



Apstiprināts LĪVA valdes sēdē
Rīgā, 2017. gada 15. jūnijā

LĪVA valdes priekšsēdētājs

V. Žuromskis

Metodiskie norādījumi kustamo īpašumu – mākslas darbu un kolekciju priekšmetu vērtēšanai

1.0 Ievads

1.1. Šo metodisko norādījumu (MN) mērķis ir uzlabot lietotājiem sniegto kustamā īpašuma – mākslas darbu un kolekciju priekšmetu vērtēšanas pakalpojumu konsekvenci un kvalitāti.

1.2. Parasti kustamā īpašuma novērtējumi paredz Tirgus vērtības bāzes izmantošanu vērtēšanā atbilstoši Starptautiskā vērtēšanas standarta (SVS) un Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401-13 prasībām. Gadījumā, ja tiek izmantotas citas vērtības bāzes, vērtējumā ir jāievēro SVS prasības, kas attiecīgi jāatspoguļo un jāizskaidro.

1.3. Lai gan atsevišķiem, kustamā īpašuma vērtēšanā izmantotiem jēdzieniem var būt alternatīvas definīcijas, un var atšķirties specifisku metožu pielietojums, pamatā vērtēšanas teorētiskais pamatojums, koncepcijas un pielietotās vērtēšanas procedūras ir tādas pašas, kā citiem īpašumu veidiem. Gadījumos, ja tiek izmantoti termini ar atšķirīgu nozīmi, ir svarīgi, lai šīs atšķirības tiktu norādītas. Šie MN nosaka svarīgākās kustamā īpašuma vērtēšanā izmantotās definīcijas.

1.4 Ir jārūpējas, lai kustamā īpašuma vērtētāji un vērtēšanas pakalpojumu saņēmēji orientētos dažādos tirgus komponentos un attiecīgi Tirgus vērtībā. Kā piemēru šim procesam var minēt īpašuma, kas ir pārdots izsolē, Tirgus vērtības salīdzinājumu ar tāda īpašuma vērtību, kas pārdots vai nopirkts ar privātpersonas starpniecību, publiski nesniedzot informāciju par darījuma summu.

2.0 Darbības joma

2.1. Šie MN ir domāti kā palīg līdzeklis kustamā īpašumu – mākslas darbu un kolekcijas priekšmetu vērtēšanas un vērtējuma lietošanas procesā.

2.2. Papildus citos Starptautisko vērtēšanas standartu pielietojumos un Metodiskajos norādījumos ietvertajiem elementiem, šie MN ietver detalizētu Kustamā īpašuma vērtēšanas procesa apskatu. Tā mērķis ir sistematizēt kustamā īpašuma vērtēšanas praksi un sniegt pamatus tās salīdzinājumam ar citu līdzīgu īpašumu vērtēšanu.

3.0 Definīcijas

3.1. *Izsoles cena.* Cena, kas ir vienāda ar apstiprinātu pēdējo solījumu publiskā izsolē; tā var ietvert, un var neietvert papildus atlīdzības un komisijas. Skatīt arī Āmura cena un Pārdošana privāta (tieša) līguma ietvaros.

3.2. *Kolekciju priekšmeti.* Plašs raksturojošs termins priekšmetiem, kas ir savākti vienkopus tādēļ, ka ir izraisījuši interesi to retuma, oriģinalitātes vai unikalitātes dēļ. Šis termins var tikt pielietots mākslas darbiem, antīkiem priekšmetiem, dārgakmeņiem un juvelierizstrādājumiem, mūzikas instrumentiem, numismātikas un filatēlijas kolekcijām, retām grāmatām un arhīva materiāliem, gan citās grupās nekvalificējamu priekšmetu raksturošanai.

3.2.1. Mākslas darbs – mākslinieka jaunrades rezultāts, satura un formas ideāla vienība, kurā darba saturs (tēma un ideja) ir iemiesots tam visatbilstošākā formā (sižets, kompozīcija un mākslas valoda).

