, 1.EVS arī sniedz vienlīdzīgu skaidrojumu jēdzienam "Tirgus nomas maksa":

"Aprēķinātā nomas maksas summa, par kuru ieinteresēts nomnieks vērtēšanas datumā varētu iznomāt īpašumu ieinteresētam iznomātājam saskaņā ar faktisku vai iedomātu nomas līgumu nesaistītā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, kurā puses ir rīkojušās kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem".

4.1.5 Izvēle starp kapitāla vērtību un nomas vērtību kā vērtēšanas pamatu, tāpēc nodokļu novērtējums var atspoguļot vairākus faktorus, tostarp:

- pierādījumu pieejamību - tirgus ar ievērojamu skaitu pārdošanas darījumu visdrīzāk atbalsstīs kapitāla novērtējumu, kamēr tirgus ar daudz īres pierādījumiem drīzāk atbalsstīs nomas pamatu. Tas atšķirsies valstu tirgu un nozaru starpā - uzņēmējdarbības un dzīvojamajiem tirgiem var būt dažādas īpašības šajā jautājumā. Piemēram, kad 1991. gadā nodokļu sistēma Anglijā, Velsā un Skotijā tika ievērojami pārskatīta, dzīvojamo īpašumu nodoklim tika piemērots kapitāla vērtības pamats, bet nedzīvojamajiem īpašumiem tika piemērots nomas pamats.
- vai nodoklis ir pieņemamāks valsts politiskajā kultūrā kā īpašuma pašreizējās izmantošanas vērtība vai labklājība, ko tā norāda;
- vai labāk piemērot nodokli ienākumiem vai pakalpojumiem, ko īpašums sniedz iemītniekam, vai īpašumtiesībām.

Šie jautājumi rada konkrētus jautājumus par iznomāto (vai ieguldīto) īpašumu. Kam ir jāmaksā nodoklis - īpašniekam vai iemītniekam? Tiklīdz tas ir zināms, tas ietekmē jaunās vienošanas nosacījumus viņu starpā.

4.1.6 Praksē šāds jautājums var risināt ar dažādām pieejām dzīvojamam un nedzīvojamam īpašumam.

4.1.7 Analīze atklāj būtisku politikas mērķu, politiskās pieņemamības un praktiskuma ietekmi. Šādu īpašumu nodokļu nesamērīgai redzamībai būtu jāveicina struktūru izveidi, ko

ir viegli novērtēt, pieņemt par būtisku un saprotamu nodokļu maksātājiem.

4.1.8 Ja jāveic pilns novērtējums, to jāveic, balstoties uz kopīgu bāzi visiem īpašumiem, uz kuriem attiecas nodoklis, un ar vienādu novērtējuma datumu, piemērojot dažādus standarta pieņēmumus, lai kādi būtu aizņemšanas faktiskie nosacījumi jebkuram atsevišķam īpašumam. Šādi iespējami pieņēmumi var iekļaut:

- ka īpašums ir tāds, kāds ir, bet vērtējumā tiek pieņemts, ka tas ir labā stāvoklī - tādējādi īpašumi sliktā stāvoklī negūst labumu. Tomēr mazāks nodoklis būtu jāmaksā par īpašumu ar sliktāku aprīkojumu, nevis līdzvērtīgs nodoklis kā īpašumam ar labāku aprīkojumu;
- tas ir brīvs, tādējādi ignorējot pašreizējās valdījuma vienošanās;
- ka vajadzības gadījumā tiek ignorētas pārvietojamās iekārtas, bet tiek atzīts to nekustamā īpašuma potenciāls. Tāpat var uzskatīt, ka mājoklis ir nemēbelēts.

4.1.9 Viens jautājums, kas ir jāatrisina, ir tas, vai pašreizējā iemītņieka veiktie uzlabojumi ir vai nav jāņem vērā.

4.1.10 Ja īpašums ir ļoti individuāls, piemēram, viduslaiku koledža, un novērtējumu var uzskatīt par nepiemērotu, var ņemt vērā hipotētiski līdzvērtīgu mūsdienu īpašuma vērtību, ja tas pilda tādu pašu funkciju.

4.1.11 Ja novērtējumam tiek veikts uz nomas pamata, jāpiemēro standarta nomas nosacījumi - piemēram, noteikumi par to, kurš uzņemas atbildību par īpašuma remontu un saistību apdrošināšanu.

4.1.12 Kad šie jautājumi ir atbildēti, daudzu īpašumu novērtēšana būs salīdzinoši vienkārša gadījumos, kur var tikt piemēroti pierādījumi par aktīva tirgus darījumiem. Daudzas valstis uztur zemes reģistrus ar darījumu cenu ierakstiem, kas pieejami atbildīgajiem par nodokļu piemērošanu. To lietderība var būt atkarīga, īpaši attiecībā uz individuāliem īpašumiem, no precīzām zināšanām par īpašuma veidu, atrašanās vietu un citiem attiecīgajiem juridiskajiem apsvērumiem.

4.1.13 Tomēr veicot šādus visaptverošus uzdevumus, vienmēr būs ievērojams skaits īpašumu, kuriem būs grūti veikt vērtēšanu:

- var būt nedaudz attiecīgo pierādījumu - kāda ir rezervuāra vērtība? Dzelzceļš, naftas urbjotņi un optiskās šķiedras tīkli arī ir īpašumi, kurus jānovērtē;
- var šķist, ka pašreizējo vērtību piemērošana ir neatbilstoša valsts politisko iemeslu dēļ;
- var būt saskaršanās ar atvieglojumiem, tāpat kā gadījumi, kad īpašuma daļa ir atpakaļ ar nodokli (piemēram, dzīvojamā) un daļa nav (jo tā ir atbrīvota vai pakļauta citam nodoklim, piemēram, uz uzņēmumiem attiecināms nodoklis).

4.1.14 Ja nav pietiekami tirgus pierādījumi, ir iespējams noteikt vērtību, izmantojot citu

vērtēšanas metodi:

- daudzu komerciālo īpašumu vērtību var noteikt, pamatojoties uz ienākumiem – kapitalizējot tos, vai piemērojot citu standartu, kas ir atbilstošs attiecīgajai nozarei. Ienākumi var atšķirties dažādās jomās, nozarēs un dažādas kvalitātes īpašumos.
- var būt iespējams apsvērt dažu tirdzniecības telpu vērtības aprēķinu, balstoties uz tipiskās peļņas pieņemto attiecīgo daļu;
- ja ne salīdzināšanas, ne ienākumu metodes nešķiet derīgas, kā tas var būt ar specializētu rūpniecības īpašumu, var būt nepieciešams izmantot būvniecības izmaksas un tad noteikt nomas vērtības ikgadēju ekvivalentu.

4.2 Faktiskās pieejas

4.2.1 Pastāv dažādas iespējas saskaņā ar dažādiem īpašuma nodokļiem ES dalībvalstīs. Kopumā lielākā daļa nodokļu tiek balstīti uz tirgus vērtībām, kapitāla vai nomas, kaut gan vērtību reģistri var būt ļoti novecojuši. Turpretī valstis, kurās sistēma tika ieviesta neilgi pirms īpašumu tirgus attīstības, mēdz piemērot standarta vērtības vai masveida vērtēšanu, piemērojot dažādas platību korekcijas.

4.2.2 Uz tirgus vērtību balstītās valstīs mājokļi parasti tiks novērtēti, izmantojot darījumu pierādījumus, bet komerciāliem īpašumiem var tikt piemērotas ienākumu metodes. Daudzas sistēmas izmanto aizvietošanas izmaksu metodes, lai novērtētu specializētu, parasti rūpniecības īpašumu. Sistēmas, kas atsevišķi apliek ar nodokli zemi un ēkas, zemes novērtējumam izmanto tirgus vērtību, bet dažreiz ēku novērtējumam izmanto uz izmaksām balstītu pieeju.

4.3 Zemes vērtības nodoklis (atrašanās vietas vērtības novērtējums)

4.3.1 Ja nodokļu bāze ir tikai zemes vērtība bez ēkām, kas uz tās atrodas (vērtējot neapbūvētu vai brīvu zemi līdzās apbūvētai zemei), tiek paredzēts, ka vērtību nosaka pieņemot, ka zeme ir neapbūvēta, lai nodokli varētu attiecināt uz zemes potenciālo vērtību vērtēšanas laikā, un veicinātu tās iespējami lietderīgāko izmantošanu.

4.3.2 Pirms gadsimta šis jautājums bija jāatrisina Apvienotās Karalistes Vērtēšanas birojam, kas tikai tāpēc tika izveidots 1910. gadā. Īpašumu vērtību reģistrs tika pabeigts 1920. gadā, kad tika likvidēts ierosinātais nodoklis. Zemes vērtības nodokļi ir īstenoti Dānijā, dažos Austrālijas un Amerikas Savienoto Valstu štatos un dažās Tālo Austrumu daļās.

4.3.3 Šis novērtējums var būt problemātisks teritorijās (iespējams, īpaši pilsētu centros), kur ir maz salīdzināmo šādām brīvām zemēm vai izīrēšanai, tomēr tiek sagaidītas augstas vērtības. Tā piemērošana var novest pie nozīmīgiem jautājumiem - piemēram, kā tiek novērtēta trīsstāvu māja ar piecu gadu nomas līgumu, ja brīvas zemes vērtība varētu tikt

pielīdzināta trīsdesmit stāvu ēkai? Vai ir taisnīgi iekasēt nodokli, balstoties uz augstu zemes vērtību, ko nevar īstenot šodien? Vai novērtētā maksa ir jāveic iemītņiekam vai īpašniekam?

5. Vērtēšanas reģistra uzturēšana

5.1 Lai kā tiktu veikta vērtēšana, rezultātam ir jābūt vērtēšanas reģistrā kopējā vērtēšanas datumā, lai visiem īpašumiem tiktu velīta vienāda attieksme. Mainoties tirgum, vērtēšanas datums drīz kļūs vēsturisks, kamēr attiecīgie īpašumi mainīsies fiziski, izveidos jaunus lietojumus vai tiks uzcelti jauni īpašumi.

5.2 Kad tiek uzcelts jauns, ar nodokli apliekams īpašums, tas ir jāpievieno reģistram un jānosaka tā vērtība. Taisnīguma dēļ vērtībai ir jāatbilst reģistra kopējam vērtēšanas datumam.

5.3 Parasti īpašumu izmaiņas, piemēram īpašums tiek paplašināts, daļa tiek nojaukta, tas tiek uzlabots vai tiek mainīts tā lietojums, pieprasa pārvērtēšanu kopējā vērtēšanas datumā, tādējādi skatoties atpakaļ, nevis uz pašreizējo vērtību.

5.4 Parasti to ir praktiski īstenot, lai gan vērtēšanas datums kļūst arvien senāks. Pats reģistrs un pierādījumi, uz kuriem tas ir balstīts, sniedz vērtētajam lielu datu apjomu atsaucei. Tomēr tas var būt sarežģītāk īpašumiem, kas saistīti ar nozarēm, kas piedzīvo ievērojamas tehnoloģiskas izmaiņas, jo vērtēšanas datumā nav bijuši salīdzināmi īpašumi - kur bija datu centri pirms desmit gadiem?

6. Pārvērtēšana

6.1 Nekustamā īpašuma tirgus un ekonomikas straujās izmaiņas un svārstības strauji padarīs novērtējumus novecojušus, piemēram, katra nodokļu maksātāja saistību relatīvā daļa vairs neatspoguļo pašreizējās relatīvās vērtības. Tā kā vērtības laikā gaitā mainās attiecībā viena pret otru, dažas jomas vai nozares kļūst vairāk vai mazāk vērtīgas par citiem, nodokļu saistību sadalījums kļūst mazāk atbilstošs. Šo saistību uzturēšana atbilstoši pašreizējām vērtībām palīdz radīt nodokļu bāzes sistēmas politisko uzticamību.

6.2 Tas rada nepieciešamību regulāri veikt visaptverošas pārvērtēšanas, īpaši dinamiskākā ekonomikā, bet tas var būt politiski strīdīgi un ir skaidri manāms (un Komisija to ir pamanījusi), ka daudzi reģistri jau vairākus gadu desmitus neveic pārvērtējumu, pat sistēmās, kas pieļauj regulārākas pārvērtēšanas.

6.3 Iesaistītās izmaksas un pūles neattiecināmo ikgadēju pārvērtējumu. Vērtētāju vadītas masveida vērtēšanas metodes varētu arvien vairāk darbību veikt automātiski, bet arī tā tiktu atstāts ievērojams daudzums īpašību, kurām jāpievērš individuāla uzmanība un spriedums,

kam nevar tikt izmantotas šīs vērtēšanas metodes. Turklāt, ja pārvērtēšana tiek veikta bieži, ievērojamais skaits pārsūdzību par iepriekšējo novērtējumu sarežģītu procesu.

6.4 Nepārtraukts pārvērtēšanas process, kurā daļa no īpašumiem tiek pārvērtēti katru gadu, varētu atvieglot uzdevuma slogu, bet dažādi vērtēšanas datumi nevar būt (un nevar tikt uzskatīti kā) taisnīgi nodokļu maksātāju starpā.

6.5 Tomēr, ritot laikam, kļūst politiski grūtāk veikt pārvērtēšanu. Neizbēgami, ka būs nodokļu maksātāji, kuru saistības mainīsies tās rezultātā (citādi tā būtu bezjēdzīga), un, redzot īpašumu nodokļus, zaudētāji iebildīs. Ņemot vērā lielāku ekonomisko zaudējumu politisko ietekmi, tie, kas iegūst, nemēdz līdzsvarot protestētāju spēku. Inerces spiediens ir galvenais iemesls regulārai pārvērtējuma veikšanai diezgan tuvos intervālos, lai nebūtu pārāk lielas neatbilstības. Kavēšanās parāda spēku, ko rada inerce.

6.6 Kopumā, veicot pārvērtēšanu ciklā, kas ir 3 - 5 gadus ilgs, šo spiedienu var vislabāk līdzsvarot. Tas arī var samazināt spiedienu, kas rodas no papildu atvieglojumu ieviešanas, sniedzot gan zināmu noteiktību, gan laiku nepieciešamo pārsūdzību izskatīšanai pirms nākamā pārskata sākšanas.

6.7 Pats par sevi, šis process var būt viens no politiskajiem faktoriem, kas nosaka ierobežojumus par to, cik lielā mērā var palielināt nodokļus, izmantojot ikgadēju regulāru īpašuma nodokli. Bez pārvērtēšanas daži nodokļu maksātāji neveiks maksu par nodokļiem, kas neatspoguļo patiesos apstākļus. Veicot pārvērtēšanu, nodokļu maksātāji, kuru īpašumu vērtība pieaug, iebildīs pret pieauguma apjomu.

6.8 ES spiediens uz pārvērtēšanas procesu - viens no skaidrākajiem punktiem ES nekustamā nodokļa pieejā ir nepieciešamība regulāri veikt pārvērtēšanu, lai nodokļu bāze tiktu novērtēts atbilstoši mūsdienu vērtībām. Tas ir īpaši uzsvērts kā daļa no ekonomikas stabilizācijas programmas valstīs, kam vajadzīgs finansiāls atbalsts.

6.9 Īrija aizstāja tās iepriekšējo vērtēšanas sistēmu, kas pēdējo reizi tika pārskatīta 1935. gadā, vispirms ar vienreizēju samaksu €100 apmērā par visām mājāsaimniecībām 2012. gadā un pēc tam no 2013. gada vidus ieviesa Vietējo īpašumu nodokli, pamatojoties uz īpašuma vērtību. Starp atbrīvotajiem īpašumiem ir valsts ēkas. Eiropas Komisija norādīja, ka Vietējo īpašumu nodoklis aptver plašāku īpašumu diapazonu, tostarp lauksaimniecības zemes, attīstības un pamestas vietas.

6.10 Kā nosacījumu tās glābšanas paketes saņemšanai, Grieķija ieviesa jaunu īpašuma nodokli, aizstājot vairākus iepriekšējos nodokļus, iekasējot nodokļus par visa veida īpašumiem, neņemot vērā, vai tie rada vai nerada ienākumus, tostarp mājokļiem, komerciālo īpašumu, brīvu īpašumu, lauksaimniecības zemi un sporta laukumiem. Jaunais nodoklis, kas vairāk balstīts uz aktīviem, nevis uz valdījuma vērtību, aizstāj iepriekš ieviestos elektrības maksājumu papildinājumus un iepriekšējos nodokļus, kas lielā mērā tika piemēroti nozīmīgiem īpašumiem. Tajā pašā laikā Grieķija samazināja nodokļus par īpašuma

darījumiem no 8- 10 procentiem līdz 3 procentiem.

6.11 Kiprā tika izmantots Nekustamā īpašuma nodoklis, kura vērtības tika noteiktas 1980. gadā, un tika uzskatīts, ka netiek turēts reģistrs. Nosacījums ES finansiālā atbalsta palielināšanai bija pilnīgs pārvērtējums, kas tika pabeigts 2014. gada vidū, norādot 2013. gada 1. janvāri par novērtējuma datumu. Tas noteica 300 000 ar nodokli apliekamus īpašumus, kuriem tiek piemērots nodoklis 1 procenta apmērā, ja īpašuma vērtība pārsniedz €200 000. Tomēr protestu rezultātā 2014. gada novērtējumam tika izmantots vecais reģistrs.

7. Problēmas, strīdi un pārsūdzības

7.1 Tas ir nenovēršami, ka lielos un sarežģītos tirgos radīsies domstarpības par īpašumu vērtību, īpaši, ja no tā ir atkarīgas ievērojamas nodokļu sekas. Vērtēšanas sistēmai ir tas jāpieņem un jāpārvalda, jo būs veikti nepareizi novērtējumi.

7.2 Dažas sistēmas to pārvalda, ievietojot īpašumus vērtēšanas joslās, katrā joslā ir vienādas nodokļu maksas. Šādā sistēmā tas ir tikai pievilcīgi nodokļu maksātājiem, ka ir iespējamas reālas iespējas pārvietot īpašumu starp joslām un dažādiem nodokļu maksājumiem. Tomēr tas rada acīmredzamākas izmaiņas, kad pārvērtējums pārvieto īpašumu starp joslām.

4. piemērs: *Padomes nodokļa pārvērtēšana Velsā 2005. gadā (vērtēts uz 2003. gadu) mājokļiem, kas bija iepriekš novērtēti 1991. gadā, lika trešo daļu īpašumu ielikt augstākā vērtību joslā, kamēr 8 procenti zaudēja vismaz vienu vērtību joslu.*

7.3 Procesa izaicinājums vislabāk darbojas, ja nodokļu maksātājs, konsultējoties ar attiecīgo vērtētāju, var apspriest savas bažas par novērtējumu ar oficiālā reģistra pārvaldītājiem. Viņš var lūgt to pārskatīt, nodrošinot pierādījumus:

- par veidu, kādā īpašums ir nepareizi aprakstīts;
- norādot, ka īpašumam ir jāsniedz cita vērtība, pat ja tas ir pareizi aprakstīts.

No pārskatīšanas var būt skaidrs, ka ir pieļauta kļūda vai pozīcija ir pareiza, bet varētu būt labāk izskaidrota nodokļu maksātājam. Tomēr, ja domstarpības nevar novērst, ir nepieciešama neatkarīga prāva, kas var saņemt pierādījumus no nodokļu maksātāja un oficiālā vērtētāja un izlemt strīdu. Specializētai vērtēšanas prāvai parasti ir nepieciešamās darba prasmes, bet reizēm rodas tiesību jautājumi, kurus ir nepieciešams tālāk risināt tiesā.

7.4 Šāda sistēma, kas darbojas katras valsts tiesiskos ietvaros, ir būtiska pareizai šāda nekustamā īpašuma funkcionēšanai. Izredzes izaicinājumam un neatkarīgam lēmumam ir

jānodrošina laba prakse un profesionālu standartu ievērošana visa procesa laikā, tādējādi pastiprinot nodokļu maksātāju sistēmas pieņemšanu.

8. Nodokļa piemērošana

8.1 Tiklīdz ir noteikta vērtība, var piemērot nodokļu režīmu. Dažās sistēmās pastāv *de minimis* sliekšnis, ja īpašuma vērtība ir zemāka par to, tas netiek aplikts ar nodokli.

8.2 Kopējā pieceja ir, ka nodokļu likme tiek noteikta kā procentuāla attiecība no vērtības. Tā var būt parasta procentuāla attiecība, bet dažreiz konkrēta veida īpašumam var tikt piemērotas augstākas vai zemākas likmes (dažreiz otrajām mājām tiek piemēroti atvieglojumi vai tieši augstāka likme atbilstoši viedoklim par to). Atvieglojumi ir uzskaitīti tālāk.

8.3 Ja ir liela pārvērtēšana, var būt politiski vai ekonomiski nepieciešams atļaut jauno nodokļa saistību pakāpenisku ieviešanu.

9. Atbrīvojumi un atvieglojumi

9.1 Lai gan ir dažādi atbrīvojumi vai atvieglojumi, kas ir nepieciešami praktisku apsvērumu dēļ, tie biežāk atspoguļo politiskās bažas sistēmas pastāvēšanas laikā. Politiskais process mēdz izstrādāt vairāk atvieglojumus, lai atrisinātu problēmas, kas var rasties, bet katrs šāds paplašinājums samazina nodokļu bāzi uz citu nodokļu maksātāju rēķina.

9.2 Atbrīvojums parasti nenozīmē to, ka īpašumam nav jātiek novērtētam, bet atvieglojums nozīmē daļēju vai pilnību atbrīvojumu no nodokļu aprēķina; nodokļu maksātājam var būt nepieciešams to pieprasīt vai tas var tikt piemērots automātiski.

9.3 Dažādi nodokļi dalībvalstīs piedāvā atbrīvojumus, kas atspoguļo iekšzemes bažas un vēsturi. Reliģiskie un kultūras mantojuma īpašumi var tikt atbrīvoti no nodokļa, kā arī lauksaimniecības un/vai mežsaimniecības zeme un/vai ēkas. Kopumā visas vēstniecības un diplomātiskās ēkas ir atbrīvotas no nodokļa, tomēr dažās valstīs valdības ēkām tiek piemērots nodoklis.

