



Laidiens: 18.02.1997., Nr. 49/50

Latvijas Republikas Ministru kabinets

1997.gada 11.februārī Noteikumi nr. 70

Rīgā (prot. nr.8 15.х)

Noteikumi par privatizējamo neapdzīvojamo telpu un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistīto palīgēku un palīgbūvju vērtības noteikšanu

Izdoti saskaņā ar likuma

"Par valsts un pašvaldību

dzīvojamo māju privatizāciju" 27.pantu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi piemērojami, nosakot privatizējamo neapdzīvojamo telpu un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistīto palīgēku un palīgbūvju vērtību.
2. Nosakot pirkuma cenu privatizējamajai neapdzīvojamajai telpai un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītajām palīgēkām un palīgbūvēm, kuras novērtētas saskaņā ar šiem noteikumiem, ar privatizācijas komisijas pamatotu lēmumu var piemērot koeficientu no 0,8 līdz 1,2.
3. Privatizācijas komisija, pieņemot pamatotu lēmumu, var neapstiprināt privatizējamās neapdzīvojamās telpas un ar dzīvojamo māju funkcionāli saistīto palīgēku un palīgbūvju noteikto vērtību un apstrīdēt šo objektu vērtības aprēķina rādītājus.

II. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas vērtības noteikšana

4. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas vērtība tiek aprēķināta pēc šādas formulas:

$$V_{ie} = \frac{Tie}{R_o}$$

kur:

V_{ie} - neapdzīvojamās telpas vērtība;

T_{ie} - neapdzīvojamās telpas tīrie (neto) ienākumi;

R_o - neapdzīvojamās telpas kapitalizācijas likme.

5. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas tīros (neto) ienākumus (T_{ie}) aprēķina, atskaitot no privatizējamās neapdzīvojamās telpas gada efektīvajiem kopējiem ieņēmumiem (e K_{ie}) šī objekta pēdējo 12 mēnešu uzturēšanas izdevumus (U_{iz}):

$$\mathbf{Tie = e\ Kie - Uiz}$$

kur:

Tie - neapdzīvojamās telpas tīrie (neto) ienākumi;

e Kie - neapdzīvojamās telpas gada efektīvie kopējie ieņēmumi;

Uiz - neapdzīvojamās telpas pēdējo 12 mēnešu uzturēšanas izdevumi.

6. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas gada efektīvos kopējos ieņēmumus (*e Kie*) aprēķina, reizinot privatizējamās neapdzīvojamās telpas gada potenciālos kopējos ieņēmumus (*p Kie*) ar šī objekta izmantotības intensitātes koeficientu (*Nk*), kur $Nk = 0,95$:

$$\mathbf{e\ Kie = p\ Kie \times Nk}$$

kur:

e Kie - neapdzīvojamās telpas gada efektīvie kopējie ieņēmumi;

p Kie - neapdzīvojamās telpas gada potenciālie kopējie ieņēmumi;

Nk - neapdzīvojamās telpas izmantotības intensitātes koeficients.

7. Ja ir objektīvs pamats privatizējamajai neapdzīvojamajai telpai piemērot citu objekta izmantotības intensitātes koeficientu (*Nk*), tā lietojums ir rakstiski jāpamato.

8. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas gada potenciālie kopējie ieņēmumi (*p Kie*) ir vidējās koriģētās nomas maksas (*Kn*), privatizējamās neapdzīvojamās telpas iznomātās platības (*Sn*) un tiro (neto) ienākumu aprēķina laikposma (12 mēneši) reizinājums:

$$\mathbf{p\ Kie = Kn \times Sn \times 12}$$

kur:

p Kie - neapdzīvojamās telpas gada potenciālie kopējie ieņēmumi;

Kn - vidējā koriģētā nomas maksa;

Sn - neapdzīvojamās telpas iznomātā platība.