3.2.2. Glezna ir tēlotāja mākslas darbs, kas atveidots ar glezniecības līdzekļiem. Glezna ir skatāma

divējādi – kā priekšmets un kā mākslas darbs. Skatot gleznu kā mākslas darbu ir jāuzrāda gleznas žanrs un jāidentificē stils. Skatot gleznu kā priekšmetu ir jāidentificē autors, rašanās gads, izmērs, materiāls, jāveic fotofiksācija.

3.2.3. Antīks priekšmets – sens, agrāko gadsimtu mākslas vai amatniecības darbs.

3.3. *Izmaksu pieeja*. Salīdzinošs īpašuma vai cita veida aktīvu vērtēšanas pieeja, ar kuru kā vērtējamā īpašuma iegādes izmaksu aizstājējs tiek aplūkotas oriģinālam analoga īpašuma radīšanas vai līdzīga pielietojuma īpašuma izveidošanas izmaksas, neņemot vērā nobīdes laikā radušās izmaksas. Vērtētāja aprēķini ir balstīti uz vērtējamā īpašuma vai aktīva izveidošanas jauna vai aizvietošanas izmaksām, no kurām ir atņemts kopējais (uzkrātais) nolietojums.

3.4. *Izmaksu pieeja mākslas priekšmetu vērtēšanā*. Salīdzinoša mākslas darbu vērtēšanas pieeja, ar kuru kā vērtējamā mākslas darba iegādes izmaksu aizstājējs tiek aplūkotas cita mākslas darba radīšanas izmaksas, kas aizvieto oriģinālu. Vērtētāja aprēķini ir balstīti uz vērtējamā mākslas darba izveidošanas no jauna vai aizvietošanas izmaksām, kā arī šīs aizvietošanas veidu, t.i. vai tā būtu veca aizvietošana ar jaunu, kompensēšana, reprodukcija vai faksimils (identiska kopija).

Veca aizvietošana ar jaunu paredz tā paša objekta iegādes izmaksas, vai arī, ja tāds nav pieejams, pēc būtības un stāvokļa līdzīga objekta iegādes izmaksas jaunu mākslas darbu mazumtirdzniecības tirgū.

Kompensēšana mākslas darbu un antīku priekšmetu otrreizējā mazumtirdzniecības tirgū attiecas uz izmaksām, ko veido objekta aizvietošana ar līdzīgu objektu, kas atrodas līdzīgā stāvoklī.

Reprodukcija (replika) ir tāda oriģināla kopija, kas ir izveidota no pēc būtības, kvalitātes un vecuma oriģinālam maksimāli līdzīgiem izejmateriāliem, bet pielietojot mūsdienu tehniskos paņēmienus.

Faksimils (identiska kopija) ir precīza oriģināla kopija, kas ir izveidota no pēc būtības, kvalitātes un vecuma oriģinālam analogiem izejmateriāliem, izmantojot oriģināla izgatavošanas perioda tehniskos paņēmienus.

3.5. *Autentisks priekšmets; oriģināldarbs*.

3.6. *Viltojums*. Tāds darbs, kas līdzīgs oriģinālam, tiek piedāvāts kā oriģināls un uzdots kā priekšmets, bet patiesībā ir atdarinājums vai kopija, kura vērtība neatbilst oriģinālai vērtībai.

3.6.1. *Kopija*. Tēlotāju mākslā ar roku darināts (atšķirībā no reprodukcijas vai novilkuma) gleznas un cita mākslas darba atveidojums.

3.6.2. *Atvasinājums*. Oriģināla neprecīza, nekvalitatīva kopija.

3.7. *Āmura cena*. Cena, vienāda ar izsolē izteikto un apstiprināto solījumu; kurā nav iekļauta papildus atlīdzība un komisija, tādēļ tā var arī nebūt galējā pirkuma summa. Skatīt arī Izsoles cena un Pārdošanu privāta līguma ietvaros.

3.8. *Ekspertīzes akts*. Speciālistu veiktās ekspertīzes rezultātā rakstisks atzinums, kas apliecina, ka priekšmets ir noteiktā mākslinieka oriģināldarbs, kopija vai viltojums.

3.9. *Patiesā vērtība*. Naudas summa, kas, izvērtējot pieejamos faktus, tiek uzskatīta par “patiesu” vai “īstu” priekšmeta vērtību. Ilgtermiņa koncepcija, kas neatspoguļo tirgus vērtību un nogludina cenas svārstības.