9.4 Likmes atvieglojumu vai atbrīvojumu var bieži uzskatīt par palīdzību uzņēmumiem. To var piedāvāt maziem uzņēmumiem, uzņēmējdarbības zonām, citām attīstības teritorijām (veicinot ieguldījumus, kā arī samazinot uzņēmējdarbības lietotāju izmaksas) vai labvēlīgām kategorijām. Grieķija un Malta piešķir zināmus atvieglojumus viesnīcām, atzīstot to ieguldījumu apmēru.

9.5 Brīvie īpašumi saņem atvieglojumus dažās sistēmās, bet Anglija un Velsa ir

ievērojami ierobežojusi šo atvieglojumu gan komerciāliem, gan dzīvojamajiem īpašumiem, lai veicinātu to atkārtotu izmantošanu, bet par zemāku nomas maksu.

9.6 Apvienotā Karaliste piedāvā vispārējus atvieglojumus labdarības iestādēm, kamēr dažas valstis (piemēram, Spānija) koncentrējas uz Sarkano Krustu, bet ir arī valstis kur labdarības darbus veic no nodokļa atbrīvotas reliģiskās organizācijas.

9.7 Vairākas valstis piedāvā sākotnējus atbrīvojumus vai atvieglojumus jauniem mājokļiem vai citiem īpašumiem.

9.8 Mājsaimniecības izmērs var ietekmēt dzīvojamā īpašuma nodokli, dažas valstis sniedz atvieglojumus lielākām mājsaimniecībām (Spānija), kamēr Anglija sniedz atvieglojumus vienīgajiem iemītniekiem.

9.9 Parasti trūcīgākajiem nodokļu maksātājiem tiek sniegta palīdzība caur valsts sociālās drošības sistēmām. Atbrīvojumus var piedāvāt gan dzīvojamo, gan komerciālo nodokļu maksātājiem, kurus ietekmējusi dabas apstākļi, piemēram, plūdi.

10. Augstākas vai papildu maksas

10.1 Dažās valstīs ir noteikumi par augstākām maksām, lai atturētu no konkrētiem lietojumiem, piemēram, otrās mājas vai lielveikals.

10.2 Otrās mājas - Anglijas Nodokļu sistēmas padome sāka ar atvieglojumiem otrajām mājām, bet tagad ir izstrādājusi iespējas vietējām padomēm piemērot augstākas nodokļu likmes par standarta likmēm.

10.3 Komūna Esch sur Alzette, kas atrodas Luksemburgā, ir radījusi alternatīvu pieeju, piemērojot nodokļus tukšiem mitekļiem, sākumā nosakot €100 par fasādes un grīdas metru, lai iedrošinātu īpašniekus pārdot vai izīrēt šādus īpašumus; šādus pasākumus izmanto arī komūnas Beckerich un Diekirch.

5.EVMI

Vērtēšanas metodoloģija

1.Ievads

2.Darbības lauks

3. Definīcijas

4. Vērtēšanas pieejas

5. Vispārīgi apsvērumi

6. Vērtēšanas metožu un analītisko paņēmieni pārskaits

7. Vairāk nekā vienas vērtēšanas metodes izmantošana

1. Ievads

1.1. Vispārīgi runājot, metodoloģija ir kādā pētījumu vai aktivitāšu jomā izmantoto metožu sistēma.

1.2. Vērtēšanā termins “metodoloģija” galvenokārt tiek lietots kā vispārīgs lietvārds, galvenokārt vienskaitlī, lai aprakstītu veidu, kādā vērtētājs aplūko visu aplūkotā īpašuma vērtēšanas jautājumu. Tādējādi, konkrētam vērtējumam metodoloģija ietver vērtētāja izvēlētu izmantoto pieeju vai pieejas, metodes (-žu) izvēli un analītisko procesu vai tehniku izmantošanu, lai interpretētu vērtēšanas ievades datus un pamatojoties uz tiem varētu sniegt atzinumu.

1.3. EVS 2016 neuzspiež kādu konkrētu vērtēšanas metodoloģiju, jo (ja vien to nenosaka kāds likums vai normatīvais akts) tas ir jautājums, kas katrā atsevišķā gadījumā, pamatojoties uz profesionālo spriedumu, ir jāizlemj vērtētājam, atkarībā no īpašuma veida un vērtējuma konteksta un mērķa. Turklāt, var sagaidīt, ka metodoloģija nākotnē attīstīsies daudzu ietekmju rezultātā, ieskaitot tirgus uzvedību un sasniegumus aprēķinu un analītisko rīku jomā – būtu neatbilstoši mēģināt aizliegt nākotnes evolūciju, uzstājot, lai vērtētāji turpinātu pieturēties pie noteiktām šodien atzītām metodēm.

1.4. Neraugoties uz to, vērtēšanas metodoloģija vērtēšanas standartos ir netieša un tieši tādēļ ir sagatavots šis tehniskās informācijas dokuments par vērtēšanas metodoloģiju. Standartizētas vērtēšanas metodes nodrošina novērtējumu ziņojumu lasītājiem caurskatāmību un salīdzināmību; savukārt aktuālie vērtēšanas standarti pastiprina labu

vērtējumu sagatavošanas praksi un to precizitāti.

2. Darbības lauks

2.1. Šis informatīvais dokuments attiecas uz Eiropas mērogā pieņemtām jebkāda veida nekustamā īpašuma vērtēšanas jebkādiem nolūkiem metodoloģijām, kā tas ir izklāstīts sīkāk sekojošajās nodaļās.

2.2. Šī dokumenta nolūks ir nevis uzstādīt noteikumus, kuri būtu stingri jāievēro vai lai mēģinātu sniegt vērtēšanas mācību grāmatu, bet drīzāk lai izteiktu principus, kuriem būtu jāpieturas attīstot tirgus praksi un analītiskos paņēmienus (tehnikas). Tajā ir izklāstītas vispārīgi pieņemtās metodoloģijas, kas tiek ievērotas visā Eiropā.

3. Definīcijas

3.1. Vērtības bāze – paziņojums par fundamentāliem pieņēmumiem, lai noteiktu vērtību noteiktam nolūkam.

3.3. Vērtēšanas pieeja – fundamentāls veids, kā vērtētājs ņemot vērā pieejamos pierādījumus izlemj, kā noteikt aplūkotā īpašuma vērtību.

3.4. Vērtēšanas metode – konkrēta procedūra, kas balstīta uz vienas vai vairākām vērtēšanas pieejām, kuras izmanto vērtētājs, lai nonāktu pie vērtības novērtējuma.

3.5. Vērtēšanas tehnika (paņemiens) – specifisks analītisks datu apstrādes process, kas tiek veikts vērtēšanas metodes ietvaros.

4. Vērtēšanas pieejas

4.1. Lai veiktu uz atbilstošas vērtības bāzes balstītu vērtēšanu, tiek izmantota viena vai vairākas vērtēšanas pieejas.

4.2. Vērtēšanas metodoloģija galvenokārt ir balstīta uz brīvā tirgus ekonomikas darbības principiem. Tādējādi izpratne un tai sekojoša piedāvājuma un pieprasījuma cenu mehānismu dinamikas modelēšana, kas ietekmē cenu līmeni tirgū, ir ļoti būtiska. Jebkādi normatīvie modeļi ir jāpārbauda pret reālās pasaules ekonomiskajiem pamatprincipiem.

4.3. Lai arī pastāv zināmas atšķirības pielietojumā un lielākas atšķirības nomenklatūrā, patiesībā ir tikai trīs pamata ēku un zemes vērtēšanas pieejas: tirgus (vai salīdzinošā) pieeja, ienākumu pieeja un izmaksu pieeja.

4.4. Šo trīs pamata pieeju ietvaros pastāv virkne vērtēšanas metožu, kas tiek izmantotas

atkarībā no tā, kā atbilstošajā valstī vai tirgū ir attīstījusies īpašuma izcenojumu prakse. Neraugoties uz to, vispārīgi pastāv tikai metodes, kas balstītas uz vienu vai vairākām no trim pamata pieejām, un tās bieži tiek pielietotas lai pielāgotu vērtēšanas procedūru vērtēšanas situācijai, īpašuma veidam, pieejamajai informācijai, vērtēšanas mērķim, klienta veidam, vietējam normatīvo aktu ietvaram utt.

4.5. Tirgus pieeja vērtēšanu veic salīdzinot aplūkojamo īpašumu ar pierādījumiem, kas iegūti tirgus darījumos, kas atbilst atbilstošās vērtības bāzes kritērijiem.

4.6. Ienākumu pieeja tiek izmantota, lai aprakstītu jebkādu vērtēšanas metodi ar ko tiek noteikta kapitāla vērtība veicot aplēsto nākotnes ienākumu, kurus varētu saņemt no īpašuma, kapitalizāciju vai diskontēšanu, neraugoties uz to vai šie ienākumi ir nomas maksa vai ienākumi, kas ģenerēti īpašumā veiktās saimnieciskās darbības rezultātā. Dažās valstīs ienākumu pieejas formu, ar ko tiek analizēta un kapitalizēta faktiskā vai potenciālā nomas maksas plūsma, aplūko kā tirgus pieejas apakšsadaļu, šajās valstīs tiek saprasts ka ienākumu pieeja tiek piemērota vērtējumiem, kas ir bāzēti uz īpašumā veiktās saimnieciskās darbības rādītājiem.

4.7. Izmaksu pieeja sniedz vērtības indikatoru, kas pamatots uz ekonomikas principu, ka pircējs nemaksās vairāk par īpašumu, nekā cenu par kādu iespējams iegūt līdzvērtīgu īpašumu, pērkot vai būvējot, ieskaitot cenu par pietiekamu zemi, lai varētu realizēt šo būvniecību. Bieži var būt nepieciešams ņemt vērā aplūkotā īpašuma novecošanu salīdzinājumā ar pilnīgi jaunu ekvivalentu.

5. Vispārīgi apsvērumi

5.1. Tirgus analīzes svarīgums – pirms turpināt veikt atbilstošāko metožu un paņēmieni detalizētu analizēšanu, ir nepieciešams uzsvērt tirgus analīzes un detalizētu tirgus datu svarīgumu pirms lēmuma pieņemšanas par to, kuru metodi vai metodes būtu jāizmanto vērtējuma veikšanā. Pieejamo tirgus datu pārbaude, izpēte un analīze ir viena no vērtēšanas procesa svarīgākajām daļām.

5.2. “Ieskatotīties” pierādījumos – ir svarīgi mēģināt un uzzināt, kādiem tieši jautājumiem ir īpaša ietekme uz atbilstošajām pusēm un kas ir ietekmējušas tās lai tās nonāktu pie darījuma iznākuma, kas tiek analizēts. Tikai tad, kad šis process ir ticis veikts, var mēģināt veikt reālistisku datu analīzi.

5.3. Atbilstošie faktori – vērtētājam ir jākonstatē, vietas, kur iespējams atrast lielu daudzumu tirgus datu un tas būs atkarīgs, piemēram, no vietējā tirgus dabas, vērtējamā īpašuma veida un tā stāvokļa, tuvākās un tālākās apkaimes demogrāfijas, finansiālā klimata darījuma laikā, salīdzināmo darījumu datumiem, vai īpašumā veiktajiem darījumiem vai darbībām. Šis process ļauj vērtētājam noteikt, kuri tirgus darījumi ir visatbilstošākie un dod pienācīgo nozīmi katrai atbilstošo datu daļai.

5.4. Vietējais tirgus

5.4.1. Ir svarīgi zināmā pakāpē veikt vietējā tirgus dabas pārbaudi – kāda veida īpašumi tajā ir pārstāvēti un vai vērtējamā īpašuma tirgū dominē īpašnieki vai tas ir pārsvarā nomas tirgus. Šis pēdējais faktors var būt svarīgs lemjot par to, kāda veida salīdzināmos datus meklēt un vai jādod priekšroka salīdzināšanas pieejai vai ienākumu metodei.

5.4.2. Vērtētāja darba standarta daļa ir vērtīgāko atrašanās vietu identificēšana un vietējo faktoru, kas var ietekmēt ne tikai faktisko vērtību, bet arī metodes, kas var tikt izmantotas, lai nonāktu pie vērtības. Tuvums noteiktam biznesam vai transporta mezgliem ir tipiski faktori, kas jāņem vērā.

5.4.3. Iespējams, ka īpašums atrodas tirgus apakšsegmentā, kuram ir pašam savas cenu prakses vai standarta prakšu variācijas. Šajā gadījumā vērtētājs vispārīgi vēlēšies pārliecināties, ka izmantotajā metodoloģijā tas tiek ņemts vērā.

5.5. Vērtējamā īpašuma veids

5.5.1. Otrs svarīgais faktors ir vērtējamā īpašuma veids, tādēļ, ka no tā līdzās ar apkārtni lielā mērā būs atkarīga izvēlēta vērtēšanas metode. Ir noteikti kopīgi faktori, kas novērojami lielākajā daļā tirgu.

5.5.2. Piemēram, biroja tirgus gadījumā daudzās valstīs mēdz būt vairāk datu par nomas darījumiem nekā par pārdošanas darījumiem. Ņemot vērā šo faktu un tā kā šī ir aktīvu klase, kas tradicionāli ir investoriem pievilcīga, var tikt izmantota ienākumu pieeja un kapitalizācijas likme var tikt noteikta, veicot pārdošanas datu salīdzināšanu. Turpretī šauri specializētiem īpašumiem, piemēram, naftas pārstrāde vai ķīmikāliju vai metālu apstrāde, īpašuma veids ir tik specifisks, ka šādu īpašumu tirgus vispārīgi nepastāv, ne kapitāla, ne nomas, līdz ar to daudziem vērtēšanas nolūkiem tiek pielietota izmaksu pieeja.

5.5.3. Potenciālie pircēji vai nomnieki var vēlēties maksāt papildu summu par atrašanās vietu līdzās koku ieskautai alejai vai par skatu uz ezeru, neatkarīgi no īpašuma veida. Ir arī pieaugoši pierādījumi dažās atrašanās vietā, ka dažu vai visu īpašumu veidiem papildu vērtību var sniegt “zaļās īpašības”. Tā kā ilgtspējības rādītāji var ietekmēt vērtību, vērtētājam, veicot datu analīzi, ir jāņem vērā ilgtspējības rādītāji.

5.6. Pierādījumu analīzes process – galvenais nosacījums

5.6.1. Kad lieta nonāk līdz pierādījumu analīzei, pastāv virkne procesu, kuriem ir jāiziet cauri, taču, lai arī kura metode tiek izmantota, beigu iznākums parasti būtībā ir tāds pats: no

esošajiem datiem atvasināta vērtības vienība, kas tiek izmantota īpašuma vai īpašumu vērtēšanā.

5.6.2. Šī vērtības vienība bieži būs vai nu kapitāla vērtība par vienu kvadrātmtru vai nomas vērtība par vienu kvadrātmtru. Viesnīcu gadījumā tā var būt vērtība par vienu guļamistabu vai degvielas uzpildes staciju gadījumā tā var būt tūkstoš litru caurlaides spējas vērtība (šie ir salīdzinoši neapstrādātas “saīsnas” pieejas, kuras dažkārt tiek izmantotas kā aptuvenas vērtības detalizētu finanšu modeļu neesamības gadījumā, vai kā pārbaude attiecībā pret citām vērtēšanas procedūrām). Zemes gadījumā tā var būt cena par kvadrātmtru vai cena par hektāru, vai attīstīšanas zemei cena par ēkas, kuru varētu uzbūvēt uz šīs zemes, kvadrātmtru.

6. Vērtēšanas metožu un analītisko paņēmieni pārskaats

6.1. Ievads

Šī sadaļa aplūko visbiežāk sastopamās nekustamā īpašuma vērtēšanas metodes Eiropā, pamatojoties uz vienu vai vairākām iepriekš aplūkotajām pieejām. Ir pieminēti arī daži šīm metodēm raksturīgākie analītiskie paņēmieni.

Ja vien nav piemērojami likumi vai normatīvie akti, vērtētājiem ir jāizvēlas metode vai metodes, kas pēc viņu viedokļa ir visatbilstošākās konkrētā īpašuma vērtēšanas nolūkiem, tā lai iegūtu visticamāko vērtību.

6.2. Salīdzinošā metode

6.2.1. Šī metode (ieskaitot gan salīdzināmās pārdošanas, gan salīdzināmās nomas versijas) ir jāizmanto kā ieteicamā metode tirgus vērtības noteikšanai un jāizmanto vienmēr, kad tā ir atbilstoša vai pieņemama. Tas ir tādēļ, ka tā nodrošina tiešu saikni ar faktiskiem tirgus darījumiem, kas ir tikuši analizēti, lai sagatavotu vērtējumu.

6.2.2. Salīdzinošā metode nosaka tirgus vērtību, veicot apskatāmajam īpašumam līdzīgu īpašumu pārdošanas vai nomas cenu analīzi un pielāgojot vienības vērtības, lai ņemtu vērā salīdzināmo īpašumu un vērtējamā īpašuma atšķirības.

6.2.3. Salīdzināmā metode tiek pielietota visā pasaulē lielākajai daļai īpašumu. Ideāla būtu situācija, ja būtu pieejami dati no neseniem tirgus darījumiem ar identiskiem īpašumiem, taču tā praktiski nekad nenotiek. Ikviens īpašums ir unikāls gan no atrašanās vietas, fizisko apveidu, tiesisko īpašumtiesību, atļautās lietošanas utt. viedokļa. Tas nozīmē, ka vērtētājam ir jāizdara vairāki dažādi no salīdzināmiem īpašumiem iegūto vienības vērtību pielāgojumi.

6.2.4. Salīdzināmo darījumu cenas parasti ir saistītas ar vienu vai vairākām salīdzināmajām vienībām, piemēram, īpašuma izmērs vai paredzamie ikgadējie saimnieciskās darbības neto ienākumi. Atkarībā no īpašuma veida un pieejamās informācijas tiek izmantotas dažādas

salīdzinājuma vienības. Ir svarīgi, lai vienības ir definētas un mērītas tādā pašā veidā visos noteiktas klases īpašumos.

6.2.5. Spriedumi ir jāpieņem par aplūkojamā īpašuma un salīdzināmā īpašuma relatīvajiem raksturlielumiem, tā lai varētu pielāgot katra salīdzināmā īpašuma cenas atšķirības, lai iegūtu aprēķināto cenu, kas atbilst vērtējamajam īpašumam. Ir acīmredzams, ka jo mazāk līdzīgi salīdzināmie īpašumi ir aplūkojamajam īpašumam, jo mazāk ticama ir vērtība, kas iegūta, izmantojot salīdzināšanas metodi.

6.2.6. Ir virkne faktoru, kas jāņem vērā pārbaudot salīdzināmo īpašumu ticamību:

- to atrašanās vieta salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma atrašanās vietu;
- laika faktors, t.i. laiks, kas pagājis starp darījumu ar salīdzināmo īpašumu un vērtēšanas datumu. Vērtētājam ir jāizlemj, cik senī darījumi būtu pieņemami un kādi pielāgojumi būtu jāveic. Tirgus apstākļi ar laiku uzskatāmi mainās un dažos apstākļos pat pavisam nesenī darījumi var nebūt labi tirgus apstākļu rādītāji vērtēšanas datumā. Vispārīgi runājot tiek pieņemts, ka visnesenākie darījumi sniedz vislabākos salīdzināmos datus.
- ēku novecošanas pakāpe un to aprīkojums – fiziskais, tehniskais un ekonomiskais;
- īrnieku līguma noturība, īpašuma procentuāli aizņemtās vai brīvās daļas un kopējās platības attiecība (ieguldījumu īpašuma gadījumā);
- salīdzināmo darījumu skaits arī ir vēl viens svarīgs jautājums un vērtētājam ir nepieciešams nolemt ko viņš uzskata par pieņemamu salīdzināmo sakaitu. Tas ir sprieduma jautājums un var atšķirties piemēram atkarībā no vērtēšanas nolūka (par IT rīku izmantošanu lasiet zemāk 6.1.8. punktā);
- Ir svarīgi ņemt vērā ka var pastāvēt ievērojamas atšķirības starp īpašumiem, kas ir jau tikuši pārdoti vai iznomāti un īpašumu, kas jāvērtē. Salīdzinošā metode būtu jāizskata tikai gadījumos, ja pastāv īpašumi ar raksturlielumiem, kas ir pamatoti salīdzināmi ar aplūkamo īpašumu, lai arī dažkārt var būt nepieciešams salīdzināšanai izmantot īpašumus, kas šajā ziņā nav ideāli. Tas ir tādēļ, ka neredzams datu ir labāk, nekā vispār necik. Neraugoties uz to šādā situācijā būtu ieteicams izvēlēties vēl citu vērtēšanas metodi, lai pārbaudītu ar salīdzinošo metodi iegūto rezultātu.

6.2.7. Kā jau tika minēts iepriekš ir svarīgi lai salīdzināmā vienība ir vienāda visiem salīdzināmajiem īpašumiem un aplūkojamajam īpašumam (piemēram, ja salīdzināmā vienība ir kopējā iekšējā platība, tā visiem īpašumiem ir jābūvē vienādi). Dažādu veidu platību mērīšanas veidi ir atrodamī Eiropas mērījumu kodeksa 2.daļā.

6.2.8. Pieaugošas sarežģītības IT rīki ir padarījuši iespējamu pilnveidotu tehniku izmantošanu tirgus datu analizēšanai. Salīdzinošās metodes ietvarā izmantotās tehnikas var ietvert:

- regresijas analīze, gan lineārā, gan nelineārā;

- laika rindu analīze;
- ģeogrāfiski svērtie modeļi;
- simulācijas modeļi, piemēram, Montekarlo simulācija;
- neirālo tīklu modeļi;
- līgumu vērtēšanas modeļi;
- uz neskaidrās loģikas balstīti modeļi.