9. Vidējā koriģētā nomas maksa (*Kn*) tiek noteikta ar salīdzinošās vērtēšanas metodi, veicot vismaz trīs privatizējamajai neapdzīvojamajai telpai līdzīgu objektu un to nomas maksu analīzi un nosakot salīdzināmo objektu koriģētās nomas maksas (1.pielikums).

10. Salīdzināmos objektus analizē, tos salīdzinot ar privatizējamo neapdzīvojamo telpu pēc šo objektu novietojuma, atbilstības telpu lietošanas veidam un to fiziskā stāvokļa, un atbilstoši koriģē salīdzināmo objektu nomas maksas. Katras korekcijas solis ir 5%. Korekcijas soļa paaugstinājums vai pazeminājums, kas pārsniedz 5%, ir rakstiski jāpamato. Ja salīdzināmais objekts pēc to raksturojošiem lielumiem ir vērtējams zemāk nekā privatizējamā neapdzīvojamā telpa, novērtējot salīdzināmo objektu, jāpiemēro paaugstinošs koeficients, ja salīdzināmais objekts ir vērtējams augstāk - pazeminošs koeficients.

11. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumi (*Uiz*) ir minētās telpas īpašnieka izdevumi par šīs telpas uzturēšanu pēdējos 12 mēnešos.

12. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumi ietver pastāvīgo izdevumu sadaļu (nodokļi, zemes nomas maksa un apdrošināšanas izmaksas) un mainīgo izdevumu sadaļu (administratīvie un pārvaldes izdevumi, telpu (ēkas) inženieraprīkojuma un koplietošanas telpu (objektu) uzturēšanas izdevumi).

13. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumus (Uiz) nosaka, ņemot vērā nomājamās telpas viena m² vidējos uzturēšanas izdevumus mēnesī gada laikā. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumi (Uiz) nedrīkst būt lielāki par 20% no attiecīgā objekta gada efektīvajiem kopējiem ieņēmumiem (e Kie). Ja ir dokumentāri pierādīts, ka privatizējamās neapdzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumi (Uiz) ir lielāki, to sastāvs jāanalizē atbilstoši izdevumu pozīcijām, rakstiski pamatojot uzturēšanas izdevumu palielināšanas nepieciešamību.

14. Kapitalizācijas likme (Ro) privatizējamās neapdzīvojamās telpas tīro (neto) ienākumu kapitalizācijai nosakāma atkarībā no kapitalitātes grupas (2.pielikums).

III. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas vērtības paaugstinājuma noteikšana

15. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas līdzšinējam nomniekam ar privatizējamā objekta uzturēšanu un uzlabošanu saistīto izdevumu (izņemot nomnieka izdevumus par attiecīgā objekta ārējās apdares, konstruktīvo elementu (bez iekšējās apdares), ūdensvada, kanalizācijas stāvvadu, centrālās apkures, liftu un elektroapgādes sistēmas pilnīgu vai daļēju nomaiņu vai to izbūvi objektā) atlīdzināmo apmēru nosaka pēc attiecīgā objekta vērtības paaugstinājuma ar nosacījumu, ka nomas laikposmā nomas maksa ir mainījusies (pieaugusi). Ja nomas maksa visā nomas laikposmā nav mainījusies, tiek pieņemts, ka līdzšinējais nomnieks ir guvis atlīdzību, saņemot ienākumus par attiecīgajām telpām.

16. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas vērtības paaugstinājumu procentos neapdzīvojamo telpu kopumam vai katrai neapdzīvojamajai telpai, ja to nomas maksas ir atšķirīgas, aprēķina pēc šādas formulas:

$$A_{DI}\% = \left(1 - \frac{m1 \cdot t1 + m2 \cdot t2 + \dots + mn \cdot tn}{t \cdot \Sigma m0}\right) \times 100$$

kur:

ADI% - neapdzīvojamās telpas vērtības paaugstinājums procentos;

m1 - sākotnējā nomas maksa par vienu nomājamās telpas m²;

t1 - laikposms (kalendāra mēneši), kad spēkā bija sākotnējā (m1) nomas maksa;

m2 + ... - mainītā nomas maksa par vienu nomātās telpas m², kas noteikta laikposmā no sākotnējās nomas maksas līdz priekšpēdējai nomas maksai;

t2+... - nākamais laikposms (kalendāra mēneši), kad spēkā bija mainītā (m2+...) nomas maksa;

mn - priekšpēdējā mainītā nomas maksa par vienu nomātās telpas m²;

tS - visu nomas laikposmu (t1+t2+...tn) summa (kalendāra mēneši, kuros tika izdarītas nomas maksas izmaiņas);

m0 - pašreizējā nomas maksa par vienu nomājamās telpas m².

17. Privatizējamās neapdzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas vērtības paaugstinājumu naudā aprēķina pēc šādas formulas:

$$V_{ieADI} = \frac{V_{ie} \times ADI\%}{100}$$

kur:

Vie ADI - neapdzīvojamās telpas vērtības paaugstinājums naudā;

Vie - neapdzīvojamās telpas vērtība;

ADI% - neapdzīvojamās telpas vērtības paaugstinājums procentos.

IV. Ar privatizējamo dzīvojamo māju funkcionāli saistīto palīgēku un palīgbūvju novērtēšanas metodika

18. Šī metodika obligāti piemērojama gadījumos, kad vienlaikus ar privatizējamās viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas novērtēšanu jānosaka ar dzīvojamo māju vai ar dzīvokli funkcionāli saistīto palīgēku un palīgbūvju vērtība, ja šīs palīgēkas un palīgbūves celtas par valsts vai pašvaldības līdzekļiem.

19. Lai noteiktu palīgēku un palīgbūvju vērtību, nepieciešami šādi dokumenti:

19.1. zemesgabala plāns ar funkcionāli saistīto apbūvi;

19.2. inventarizācijas lieta;

19.3. ziņas par privatizējamajām komunikācijām, kas funkcionāli saistītas ar dzīvojamo ēku, palīgēkām un palīgbūvēm.

20. Saskaņā ar šajā nodaļā noteikto novērtēšanas metodiku palīgēkas un palīgbūves iedala trīs grupās:

20.1. visas palīgēkas, kuru konstrukcijā var izdalīt pamatus, sienas, pārsegumu un jumtu un kuras paredzētas cilvēku īslaicīgas uzturēšanās vajadzībām, izņemot dzīvošanu (piemēram, saimniecības ēkas, kūtis, klētis, šķūņi, nojumes, siltumnīcas, garāžas, pirtis, tualetes u.tml.);

20.2. visi ar teritorijas labiekārtošanu saistītie virszemē veiktie uzlabojumi (žogs, vārti, ietves, piebraucamie ceļi, bruģis, soliņi, lapenes, zālāji, ilggadīgie stādījumi, bērnu rotaļu laukumi, automašīnu stāvvietas, veļas žāvējamās nojumes, atkritumu konteineru laukumi, sporta izbūves u.tml.);

20.3. visas lokālās komunikācijas (artēziskā aka, ūdenstornis, gāzes vai cita kurināmā rezervuāri, attīrīšanas ietaises, elektrības ģenerators, dīzeļģenerators, drenāžas sistēma u.tml.), kas pilnībā nodrošina dzīvojamās mājas un palīgēku autonomu funkcionēšanu un nav atkarīgas no centralizētajām komunikācijām.

21. Šo noteikumu 20.1.apakšpunktā minētajām palīgēkām vērtību nosaka pēc šādas formulas:

$$V_e = V \times A \times K_k \times K_v \times K_c$$

kur:

Ve - palīgēkas vērtība latos;

V - attiecīgās dzīvojamās mājas viena m² vidējā vērtība latos;

A - palīgēkas platība m² saskaņā ar inventarizācijas lietu;

Kk - koeficients atkarībā no palīgēkas kapitalitātes grupas;

Kv - korekcijas koeficients, ņemot vērā palīgēkas tehnisko stāvokli;