3.11. *Kustamais īpašums*. Juridisks termins, kas ietver sevī visas tiesības, intereses un privilēģijas, kas saistītas ar īpašumtiesībām uz īpašumu, kas nav nekustamais īpašums.

3.12. *Pārdošana privāta (tieša) līguma ietvaros*. Pārdošanas darījums, kuru ir sagatavojušas un veikušas individuālas personas, neizmantojot pārdošanu izsolē vai kādu citu pārdošanas metodi. Pārdošanas privāta līguma ietvaros samaksātā pārdevuma cena parasti nav nevienam citam zināma, kā vien tā dalībniekiem. Skatīt arī Izsoles cena un Āmura cena.

3.13. *Profesionāls īpašuma vērtētājs*. Persona, kurai ir nepieciešanā kvalifikācija, spējas un pieredze,

lai noteiktu īpašuma vērtību dažādiem mērķiem, tajā skaitā darījumiem, kas ir saistīti ar īpašuma īpašumtiesību maiņu, īpašumiem, kas ir paredzēti kredīta vai hipotekārā aizdevuma nodrošinājumam, strīdus īpašumiem tiesvedības gadījumos vai nodokļu aprēķināšanai, un īpašumiem kas ir pamatlīdzekļu sastāvā finanšu atskaišu vajadzībām.

3.14. *Salīdzināmo darījumu pieeja.* Kustamā īpašuma vērtības aprēķina galvenā pieeja, kas ietver vienu vai vairākas metodes, ar kurām vērtējams objekts tiek salīdzināts ar līdzīgām kustamā īpašuma priekšmetiem. Šīs pieejas pielietošana kustamā īpašuma vērtēšanā ir atkarīga no tā, cik labi vērtētājs pārzina tirgu un kāda ir viņa pieredze, kā arī no datu pieejamības par salīdzinājumiem objektiem.

3.15. *Vērtēšanas pieeja.* Vispārīgi – vērtības aprēķina veids, kas paredz vienas vai vairāku specifisku vērtēšanas metožu pielietošanu. Atkarībā no īpašuma rakstura un izmantošanas veida, var tikt pielietotas divas vērtēšanas pieejas. Tās ir salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas. Šo paņēmieni pielietojums ļauj vērtētājam noteikt Tirgus vērtību vai no Tirgus vērtības atšķirīgu vērtību.

3.16. *Vērtēšanas metode.* Vērtēšanas pieejas ietvaros izmantots specifisks vērtības aprēķina veids.

3.17. *Vērtēšanas procedūra.* Vērtēšanas metodes pielietošanai veiktās darbības, veids un tehnika.

4.0 Vadlīnijas

4.1. **Kustamā īpašuma novērtējumi var būt nepieciešami daudziem dažādiem mērķiem, tajā skaitā finanšu atskaišu, iegādes un atsavināšanas/ likvidēšanas, apdrošināšanas un nodokļu aprēķina vajadzībām.**

4.1.1. Ja vērtēšanas mērķis paredz *Tirgus vērtības* noteikšanu, vērtētājam ir jāizmanto SVS prasībām atbilstošas definīcijas, procedūras un metodoloģiju.

4.1.2. Ja vērtēšanas pasūtījuma izpildei nepieciešams izmantot no *Tirgus vērtības atšķirīgas* vērtēšanas bāzes, piem. Noteikt apdrošināmo vērtību, vērtētāja uzdevums ir skaidri norādīt aprēķinātās vērtības veidu, sniegt šādas vērtības definīciju, kā arī veikt nepieciešamās darbības, lai nodalītu šīs vērtības aprēķinu no *Tirgus vērtības* aprēķina atbilstoši SVS prasībām.

4.2. **Vērtētājam ir jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai nodrošinātu, ka visi datu avoti, uz kuriem ir balstīts vērtējums, ir uzticami un piemēroti vērtēšanas vajadzībām.** Daudzos gadījumos vērtētāja pakalpojumu ietvaros nav paredzēta otrreizējo vai pastarpināto datu avotu pilnīga pārbaude. Attiecīgi, vērtētājam ir jāveic pietiekami, tirgus apstākļiem un vērtēšanas reģionam atbilstoši pasākumi, lai pārbaudītu datu avotu precizitāti un atbilstību.