6.2.9. Veidojot modeļus vērtētājam ir jābūt īpaši piesardzīgam, lai pamatā esošie pieņēmumi izmantoto tehniku rezultātā neklātu spēkā neesoši, un, lai no tā izvairītos, vērtētājam ir pilnībā jāapzinās izmantoto analītisko tehniku un pielietotās metodes mijiedarbību. Turklāt kā vispārīgs noteikums vērtētājam ir jāapzinās, ka analītiskais rīks ir tikai tik uzticams, cik uzticama ir tajā ievadītā informācija. Visbeidzot jāpatur prātā, ka īpašuma vērtība nevar tikt aprēķināta tikai izmantojot matemātiskās vai statistiskās tehnikas. Šādas tehnikas var kalpot vērtētājam vienīgi kā vadlīnijas. Vērtētāja noteiktai aplūkojamā īpašuma vērtībai ir jābūt pamatotai uz viņa vislabāko un saprātīgāko spriedumu.

6.3. Vērtēšanas metodes ienākumu pieejas ietvaros

6.3.1. Ienākumu pieejas vispārējie aspekti

6.3.1.1. Vispārīgos nosacījumos, ienākumu pieeja ir ieguldījumu analīzes forma. Tā ir balstīta uz īpašuma spējas ģenerēt tīrus ieguvumus (t.i. parasti monetāros ieguvumus) un šo labumu pārvēršanu pašreizējā vērtībā. Labumus var vienkārši uztver kā saimnieciskās darbības neto ieņēmumus. Īpašumu vērtēšanā, kas pamatota uz saimnieciskās darbības peļņu (piemēram, runājot par viesnīcām), vērtētājs bieži strādā pamatojoties uz EBITDA (peļņa pirms procentu, nodokļu, nolietojuma un amortizācijas).

6.3.1.2. Tirgus vērtības aprēķinu procedūra sākas ar aktuālo tirgus apstākļu noteikšanu. Tas nozīmē, ka visai informācijai un pieņēmumiem ir jābūt iegūtiem no tirgus. Ja nolūks ir noteikt ieguldījumu vērtību (t.i. vērtību, kāda īpašumam var būt priekš kāda noteikta pircēja), aprēķini sākas ar atsevišķa investora situāciju, t.i. tā ir subjektīva vērtība.

6.3.1.3. Attiecībā uz ieguldījuma īpašumiem visas metodes, kas pamatojas uz ienākumu pieeju, būs balstītas uz sekojošu elementu mijiedarbību:

- pašreizējie un sagaidāmie nākotne neto ieņēmumi;
- nākotnes notikumu laiks, kas visticamāk ietekmē neto ienākumus;
- veids, kādā potenciālie pircēji atskaitīsies par šo naudas plūsmu mijiedarbību pēc laika - tas tiek ņemts vērā izvēloties ienesīgumu vai diskonta likmi.

6.3.1.4. Vispārīgi runājot, ienākumu pieejas ietvaros izmantotās metodes var iedalīt divās apakšgrupās:

- a. netiešās inflācijas metodes, parasti zināmas kā “kapitalizācijas” metodes un
- b. tiešās inflācijas metodes, no kurām vislabāk ir zināma diskontētās naudas plūsmas metode. Galvenā šo metožu īpašība ir ka ienākumu un izmaksu pieaugumu modeļi skaidri iekļauj vērtētājs, kā tas ir paskaidrots zemāk.

6.3.1.5. Veicot vērtējumu, ir ļoti svarīgi pārliecināties, ka inflācija netiek aprēķināta dubultā par nomām, nomas vērtībā un izmaksu pozīcijām. Tādējādi gadījumā, ja vērtētājs izmanto kapitalizācijas pieeju, pieņemtā peļņas norma parasti nešaubīgi atspoguļo paredzamo nomas vērtības pieaugumu. Tādēļ būtu nepareizi pēc tam izdarīt atsevišķas korekcijas attiecībā uz nomas inflāciju. Tieši pretēji, DCF (diskontētās naudas plūsmas) metodē vērtētājs parasti vēlēšies skaidri iekļaut paredzamo nākotnes nomas inflāciju, šajā gadījumā piemērotā diskonta likme parasti būs augstāka, lai atspoguļotu risku, kas saistīts ar nākotnes inflācijas likmju prognozēšanu. Tas pats attiecas uz jebkādam izmaksu pozīcijām, kas ietvertas vērtējumā – izmaksu nākotnes inflācija nebūtu jāiekļauj netiešās augšanas pieejā, turpretī tā ir jāņem vērā tiešās augšanas pieejā.

6.3.2. Kapitalizācijas metodes

6.3.2.1. Galvenie veidi – kapitalizācijas metodes iespējams iedalīt divos galvenajos veidos:

- a. tiešā kapitalizācija un
- b. sarežģītākas kapitalizācijas metodes.

6.3.2.2. Tiešā kapitalizācija – tiešā kapitalizācija ietver sagaidāmo ienākumu konvertēšanu uz indikatīvu vērtību pievienojot aprēķinātajiem ienākumiem atbilstošu peļņu (visbiežāk neto nomas ienākumi vai neto saimnieciskās darbības ienākumiem). Ienākumi, kas ir kapitalizēti ir sagaidāmie viena gada (parasti pirmā aprēķina gada) ienākumi. Tā kā tiešā kapitalizācija ietver aplūkotā īpašuma pirmā gada ienākumu nepārtrauktu kapitalizāciju šī metode neatspoguļo jebkādu iespējamu nākotnes nomas ienākumu variāciju, ja vien netiek veikta peļņas korekcija, lai to atspoguļotu.

6.3.2.3. Sarežģītās kapitalizācijas metodes – šī iemesla dēļ ir tikusi attīstīta virkne sarežģītu kapitalizācijas metožu, kur vērtētājs ņem vērā neto ienākumu paredzētās izmaiņas pie noteiktiem definētiem nākotnes notikumiem, it īpaši nomas izbeigšanos, nomas pārskatīšanu, vai kad var būt nepieciešami vērā ņemami kapitālieguldījumi. Var iebilst, ka šādas metodes faktiski ir balstītas uz diskontēšanu, nevis uz kapitalizāciju. Taču atšķirībā no DCF metodes (skat. zemāk), šīs kapitalizācijas metodes neparedz pārdošanu nākotnē un aprēķini ir galvenokārt netiešā pieauguma, nevis tiešā pieauguma, ar rezultātu, ka pieņemtās atdeves likmes ir tuvākas novērotajai peļņai īpašuma tirgū nekā diskonta likmēm, kas izmantotas DCF metodēs. Šī iemesla dēļ tās ir izskatītas šeit zem kapitalizācijas metodēm.

6.3.2.4. Kapitalizācijas likme – kapitalizācijā izmantotajai likmei vai likmēm ir jāatspoguļo naudas vērtības laikā pašreizējo novērtējumu tirgū, un riskus, kas saistīti ar konkrētajiem aktīviem. Izvēloties to, kādu likmi piemērot, vērtētājs vēlēšies ņemt vērā veselu virkni faktoru, ieskaitot sekojošas pozīcijas:

- īpašuma atrašanās vietu, ņemot vērā jebkādas ticamas izmaiņas nākotnē, kas var padarīt to vairāk vai mazāk īrniekiem un/vai pircējiem pievilcīgu;
- īpašuma fiziskie aspekti – konstrukcija, apdares materiālu kvalitāte utt.
- nomas līgumu raksturs, ilgums un pārskatīšanas kārtība;
- atbilstošo pušu pienākums attiecībā uz jebkāda veida nomām;
- vietējie un nacionālā mēroga tiesību akti un noteikumi, kas var ietekmēt iznomāšanas potenciālu to palielinot vai samazinot nomas termiņa beigās;
- īrnieku līgumu noturība.

Vērtētājs savai analīzei piemēros tos pašus salīdzināmo ieguldījumu pārdošanas kritērijus, pielāgojot peļņu, lai ņemtu vērā aplūkotā īpašuma relatīvi stiprās un vājās puses.

6.3.2.5. Nomas pastāvīgums – visbeidzot, lai arī kura kapitalizācijas metode tiktu izmantota, vērtētājam ir jābūt uzmanīgam, lai nodrošinātu to, ka viņš seko tirgus praksei attiecībā uz neto nomas, pus-neto nomas un bruto nomas kapitalizāciju. Piemēram, ja salīdzināmos darījumos iegūta peļņa ir pamatota uz bruto nomām, vērtētājs novērtētu pārāk zemu vērtību, ja viņš piemērotu tos pašus līmeņus neto nomām.

6.3.3. Diskontēšanas metodes

6.3.3.1. Galvenie elementi – diskontēšanas metodes ir pamatotas uz paredzamo ienākumu vai naudas plūsmas par noteiktu aprēķinu periodu pašreizējās vērtības aprēķiniem. Atšķirībā no kapitalizācijas metodēm, atlikusī vērtība parasti tiek rēķināta un diskontēta iedomāta turējuma perioda beigās. Aprēķinu rezultātā ir jānosaka laika posms, paredzamā naudas plūsma un atlikusī vērtība. Lai aprēķinātu pašreizējo vērtību, aprēķinātie ienākumi vai naudas plūsma ir jādiskontē un jānosaka diskonta likme.

6.3.3.2. DCF - Diskontētā naudas plūsma (DCF) ir diskontēšanas metode, kas pēdējās desmitgadēs ir ieguvusi popularitāti un šodien tiek plaši izmantota vērtētāju un investoru vidū.

6.3.3.3. Turējuma periods – naudas plūsmas tiek aprēķinātas par noteiktu laika periodu, kura laikā hipotētisks pircējam piederēs ēka pirms tās galīgas pārdošanas. Daudzos gadījumos tiek piemērots 10 gadu ilgs periods, galvenokārt tādēļ, ka šis periods labi saskan ar ASV - DCF dzimtenē plaši pieņemtiem nomas modeļiem. Nepastāv konkrēts noteikums attiecībā uz to, cik garam ir jābūt turējuma periodam, lai arī vispārīgi tiek pieņemts, ka

turējuma periodam jābūt pietiekami ilgam, lai pienāktu nomas termiņa beigas un pienāktu nomas līgumu atjaunošanas vai īpašuma jaunas iznomāšanas laiks.

6.3.3.4. Netiešās naudas plūsmas – kā norādīts augstāk, veicot DCF vērtēšanu, vērtētājs parasti mēģinās izdarīt savus pieņēmumus pēc iespējas noteiktākus, ņemot vērā kapitalizācijas metožu kritiku, ka “viss ir peļņā”. Tas ietver nomas maksu kustības augšup (vai lejup) sakarā ar jebkādiem indeksācijas noteikumiem, šodienas noteikto nomas vērtību vai izmaksu nākotnes pieaugumu, kas ir iekļautas naudas plūsmas prognozē. Neraugoties uz to, netiešā pieauguma DCF tiek izmantotas vairākās valstīs, ar tādu priekšrocību, ka nav jānosaka nākotnes nomas un izmaksu inflācija, bet ar trūkumu, ka diskonta likmes nav viegli salīdzināt ar tām, kas tiek piemērotas citiem investīciju produktiem.

6.3.3.5. Pieņēmumi nomas perioda beigās – tā kā viens no DCF metodes pamatpieņēmumiem ir, ka pieņēmumi ir jāizsaka precīzi, tiek sagaidīts, ka vērtētājs parasti konkretizē to, vai viņš ir pieņēmis, ka īrnieki pēc nomas perioda beigām atjaunos īres līgumu vai dosies prom un to vietā stāsies jauni īrnieki. Daži modeļi pieļauj svērto pieeju, dodot iespēju vērtētājam pielāgot vidējos lielumus atkarībā no īpašuma apstākļiem un pat pašu īrnieku apstākļiem.

6.3.3.6. Kapitalizācija turējuma perioda beigās – DCF metode paredz pārdošanu turējuma perioda beigās. Nākotnes pārdošanas cena tiek aprēķināta pieskaitot peļņu modelētajiem neto ienākumiem turējuma perioda beigās un atskaitot atbilstošos pārdošanas nodokļus un izmaksas. Ir svarīgi, lai neto ienākumi ir stabilizējušies, izņemot jebkādas vienreizējas ietekmes, piemēram, bezpieņēmumu periodus, izīrēšanu ar pakāpeniski pieaugošu nomas maksu vai neparastu neatkārtoto izmaksu. Piemērojamo peļņu ir jānosaka pēc tirgus līdzbām. Tomēr, ja tirgus peļņa ir neparasti augsta vai zema spēkā stāšanās datumā, jāuzdod sev jautājums vai šāds līmenis ir iespējams, piemēram, 10 gadu laikā. Dažkārt var būt atbilstoši pielāgot pašreizējo peļņu, lai iegūtu likmi, kas ir ilgtspējīgāka visa turējuma perioda laikā.

6.3.3.7. Diskonta likme (s) – visas ienākošās un izejošās plūsmas naudas plūsmas modelī, ieskaitot paredzamo nākotnes pārdošanas cenu, ir diskontētas izmantojot diskonta likmes. No teorētiskā skatu punkta, dažādas likmes būtu jāizmanto vienā modelī, lai atspoguļotu dažādus riska līmeņus, kas atbilst ienākošajām un izejošajām plūsmām, taču visbiežāk tās tiek summētas vienā kopīgā diskonta likmē. Kā tāda, diskonta likme ir galvenais DCF modeļa elements. Diskonta likme ir paredzēta, lai atspoguļotu hipotētiskā pircēja riska, kas raksturīgs īpašumam, novērtējumu.

6.3.3.8. Diskonta likmei ir jābūt saskanīgai ar naudas (vai ienākumu) plūsmām, kas pieņemtas modelī, t.i. tai ir jābūt bāzētai uz tiem pašiem pieņēmumiem laika, inflācijas, izmaksu, finansēšanas un nodokļu izteiksmē. Izvēlētajai diskonta likmei nav jāatspoguļo riski, kuriem ir tikuši pielāgoti nākotnes naudas plūsmu aprēķini.

6.3.3.9. Vērtētajam ir jāizvēlas diskonta likme ņemot vērā riska vispārējo līmeni, kas raksturīgs modelim – ja viņa pieņēmumi ir vispārīgi optimistiski, būs pareizāk izvēlēties augstāku diskonta likmi, turpretī piesardzīgāki pieņēmumi prasīs augstāku diskonta likmi.

6.3.3.10. Atsevišķas likmes, kas atspoguļo individuālu investoru motivāciju vai alternatīvu ieguldījumu tiek izmantotas nosakot investīciju vērtību noteiktam investoram.

6.3.3.11. Ideālā situācijā vērtētajam būtu pieejami pircēju pielietoto diskonta likmju pierādījumi, kad tie ir nesen iegādājušies salīdzināmus īpašumus. Diemžēl šāda informācija ir pieejama ļoti maz valstīs un tirgos.

6.3.3.12. Alternatīvi, gadījumos, kad vērtētajam ir pietiekami detalizēta informācija par nesen pārdotiem salīdzināmiem īpašumiem, viņš var veikt pats savu analīzi uz DCF bāzes, un šādā veidā noteikt diskonta likmi.

6.3.3.13. Gadījumos, kad neviens no šiem variantiem nav iespējams, vērtētāji bieži nosaka diskonta likmi ar alternatīvām pieejām, kuras bieži vien ietver:

- riska prēmiju pievienošanu “bezriskā” peļņai, piemēram, ilgtermiņa valsts obligāciju peļņai;
- īpašuma peļņas pievienošanu, kas pielāgota, lai atspoguļotu faktu, ka inflācija naudas plūsmā ir tikusi padarīta skaidri izteikta;
- šāda īpašuma tipiska pircēja svērto ikgadējo kapitāla izmaksu noteikšanu.

Katrai metodei ir savas priekšrocības un trūkumi, un šī dokumenta mērķis nav tās iztirzāt. Vērtētāja izvēli var ietekmēt tirgus preferences apgabalā, kurā atrodas aplūkots īpašums.

6.3.3.14. Kā nupat tika minēts, dažos gadījumos vērtētāji var izvēlēties piemērot dažādas diskonta likmes dažādām naudas plūsmas daļām (vienu likmi turējuma perioda naudas plūsmai un otru atkārtotas pārdošanas procesam turējuma perioda beigās), ja viņi uzskata, ka šie divi periodi pārstāv ļoti atšķirīgus riska profilus.

6.3.3.15. Visbeidzot, jāņem vērā, ka neraugoties uz tā acīm redzamo detalizācijas pakāpi, DCF ir ļoti sarežģīta metode, kas balstās ļoti liela skaita ekonomisko un īpašuma tirgus nākotnes indikatoru paredzamo attīstību. DCF rezultātus tādēļ būtu jāuzņem piesardzīgi un ir ieteicams, lai rezultātā iegūtās vērtības tiktu pārbaudītas attiecībā pret citiem tirgus indikatoriem, piemēram, peļņa un cena par kvadrātmetru, un, iespējams, arī pret vērtībām, kas iegūtas izmantojot citas metodes. Ir interesanti atzīmēt, ka ASV izmantotie 2014-2015 USPAP standartu daļa “Paziņojums par vērtēšanas standartiem nr.2” par DCF analīzes pielietošanu nosaka, ka “DCF analīze ir papildu instruments, kas pieejams vērtētajam un kuru vislabāk pielietot pieaugošanas vērtības atzinumos, vienas vai vairāku pieeju kontekstā”. Neraugoties uz to DCF ir noteicošā metode daudzās Eiropas valstīs, kas tiek pielietota daudz dažādiem nolūkiem paredzētos vērtējumos, vērtējot ienākumus ģenerējošus īpašumus.

6.3.4. Metodes, kas balstītas uz pašreizēja vai teorētiska iemītņieka aprēķiniem.

6.3.4.1. Dažās valstīs termins “ienākumu pieeja” attiecas uz vērtējumiem, kas balstās uz uzņēmuma darījumiem, kas tiek veikti īpašumā. EVS 2016 aplūko to kā specifisku metožu grupu ieguldījumu pieejas ietvaros.

6.3.4.2. Šīs metodes galvenokārt tiek pielietotas tirgus vai ieguldījuma īpašuma vērtējumos, kas veidoti un piemēroti konkrētai izmantošanai un kurām bieži nav sastopami salīdzināmi pārdošanas darījumi, un vērtējums tiek sagatavots ar atsauci uz bruto apgrozījumu, kuru iespējams ģenerēt no saimnieciskās darbības īpašumā. Daudzās valstīs diskontētās naudas plūsmas paņēmieni ir samērā spēcīgi nomācis šo ienākumu pieejas koncepciju, taču to principi būtībā ir vienādi.

6.3.4.3. Tipiski gadījumi, kad šīs metodes ir piemērotas, atrodami izklaides industrijā, piemēram, vērtējot izklaides centrus, profesionālos sporta stadionus, teātrus, viesnīcas, restorānus un klubus, un dažos gadījumos arī mežu un noteiktus lauksaimniecības īpašumus.

6.3.4.4. Novērtējot faktisko darbības ienākumu drošumu, jānodrošina tas, lai tiktu ievērota piesardzība, paredzot, ka tiek pareizi pielāgota pārmērīga peļņa, kas raksturīga konkrētam valdītājam. Vērtētājam ir jāmeklē sagaidāmie normālie ienākumi, kuri bieži tiek dēvēti par “droši uzturamo tirdzniecību”, kas izslēdz īpašus apstākļus, kas var sagrozīt vērtību. Jābūt ļoti uzmanīgam arī meklējot ienākumu plūsmu saturu, jo tiek vērtēts konkrētais vērtējamais īpašums, nevis bizness. Vērtība, kuru citu starpā uzkrāj noteikts zīmols var prasīt korekcijas, tāpat kā uzņēmums, kas vērā ņemamus ienākumus var nopelnīt ārpus īpašuma.

6.4. Izmaksu pieeja

6.4.1. Vispārīgs pārskats

6.4.1.1. Izmaksu pieeja visbiežāk tiek izmantota lai noteiktu specializētu īpašumu aizvietošanas vērtību un citu īpašumu vērtību, kas tiek ļoti reti (ja vispār) pārdoti vai iznomāti tirgū. Tas nozīmē, ka izmaksu pieeja parasti tiek izmantota tad, kad tirgus aktivitāšu trūkums nepieļauj salīdzinošās metodes izmantošanu un kad vērtējamie īpašumi nav piemēroti vērtēšanai izmantojot ienākumu pieeju. Taču pastāv apstākļi, kad tie tiek pielietoti kā galvenā ar tirgu saistītā procedūra, it īpaši gadījumos, kad ir pieejams ievērojams informācijas daudzums, lai palielinātu procedūras precizitāti.

6.4.1.2. Tā kā izmaksu un tirgus vērtība parasti ir ciešāk saistītas tad, kad īpašumi ir jauni, izmaksu pieejas izmantošana ir vienkāršāka, nosakot jaunu vai salīdzinoši jaunu konstrukciju tirgus vērtību, taču ar to netiek domāts, ka šī veida īpašumiem būtu jāizmanto izmaksu pieeja, ja vien pastāv pilnīga tirgus datu neesamība, vai arī augstāk minētajās situācijās. Dažos gadījumos nomas, mājokļu vai ieguldījumu tirgi var ievērojami izmainīties laikā no datuma, kad tika fiksētas būvniecības izmaksas un projekta pilnīgas pabeigšanas

datumam, šajā gadījumā ar izmaksu pieeju iegūtā vērtība vairs nebūs ticams tirgus vērtības rādītājs. Izmaksu pieejas izmantošana vecākiem īpašumiem var radīt grūtības tirgus datu neesamības dēļ, gan attiecībā uz būvniecības izmaksām, gan attiecībā uz nolietojuma aprēķināšanu, lai arī tas var attiekties arī uz noteiktiem jaunākiem īpašumiem.

6.4.1.3. Eiropā atšķiras viedoklis par pakāpi, līdz kādai izmaksu pieeja var dot uzticamu tirgus vērtības rādītāju. Varētu šķist, ka valstis, kuras ir pret šīs pieejas izmantošanu, ir tās, kurās tirgus ir caurskatāmāks un kur šī iemesla dēļ ir pieejami vairāk nomas, ieņēmumu un cenu pierādījumu. Papildus tam, nestabilākos tirgos ir vērojama pretestība pret izmaksu kā vērtības indikatora izmantošanu, jo būvniecības izmaksas uz cikliskajām izmaiņām reaģē lēnāk, nekā tirgus cenas vai nomas maksas. Turpretim izmaksu pieeja tiek plašāk izmantota tirgos, kuri nav tik nestabili un/vai caurskatāmi.

6.4.1.4. Tādēļ izmaksu pieejas izmantošana visā Eiropā dažādos tirgos atšķiras. Dažās valstīs izmaksu pieeja tiek izmantota gadījumos, kad ir pieejami tirgus pierādījumi, bet kā vērtēšanas pieeja tā nav tirgus vadīta metode, to nevajadzētu uzlūkot kā primāro pieeju.

6.4.2. Atlikušās aizvietošanas izmaksas (DRC)

6.4.2.1. Viena no biežāk izmantotajām metodēm izmaksu pieejas ietvaros ir atlikušās aizvietošanas izmaksu (DRC) metode. Saskaņā ar šo metodi, vērtētajam ir jāsniedz pārdomāts atzinums par zemes ar tās pašreizējo izmantošanu, kurai pieskaitīta esošām ēkām līdzīgu ēku būvniecības un atbilstošo būvdarbu izmaksas, tirgus vērtību. Samazinājumi tiek izdarīti no šīs bruto summas, pamatojoties uz faktoriem, kas varētu ietekmēt esošā īpašuma vērtību salīdzinājumā ar aizvietošanas īpašumu. Tiek atļauta pielaide attiecībā uz faktoriem, kas ietver nolietojumu, vecumu, stāvokli un ekonomisko un funkcionālo novecošanos. Nolietojuma likmes izvēle ir vērtēšanas lēmums.

6.4.2.2. Šīs metodes izmantošana cita starpā pieprasa praktiskas zināšanas par aktuālo būvniecības kontroles noteikumiem, aktuālajām būvniecības izmaksām un jebkādiem atbilstošiem veselības un drošības noteikumiem.

6.5. Atlikušās vērtības metode

6.5.1. Atlikušās vērtības metode tiek izmantota, lai iegūtu neaizņemtas atrašanās vietas vai atrašanās vietas, vai ēkas, kurai ir atkārtotas attīstīšanas vai pārbūves potenciāls. Tā paredz, ka attīstības, atkārtotas attīstības vai pārbūves process ir bizness un izmantojot šo pieņēmumu, ir iespējams noteikt zemes un zemes un ēku to pašreizējā formā tirgus vērtību, kā daļu no procesa atspoguļojot attīstības procesu.

6.5.2. Šī ir metode, kas savā koncepcijā ir vienkārša, taču tā prasa teicamas iemaņas un pieredzi pielietošanā, jo tas, kas šķiet nelielas izmaiņas izdarītajos pieņēmumos, vērtējuma sagatavošanas procesa laikā var radīt dramatisku iespaidu uz beigu iznākumu. It īpaši mainīgie rādītāji, kas attiecas uz nomas ienākumiem, investīciju atdevi un būvniecības

izmaksām, ir jāanalizē attiecībā uz atlikušās vērtības jūtīgumu. To iespējams panākt radot diskontēto naudas plūsmu (DCF), kas ilustrē nākotnes attīstības pašreizējo vērtību.

6.5.3. Atlikušās vērtības metode ietver būvniecības vietas un ēku attīstības vai atkārtotas attīstības formā tirgus vērtības noteikšanu vai nu ar salīdzināšanas vai ar ieguldījuma metodi.

6.5.4. No šīs “bruto attīstības vērtības” ir jāatskaita visas izmaksas, kas būs radušās novedot īpašumu līdz tādām stāvoklim, kas noteiks tā cenu. Šīs izmaksas ietvers jebkādu esošo ēku nojaukšanas izmaksas, projekta izmaksas, infrastruktūras darbu izmaksas, būvniecības izmaksas, profesionālos honorārus, finanšu izmaksas un pārdošanas un iznomāšanas izmaksas.

6.5.5. No iegūtā skaitļa, ir jāatņem “attīstītāja peļņa, kas ir atlīdzība par attīstīšanas riska uzņemšanos. Attīstītāja peļņa ir izteikta kā procents no projekta izmaksām vai procents no bruto attīstības izmaksām, un procentu apmērs atšķirsies atkarībā no daudziem faktoriem, kas galvenokārt saistīti ar risku, kam pakļauts projekts un pabeigto īpašumu iznomāšanas un pārdošana. Atņemot šīs saistības no fināla tirgus cenas, veidojas atlikums, kas parāda, ko vērtētājs var atļauties maksāt par konkrētā zemes gabala atkārtotu attīstību. Atlikusī vērtība ietver zemes gabala vērtību, izmaksas, kas saistītas ar iegūšanu īpašumā un finanšu izmaksas, kas radušās laikā, kad zeme ir tikusi turēta attīstības periodā.

Šīs izmaksas tad ir jāatņem, lai nonāktu pie zemes gabala vērtības. Ja zemes cena nav zināma, atlikušie aprēķini var noteikt ticamu “attīstītāja peļņu”.

6.5.6. Vērtības atzinums, kas iegūts izmantojot atlikušās vērtības metodi, ir jāpakļauj jūtīguma analīzei, jo jebkādu ievaddatu maiņa var dramatiski ietekmēt rezultējošo zemes vērtību.

6.5.7. Risks ir attīstības zemes gabalu vērtējumu un novērtējumu svarīgs elements. Lielu daļu nenoteiktības attīstītājam piešķir laiks, kas nepieciešams, lai pabeigtu procesu, no pieprasījuma identificēšanas līdz zemes iegādei, piekrišanu saņemšanai, būvniecībai, iznomāšanai vai pārdošanai vai īpašnieka paša izmantošanas uzsākšanai. Laika aizkavēšanās ir viens no nekustamā īpašuma cikliskās struktūras iemesliem. Visās stadijās iespējamās kavēšanās un vienmēr pastāv risks, ka patērētāju pieprasījums mainīsies, vai ka ievērojami mainīsies procentu likmes un ekonomikas cikls. Vērtētājs, interpretējot tirgu, atspoguļo nākotnes notikumu priekšstatus, kas ir aktuāli vērtēšanas datumā.

7. Vairāk nekā vienas vērtēšanas metodes izmantošana

7.1. Dažās valstīs tā ir normāla prakse vai pat likumīgs pienākums dažiem vērtēšanas nolūkiem dažos gadījumos veikt īpašuma vērtēšanu izmantojot divas vai vairāk dažādas metodes, kas tādejādi dod vairākas atšķirīgas rezultējošās vērtības. Tad vērtētājs ņem vērā

dažādos rezultātus un izdara profesionālu slēdzieni par to, kuru vērtību paziņot. Turpretī citās valstīs vērtētājs sagaida, un no viņa tiek sagaidīts, ka tiks izmantota tikai viena vērtēšanas metode.

7.2. Nevar izdalīt vispārīgu nosacījumu par to, vai lai iegūtu precīzāku un uzticamāku vērtējumu ir jāizmanto viena vai vairākas metodes. Neraugoties uz to gadījumos, kad vērtētājs ir izmantojis vienu metodi, ir ieteicams, lai viņš vismaz pārbauda savus secinājumus attiecībā pret citiem tirgus indikatoriem, ja tādi pastāv. Piemēram, gadījumā, ja īpašums ir ticis vērtēts, izmantojot ienākumu metodi, vērtētājs bieži vien vēlēšies salīdzināt iegūto vērtību par vienu kvadrātmetru ar tirgū novērotajām cenām par līdzīgiem īpašumiem vērtēšanas datumā.

7.3. Dažos gadījumos vērtētāji sagatavo vērtējumus, izmantojot divas vai vairāk dažādas metodes, tad, izmantojot matemātiskus aprēķinus, iegūst divu vai vairāk rezultējošo vērtību vidējo vērtību, kas pēc tam tiek paziņota kā tirgus vērtība. Šāda pieeja ir jāizmanto ar piesardzību – būtība slēpjas faktā, ka vidējie lielumi katram atsevišķam īpašumam tiek izvēlēti pēc vērtētāja ieskatiem par relatīvo ticamību katrai no vērtībām, kas iegūtas, izmantojot dažādas metodes. Neraugoties uz to, var būt nedroši izmantot standarta vidējās vērtības vairākiem vērtējumu vai kādam īpašuma portfelim, jo šāda pieeja izslēdz jebkādas apsvērumus par dažādo metožu uz individuāla īpašuma bāzes uzticamību.

6.EVID

Automatizētās vērtēšanas modeļi (AVM)

1. Ievads
2. Definīcija
3. Darbības joma
4. Komentāri

1. Ievads

1.1 Automatizētās vērtēšanas modeļus (AVM) lieto ātrai un lētai īpašumu vērtēšanai. Pēdējos gados tie ir kļuvuši izplatītāki, un daudzās valstīs kļuvuši par visplašāk izmantoto rīku dzīvokļu un māju vērtēšanai. Galvenais iemesls ir palielināts izmaksu spiediens un tieksme uz racionalizāciju īpašumu un finanšu jomā. Ieguve efektivitātē, t.i., nepieciešamo izmaksu un laika samazināšanās tiek tiešām uzskatīti par galveno priekšrocību AVM lietošanā.

1.2 Cits iemesls AVM lietošanai ir informācijas tehnoloģiju un lielo īpašumu un transakciju datubāzu attīstības progress. Uzlabojumi informācijas glabāšanā, pārvaldīšanā un analizēšanā turpinās veicināt AV modeļu lietošanu īpašuma vērtēšanā nākotnē, it sevišķi, jo konkurences spiediens atstāj maz vietas alternatīvām.

2. Definīcija

2.1 Automatizētās vērtēšanas modeļus (AVM) var definēt kā uz statistiku balstītās datorprogrammas, kas izmanto informāciju par īpašumiem (piemēram, salīdzināmus pārdevumus un īpašuma raksturojumu, utt.), lai ģenerētu ar īpašumu saistītās vērtības vai piedāvātās vērtības.

2.2 Šim mērķim lietotājam sākumā jāieraksta izvēlētie dati par vērtējamo īpašumu. Tad šiem datiem tiek piesaistīta konkrēta informācija, un tas ļauj tieši aprēķināt vērtību. Informācija tiek piesaistīta, izmantojot algoritmus, kas meklē piemērotus salīdzināmus datus ļoti lielās elektroniskās datubāzēs. Meklēšana ir īpaši atkarīga no izmantotās

vērtēšanas pieejas, no valstī pieņemtajiem noteikumiem un prakses, no īpašuma veida, no vērtēšanas mērķa un no pieejamiem datiem.

3. Darbības joma

3.1 AVM galvenokārt izmanto standartizēto dzīvojamo īpašumu vērtību kontroles un regulēšanas vajadzībām uzraudzības prasību kontekstā kredītiestādēm. Tiem ir loma arī īpašumu vērtēšanā garantijas nodrošinājuma, nodokļu, revidēšanas un kredītriska reitingu jautājumos.

3.2 AVM lietošana ir atkarīga no vērtēšanas mērķa. Gadījumos, kad vērtēšanu veic transakcijas mērķiem, AVM ģenerē tirgus vērtību uz pilnībā datorizētā pamata. Vērtēšana aizdevumu mērķiem (hipotēkas izveidošanai) ģenerē tirgus un/vai hipotekāro aizdevumu vērtības un pieprasa kontroles mehānismus no profesionālā vērtētāja visos procesa posmos, lai ievērotu banku uzraudzības noteikumus.

3.3 Lai izvairītos no šaubām, jo ar AVM vērtējamie īpašumi parasti nav bijuši apsekoti ne no ārpuses, ne no iekšpuses, šāda vērtēšana tādējādi neatbilst EVS, pat ja vērtēšanas procesā piedalās vērtētājs. Ja īpašums tika apsekots, tad vērtēšana var būt atbilstoša EVS, ja vērtēšanas procesā ir piedalīties vērtētājs.

4. Komentāri

4.1 Prasības AVM lietošanai

4.1.1 Tā kā AVM materializējas datorprogrammās, tām piemīt stiprās un vājās īpašības. Stiprās īpašības iekļauj to, ka tie ir ideāli piemēroti tirgum tipisko īpašumu vērtēšanai, ļoti zemo izmaksu un ievērojama laika ietaupījuma dēļ. No otras puses, ja objektam raksturīgas neparastas īpašības, kas ievērojami ietekmē tā vērtību, modeļu lietošana var sagrozīt rezultātus. AVM rezultātu kvalitāti izšķiroši nosaka algoritmu un pamatā esošo īpašumu un tirgus datubāzu kvalitāte.

4.1.2 AV modeļiem jāatbilst noteiktām prasībām, lai ģenerētu gan satura ziņā uzticamus, gan oficiāli atzīstamus īpašumu vērtējumus. Tādējādi vērtējumiem jāpamatojas uz plašām datubāzēm ar uzticamiem datiem par cenām un renti, kas iegūtas no faktiskajām pārdošanas cenām. Piedāvājumu cenu datus var izmantot tikai kā papildu avotu. Datubāzes pastāvīgi jāatjauno, un jāsniedz pierādījumi par avotiem. Ir ļoti svarīgi, lai algoritmos un pieejās, kas izmantotas datu izvērtēšanā, būtu izmantotas jaunākās metodes un lai tās būtu plaši dokumentētas un vispārpieņemtas. Statistisko modeli datubāzu izvērtēšanai nevar izvēlēties priekšlaicīgi. Atkarībā no īpašumu sastāva un salīdzināmības (homogenitātes), ir pieejamas gan hedoniskās metodes, gan pieejas, kas balstās uz īpašumu tiešu salīdzināšanu.

4.1.3 Tādējādi īpaša uzmanība jāvelta šādiem aspektiem:

- Datu raksturs: datu kvantitāte, kvalitāte un savlaicīgums var ierobežot AVM lietošanu, t.i., ja dažās ģeogrāfiskās teritorijās ir pārāk maz transakciju, lai AVM varētu pareizi funkcionēt.
- Rezultāta drošums un precizitāte: bez īpašuma fiziskās apskates AVM jāpieņem svarīgs nosacījums, ka īpašums ir pārdodamā stāvoklī. Turklāt, atkarībā no modeļa stipruma, pastāv nestandartizētā īpašuma un īpašuma noteiktās ģeogrāfiskās vietās pārāk augsta vai pārāk zema novērtējuma risks. Pastāv risks, ka AVM sniegs sliktus rezultātus ļoti nestabilos un/vai nelikvīdos tirgos.
- AVM metodoloģija: cits izaicinājums ir tas, ka AVM metodoloģijas līdz galam neatbilst visām mērķtirgus reglamentējošām prasībām.

4.2 Datubāze

4.2.1 Tā kā AVM var balstīties tikai uz retrospektīvajiem datiem, datubāzes drošums un ticamība ir sevišķi svarīga. Datu kvalitāte ir īpaši apgrūtināta īpašumu tirgos, kas ātri kustas vai ir nelikvīdi. Lai nodrošinātu datu kvalitāti, ir pieejami dažādi avoti, tādi kā pieprasītās pārdošanas cenas vai īpašuma transakcijas dati. Tomēr AVM, kas paļaujas tikai uz pieprasītajām pārdošanas cenām, var pārvērtēt nekustamo īpašumu tirgu piedāvājuma pusi. Ideālā gadījumā pārdošanas cenas ir saistītas ar faktisko transakciju cenām.

4.2.2 AVM kalibrēšanai var izmantot vairākus statistikas rīkus. AVM var balstīties uz salīdzinošās analīzes, atkārtotas pārdošanas analīzes, hedoniskajām metodēm un laika rindas analīzes. Pēdējo var izmantot, lai izstrādātu reizinātāju vai indeksa faktoru, lai atjaunotu esošās īpašumu vērtības vai lai regulētu pārdošanas cenas atsevišķiem īpašumiem atbilstoši vērtēšanas datumam.

4.2.3 AVM darbā jāpiedalās vērtētājam. Vērtētāja loma ir pārbaudīt datubāzes kvalitāti un vēlreiz pārbaudīt modelī ievadīto datu drošumu. Precīzāk, visi galvenie vērtēšanas parametri, tādi kā izmaksu novērtējums, zemes cenas, būvniecības izmaksas, kapitalizācijas likmes, salīdzinošās cenas un/vai rentes, kas tiks inkorporētas programmā, skaidri jādokumentē attiecībā uz to empīrisko izcelsmi. Ja šie skaitļi balstās uz statistiskajiem vai ekonometriskajiem modeļiem, šādi modeļi arī jādokumentē un jāatklāj pēc pieprasījuma.

4.2.4 AVM lietotājiem jāapzinās, ka AVM kvalitāte balstās uz datu kvalitāti. Attiecībā uz šo korelāciju, visu ievaddatu izcelsmei jābūt skaidrai un regulāri atjaunotai.

4.3 Vērtēšanas algoritms

4.3.1 AVM jāpaļaujas uz atzītām vērtēšanas metodēm, kas ir salīdzinošā, ienākumu un aizvietošanas izmaksu metode. Tiem jāatspoguļo tirgus prakse, un metodēm jāpiešķir tāda pati prioritāte kā, ja tos piemērotu vērtētājs.

4.3.2 Atkarībā no vērtēšanas mērķa un tās vērtības pamata, modelim jāatļauj dažādi vērtēšanas ievaddati vienādos vērtēšanas parametros.

4.3.4 Vērtēšanas programmai jābūt saskaņā ar vērtēšanas datu komplektēšanu, lai nodrošinātu faktisku atbilstību starp programmas vērtēšanas skalām un ievaddatiem, kas iegūti no statistikas un datu bankām.

4.4 Tiesiskais regulējums

AVM kompilēšanu un piemērošanu nosaka tiesiskais regulējums tajā valstī, kurā AVM darbosies. Vietējie tiesiskie un statutārie noteikumi ir AV algoritmu un vērtēšanas kritēriju pamatā. Tādējādi AVM jāadaptē valsts tiesiskajai videi un regulāri jāatjauno, lai tie atbilstu attiecīgās valsts dominējošajam regulējumam.

4.5 Validācija

4.5.1 Validācija ir sevišķi svarīga uz AVM balstīto vērtējumu pieņemšanai. Kritērijs varētu sastāvēt no faktiskajām pārdošanas cenām, jo modeļa ģenerētajām tirgus vērtībām vidēji tām jāatbilst. Šajā posmā atkal ir nepieciešama vērtētāja dalība. Profesionālam vērtētājam AVM vērtības jāiesniedz ticamības pārbaudei. Vērtētājiem ir iespēja validēt vērtības katram atsevišķam īpašumam, t.i., ja nepieciešams, manuāli pārrakstīt AVM vērtības.

4.5.2 Vispārīgāk, visi AVM rezultāti tiks validēti, izmantojot plašu statistisko analīzi. Testēšanu uz vēsturisko datu pamata var veikt, salīdzinot tirgus vērtības un pārdošanas cenas uz liela gadījumu skaita pamata. Statistiskajiem pārskatiem jāatklāj validācijas secinājumi.

4.5.3 Lai nodrošinātu izvēlēta AVM piemērotību un kvalitāti, ir ieteicams, lai regulāras modeļu validācijas apstrādātu kvalificētas trešās personas, kuru prasmēs ideālā gadījumā jāietilpst zināšanām par rīka ierobežojumiem.

4.6 Datu aizsardzība un IT drošība

AVM lietošanai kredītiestādēs jāatbilst Eiropas Savienības un attiecīgās dalībvalsts datu aizsardzības prasībām. Programmām jāatbilst banku uzraudzības noteikumiem par IT drošību un ārpakalpojumu izmantošanu.

7.EVID

Eiropas īpašumu un tirgus reitings: Vērtētāja rokasgrāmata

- 1. Ievads**
- 2. Definīcijas**
- 3. Vērtēšanas sistēmas**
- 4. Attīstības novērtējums**
- 5. Portfeļa novērtējums**
- 6. Novērtējuma paraugi**

1. Ievads

1.1 Vidē, kura ir pastiprināti risku jutīga un kuru uzrauga Bāzeles banku uzraudzības komiteja un Eiropas Savienības regula, vērtēšanas sistēmas ir guvušas ievērojamu svarīgumu ne vien kapitāla tirgus investoru acīs, bet arī banku uzraudzības kontekstā. Reitingu parasti definē kā kaut kā izvērtējumu vai vērtējumu attiecībā uz kvalitāti, kvantitāti vai abu apvienojumu.

1.2 Reitinga instrumentus kapitāla tirgu vērtspapīru emitentu uzdevumā sākotnēji izstrādāja reitingu aģentūras riska novērtēšanas nolūkos. Kopš Bāzeles vienošanās ieviešanas, ārējām un iekšējām banku reitingu sistēmām ir nozīmīga loma banku uzraudzībā. Nesenākā pagātnē reitingu sistēmas pārņēma arī citas nozares, piemēram, nekustamo īpašumu nozare.

1.3 TEGoVA 2004. gadā izstrādāja Nekustamo īpašumu un Tirgus reitingu (PaM) nekustamā īpašuma kvalitātes novērtēšanai. PaM dod iespēju veikt standartizētu un objektīvu īpašuma risku novērtējumu, identificē tos un atklāj iespējas. Šis instruments ne tikai nodrošina īpašumu risku pārredzamību, bet to var izmantot arī vairākiem citiem

mērķiem, piemēram, nekustamo īpašumu portfeļa analīzei un pārraudzībai, īpašuma portfeļa riska novērtēšanai pārvēršanas vērtspapīros mērķiem vai pieņemot lēmumus, kas skar investēšanu vai neinvestēšanu nekustamos īpašumos. Tā kā PaM atklāj nekustamo īpašumu „risku un iespēju” profilu, tas ir īpaši labs portfeļa pārvaldīšanas rīks, kas novērtē finanšu pakalpojumu sniedzēju vai nekustamā īpašuma investoru pakļautību riskam. Šādā veidā PaM veicina arī augstu īpašuma novērtēšanas pārredzamību.