4.2.1. Vērtētājiem pirms vērtēšanas ir jāveic kustamā īpašuma:

- identifikācija;
- datēšana;
- autentiskuma noteikšana.

4.2.2. Vērtējot senlaiku priekšmetus vērtētājiem ir jānosaka laika periods, kurā priekšmets ir izgatavots, stils un autors. Ja vērtētājam ir šaubas par, piemēram, vērtējamās gleznas autentiskumu, tad ir jāpieaicina atbilstošas kvalifikācijas eksperts vai ekspertu organizācijas, no kuras tiek saņemts atribūcijas vai ķīmiskās ekspertīzes akts.

4.2.3. Gleznas atribūcija – mākslas darba autora, rašanās vietas un laika noteikšana, kas balstās uz laicīgajām liecībām un būtiskiem pierādījumiem.

4.3. Kustamā īpašuma vērtēšanas praksē ir izplatīti gadījumi, kuros kustamā īpašuma vērtētājam ir nepieciešams piesaistīt citus profesionālus speciālistus un jāuzticas to pakalpojumiem. **Gadījumos, kad nepieciešams uzticēties citu ekspertu pakalpojumiem, piemēram, autentiskuma noteikšana, kustamā īpašuma vērtētāja pienākums ir:**

4.3.1. veikt pietiekamus pārbaudes pasākumus, kas ir nepieciešami, lai nodrošinātu, ka šie pakalpojumi ir sniegti kompetenti un ka slēdzieni, uz kuriem balstās vērtētājs, ir saprātīgi un ticami, vai:

4.3.2. norādīt vērtējumā faktu, ka šādi pārbaudes pasākumi nav veikti.

4.4. Kustamā īpašuma vērtētājam bieži ir jābalstās uz informāciju, kas ir saņemta no klienta vai klienta pārstāvjiem. Vērtētāja pienākums ir mutiskā vai rakstiskā vērtēšanas atskaitē norādīt jebkādu šādu vērtējuma pamatā izmantotu datu avotu, un šie dati iespēju robežās ir jāpārbauda

4.5. Lai gan kustamā īpašuma vērtēšanā tiek pielietoti līdzīgi principi, metodes un tehnoloģija kā cita veida īpašumu vērtēšanā, kustamā īpašuma vērtēšanai ir nepieciešama speciāla izglītība, apmācība, iemaņas un pieredze.

4.6. Prasības novērtējuma atskaitēm ir definētas Latvijas vērtētāju asociācijas Ētikas kodeksā. Kustamā īpašuma novērtējuma atskaitē ir jāietver:

4.6.1. Īpašuma identifikācija un vērtējamās īpašumtiesības (kustamā īpašuma atrašanās vieta un īpašnieka adrese);

4.6.2. Vērtēšanas datums;

4.6.3. Vērtības bāze vai definīcija;

4.6.4. Īpašnieka vai vērtējuma pasūtītāja identifikācija (piezīme: dažās valstīs īpašnieka identifikācija var netikt veikta konfidencialitātes iemeslu dēļ);

4.6.5. Vērtēšanas mērķis un vērtējuma pielietojums;

4.6.6. Vērtēšanas apstākļi;

4.6.7. Īpašuma apkīlājumi un apgrūtinājumi;

4.6.8. Neatkarības (atbilstības) apliecinājums (parakstīts un datēts).

4.7. Profesionālam kustamā īpašuma vērtētājam ir jāņem vērā (bet nav obligāti jāatspoguļo atskaitē) sekojoši faktori:

4.7.1. No vērtējamā objekta īpašumtiesībām izrietošās tiesības, priekšrocības vai nosacījumi:

4.7.1.1. Īpašumtiesību apliecinājums dažādos juridiskos dokumentos

4.7.1.2. Pirkuma līgumā vai lietišķajā sarakstē paredzētās tiesības un nosacījumi, šīs tiesības var pāriet un var nepāriet jaunajam vērtējamā objekta īpašniekam

4.7.1.3. Dokumentos var būt iekļauti īpašuma pārdošanas ierobežojumi un tajos var būt norādījumi attiecībā uz vērtēšanas bāzi, kas ir jāizmanto īpašuma atsavināšanas gadījumā.