1.4 Kopš 2004. gada klimata pārmaiņu un ilgtspējas jautājumi aizvien vairāk var tikt attiecināti uz nekustamo īpašumu nozari un līdz ar to arī uz vērtētāja profesiju. Vērtētājam jāaplēš ilgtspējas jautājumu ietekmi uz īpašumu vērtību. PaM atspoguļo šos jautājumus „nekustamā īpašuma” klases apakšgrupā „ekoloģiskā ilgtspēja”, tomēr neveido jaunu īpašu „ilgtspējas” vai „zaļās vērtības” kategoriju. Valsts līmenī ir pieejami padomi, kā esošajos mērījumu standartos ņemt vērā ilgtspējas jautājumus.

1.5 Nekustamā īpašuma un Tirgus reitings ir izveidots, lai iegūtu standartizētus īpašumu kvalitātes mērījumus attiecīgajos tirgos. Šīs pieejas pamatā ir īpašuma tirgus vērtība.

2. Definīcijas

2.1 Pabeigto/gatavo īpašumu vērtēšanas definīcija

Nekustamā īpašuma un tirgus vērtēšana ir standartizēta procedūra, kuras mērķis ir parādīt īpašuma vērtības ilgtspējīgu kvalitāti attiecīgajā tirgū, ko nosaka pēc vidēja termiņa pārdošanas prognozēm par cenu, par kuru būtu vienojušās puses, ar pieeju visai informācijai, kas attiecas uz nekustamo īpašumu un tirgu. Tādējādi PaM ir vērsta uz nākotni.

2.2 Attīstāmo objektu vērtēšanas definīcija

2.2.1 Attīstāmo projektu vērtēšana ir standartizēta procedūra, kas parāda projekta kvalitāti attiecīgajā tirgū, pieņemot, ka īpašums ir hipotētiski pabeigts un ņemot vērā tā potenciālos riskus un iespējas. Par šo kvalitāti spriež, ņemot vērā projekta pārdošanas prognozes novērtēšanas dienā par atbilstošu cenu, par kuru būtu vienojušās puses, ar pieeju visai informācijai, kas attiecas uz nekustamo īpašumu un tirgu.

2.2.2 Tā kā šāda īpašuma apstākļi attīstības procesā nepārtraukti mainās (būvatļauju statuss, būvniecības progress, pārdošanas situācija, utt.), īpašuma pārdošanas prognozes var noteikt tikai uz konkrēto vērtēšanas dienu.

3. Reitingu sistēma

3.1 Vērtēšanas skala

3.1.1 Nekustamā īpašuma un Tirgus reitings atbilst modeļiem, ko izmanto reitingu aģentūras un banku iekšējās vērtēšanas skalās. Skala sastāv no 10 iedaļām, kur 1 atbilst vērtējumam „lieliski”, 5 nozīmē „viduvēji” un 10 ir „katastrofāli”. Vērtējums, kas ir zemāks par 5 norāda uz iespējām, bet vērtējums virs 5 norāda uz riskiem.

3.1.2 PaM izšķir 4 nekustamā īpašuma veidus: dzīvojamās ēkas, mazumtirdzniecības ēkas, biroju ēkas un noliktavas, izplatīšanas/sadales un ražošanas ēkas.

3.2 Kritēriju klases

3.2.1 Būtiskākās īpašības, kas ietekmē īpašuma ilgtspējīgu kvalitāti iedala sekojošās kritēriju klasēs: tirgus, atrašanās vieta, nekustamais īpašums un īpašuma naudas plūsmas kvalitāte.

3.2.2 Kā izklāstīts zemāk esošajā 6. sadaļā, katra kritēriju klase sastāv no vairākiem apakškritērijiem, ko izvērtē saskaņā ar to ietekmi uz konkrētā īpašuma vidēja termiņa pārdošanas prognozēm attiecīgajā tirgū. Objektīvu vai izmērāmu apakškritēriju piemēri ir pirkspējas un telpu efektivitātes rādītāji. Subjektīvie apakškritēriji ir, piemēram, arhitektūras kvalitāte vai zemes gabala atrašanās vieta. Katra apakškritērija izvērtēšana var atšķirties atkarībā no tā, kāda veida īpašums tiek vērtēts.

3.3 Mērījumu standarti

3.3.1 Lai gan mērāmos kritērijus ir viegli novērtēt, pamatojoties uz standartizētu salīdzināšanu, PaM uzticamībai ir svarīgi, lai vērtētājiem ir kopīga sapratne par subjektīvo apakškritēriju vērtēšanu. Lai to panāktu, katra apakškritērija mērīšanas standarti būtu jānosaka valsts līmenī, tos diferencējot pēc nekustamā īpašuma veida. Šajā rokasgrāmatā nav iekļauti šādi mērījumu standarti. Šiem standartiem jānosaka katra kritērija vidējo rādītāju standartu attiecīgajā tirgū, tādējādi ļaujot novērtēt vai konkrētais īpašums ir labāks vai sliktāks par vidējo.

3.3.2 Ilgtspējības jautājumi nav atrauti no citiem, bet var pārklāties ar citiem faktoriem. Lai gan apakškritērijs „ekoloģiskā ilgtspēja” atrodas „Īpašuma” kritēriju klasē, ilgtspējas

jautājumi ietekmē arī darba vides, kvalitāti, atrašanās vietu, kā arī pašu īpašumu tirgu. Tas izskaidro, kādēļ PaM nav atsevišķas kritēriju klases, kas attiektos uz „ilgtspēju”.

3.3.3 Vērtētājiem ilgtspējas jautājumi jāņem vērā, saskaņā ar pamatā esošiem mērījumu standartiem, kur šie jautājumi ieņem nozīmīgu lomu. Piemēram, vides jautājumi jāvērtē „Tirgus” kritēriju klases apakškritēriju kategorijā „Nepārvarama vara”. Ilgtspējas jautājumi ietekmē arī apakškritēriju „sociāli demogrāfiskā attīstība”. Ilgtspējas aspekti jāņem vērā arī „Atrašanās vietas” klases apakšgrupā „transporta infrastruktūra” un „vietējās apgādes labierīcības”. Divas citas svarīgas jomas, kurās ilgtspējai ir nozīme, ir „Naudas plūsmas kvalitātes” klases apakšgrupās „ēkas izmantošana, ko veic trešās puses”, kā arī „atgūstamie vai neatgūstamie izdevumi”. Turpmākā tirgus attīstība vēl vairāk noteiks ilgtspējas ietekmi ne tikai uz vērtēšanas standartiem, bet arī uz salīdzinošo novērtēšanu.

4. Attīstības projektu novērtējums

4.1 Kritēriju klase attīstības projektiem

4.1.1 Lai iegūtu attīstības projekta novērtējumu, jāapskata visas augstāk minētās kritēriju klases tā, it kā īpašums jau būtu gatavs/pabeigts. Novērtējumā uzmanība jāpievērš hipotētiski pabeigta īpašuma pārdošanas perspektīvām, jo ar šo tiek pabeigts attīstības projekts tiem, kas tajā investējuši.

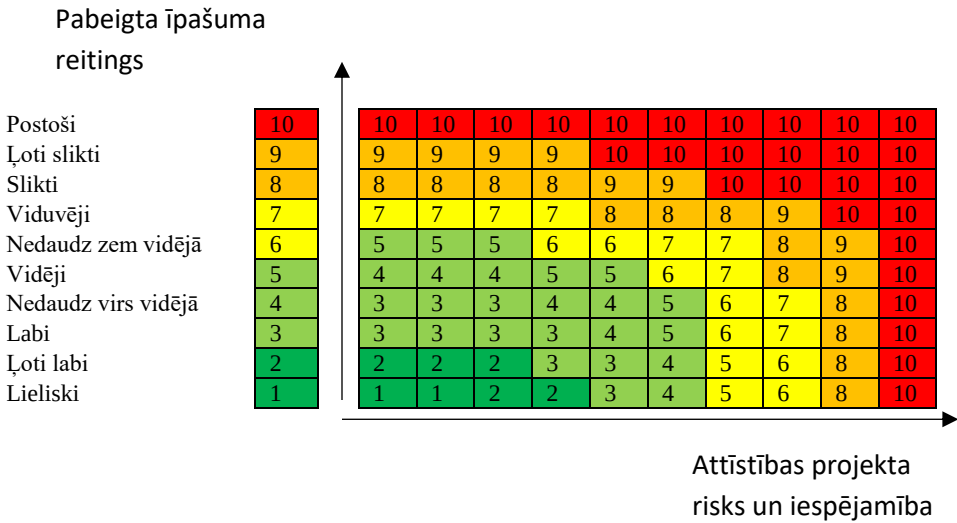
4.1.2 Lai novērtētu projekta attīstīšanas riskus un iespējas, jāpievieno īpašā 5. kritēriju klase. Šajā kontekstā „projekts” nozīmē plānošanu, būvēšanu un mārketinga stratēģiju ēkai (komerciālām un dzīvošanas vajadzībām) uz konkrētā zemes gabala saskaņā ar spēkā esošiem apbūves noteikumiem. Tas neietver neplānotu zemes gabalu attīstību bez attīstības atļaujas.

5. kritēriju klase “Attīstāmo projektu attīstīšanas riski un iespējas”

Apakškritēriji	Novērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
5.1 Izīrēšana un pārdošana	60 %	Skatīt matricu apakšā
5.2 Projektēšana un atļaujas	15 %	
5.3 Būvniecība un izmaksas	25 %	
Attīstīšanas risku un iespēju vērtējuma rezultāts	100 %	

4.2 Projekta pārdošanas perspektīvas

Projekta pārdošanas perspektīvas novērtēšanas datumā nosaka, izmantojot pievienoto matricu, kurā ņemtas vērā visas iespējamās novērtēšanas kombinācijas hipotētiski pabeigtam īpašumam, kā arī ņemti vērā projekta riski un iespējas.



5. Portfeļu novērtējums

5.1 Papildus tam, ka ir iespējams veikt standartizētu un objektīvu riska analīzi atsevišķiem īpašumiem, PaM piedāvā arī plašu iespēju klāstu nekustamo īpašumu portfeļu kvalitātes analīzei. Nekustamā īpašuma investoriem vajadzīga nekustamā īpašuma portfeļu risku pārredzamība, kā arī augsta portfeļu novērtējumu precizitāte. Kredītiestādes vai konsultāciju uzņēmumi aizvien vairāk pārbauda lielus nekustamā īpašuma turējumus un saviem klientiem sniedz konsultācijas par visām darījuma detaļām. Šajā kontekstā PaM ir atbilstošs instruments, lai uzlabotu nekustamā īpašuma iespēju un risku pārredzamību ar mērķi veicināt objektīvu lēmumu pieņemšanu saistībā ar portfeli. Tādējādi PaM ir lielisks portfeļa pārvaldības instruments. Tas pats attiecas uz kreditēšanas lēmumiem, kad kredītiestādes finansē portfeļa darījumus.

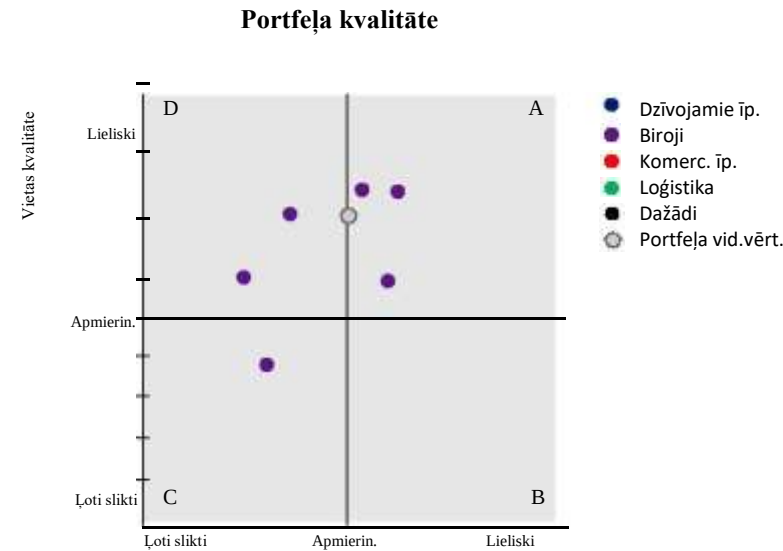
Portfeļa pārskats

1. attēls (Portfeļa novērtējums)

Ipašumu saraksts					Tirgus			Atrašanās vieta								Ipašums								Naudas plūsmas kvalitāte								T.	
Ipašuma veids (Kārtas nr.)	Pasta ind.	Pilsēta	Iela	Darīj. datums	Tirgus vērtība (EUR)	Procenti	1.	1.1	1.2	2.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3.	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6				
10 biroji (101-2014A)	AXX	A- pilsēta	A-iela		5,100,000	7.75%	3	2	4	5	3	4	4	3	6	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4			
10 biroji (102-2014A)	BXX	B- pilsēta	B- iela		3,000,000	4.56%	4	2	5	4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6			
10 biroji (103-2014A)	DXX	C- pilsēta	C- iela		16,900,000	25.68%	2	2	2	3	3	4	3	3	6	7	6	8	7	5	8	7	6	7	3	5	8	8	5	5			
10 biroji (104-2014A)	DXX	D- pilsēta	D-iela		10,000,000	15.2%	2	2	2	2	2	4	2	5	6	6	6	7	7	6	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3			
10 biroji (105-2014A)	DXX	D- pilsēta	E- iela		27,500,000	41.79%	2	2	2	2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3			
10 biroji (106-2014A)	EXX	E- pilsēta	F- iela		3,300,000	5.02%	5	2	6	7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7			
Portfelis kopā (vērtība: procenti)					65,800,000	100%	2	2	2	3	3	4	3	4	5	6	5	6	6	5	5	5	4	5	4	4	5	6	5	4			

5.2 Portfeļa pārskatā būtu iekļauti īpašuma pamatdati, piemēram, svarīgas kvantitatīvas vērtības, kas atrodamas pirms pašas portfeļa tabulas, kā arī katra atsevišķā īpašuma datu analīze (skatīt 1. attēlu). Katrs no tiem var savstarpēji atšķirties. Tirgus vērtības, kas saistītas ar īpašumiem, varētu tikt atsevišķi izdalītas pie īpašuma datu analīzes ar mērķi novērtēt reģistrētos analītiskos rezultātus un aprēķinos sniegt ticamu portfeļa novērtējumu.

b. attēls (Portfeļa kvalitātes shēma)



Atrašanās vietas kvalitāte: 40% kritēriju grupa 1 (Tirgus), 60% kritēriju grupa 2 (atrašanās vieta)
Ipašuma kvalitāte: 40% kritēriju grupa 3 (objekts), 60% kritēriju grupa 4 (naudas plūsma)

5.3 Iespēju un risku struktūra kļūst saprotamāka, ja to analizē ar portfeļa kvalitātes shēmas palīdzību (skatīt 2. attēlu). Kritēriju klases 1 (tirgus) un 2 (atrašanās vieta) ir apvienotas un attiecināmas uz „y” asi. Kopā tās sauc par “Atrašanās vietas kvalitātes novērtējumu”. Tieši tāpat, kritēriju klases 3 (īpašums) un 4 (naudas plūsmas kvalitāte) attiecināmas uz „x” asi un tās sauc par „Īpašuma novērtējuma kvalitāti”.

5.4 Visefektīvākie aktīvi atrodas vienā sektorā (A). Tādējādi padoms investoram būtu šādus aktīvus paturēt, bet attiecībā uz D sektora īpašumiem nopietni jāpārdomā vai palielinātas investīcijas tajos sevi attaisnos. Investoram varētu ieteikt vai nu tos likvidēt vai turpināt tajos ieguldīt. Īpašumi ar zemu „Atrašanās vietas novērtējumu”, kā arī vāju „Īpašuma novērtējumu” atrodami C sektorā. Šādā gadījumā padoms būtu pārdot īpašumus. Īpašumiem, kas atrodas ceturtajā kvartālā (B sektors) parasti ir ne pārāk labi atrašanās vietas apstākļi, taču to īpašības joprojām var garantēt labus naudas plūsmas rādītājus, kas atkarīgi no tā vai atrašanās vietas rādītāji ir tik slikti, ka kavē īpašumu izīrēšanu vai atkārtotu izīrēšanu.

6. Reitingu paraugi

6.1 Sekojošie reitinga paraugi izskata pilnu kritēriju klašu kopumu un to apakškritērijus visiem četriem nekustamā īpašuma veidiem un parāda, cik liela nozīme ir katram apakškritērijam gan attiecībā uz kritēriju klasi, gan uz tā nozīmi īpašuma vispārējā novērtējumā.

6.2 Ja izvērtēšanas rezultātos tiktu iekļauts tikai viena apakškritērija novērtējums, tas neatspoguļotu tirgu. Tā vietā šis ļoti sliktais vērtējums jāatspoguļo vērtējumā, kas attiecas uz visu kritēriju klasi. Tādējādi, piešķirot 10 punktus vienam apakškritērijam, 10 punkti tiktu piešķirti visai kritēriju klasei.

Mazumtirdzniecības īpašumi

1. kritēriju klase “Tirgus” (valsts un reģionāls) – Mazumtirdzniecības ēkas

1.2.3.3. Kritēriju klase (Valsts un reģionāls) Mazumtirdzniecības klase			
Apakškritēriji	Izvērtēšana		
	Apakškritērijs	Valsts/ reģionāls	Kritēriju klase
1.1 valsts			
1.1.1 Nepārvarama vara	5 %	30 %	Kritēriju klase 1 20 %
1.1.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	20 %		
1.1.3 Vispārējā ekonomiskā attīstība un starptautiskā pievilcība	20 %		
1.1.4 Politiskie, tiesiskie, nodokļu un monetārie apstākļi	15 %		
1.1.5 Nekustamā īpašuma tirgus: mazumtirdzniecība	40 %		
1.2 valsts			
1.2.1 Nepārvarama vara	5 %	70 %	
1.2.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	25 %		
1.2.3 Ekonomiskā situācija un pievilcība	25 %		
1.2.4 Nekustamā īpašuma tirgus: mazumtirdzniecība	45 %		
Tirgus vērtējuma rezultāts		100 %	

2. kritēriju klase “Atrašanās vieta” – Mazumtirdzniecības ēkas

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
2.1 Atrašanās vietas piemērotība īpašuma tipam un mērķa iemītniekiem	30 %	Kritēriju klase 2 30 %
2.2 Atrašanās vietas un kvartāla attēls	20 %	
2.3 Zemes gabala un kvartāla transporta infrastruktūras kvalitāte	15 %	
Vietējo apgādes labierīcību kvalitāte mērķa iemītniekiem zemes gabalā un kvartālā	15 %	
2.5 Nepārvarama vara	20 %	
Atrašanās vietas vērtējuma rezultāts	100 %	

3. kritēriju klase “Nekustamais īpašums” – Mazumtirdzniecības ēkas

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
3.1 Arhitektūra/ būves veids	20 %	Kritēriju klase 3 20 %
3.2 Aprīkojums	10 %	
3.3 Konstrukciju stāvoklis	15 %	
3.4 Zemes gabala stāvoklis	25 %	
3.5 Ekoloģiskā ilgtspēja	10 %	
3.6 Ēkas koncepcijas rentabilitāte	20 %	
Īpašuma novērtējuma rezultāts	100 %	

4. kritēriju klase “Īpašuma naudas plūsmas kvalitāte” – Mazumtirdzniecības ēkas

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
4.1 Īrnieku/īemītnieku stāvoklis	20 %	Kritēriju klase 4 30 %
4.2 Īres izaugsmes potenciāls / vērtības pieaugums potenciāls	30 %	
4.3 Izīrēšanas perspektīvas	20 %	
4.4 Neapdzīvotības/izīrēšanas situācija	10 %	
4.5 Atgūstamie un neatgūstamie ekspluatācijas izdevumi	10 %	
4.6 Īpašuma izmantošana, ko veic trešās puses	10 %	
Īpašuma naudas plūsmas kvalitātes novērtējuma rezultāts	100 %	

Nekustamais īpašums „Dzīvojamā ēka

1. kritēriju klase “Tirgus” (valsts vai reģionāls) – Dzīvojamā ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana		
	Apakškritērijs	valsts/ reģionāls	Kritēriju klase
1.1 valsts			
1.1.1 Nepārvarama vara	5 %	20 %	Kritēriju klase 1 20 %
1.1.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	30 %	20 %	
1.1.3 Vispārējā ekonomiskā attīstība un starptautiskā pievilcība	15 %		
1.1.4 Politiskie, tiesiskie, nodokļu un monetārie apstākļi	10 %		
1.1.5 Nekustamā īpašuma tirgus: dzīvojamā ēka	40 %		
1.2 reģionāls			
1.2.1 Nepārvarama vara	5 %	80 %	
1.2.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	35 %		
1.2.3 Ekonomiskā situācija un pievilcīgums	15 %		
1.2.4 Nekustamā īpašuma tirgus: dzīvojamā ēka	45 %		
Tirgus novērtējuma rezultāts		100 %	

2. kritēriju klase “Atrašanās vieta” – Dzīvojamās ēkas

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
2.1 Atrašanās vietas piemērotība īpašuma veidam un mērķa iemītniekiem	30 %	Kritēriju klase 2 30 %
2.2 Atrašanās vietas un kvartāla attēls	20 %	
2.3 Zemes gabala un kvartāla transporta infrastruktūras kvalitāte	15 %	
Vietējo apgādes labierīcību kvalitāte mērķa iemītniekiem zemes gabalā un kvartālā	15 %	
2.5 Nepārvarama vara	20 %	
Atrašanās vietas novērtējuma rezultāts	100 %	

Kritēriju klase “Nekustamais īpašums” – Dzīvojamā ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
3.1 Arhitektūra/ būves veids	20 %	Kritēriju klase 3 20 %
3.2 Aprīkojums	10 %	
3.3 Konstrukciju stāvoklis	15 %	
3.4 Zemes gabala stāvoklis	25 %	
3.5 Ekoloģiskā ilgtspēja	10 %	
3.6 Ēkas koncepcijas rentabilitāte	20 %	
Īpašuma novērtējuma rezultāts	100 %	

4. kritēriju klase “Nekustamā īpašuma naudas plūsmas kvalitāte” – Dzīvojamā ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
4.1 Īrnieka/īemītnieka situācija	20 %	Kritēriju klase 4 30 %
4.2 Īres izaugsmes potenciāls / vērtības pieauguma potenciāls	30 %	
4.3 Izīrēšanas perspektīvas / aizstājāmība	20 %	
4.4 Neapdzīvotības/izīrēšanas situācija	10 %	
4.5 Atgūstamie un neatgūstamie ekspluatācijas izdevumi	10 %	
4.6 Īpašuma izmantošana, ko veic trešās puses	10 %	
Nekustamā īpašuma naudas plūsmas kvalitātes novērtējuma rezultāts	100 %	

Biroju īpašmi

1. kritēriju klase “Tirgus” (valsts un reģionāls) – Biroju ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana			
	Apakškritērijs	valsts/ Reģionāls	Kritēriju klase	
1.1 valsts				
1.1.1 Nepārvarama vara	5 %			
1.1.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	10 %	30 %	Kritēriju klase 1 20 %	
1.1. Vispārējā ekonomiskā attīstība un starptautiskā pievilcība	30 %			
1.1.4 Politiskie, tiesiskie, nodokļu un monetārie apstākļi	15 %			
1.1.5 Nekustamā īpašuma tirgus: birojs	40 %			
1.2 reģionāls				
1.2.1 Nepārvarama vara	5 %	70 %		
1.2.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	15 %			
1.2.3 Ekonomiskā situācija un pievilcīgums	35 %			
1.2.4 Nekustamā īpašuma tirgus: birojs	45 %			
Tirgus novērtējuma rezultāts		100 %		

2. kritēriju klase “Atrašanās vieta” – Biroju ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
Mikro atrašanās vietas piemērotība īpašuma veidam un mērķa 2.1 iemītniekiem	25 %	Kritēriju klase 2 30 %
2.2 Atrašanās vietas un kvartāla (biroju rajona) attēls	15 %	
2.3 Zemes gabala un kvartāla transporta infrastruktūras kvalitāte	25 %	
Vietējo apgādes labierīcību kvalitāte mērķa iemītniekiem zemes gabalā 2.4 un kvartālā	15 %	
2.5 Nepārvarama vara	20 %	
Atrašanās vietas novērtējuma rezultāts	100 %	

3. kritēriju klase “Nekustamais īpašums” – Biroju ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
3.1 Arhitektūra/ būves veids	20 %	Kritēriju klase 3 20 %
3.2 Aprīkojums	10 %	
3.3 Konstrukciju stāvoklis	15 %	
3.4 Zemes gabala stāvoklis	25 %	
3.5 Ekoloģiskā ilgtspēja	10 %	
3.6 Ēkas koncepcijas rentabilitāte	20 %	
Nekustamā īpašuma novērtējuma rezultāts	100 %	

4. kritēriju klase “Nekustamā īpašuma naudas plūsmas kvalitāte” – Biroju ēka

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
4.1 Īrnieka/īemītnieka situācija	20 %	Kritēriju klase 4 30 %
4.2 Īres izaugsmes potenciāls / vērtības pieauguma potenciāls	30 %	
4.3 Izīrēšanas perspektīvas	20 %	
4.4 Neapdzīvotības/izīrēšanas situācija	10 %	
4.5 Atgūstamie un neatgūstamie ekspluatācijas izdevumi	10 %	
4.6 Īpašuma izmantošana, ko veic trešās puses	10 %	
Nekustamā īpašuma naudas plūsmas kvalitātes novērtējuma rezultāts	100 %	

Nekustamais īpašums - Noliktava, Izplatīšana/Sadale un Ražošana

1. kritēriju klase “Tirgus” (valsts un reģionāls) - Noliktava, Izplatīšana/Sadale un Ražošana

Apakškritēriji	Izvērtēšana		
	Apakškritērijs	valsts/ reģionāls	Kritēriju klase
1.1 valsts			
1.1.1 Nepārvarama vara	5 %		
1.1.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	15 %	30 %	Kritēriju klase 1 20 %
1.1.3 Vispārējā ekonomiskā attīstība un starptautiskā pievilcība	25 %		
1.1.4 Politiskie, tiesiskie, nodokļu un monetārie apstākļi	15 %		
1.1.5 Nekustamā īpašuma tirgus: noliktavas, izplatīšana un ražošana	40 %		
1.2 reģionāls			
1.2.1 Nepārvarama vara	5 %	70 %	
1.2.2 Sociāli demogrāfiskā attīstība	20 %		
1.2.3 Ekonomiskā situācija un pievilcīgums	30 %		
1.2.4 Nekustamā īpašuma tirgus: noliktavas, izplatīšana un ražošana	45 %		
Marketinga novērtējuma rezultāts			

2. kritēriju klase “Atrašanās vieta” - Noliktava, Izplatīšana/Sadale un Ražošana

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
Mikro atrašanās vietas piemērotība īpašuma veidam un mērķa 2.1 iemītniekiem	10 %	Kritēriju klase 2 40 %
2.2 Ar lietošanu saistītie nosacījumi (noteikumi, regulējumi, u.c.)	25 %	
2.3 Zemes gabala un kvartāla transporta infrastruktūras kvalitāte	40 %	
2.4 Ekonomiskā situācija	20 %	
2.5 Nepārvarama vara	5 %	
Atrašanās vietas novērtējuma rezultāts	100 %	

3. kritēriju klase “Nekustamais īpašums” - Noliktava, Izplatīšana/Sadale un Ražošana

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
3.1 Arhitektūra/ būves veids	10 %	Kritēriju klase 3 20 %
3.2 Aprīkojums	10 %	
3.3 Konstrukciju stāvoklis	20 %	
3.4 Zemes gabala stāvoklis	25 %	
3.5 Ekoloģiskā ilgtspēja	10 %	
3.6 Ēkas koncepcijas rentabilitāte	25 %	
Nekustamā īpašuma novērtējuma rezultāts	100 %	

4. kritēriju klase “Īpašuma naudas plūsmas kvalitāte” –Noliktavas, Izplatīšana/Sadale un Ražošana

Apakškritēriji	Izvērtēšana	
	Apakškritērijs	Kritēriju klase
4.1 Īrnieka/īemītnieka situācija	20 %	Kritēriju klase Nr. 4 20 %
4.2 Īres izaugsmes potenciāls / vērtības pieauguma potenciāls	25 %	
4.3 Izīrēšanas perspektīvas	25 %	
4.4 Neapdzīvotības/izīrēšanas situācija	10 %	
4.5 Atgūstamie un neatgūstamie ekspluatācijas izdevumi	10 %	
4.6 Īpašuma izmantošana, ko veic trešās puses	10 %	
Īpašuma naudas plūsmas novērtējuma rezultāts	100 %	

8.EVID

Patiesās vērtības noteikšana saskaņā ar 13. Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS)

1. Ievads
2. Darbības lauks
3. Patiesās vērtības definīcija 13. SFPS standartā
4. Nekustamā īpašuma vērtēšana un patiesās vērtības hierarhija
5. 2. vai 3. līmeņa izvēle nekustamā īpašuma vērtēšanā ievāktajiem datiem
6. Vērtētāja loma patiesās vērtības hierarhijas noteikšanā
7. Ieteikumi vērtēšanas atskaišu sagatavošanai
8. Secinājumi

1. Ievads

1.1. Kopš 2005. gada ES valstīs bāzēto un biržas sarakstos iekļauto uzņēmumu konsolidētie pārskati jā sagatavo saskaņā ar SFPS finanšu pārskatu standartiem. Patiesā vērtība ir svarīgs faktors nekustamā īpašuma vērtības noteikšanā un paziņošanā saskaņā ar vairākiem standartiem, konkrēti:

- 16. Starptautisko grāmatvedības standartu (SGS) – attiecībā uz nekustamo īpašumu, pamatlīdzekļiem un iekārtām (it sevišķi paša īpašnieka aizņemtu nekustamo īpašumu, kas tiek izmantots preču ražošanai vai pakalpojumu sniegšanai), vai
- 40. Starptautisko grāmatvedības standartu – attiecībā uz ieguldījumu īpašumu.

1.2. Patiesā vērtība ir viena no divām pieļaujamajām grāmatvedības uzskaites metodikām (otra ir izmaksu uzskaitē). Saskaņā ar 40. SGS patiesā vērtība ir ieteicamā bāze ieguldījumu īpašumiem. Pat ja pārskatus iesniedzošās juridiskās personas veic 16. SGS īpašumu uzskaiti ar izmaksu uzskaites metodi, tām ir pienākums norādīt patiesās vērtības savu pārskatu pielikumos un pārskatīt šīs vērtības, kad tiek uzskatīts, ka tās ir būtiski izmainījušās. Visiem ES biržas sarakstos iekļautajiem uzņēmumiem jānosaka savu nekustamo īpašumu patiesā vērtība dažādos laika periodos saviem konsolidētajiem pārskatiem.

1.3. Patiesā vērtība sākotnēji tika definēta 40. SGS, bet tās noteikšanas jautājumi tika iztīrīti vairākos SFPS standartos. Jaunais SFPS standarts Nr. 13 „Patiesās vērtības noteikšana” tika ieviests 2011. g. maijā un ir piemērojams visiem pārskatiem par periodiem kas sākas 2013. g. 1. janvārī vai pēc šī datuma. 13. SFPS ievieš vairākus jaunus kritērijus patiesās vērtības noteikšanai un paziņošanai, kas ir svarīgi nekustamā īpašuma vērtētājiem un kas ietekmēs veidu, kā vērtētāji sagatavo savu vērtējumu un vērtēšanas atskaites.

2. Darbības lauks

2.1 Šis informatīvais dokuments attiecas tikai uz vērtējumiem saistībā ar patiesās vērtības noteikšanu SFPS finanšu pārskatiem (piemēram, biržas sarakstos iekļautiem nekustamā īpašuma uzņēmumiem). Tas netiek piemērots patiesās vērtības noteikšanā kā cenai, kas tiek noteikta darījumā starp divām zināmām pusēm, un arī tirgus vērtības noteikšanā.

2.2. Šī tēma ir aplūkota vispārējos vilcienos 2.EVS 4.punktā un detalizētāk 1.EVMI 6. punktā. Šajā informatīvajā dokumentā netiks vēlreiz atkārtoti šie komentāri, tāpēc lasītājiem būtu jāiepazīstas ar diviem minētajiem dokumentiem pirms šī dokumenta izlasīšanas. Uz šādas iepriekšēju zināšanu bāzes šis dokuments apskata vērtētāja lomas praktiskākos aspektus patiesās vērtības noteikšanā un šīs informācijas paziņošanā, ko pieprasīs klienta, lai izpildītu minētā standarta prasības.

3. Patiesās vērtības definīcija 13. SFPS

3.1 Kā norādīts 2.EVS 4.punktā un 1.EVMI 6.5. punktā, 13. SFPS definē patieso vērtību kā:

“Cena, kas tiks saņemta, pārdodot aktīva pozīciju, vai samaksāta, nododot pasīva pozīciju parastā darījumā starp tirgus dalībniekiem vērtības noteikšanas datumā.”

3.2. Jāatzīmē, ka pēc jaunās definīcijas patiesā vērtība ir definēta kā pārdošanas cena (vai „iziešanas cena”) atvērtajā tirgū. Standarts skaidri nosaka, ka patiesā vērtība jānovērtē no tirgus dalībnieku skatu punkta. Ja pārskatu iesniedzotais uzņēmums uzskata, ka nekustamā īpašuma objektam ir papildu vērtība konkrētām uzņēmuma vajadzībām, tad šī papildu vērtība nav jāiekļauj, ja tirgus dalībnieki to neiekļauj savā pirkuma cenā.

3.3. 2. EVS un 1. EVMI salīdzina patieso vērtību SFPS pārskatu nolūkos ar tirgus vērtību, un šeit nav nepieciešams vēlreiz atkārtot izklāstu no abiem minētajiem dokumentiem. Vairumā gadījumu tirgus vērtība un patiesā vērtība ir savstarpēji aizstājamas, kaut gan var

būt tādi gadījumi, it sevišķi attiecībā uz nekustamo īpašumu ar nākotnes attīstīšanas potenciālu vai cerību vērtību, kad šīs divas vērtības nav identiskas.

4. Nekustamā īpašuma vērtēšana

4.1. 13. SFPS tika izstrādāts, ņemot vērā augsta riska hipotekāro kredītu krīzes sekas un tās izraisītos svarīgāko finanšu iestāžu satricinājumus. Tās skaidrais mērķis ir vairāk vērsts uz kompleksu finanšu instrumentu vērtēšanu, nevis uz nekustamā īpašuma vērtēšanu. Tiesām, tikai ļoti nēdaudzi no 13. SFPS standartā minētajiem piemēriem attiecas uz nekustamā īpašuma situācijām, apstiprinot pieņēmumu, ka šī standarta pamatmērķis nav nekustamā īpašuma vērtējumi. Tas rada grūtības nekustamā īpašuma vērtētājiem piemērot šo standartu savā ikdienas darbā. It sevišķi trūkst skaidrības par jēdzieniem „novērojamais” un „nenovērojamais” ievāktajos datos – rodas jautājums: „novērojams” kam? Ja novērotājs ir jauns ienācējs tirgū, liela informācijas daļa viņam var būt „nenovērojama”. Savukārt, ja novērotājs ir pieredzējis vērtētājs ar piekļuvi pie liela konfidencialas informācijas daudzuma, attiecībā uz viņu par „novērojamu” varētu uzskatīt daudz lielāku informācijas daļu.

4.2. SFPS atļauj pielietot trīs galvenos šīs metodes tipus: „tirgus pieeju”, „ienākumu pieeju” un „izmaksu pieeju”.

- **Tirgus pieeja** būtībā ir vērtēšana, atsaucoties uz pārdošanas cenām, kas samaksātas par līdzīgiem nekustamajiem īpašumiem, kas tiek plaši izmantota dzīvojamajiem, īpašnieka aizņemtajiem īpašumiem. Daudzos tirgos salīdzinājums tiek izdarīts uz kopējās telpu platības pamata, un šādā gadījumā vērtētāja galvenie ievāktie dati būs vērtība uz vienu kopējās telpu platības vienību, kas koriģēta, lai ņemtu vērā atšķirību starp konkrēto vērtējamo īpašumu un pārdotiem salīdzināmiem objektiem. Cits izplatīts piemērs būs lauksaimniecības zemes cena par 1 hektāru.
- **Ienākumu pieejas** nekustamā īpašuma vērtēšanā divi galvenie varianti ir kapitalizācijas metode, no vienas puses, un diskontētās naudas plūsmas (DNP) metode no otras puses. Abas metodes balstās uz ievāktajiem datiem, tādiem kā aplēstās tirgus īres/nomas maksas vērtība un ienesīgums, kā arī dažādi atvilkumi un atskaitījumi neatgūstamajiem izdevumiem, tukšuma periodi, kapitālizdevumi u.c. Turklāt DNP, kad tā cenšas skaidri formulēt visus pieņēmumus, satur pieņēmumus par īres maksu nākotnes pieaugumu un īres maksu indeksāciju dažos tirgos.
- **Izmaksu pieeja** liek vērtētājam vispirms novērtēt vai noteikt celtniecības izmaksas un citus saistītos izdevumus, tad novērtēt zemes gabala vērtību, uz kura atrodas nekustamais īpašums. Aplēstajām celtniecības izmaksām bieži tiek pielietots nolietojuma koeficients, un tādā gadījumā šis faktors ir ievāktie dati, kas būs svarīgs galīgās vērtības noteikšanā.

4.3. Vērtētāji lieto plašu ievākto datu diapazonu atkarībā no izraudzītās vērtēšanas metodes.

Lielākā daļa šo ievāktu datu balstās uz tirgū iegūtajiem pierādījumiem – par cenu, atdevi, izmaksām, tukšuma periodiem u.c. Šo pierādījumu kvalitāte un uzticamība mainās atkarībā no īpašuma tipa un arī no konkrētās valsts, pilsētas un pat pilsētas tirgus segmenta. Turklāt lielākajā daļā tirgu šādi pierādījumi ir samērā ierobežotā apmērā, jo nekustamo īpašumu skaits, kas katru gadu tiek iznomāti vai pārdoti, ir salīdzinoši neliels pret kopējo šādu īpašuma objektu skaitu. Tomēr šajā aspektā būs izņēmumi, piemēram, jaunu nekustamā īpašuma objektu pārdošana uz liela zemesgabala, uz kura jau atrodas līdzīgi objekti.

4.4. Pierādījumu daudzums, kvalitāte un uzticamība mainīsies arī atkarībā no tā, kā vērtēšanas datums iekrīt tirgus cikla ietvaros. Piemēram, cikla lejupejošā stadija bieži sākas ar ļoti samazinātu tirgus aktivitāti, kad notiek ļoti maz darījumu un tādējādi ir pieejams mazs skaits pierādījumu par vērtību. Turklāt dažās tirgus cikla stadijās tirgus dalībnieki var būt vairāk vai mazāk tendēti dalīties informācijā par sasniegtajām cenām un īres maksām, kas savukārt ietekmēs pieejamo pierādījumu daudzumu, kvalitāti un uzticamību.

4.5. Saskaņā ar 13. SFPS 1. līmeņa ievāktie dati ir nekoriģētas norādītās cenas aktīvajos tirgos par objektiem, kas identiski vērtētajam objektam. Nekustamā īpašuma objekti reti kad ir identiski cits citam kaut vai tāpēc, ka divi objekti nekad neaizņem vienu un to pašu fizisko vietu. Tas nozīmē, ka divām ļoti līdzīgām mājām var būt dažāds skats pa logu vai izvietojums. Tāpat biroju telpas ēkas pēdējā stāvā parasti ir daudz vairāk dabiskā apgaismojuma un labāks skats pa logu nekā tādas pašas platības telpām zemākā stāvā. Attiecībā uz „norādītajām cenām” lielākajā daļā nekustamā īpašuma tirgu cenas, kas panāktas par nekustamā īpašuma objekta pārdošanu vai izīrēšanu, bieži vien netiek norādītas un tādēļ ir nepieejamas vispārējai sabiedrībai. (Tomēr šis pēdējais aspekts laika gaitā var mainīties, jo arvien vairāk rodas interneta vietņu, kas piedāvā informāciju par jaunākajām īres maksām un pārdošanas cenām. Tomēr no šādām vietnēm iegūta informācija jāuztver piesardzīgi, jo virsrakstos minētās īres maksas un cenas var slēpt faktiskās darījumu ziņas, tādas kā neizdevīgi īres noteikumi, nokavēti maksājumi, palielināta īres maksa u.c.)

4.6. Visu šo iemeslu dēļ tiek uzskatīts, ka nekustamā īpašuma vērtējumā ļoti reti parādīsies 1. līmeņa ievāktie dati. Tāpēc vērtētājam visbiežāk būs jāizvēlas starp 2. un 3. līmeni.

5. 2. vai 3. līmeņa izvēle nekustamā īpašuma vērtēšanas ievāktajiem datiem

5.1. Tātad gandrīz visos gadījumos vērtētājam būs jāizlemj, vai viņa izmantotie ievāktie dati jāklasificē kā 2. vai 3. līmenis. Jāatzīmē, ka atskaiti iesniedzošajam uzņēmumam jānorāda tikai to ievāktu datu hierarhija, kas tika uzskatīti par svarīgiem vērtības noteikšanā.

5.2. Ievāktu datu korekcijas. Tas notiek, izvēloties aplēsto īres maksas vērtību un ienesīgumu lielākajai daļai investīciju nekustamo īpašumu vērtēšanā, uz ko visvairāk

koncentrējas standarts 13. SFPS. 13. SFPS nosaka, ka tad, ja korekcija 2. līmeņa ievāktajiem datiem ir „nozīmīga”, ievāktie dati jāuzskata par piederīgiem pie 3. līmeņa. Šajā standartā termins „nozīmīgs” nav definēts. Tāpēc vērtētājam pašam būs jāizspriež, kas ir nozīmīgi dati. Nav iespējams norādīt procentuālu korekcijas diapazonu, kas būtu jāuzskata par nozīmīgu.

5.3. Uzskats par to, kas ir nozīmīgs, būs atkarīgs no nekustamā īpašuma tipa un pieejamās tirgus informācijas kvalitātes un caurredzamības. Vērtētājiem parasti ir priekšstats par viņu rīcībā esošās informācijas precizitātes pakāpi un tādējādi arī par viņu aprēķinātās vērtības precizitātes pakāpi. Ieteicams, ka vērtētājiem būtu jāizvērtē jebkādas korekcijas nozīmīgums salīdzinājumā ar to precizitātes līmeni, kas, viņuprāt, piemīt viņu noteiktajai vērtībai.

5.4. Tā kā katram nekustamā īpašuma objektam ir savs unikālais raksturs un augstākminēto pierādījumu ierobežojumu dēļ, vērtētājiem bieži vien nākas koriģēt nozīmīgos ievāktos datus. Daži pat apgalvotu, ka tad, ja nebūtu vajadzīgas nozīmīgas korekcijas, arī paši vērtētāji nemaz nebūtu nepieciešami! Tāpēc tiek uzskatīts, ka daudzos gadījumos šajā standartā minētais 3. līmenis ir adekvātākā izvēle galvenajiem ievāktajiem datiem, ko izmanto investīciju nekustamā īpašuma vērtēšanā (it sevišķi aplēstajām nomas maksas vērtībām un ienesīgumam).

5.5. Lai ievāktos datus varētu attiecināt uz 2. līmeni, jābūt pietiekami labam šo datu pierādījumiem no identiskiem vai gandrīz identiskiem īpašuma objektiem. Konkrēti, šiem pierādījumiem jābūt pietiekami neseniem, lai tos varētu izmantot tiešā veidā bez nozīmīgām korekcijām attiecībā uz aizritējušo laiku starp darījumu datumiem un vērtējamā īpašuma vērtēšanas datumu. Pat ja pierādījumi ir iegūti no ļoti neseniem darījumiem, vērtētājam tomēr jāpārbauda, vai piedāvājuma un pieprasījuma situācija tirgū ir palikusi nemainīga no pierādījuma datuma un konkrētā īpašuma vērtēšanas datuma. Piemēri, kur 2. līmenis ievāktajiem datiem būtu iespējams, ir šādi:

- identisku vai ļoti līdzīgu dzīvojamo objektu pārdošanas cenas;
- identisku vai ļoti līdzīgu nelielu industriālo objektu nomas maksas uz tā paša zemes gabala;
- telpu nomas maksas, kas tiek iznomātas tās pašas biroja ēkas līdzīgos stāvos.