4.7.2. Īpašuma raksturs un tā īpašumtiesību vēsture (izcelsme)

4.7.2.1. Iepriekšējie īpašuma pārdevumi vai īpašnieku maiņas gadījumi

4.7.3. Ekonomiskās situācijas apskats, kas varētu ietekmēt vērtējamo īpašumu, tajā skaitā politiskās situācijas un valsts politikas raksturojums

4.7.4. Darījumus ar kustamo īpašumu raksturojošs tirgus un apstākļu apskats, kas varētu ietekmēt vērtējamo īpašumu.

4.7.5. Visa cita informācija, kuru vērtētājs uzskata par būtisku.

4.8. Kustamā īpašuma vērtēšana ar *salīdzināmo darījumu pieejas* palīdzību

4.8.1. Pielietojot *salīdzināmo darījumu pieeju* vērtējamais īpašums tiek salīdzināts ar līdzīgu mantu un/vai īpašumiem, kas ir tikuši pārdoti atklātos tirgos.

4.8.2. Divi izplatītākie datu avoti, kurus izmanto, pielietojot *salīdzināmo darījumu pieeju*, ir publiskoti izsoļu rezultāti un uzņēmumu, kuri nodarbojas ar līdzīga īpašuma tirdzniecību, sniegta informācija par darījumiem.

4.8.3. Izmantojot *salīdzināmo darījumu pieeju*, ir jāpielieto atbilstoša salīdzinājuma bāze, kas attiecināma un raksturo līdzīgos īpašumus. Šiem līdzīgajiem īpašumiem ir jābūt regulāri pārdotiem tajā pašā tirgū, kā vērtējamajam īpašumam, vai arī tirgū, kas atbilst tādiem pašiem ekonomiskiem raksturlielumiem. Salīdzinājums ir jāveic pārdomāti un tas nedrīkst būt maldinošs. Faktori, kas jāņem vērā, nosakot, vai pastāv atbilstoša salīdzinājuma bāze, ir:

4.8.3.1. Salīdzināmība ar vērtējamo īpašumu pēc kvalitatīviem un kvantitatīviem raksturlielumiem

4.8.3.2. Par līdzīgu īpašumu pieejamo datu daudzums un precizitāte

4.8.3.3. Vai līdzīgā īpašuma cena atbilst komerciāla darījuma rezultātā saņemamajai

4.8.3.4. Lai nodrošinātu vērtējuma neatkarību un ticamību, ir nepieciešams veikt rūpīgu un objektīvu līdzīgu īpašumu atlasī. Šīs atlasī pamatā ir jābūt vienkārši un objektīvi līdzīgu īpašumu izvēles kritēriji

4.8.3.5. Ir jāveic līdzīgo objektu un vērtējamo objektu kvantitatīvo un kvalitatīvo kopīgo iezīmju un atšķirību salīdzinoša analīze

4.8.3.6. Ja nepieciešams, ir jāveic korekcijas, ar mērķi, lai padarītu līdzīgo īpašumu vērtību salīdzināmāku ar vērtējamo īpašumu. Korekcijas var būt nepieciešamas netipisku, neatkārtojamo un unikālu iezīmju gadījumā.

4.8.3.7. Ja nepieciešams, ir jāveic piemērotas korekcijas, kas atspoguļo vērtējamā īpašuma un līdzīgu īpašumu īpašumtiesību raksturu, ja šī izcelsme palielina vai samazina iespēju īpašumu pārdot tirgū.

4.8.4. Gadījumos, kad kā orientējošā vērtība tiek izmantoti ar vērtējamo īpašumu iepriekš notikušu darījumu dati, ir nepieciešams veikt korekcijas, kas raksturotu no darījuma pagājušā laika ietekmi, izmaiņas vērtējamā īpašumā, un izmaiņas ekonomiskajos, nozares, sabiedrības izglītības un uzņēmējdarbības, kuras ietvaros šādi īpašumi tiek pārdoti, apstākļos.