6. Vērtētāja loma patiesās vērtības hierarhijas noteikšanā

6.1. Kurš būs atbildīgs par ievāktu datu hierarhijas identificēšanu? Vērtētājs atrodas vistuvāk „izmēģīšanai” (proti, īpašuma novērtēšanai), un tāpēc viņš vislabāk spēs sadalīt dažādos ievāktos datus kategorijās. Vērtētāji, kuri veic patiesās vērtības novērtēšanu ES biržas sarakstos iekļauto uzņēmumu konsolidētajiem pārskatiem, var sagaidīt, ka viņiem lūgs sniegt komentārus par attiecīgā vērtējuma galveno ievāktu datu hierarhiju. Ir divas iespējas:

- kad visam portfelim ir pielietotas līdzīgas vērtēšanas metodes, tiks pieprasīti

komentāri par vispārējo portfeļa līmeni, norādot uz izņēmumiem (ja tādi ir); vai

- komentāri par katru atsevišķu īpašuma objektu.

6.2. Pārskatu iesniedzošais uzņēmums ir atbildīgs paziņot par līmeni, kāds tiek piemērots vērtības novērtēšanai kopumā. Tāpēc mēs uzskatām, ka galīgais lēmums par ievākto datu 2. vai 3. līmeni jāpieņem pārskatu iesniedzošajam uzņēmumam. Vērtētāja loma ir sniegt savam klientam pietiekamu informāciju par dažādiem ievāktajiem datiem, lai klients varētu pieņemt galīgo lēmumu, uz kādu līmeni jāattiecinā katra nekustamā īpašuma objekta patiesās vērtības novērtējums.

7. Ieteikumi novērtējuma ziņojumu sagatavošanā

7.1. Vērtētājiem, kas veic patiesās vērtības novērtējumu to uzņēmumu, kas piemēro SFPS sistēmu (it sevišķi ES biržas sarakstos iekļauto uzņēmumu), konsolidētajiem pārskatiem, jārēķinās ar to, ka viņiem lūgs sniegt komentārus par viņu vērtējuma galveno ievākto datu hierarhiju. Tāpēc ir ieteicams, lai vērtētāji atzīmētu, kuri ievāktie dati pēc viņu domām ir „nozīmīgi”, un tad norādītu, kurš līmenis – 1., 2. vai 3. – ir piemērojams atsevišķiem datiem, ar īsu pamatojuma paskaidrojumu. Vērtētājs vēlēšies noskaidrot detalizētas informācijas līmeni, ko pieprasa viņa klients un klienta auditori, bet jāatzīmē, ka daudzos gadījumos to var nokārtot īsā tabulas formātā. Tomēr ir ļoti ieteicams, lai vērtētājs saņemtu apstiprinājumu no sava klienta (un varbūt arī klienta auditora) par atskaites sagatavošanas prasībām jau darbuzdevuma saņemšanas sākumstadijā un, vēlams, pirms darbuzdevuma noteikumu apstiprināšanas.

7.2. Atskaites sagatavošanas prasības būs atšķirīgas atkarībā no vērtējamo īpašuma objektu rakstura, īpašumtiesībām, ģeogrāfiskās atrašanās vietas utt. Jo daudzveidīgāks būs īpašumu portfelis, jo detalizētāka informācija tiks pieprasīta.

8. Secinājumi

8.1. Tiek uzskatīts, ka lielākajā daļā tirgu daudzi no nozīmīgajiem ievāktajiem vērtēšanas datiem ietilps 3. līmenī. Tas nozīmē, ka vērtētājiem būs jāsniedz informācija par nozīmīgajiem ievāktajiem datiem un to 1., 2. vai 3. līmeņa hierarhiju, sagatavojot novērtējuma ziņojumus īpašumiem tiem uzņēmumiem, kas pakļauti patiesās vērtības paziņošanas pienākumam. Tas konkrēti attiecas uz investīciju īpašumu, kas pieder uzņēmumiem, kuri iekļauti kādas ES dalībvalsts biržas sarakstā, bet var attiekties arī uz biržas sarakstā iekļauto uzņēmumu pamatdarbībā izmantotu īpašumu.

8.2. Šādu nekustamā īpašuma objektu vērtētājiem jāpārzina 13. SFPS terminoloģija (piemēram, „novērojami” un „nenovērojami” ievāktie dati) un citi termini, lai izpildītu savu

klientu un klienta auditoru prasības.

8.3. Visbeidzot, kā izklāstīts iepriekš, ir ļoti ieteicams, lai vērtētāji pēc iespējas ātrāk detalizēti apspriestu vērtēšanas atskaides sagatavošanas prasības ar saviem klientiem, lai nodrošinātu pakalpojumu sniegšanu nepieciešamajā līmenī. Turklāt tas palīdzēs vērtētājam sastādīt korektus darbuzdevuma līguma noteikumus un ņemt vērā atskaides sagatavošanas prasības, nosakot pienācīgu atalgojuma apmēru par šo pasūtījumu.

TEGoVA minimālo izglītības prasību apkopojums

1. Ievads

1.1. TEGoVA pieprasa ikvienai dalībnieku asociācijai izvirzīt tās locekļiem izglītības standartus, kas ir vismaz tikpat stingri kā TEGoVA noteiktie izglītības minimālās prasības (MER). TEGoVA pirmo reizi ieviesa MER 2003.gada janvārī, kā pamatprasību ikvienam vērtētājam, kuru iecēla praksē dalībnieku asociācija. Daudzām dalībnieku asociācijām ir stingrākas izglītības prasības.

1.2. TEGoVA regulāri pārskata un atjaunina MER, lai uzturētu profesionālo standartu attīstību tās locekļu starpā un arī to personu labā, kas izmanto to pakalpojumus. Pēdējā redakcija tika pieņemta 2010.gada novembrī TEGoVA ģenerālajā asamblejā.

1.3. MER prasības ir vienādas un saskanīgas ar ES direktīvu 92/51/EEK par otro vispārējo sistēmu profesionālās izglītības un mācību atzīšanai. Piemērojot MER, Dalībnieku asociācijām ārpus ES ir jāpiemēro Otrās direktīvas prasības un jāizveido mācību programma, kas atbilst direktīvas kritērijiem.

1.4. Profesionālie pakalpojumi, kurus vērtētāji sniedz visā Eiropā, vērā ņemami atšķiras un daudzi no šiem vērtētājiem var būt noteiktu sektoru speciālisti. Dažus ģeogrāfiskos reģionus ietekmē tādi faktori, kas citur nav sastopami. Tādējādi atšķiras arī nepieciešamās zināšanas. Jebkurā gadījumā galvenās vērtēšanas disciplīnas būs vērtētāju darbā fundamentālas un līdz ar to tās ir MER mācību programmu pamatā. Dalībnieku asociācijas līdzās Direktīvai veido to izglītības prasības un MER mācību programmas, lai arī nacionālajās variācijās tiek ņemti vērā atšķirīgie tiesību akti, nodokļu režīmi un klientu prasības. Dažās valstīs vai priekš dažām asociācijām dominē, piemēram, mežsaimniecības vai lauksaimniecības vērtējumi, kamēr citās izplatītāki ir dažādu veidu komercaktivitātes. Dalībnieku asociācijas ir atbildīgas par MER saprātīgu interpretāciju, lai nodrošinātu atbilstību tās dalībnieku profesionālajām prasībām.

1.5. Nekustamā īpašuma tirgu globalizācija, turpinot Eiropas integrāciju, kopā ar uzlabotu pakalpojumu plūsmu Eiropā un pieaugošajām klientu cerībām ir no nekustamā īpašuma ekspertiem sagaidāmo zināšanu plašuma un dziļuma izmaiņu dzinulis. Industrija pašlaik fokusējas ne tikai uz darījumiem orientētu biznesu, bet pieprasa aizvien lielāku pievienoto vērtību, vērtētājiem tiek pieprasītas stratēģiskas konsultācijas, kurām nepieciešamas atbilstošas zināšanas visās biznesa jomās, radītajā vidē, korporatīvajā pārvaldībā un korporatīvās sociālās atbildības jomā.

1.6. TEGoVA sniedz papildu un atsevišķus ieteikumus attiecībā uz Atzītu Eiropas vērtētāju (REV) un TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV) programmā (skat. nākamo sadaļu). Uz vērtētājiem, kas ir ieguvuši šo statusu, attiecas papildu prasības ieskaitot prasību turpināt profesionālo attīstību.

1.7 MER ietvaros aplūkotās jomas ir sagrupētas trīs līmeņos, kuri tiek sagaidīti no vērtētāja:

- a. izpratne;
- b. vispārīgas zināšanas, un
- c. padziļinātas zināšanas.

2. Mācību programmas pamati

2.1 Vērtētājiem ir jābūt izpratnei par:

- Ekonomikas teorijas principiem;
- Praktisko ekonomiku nekustamā īpašuma vajadzībām;
- Biznesu un finansēm.

2.2. Vērtētājiem tiek prasītas vispārīgas zināšanas par:

- Nekustamā īpašuma pārdošanas pasākumiem;
- Enerģijas, vides un resursu aizsardzību;
- Ēkām un būvniecību;

2.3 Vērtētājiem ir jābūt padziļinātām zināšanām par:

- Vērtēšanu
- Profesionālo praksi;
- Tiesību aktiem, kas attiecas uz īpašumu;
- Valdības politiku un zemes izmantošanu;
- Vērtēšanu atbilstoši likuma prasībām*;
- Vērtēšanas standartiem *.

*Apzīmē padziļinātas zināšanas, kas nepieciešamas, salīdzinājumā ar valsts vai prakses sektoru.

Kvalifikācijas atzīšanas prasību apkopojums: TEGoVA atzīta Eiropas vērtētāji (REV) un TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāji (TRV)

1. Atzīta Eiropas vērtētāja ar saīsinājumu (REV) un TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāja ar saīsinājumu (TRV) kvalifikāciju var piešķirt individuāli praktizējošiem vērtētājiem un tas ir Eiropas mēroga rādītājs, kas apliecina vērtētāju spējas un pieredzi un nodrošina klientiem vērtējuma profesionalitāti.
2. Pieteikumus REV un TRV kvalifikācijas iegūšanai var iesniegt praktizējoši vērtētāji, kas atbilst attiecīgajām TEGoVA prasībām un ir autorizēti pilnas vai asociētas TEGoVA dalībnieku asociācijas, kas ir ieguvusi TEGoVA piekrišanu piešķirt vērtētājiem kvalifikāciju (REV kvalifikāciju piešķirošā dalībnieku asociācija AMA un TRV kvalifikāciju piešķirošā dalībnieku asociācija - R-AMA), un vērtētāju kompāniju individuāliem vērtētājiem, kas paši par sevi ir AMA vai R-AMA locekļi (ja piemērojams). Pieteikumi ir jāiesniedz pašam vērtētājam tieši mītnes zemes AMA vai R-AMA.
3. REV vai TRV kvalifikācijas piešķiršanas process ir sadalīts divos etapos. Pirmajā etapā TEGoVA piešķir TMA piekrišanu AMA vai R-AMA piešķirt vērtētājiem kvalifikāciju. Otrajā - AMA vai R-AMA piešķir kvalifikāciju vērtētājam, kas iesniedzis pieteikumu.
4. Lai sasniegtu statusu, kas ļauj piešķirt vērtētājiem kvalifikāciju, TMA ir jāspēj nodemonstrēt, ka tās rīcībā ir efektīvi līdzekļi, politikas un kvalitātes sistēmas, lai nodrošinātu to, ka pieteikuma iesniedzēji atbilst TEGoVA prasībām attiecībā uz kandidātu izglītību, ētiku, pieredzi un mūžizglītību.
5. Otrais etapas ir kandidāta pieteikuma izvērtēšana, ko veic AMA vai R-AMA, lai pārliecinātos par to, ka kandidāts atbilst attiecīgajām TEGoVA prasībām un, ja atbilst, kvalifikācijas piešķiršana un līdz ar to arī tiesības izmantot saīsinājumus REV un TRV.
6. Vērtētāja kvalifikāciju TEGoVA vārdā atzīst AMA vai R-AMA, piešķirot tam kvalifikācijas atzīšanas sertifikātu, kuru kopīgi parakstījuši TEGoVA priekšsēdētājs un TMA priekšsēdētājs/prezidents.
7. Vērtētājam, kuram ir piešķirta Atzīta Eiropas vērtētāja vai TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētāja kvalifikācija, ir tiesības izmantot šo titulu un kvalifikācijas abreviātūru pēc viņa/viņas vārda piecu gadu laikā, pēc kuriem vērtētājam sava kvalifikācija ir jāatjauno.

Sīkāku informāciju iespējams saņemt TEGoVA sekretariātā, e-pasts: info@tegova.org vai TEGoVA interneta vietnē www.tegova.org.

Glosārijs

Aizvietošana. Princips, kas nozīmē bojāto vai iznīcināto objektu aizvietošanu ar tādiem, kādi tie bija pirms šī gadījuma.

Aizvietošanas izmaksas. Izmaksas par bojātā īpašuma aizvietošanu ar tāda paša veida un kvalitātes materiāliem, ņemot vērā nolietojuma samazinājumu.

Alternatīvās izmantošanas vērtība. Īpašuma tirgus vērtība, kas neparedz tās pašreizējās izmantošanas turpināšanu.

Amortizācija. Sistemātiska amortizācijas summas atskaitīšana no aktīva vērtības tā lietderīgās izmantošanas laikā. 16.SGS.

Amortizējamā summa – 16.SGS tā ir definēta kā aktīva izmaksas vai cita summa, kas aizstāj izmaksas finanšu pārskatos, atņemot tā atlikušo vērtību.

Atlikušās aizvietošanas izmaksas. Aizvietošanas izmaksas, lai tiktu atjaunotas funkcijas, kurām aktīvs ir ticis izmantot, pēc nolietojuma atskaitījuma ņemot vērā novecošanos un nolietojumu.

Apdrošināmā vērtība. Summa, kas norādīta apdrošināšanas līgumā, kas attiecas uz šo īpašumu kā apdrošinātāja saistības, kuru bojājumu vai finansiālu zaudējumu gadījumā, kurus izraisījuši konkrēti šī īpašuma apdrošināšanas līgumā norādītie riski, apdrošinātājs kompensē.

Ar hipotēku nodrošināti vērtspapīri (MBS). PRABS, kas nodrošināti ar hipotekāro kredītu apkopojumiem, kuri var būt ar iedzīvotāju hipotēkām nodrošinātu vērtspapīru (RMBS) vai ar komerciālām hipotēkām nodrošināti vērtspapīri (CMBS).

Ar īpašumu saistīti ar aktīviem nodrošināti vērtspapīri (PRABS). Investīciju instrumenti, kas nodrošināti ar naudas plūsmu ģenerējošu aktīvu apkopojumu un tiek pārdoti īpašam nolūkam dibinātai sabiedrībai (SPV). Šādi instrumenti var būt vai nu ar hipotēku nodrošināti vērtspapīri (MBS) vai ar īpašumu nodrošināti vērtspapīri, kur aktīvs ir pats īpašums. Daži instrumenti apkopo šos divus, piemēram, PRAB, kas bāzēts uz ieņēmumiem no īpašuma projekta.

Atjaunošana, remonts un rekonstrukcija. Aizvietošana, izmantojot metodes vai ar materiāliem, kas atbilst pašreizējiem būvniecības, ugunsdrošības un citiem noteikumiem un tiesību aktiem. Tie arī ietver nojaukšanas izmaksas, būvlaukuma attīrīšanas, gruvešu novākšanas un atbalstīšanas izmaksas kopā ar profesionālajiem honorāriem un likumos noteiktajām maksām, kas rodas rekonstrukcijas laikā.

Atkārtotas iegādes vērtība. Atbilstošu apdrošināto objektu atkārtotas iegādes izmaksas bojājumu rašanās datumā.

Atlikusī vērtība. Aprēķinātā vērtība, kuru organizācija varētu pašlaik iegūt no aktīva pārdošanas, pēc noteikto likvidācijas izmaksu atskaitīšanas, ja īpašums jau ir bijis novecojis un tuvu savas lietderīgās izmantošanas beigām. 16.SGS

Attālinātais bankrota uzņēmums. Īpašam nolūkam dibināta sabiedrību (SPV), ar īpaši veidotu juridisko statusu, lai nodrošinātu tās saistības pat gadījumā, ja mātes uzņēmums bankrotē.

Attīstības īpašums. Īpašums, kas ir pārveides procesā no zemes uz jaunu izmantošanas veidu, būvējot ēkas vai izmantojot tā resursus.

Atzīts Eiropas vērtētājs (REV). TEGoVA atzīts vērtētājs, lai pārliecinātu klientus it īpaši citās valstīs par viņa kvalifikāciju, zināšanām un profesionālo kvalifikāciju.

Automatizētās vērtēšanas modelis (AVM). Uz statistikas datiem balstīta datorprogramma, kas izmanto informāciju par īpašumiem (piemēram, salīdzināmus pārdošanas darījumus un raksturlielumus utt.), lai ģenerētu ar īpašumu saistītas vērtības vai ieteicamās vērtības.

Ārējais vērtētājs. Vērtētājs, kuram nav materiālas saistības ar klientu, kas rīkojas klienta vārdā, ārpakalpojumu sniedzējs.

Iekšējais vērtētājs. Vērtētājs, kuru nodarbina kompānija vai organizācija, kurai nepieciešams vērtējums.

Cena. Summa, kas tiek piedāvāta vai maksāta par īpašumu.

Dabas katastrofas. Plūdi, vētras, zemes nogrūvumi un lavīnas, vētru uzplaiksnījumi, zemestrīces vai vulkāna izvirdums.

Derīgās izmantošanas laiks. Periods, kura laikā paredzams, ka aktīvs būs pieejams izmantošanai. 16.SGS. Ieguldījuma vērtības noteikšanas kontekstā derīgās izmantošanas laiks ir periods, kura laikā īpašumu būs iespējams efektīvi izmantot tam paredzētajā nolūkā.

Eiropas vērtēšanas standarti (EVS). TEGoVA tehnisko dokumentu kopums, kas tiek periodiski atjaunināts, ieskaitot visus TEGoVA standartus, kā arī metodiskos ieteikumus, informatīvos dokumentus, kodeksus un atrunātās specifikācijas.

Fiksētā summa. Apdrošinātā noteikta fiksēta apdrošināšanas summa, kas ir noteikta apdrošināšanas polisē.

Finanšu atskaite. Rakstiskas personas vai organizācijas finanšu pozīciju atskaite un formāli noteiktas formas un satura finanšu ieraksti. Šīs atskaite ir publiskas uzskaitāmības līdzeklis grāmatvedību standartu un likumu ietvarā.

Finanšu noma. Noma, kura pārnes praktiski visus riskus un labumus, kas piemīt īpašumtiesībām. 17.SGS

Garantētās aizvietošanas izmaksas. Izmaksājamā summa, kas ierobežota ar apdrošināmo vērtību, kāda ir norādīta apdrošināšanas polisē, taču ja bojājumi pārsniedz polisē noteiktos limitus, apdrošināšanas kompānijai ir pienākums pilnībā aizvietot vai atjaunot īpašumu bez jebkādiem samazinājumiem par aprēķināto nolietojumu.

Hipotēkas vērtība. Nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta apdomīgi novērtējot īpašuma nākotnes tirgojamību, ņemot vērā īpašuma ilgtermiņa ilgtspējības aspektus, normālos un vietējos tirgus apstākļus, īpašuma pašreizējo izmantošanu un atbilstošas īpašuma alternatīvās izmantošanas.

Ieguldījumu īpašumi. Īpašums (zeme vai ēkas vai ēkas daļa, vai abi), kuru tur (īpašnieks vai nomnieks saskaņā ar finanšu nomu), lai nopelnītu nomas maksu vai kapitāla vērtības palielināšanai vai abos nolūkos, nevis lietošanai preču ražošanā vai pakalpojumu sniegšanā, vai administratīvā nolūkā; vai pārdošanai parastās uzņēmējdarbības gaitā. 40.SGS

Ieguldījuma vērtība. Īpašuma vērtība kādai konkrētai identificētai pusei ieguldījuma, paša īpašnieka izmantošanai vai saimnieciskās darbības veikšanas nolūkiem.

Ienākumu pieeja. Vērtēšanas pieeja, kas ietver jebkuru vērtēšanas metodi, ar kuras palīdzību kapitāla vērtība ir noteikta ar noteikto nākotnes ienākumu, kurus būtu iespējams iegūt no īpašuma, kapitalizācijas vai diskontēšanas palīdzību, neatkarīgi no tā, vai šie ienākumi ir noma vai ienākumi no īpašumā veiktās saimnieciskās darbības.

Ilgspējīga aktīva neto vērtība vai ilgtspējīga aktīva vērtība. Ilgtspējīga vērtība, kuru sagaidāms, ka aktīvs sasniegs vai uzturēs ilgāku laika periodu.

Izmaksu-ieguvumu analīze. Paņēmiens, lai palīdzētu lēmuma pieņemšanas procesā, salīdzinot alternatīvus īpašumus, zemes gabalus vai projektus. Šī tehnika ietver visu izmaksu un ieguvumu apzināšanu un mērīšanu finanšu kontekstā.

Izmaksu pieeja. Vērtēšanas pieeja, kas sniedz vērtības rādītāju, kas pamatots uz ekonomikas principu, ka pircējs nemaksās vairāk par īpašumu, nekā cenu par kādu iespējams iegūt līdzvērtīgu īpašumu, pārkot vai būvējot, ieskaitot cenu par pietiekamu zemi, lai varētu realizēt šo būvniecību. Bieži var būt nepieciešams ņemt vērā aplūkotā īpašuma novecošanu salīdzinājumā ar pilnīgi jaunu ekvivalentu.

Izsmeljamie aktīvi. Aktīvi, piemēram, minerālu depoziiti un atkritumu poligoni ar ierobežotu lietošanas laiku, kas pēc to izsmelšanas nevar tikt atjaunoti pašlaik eksistējošajā fiziskajā atrašanās vietā.

Īpašam nolūkam dibināta sabiedrība (SPV). Uzņēmums, kas ir īpaši izveidots, lai iegūtu un finansētu specifiskus aktīvus, parasti to izveido organizācija, kurai minētie aktīvi pieder.

Īpašnieka izmantots īpašums. Īpašums, kuru aizņem persona, kurai pieder tiesību kopums attiecībā uz šo īpašumu.

Īpašuma pārpalikums operacionālajām prasībām. Zeme ar vai bez ēkām, kas ir lieka paredzamajai nākotnes izmantošanai uzņēmuma saimnieciskajā darbībā un parasti tiek turēta pārdošanai.

Īpašuma sekjuritizācija. Finanšu aktīvu, kas apkopoti no parādu un pašu kapitālu procentiem nekustamajā īpašumā, veidošanas un realizācijas procedūra, ko pārvalda finanšu profesionāļi un kas tiek kotēti vērtspapīru tirgos.

Īpašums. Zeme un ēkas uz, zem vai virs zemes, ieskaitot caurules, kabeļus un citu tai pievienotu aprīkojumu.

Kvalificēts vērtētājs. Persona, kas ir atbildīga par vērtējumu sagatavošanu un pārraudzību, ir atbildīga par tiem, ja tie tiek iekļauti finanšu pārskatos un izmantoti citos likumā noteiktos nolūkos, un kura atbilst TEGoVA noteiktajām prasībām.

Lieka (vai pāri palikusi) zeme. Zeme īpašuma ietvars, kas nav būtiska ēku funkcionālajiem nolūkiem.

Minimālās izglītības prasības (MER). Mācību programma, kas sadalīta trīs zināšanu līmeņos, kas tiek pieprasīta visiem vērtētājiem, kas ir TEGoVA dalībnieku asociācijas locekļi.

Nākotnes vērtība. Skat. "Paredzamā vērtība"

Neto aktīvu vērtība (NAV). Aktīvu kopējā vērtības rādītājs, atskaitot visas saistības.

Novērtējuma ziņojums. Dokuments, kas detalizēti atspoguļo darbības lauku, galvenos pieņēmumus, vērtēšanas metodes un secinājumus, nodrošinot profesionālu vērtības atzinumu, kuru pamato Eiropas vērtēšanas standartu ietvarā atzīta vērtēšanas bāze vai bāzes.

Novirze. Apstākļi, kad vērtēšanas standartu obligātā piemērošana var būt nepiemērota vai nepraktiska, vai kad vērtētājam ir jāievēro no EVS atšķirīgi standarti.

Nozīmīga atjaunošana. Atjaunošanas kopējās izmaksas, kas attiecas uz norobežojošām konstrukcijām vai ēkas inženiertehniskajām sistēmām, piemēram, apkuri, karstā ūdens padevi, gaisa kondicionēšanu, ventilāciju un apgaismojumu pārsniedz 25 % no ēkas vērtības, izņemot zemes vērtību, uz kuras ēka atrodas; vai atjaunošana jāveic vairāk nekā 25 % norobežojošās konstrukcijas virsmas. Direktīva 2010/31/ES

Operatīvā noma. Noma, kas nodod praktiski visus riskus un ieguvumus, kas saistīti ar īpašumtiesībām. 17.SGS.

Pamatlīdzekļi. Materiālie aktīvi, kas tiek turēti priekš izmantošanas ražošanās vai preču vai pakalpojumu nodrošināšanā, iznomāšanai vai administratīvos nolūkos un tiek sagaidīts, ka tie tiks izmantoti ilgāk par vienu periodu. 16. SGS

Paredzamā vērtība. Papildu summa, kuru tirgus vēlas maksāt cerībā uz augstākas vērtības izmantošanu vai attīstības iespēju, kura būs sasniedzama vēlāk, nekā ir atļauts pašlaik ar attīstības kontroli, esošās infrastruktūras ierobežojumiem vai citiem spēkā esošiem ierobežojumiem.

Patiesā vērtība (grāmatvedības vajadzībām). Cena, kas tiktu saņemta pārdodot aktīvu vai tiktu samaksāta, lai nodotu saistības parastā darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas dienā.

Patiesā vērtība (vispārīgā definīcija). Cena, kas tiktu saņemta pārdodot īpašumu vai tiktu samaksāta, lai nodotu saistības parastā darījumā starp identificētiem tirgus dalībniekiem, kuri vēlas veikt šo darījumu, kuru rīcībā ir pilnīgas zināšanas par visiem atbilstošajiem faktiem, un kuri pieņem savu lēmumu saskaņā ar to atbilstošajiem mērķiem.

Pārdošanai paredzētie krājumi – Īpašums, kas bilances kontekstā netiek klasificēts kā pamatlīdzeklis, bet gan kā apgrozāmie līdzekļi.

Pieņēmums. Fakts vai apstāklis, kuru par īpašumu pieņem vērtētājs (kad ir doti šādi norādījumi vai citādi), un kuru viņš vai viņa nezina vai nevar pamatoti zināt vai noskaidrot.

Piespiedu pārdošanas vērtība. Summa, kuru varētu iegūt par īpašumu, situācijā, kad pārdevējs jebkādu iemeslu dēļ ir spiests pārdot īpašumu.

Pilna atjaunošanas vērtība. Ēku apdrošināšanas veids, kas sedz ēkas apdrošināšanu par summu, kas atbilst to rekonstrukcijas vērtībai.

Pilnas aizvietošanas izmaksas. Izmaksājamā summa, kas ierobežota līdz apdrošināšanas vērtībai kāda ir norādīta apdrošināšanas polisē.

Pilns segums. Jebkāda apdrošināšanas forma, kas nodrošina pilna apmēra (piemēram, bez atskaitījumiem vai līdzapdrošināšanas ierobežojumiem) izmaksu par zaudējumiem, kas radušies pēc tam, kad iestājies kāds no apdrošinātajiem riskiem.

Pirmo zaudējumu apdrošināšana ir īpašuma un īpašumtiesību apdrošināšanas veids, kas sedz zaudējumus noteiktās apdrošinājuma summas ietvaros. Zemapdrošināšanu nevar piemērot.

Rekonstrukcijas vērtība. Rekonstrukcijas izmaksas, atbilstošas vai būtībā atbilstošas atkārtotai būvniecībai bojājumu vietā un bojājumu rašanās datumā.

Riska profils. Detalizēts risku apkopojums, kas saistīts ar īpašumu vai īpašumu grupu, kas tiek izmantota kā ķīla.

Sinēriskā vērtība. Tā ir lielāka vērtība, kas sasniegta, kad vairāku īpašumu kopējā vērtība (vairāku viena īpašuma daļu kopums) apvienojumā ir lielāka, nekā tā atsevišķu daļu summa.

Īpašais pircējs. Pircējs, kurš var optimizēt aktīva lietderību salīdzinājumā ar citiem tirgus dalībniekiem un kura cenas novērtējums ir vienāds ar īpašo cenu.

Īpašā vērtība. Vērtības atzinums, kas apvieno raksturlielumu apsverumu, kas kādam konkrētam pircējam veido īpašu vērtību.

Specializēti pārdošanas īpašumi. Īpašumi, kas parasti tiek vērtēti pamatojoties uz to pārdošanas potenciālu.

Īpašs pieņēmums. Pieņēmums, kas izdarīts gadījumā, kad norādījumi atšķiras no faktiskajiem apstākļiem, kas pastāv vērtēšanas datumā.

Starptautiskā grāmatvedības standartu padome (SGSP), 13.Starptautiskie finanšu pārskatu standarti (SFPS) 1.daļa.

TEGoVA dzīvojamā īpašuma vērtētājs (TRV). Vērtētājs, kas uzņemas veikt dzīvojamā īpašuma vērtējumus, un kuru pateicoties viņa kvalifikācijai, zināšanām un profesionālajai pieredzei ir atzinusi TEGoVA.

TEGoVA informatīvais dokuments. TEGoVA tehniskais dokuments, kas sniedz informāciju par vērtēšanas jautājumiem.

TEGoVA kodekss. TEGoVA tehniskais dokuments, kas sastāv no sistemātiska TEGoVA izveidotu noteikumu, metožu vai principu apkopojuma.

TEGoVA metodiskais ieteikums. Uz standartiem balstīts TEGoVA tehniskais dokuments, kas sniedz ieteikumus par specifiskiem aspektiem, piemēram, vērtēšanas metodoloģijām, scenārijiem, procedūrām vai īpašuma veidiem, kas ir būtiski visā Eiropā.

TEGoVA pozicionālais dokuments. TEGoVA tehniskais dokuments, kas vēršas un sniedz viedokli par vērtēšanas jautājumu, ieskaitot konsultatīvas atbildes.

TEGoVA specifikācija. TEGoVA tehniskais dokuments, kas satur detalizētu atbilstošo veicamo soļu, kam jāseko, lai noteikta veida vērtējumu, aprakstu.

TEGoVA standarts. TEGoVA tehniskais dokuments, kas nosaka Eiropas mēroga vispārīgi pieņemtās koncepcijas, definīcijas un prasības, kas piemērojamas vērtēšanas darba pamatelementiem.

TEGoVA tehniskais dokuments. Rakstisks darbs, kuru sagatavojusi vai atbalstījusi TEGoVA, kas attiecas uz jebkādu jautājumu saistībā ar vērtēšanu, standartiem, metodiku, informāciju vai pozīciju, lai uzlabotu vērtēšanas darba kvalitāti, pamatojoties uz apvienotiem zinātnes, tehnoloģijas un pieredzes rezultātiem.

Tirgus noma. Novērtētā summa, par kādu īpašumu varētu nomāt starp ieinteresētu iznomātāju un ieinteresētu nomnieku novērtēšanas dienā nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošā nomas darījumā pēc attiecīga piedāvājuma, kur abas puses ir rīkojušās zinoši, piesardzīgi un bez piespiešanas.

Tirgus pieeja. Vērtēšanas pieeja, kurā vērtējums ir sagatavots salīdzinot vērtējamo īpašumu ar pierādījumiem, kas iegūti tirgus darījumos, kas atbilst atbilstošas vērtības bāzes darījumiem.

Tirgus vērtība. Aprēķināta vērtība par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošā darījumā pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez piespiešanas.

Vērtība. Skatīti “ieguldījuma vērtība”.

Vērtības bāze. Paziņojums par fundamentāliem pieņēmumiem, lai noteiktu vērtību noteiktam nolūkam.

Vērtēšanas datums. Datums, uz kuru attiecas vērtības atzinums (un uz kuru attiecas aplicinotie pierādījumi), un kurš nevar būt vēlāks par datumu, kad ir pabeigts novērtējuma ziņojums.

Vērtēšanas metode. Konkrēta procedūra, kas balstīta uz vienu vai vairākām vērtēšanas pieejām, kuras izmanto vērtētājs, lai sasniegtu vērtības noteikšanu.

Vērtēšanas metodoloģija. Veids, kādā vērtētājs vada visu aplūkotā īpašuma vērtēšanas procesu. Tādējādi, konkrētā vērtējuma kontekstā, metodoloģija ietver vērtētāja izvēlētu pieeju vai pieejas, metodes (-žu) un analītisko procesu vai tehniku izmantošanu, lai interpretētu vērtēšanas ievaddatus un sasniegtu uz tiem balstītus secinājumus.

Vērtēšanas pieeja. Fundamentāls veids, kurā ņemot vērā pieejamos pierādījumus, vērtētājs nolēm, kā noteikt vērtējamā īpašuma vērtību.

Vērtēšanas tehnika. Specifisks analītiskais datu apstrādes process, kas tiek veikts vērtēšanas metodes ietvaros.

Vienošanās nosacījumi. Specifiski līguma, kas noslēgts starp vērtētāju vai vērtēšanas firmu un klientu, nosacījumi

Vislabākās un visefektīvākās izmantošana. Izmantošana, kas ir vienlaicīgi fiziski iespējama, juridiski atļauta un finansiāli izdevīga un kas piedāvā visaugstāko īpašuma vērtību. 13., 29. SFPS

Zaudējumi. Materiālā īpašuma fiziski bojājumi, zudums vai iznīcināšana vai materiālā īpašuma bojājumi vai izmantošanas zudums, ieskaitot konversiju, robežpārkāpšanu, traucējumus vai nepareiza iejaukšanās īpašumtiesību izmantošanā.

Eiropas Vērtēšanas standartu padomes locekļi

Džons Hokijs [John Hockey] REV - INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

Priekšsēdētājs

Džeremijs Mūdijs Hons [Jeremy Moody Hon] REV - CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)

Priekšsēdētāja vietnieks

Leandro S. Eskobars-Torress [Leandro S. Escobar-Torres] REV - ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)

Volfgangs Kelberers Hons [Wolfgang Kälberer Hon] REV - VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)

Ēriks Larsens [Eric Larsen] REV - NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)

Mikls Moriss [Michael Morris] REV - konsultants

TEGoVA biedri

Albānija

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
- Albānijas īpašuma vērtētāju asociācija (AĪVA)

Austrija

- ÖSTERREICHISCHER VERBAND der IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)
- Austrijas nekustamā īpašuma asociācija
- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (ARE)
- Austrijas nekustamā īpašuma ekspertu asociācija

Beļģija

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB) KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN)
Karaliskā Beļģijas Notāru federācija
- UNION DES GÉOMÈTRES-EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)
- Briseles mērniecības ekspertu apvienība
-

Bulgārija

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)
- Bulgārijas neatkarīgo vērtētāju kamera (BNVK)

Kanāda

- APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)
- Institut canadien des évaluateurs
Kanādas Vērtētāju institūts

Horvātija

- HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA (HSUESV)
- Horvātijas profesionālo ekspertu un tiesu ekspertu asociācija
- HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)
- Horvātijas tiesu ekspertu un vērtētāju biedrība (HTEVB)

Čehijas Republika

- ČESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (ČKOM)
- Čehijas vērtētāju kamera (ČVK)

Dānija

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
Dānijas zvērinātu nekustamā īpašuma aģentu asociācija

Francija

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)
- French Association of Property Valuation Companies
- Francijas nekustamo īpašumu vērtēšanas kompāniju asociācija
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)
- Chamber of Real Estate Valuers of France
Francijas nekustamo īpašumu vērtētāju kamera
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)
- Confederation of Land Valuers
- Zemes vērtētāju konfederācija
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)
- High Council for the Notarial Profession
Notariāta augstākā padome

-
- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)
- French Institute of Real Estate Valuation
- Francijas nekustamā īpašuma vērtēšanas institūts
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)
- National Association of Real Estate Professionals
- Nacionālā nekustamā īpašuma profesionāļu asociācija

Gruzija

- საქართველოს დამოუკიდებელ შემაჯავებელთა საზოგადოება
Independent Valuers Society of Georgia (IVSG)
- Gruzijas neatkarīgo vērtētāju biedrība

Vācija

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
- German Association of Publicly Appointed Surveyors
- Vācijas publiski iecelto mērnīeku asociācija
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
- Association of Publicly Certified and Qualified Experts
- Publiski sertificēto un kvalificēto ekspertu asociācija
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)
- Association of German Public Banks
- Vācijas publisko banku asociācija
- HypZert GmbH
- Certification body
- Sertifikācijas iestāde
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)

- German Real Estate Professional Association
- Vācijas nekustamo īpašumu profesionāļu asociācija
- INGENIEURBÜRO WESELMANN
GmbH Ship valuation company
Kuģu vērtēšanas kompānija
- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN
e.V. (vdp)
- Association of German Pfandbrief Banks
- Vācijas ķīlu zīmju banku asociācija
-

Griekija

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
(ΣΕΚΕ)
- Association of Greek Valuers (AVAG)
- Griekijas vērtētāju asociācija
- PEOPLECERT
HELLAS
Certification body
Sertifikācijas iestāde

Ungārija

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG
(MAISZ) Hungarian Real Estate
Association (HREA)
- Ungārijas nekustamā īpašuma asociācija

Īrija

- INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV)
- PROFESIONĀLO ŪTRUPNIEKU UN VĒRTĒTĀJU INSTITŪTS

Itālija

- ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LE
BANCHE (ASSOVB)
- Association of Property Valuation Companies for the Banking Sector
- Banku sektora īpašuma vērtētāju kompāniju asociācija

- CEPAS srl Certification
body
Sertifikācijas iestāde
- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI
(CNGeGL)
- National Council of Italian Surveyors
- Itālijas vērtētāju nacionālā padome
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE
IMMOBILIARE (IsIVI)
Italian Institute for Real Estate Valuation
Itālijas nekustamā īpašuma vērtēšanas institūts

Kazahstāna

ҚАЗАҚСТАННЫҢ КӘСІБИ БАҒАЛАУШЫЛАРЫНЫҢ ПАЛ ТАСЫ (ҚКБП)
ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ «ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ОЦЕНЩИКОВ»
Chamber of Professional Appraisers (CPA)
Profesionālo vērtētāju palāta

Kosova

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES
(SHVK)
- Kosovo Appraisers Association (KAA)
- Kosovas vērtētāju asociācija

Latvija

- LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA (LIVA)
- Latvian Association of Property Appraisers

Lietuva

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJU
ASOCIACIJA (LTVA)
- Lithuanian Association of Property Valuers
- Lietuvos īpašuma vērtētāju asociācija

Maķedonija

- BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA
(BSV)
Bureau for Court Expertise
Tiesu ekspozertīzes birojs
- KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA
MAKEDONIJA (KPRM)
Chamber of Valuers of the Republic of Macedonia
Maķedonijas Republikas vērtētāju kamera

Melnkalne

- INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE
(IOPCG)
Institute of Certified Valuers of Montenegro
Melnkalnes sertificēto vērtētāju institūts
- UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE
GORE (CUP)
Association of Independent Valuers of Montenegro
Melnkalnes neatkarīgo vērtētāju asociācija

Nīderlande

- NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE
GOEDEREN EN VASTGOEDDESKUNDIGEN (NVM)
Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts
Nekustamā īpašuma brokeru un nekustamā īpašuma ekspertu nīderlandiešu
asociācija
- VastgoedPRO
Association of Real Estate Agents and Valuers of the Netherlands
Nīderlandes Nekustamā īpašuma aģentu un vērtētāju asociācija
- VBO MAKELAAR
Dutch Association of Real Estate Agents and Valuers
Nekustamā īpašuma aģentu un vērtētāju Nīderlandes asociācija
- WAARDERINGSKAMER
The Netherlands Council for Real Estate Assessment - NCREA

Nīderlandeas nekustamā īpašuma vērtēšanas padome

Norvēģija

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF) Norwegian Surveyors and Valuers Association
- Norvēģijas mērnieku un vērtētāju asociācija

Polija

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)
The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA)
Vērtētāju asociācijas Polijas federācija

Portugāle

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL) Professional Association of Valuation Companies of Portugal
- Portugāles vērtēšanas kompāniju profesionālā asociācija

Rumānija

- ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)
- National Association of Authorised Romanian Valuers
- Autorizēto Rumānijas vērtētāju nacionālā asociācija

Krievijas Federācija

- НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (НП «НСЭО»)
Non-profit Partnership «National Union of Experts» (NP NUE)
Bezpeļņas biedrība “Ekspertu organizāciju nacionālā savienība”
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Partnership of the Russian Society of Appraisers (PRSA)
- Krievijas vērtētāju sabiedrības apvienība
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)
Russian Board of Appraisers (RBA)
Krievijas vērtētāju kolēģija

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
(РОО) Russian Society of Appraisers (RSA)
- Krievijas vērtētāju biedrība

Serbija

- NACIONALNO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE
(NUPS)
- National Association of Valuers of Serbia (NAVS)
- Serbijas vērtētāju nacionālā asociācija

Slovēnija

- SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)
- Slovēnijas auditoru institūts
-

Spānija

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE
VALOR (AEV)
- Spānijas Vērtību analīze asociācija
-
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y
URBANÍSTICA (AEVIU)
- Spānijas nekustamā īpašuma un pilsētas novērtējuma asociācija
-
- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN
(ATASA)
- Spānijas vērtēšanas kompāniju profesionālā asociācija

Zviedrija

- SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
Zviedrijas apbūvētās vides speciālistu organizācija

Apvienotie Arābu Emirāti

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري

Lielbritānija

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
- LAUKSAIMNIECĪBAS VĒRTĒTĒJU CENTRĀLĀ ASOCIĀCIJA
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
- IENĀKUMU APLIKŠANAS AR NODOKĻIEM UN VĒRTĒŠANAS INSTITŪTS

Amerikas Savienotās Valstis

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)
VĒRTĒTĀJU INSTITŪTS

Eiropas vērtētāju asociāciju grupa apvieno 63 nacionālās vērtētāju asociācijas no 34 valstīm, pārstāvēt 70 000 kvalificētu vērtētāju, kas darbojas vai nu pašnodarbinātā statusā vai specializētām konsultantu, privātā sektora kompānijās, valsts departamentos vai finanšu iestādēs, gan vietējā, gan starptautiskā līmenī. Tās Eiropas vērtēšanas standarti tiek uzskatīti par uzticamiem standartiem dzīvojamā nekustamā īpašuma vērtēšanai hipotekāro aizdevumu nolūkos ES Hipotekāro kredītu direktīvas ietvaros un Eiropas Centrālā banka savā Aktīvu kvalitātes pārskatīšanas rokasgrāmatā ir piešķīrusi tiem prioritāti pār citiem standartiem, veicot bankas nekustamo īpašumu ķīlu vērtību pārskatīšanu.

Tā veicina un apvieno Eiropas īpašumu vērtēšanas eliti, piešķirot Atzīta Eiropas vērtētāja (REV) un TEGoVA Dzīvojamā īpašuma vērtētāja (TRV) titulus un nodrošina augstas Eiropas līmeņa izglītības un ētikas standartu prasības ar tās minimālajām izglītības prasībām un Eiropas vērtētāju ētikas un rīcības kodeksu.