4.9. Kustamā īpašuma vērtēšana ar izmaksu pieejas palīdzību

4.9.1. Pielietojot *izmaksu pieeju* kā vērtējamā īpašuma iegādes izmaksu aizstājējs tiek aplūkotas oriģinālam analoga īpašuma radīšanas vai līdzīga pielietojuma īpašuma izveidošanas izmaksas, ņemot vērā nobīdes laikā radušās izmaksas.

4.9.2. Vērtētāja aprēķini ir balstīti uz vērtējamā aktīva vai īpašuma no jauna izveidošanas vai aizvietošanas izmaksām.

4.9.2.1. Aizvietošanas izmaksas atspoguļo naudas summu, ko varētu maksāt līdzīga vecuma, lieluma, krāsas un stāvokļa objekts. Vispārīn, pēc šīs metodes tiek aprēķinātas alternatīva objekta, jeb reprodukcijas, vai oriģinālā priekšmeta kopijas, kas cik vien iespējams pēc dabas, kvalitātes un izejmateriālu vecuma līdzinās oriģinālajam objektam, bet ir radīts, pielietojot mūsdienu tehniskos paņēmienus, izveidošanas izmaksas.

4.9.2.1.1. Tādu aktīvu, kā vērtīgi antikvariāta priekšmeti vai gleznas, aizvietošana var būt bezjēdzīga, un izmaksas šeit nav būtiskas.

4.10.2.1.2. No jauna izveidošanas izmaksas atspoguļo naudas summu, ko varētu maksāt *faksimils (identiska kopija)* vai precīza oriģināla kopija, kas ir izveidota no pēc dabas, kvalitātes un vecuma oriģinālam analogiem izejmateriāliem, izmantojot oriģināla rašanās perioda tehniskos paņēmienus.

4.9.2.1.3. Laika gaitā daži kustamā īpašuma objekti, kas nav bijuši pakļauti fiziskajam nolietojumam, var kļūt vērtīgāki, jo pašreizējās šādu objektu aizvietošanas vai no jauna izveidošanas izmaksas parasti

apsteidz to faktiskās cenas pieaugumu.

4.9.3. Izmaksu pieejas pielietošana ir īpaši piemērota tādu kustamā īpašuma objektu, kā rūpnieciski ražota produkcija vai objekti, kas izgatavoti vairākos eksemplāros, vērtēšanā, piemēram, gravīras, porcelāna figūriņas vai ar metālapstrādes presi izgatavoti izstrādājumi.

4.10. Līdzsvarotās vērtības aprēķina process

4.10.1. Slēdziena par vērtību pamatā ir jābūt

4.10.1.1. Vērtības definīcijai

4.10.1.2. vērtēšanas mērķim un paredzamajai vērtējuma izmantošanai

4.10.1.3. visai būtiskajai informācijai vērtēšanas datumā, ka ir nepieciešama vērtēšanas pasūtījuma izpildei

4.10.2. Slēdziena par vērtību pamatā ir jābūt arī izmantoto vērtēšanas pieeju rezultātā iegūtajiem vērtības aprēķinu rezultātiem

4.10.1.2. Vērtētājs ir atbildīgs par piemērotu vērtēšanas pieeju, metožu un procedūru izvēli un ticamību

4.10.1.3. Ja vērtētājs ir izmantojis abas kustamā īpašuma mantas vērtēšanas metodes, tad vērtētāja pienākums ir izvērtēt, kāds ir katra vērtēšanas procesa laikā aprēķinātā vērtības indikatora relatīvais īpatsvars līdzsvarotajā vērtībā. Pēc pieprasījuma vērtētājam ir jāpamato un jāargumentē izmantotās vērtēšanas metodes un iemeslus, kādēļ līdzsvarotajā vērtībā ir piešķirta lielāka ticamība kādai no metodēm.

5.0 Spēkā stāšanās datums

5.1. Šie Metodiskie norādījumi ir stājušies spēkā apstiprināšanas datumā.