



Laidiens: 16.11.1995., Nr. 178

Ministru kabineta noteikumi nr. 337

(prot. nr. 60, 32.§) Rīgā 1995. gada 7. novembrī

Noteikumi par dzīvojamo māju privatizācijas objektu vērtības noteikšanu

Izdoti saskaņā ar likuma “Par valsts
un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

27.pantu un Pārejas noteikumu 7.punktu

1. Dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas, mākslinieka darbnīcas, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas novērtēšanu organizē un veic attiecīgās pilsētas vai pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija.
2. Viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas vērtību attiecīgās pilsētas vai pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija nosaka saskaņā ar privatizējamā objekta novērtēšanas metodiku (pielikums).
3. Dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas vērtību nosaka, ņemot vērā dzīvojamās mājas kopējo vērtību atbilstīgi attiecīgajam dzīvoklim, neapdzīvojamai telpai vai mākslinieka darbnīcai piederīgajai dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamajai daļai.
4. Lai noteiktu ar privatizācijas objektu funkcionāli saistīto palīgtelpu un palīgēku vērtību, kura iekļaujama minētā objekta (dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas, mākslinieka darbnīcas, viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas) vērtībā, privatizācijas komisija var slēgt līgumus ar attiecīgajām Valsts zemes dienesta iestādēm, kā arī uzņēmumiem (uzņēmējsabiedrībām) un licencētiem ekspertiem.
5. Ja dzīvojamā māja atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes, privatizācijas objekta vērtībā iekļaujama attiecīgajai mājai piesaistītā zemes gabala kadastrālā vērtība atbilstīgi kopīpašumā esošajai mājas domājamajai daļai.
6. Nosakot neapdzīvojamās telpas (izņemot mākslinieka darbnīcu) izsoles sākotnējo cenu, tās viena kvadrātmetra vērtība nedrīkst būt zemāka par divkārtu viena kvadrātmetra vidējo vērtību attiecīgajā dzīvojamā mājā.

Ministru prezidents *M.Gailis*

Ekonomikas ministrs *J.Zvanītājs*

Pielikums

Privatizējamā objekta novērtēšanas metodika

I. Privatizējamā objekta vērtības noteikšanas vispārīgā formula

1. Privatizējamā objekta (dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas, neapdzīvoja—mās telpas) vērtība nosakāma pēc šādas formulas:

$$V_{po} = V_m \times D \times S + N + Z (Ls) , \text{ kur}$$

V_m — privatizējamās dzīvojamās mājas vērtība

D — privatizējamajā objektā ietilpstošā kopīpašuma domājamā daļa, kuru aprēķina saskaņā ar likuma “Par dzīvokļa īpašumu” (Latvijas Vēstnesis, 1995, 157.nr.) 24.panta otro daļu

S — koeficients, kas raksturo privatizējamā objekta izvietojumu ēkā (šī pielikuma ceturtnodaļa)

N — ar privatizācijas objektu funkcionāli saistīto palīgtelpu un palīgēku vērtība, kas attiecināta uz katru dzīvokli, mākslinieka darbnīcu, neapdzīvojamo telpu atsevišķi (šī pielikuma piektnodaļa)

Z — dzīvojamajai mājai piesaistītā zemes gabala izmantošanas vērtība atbilstīgi privatizējamajā objektā ietilpstošajai mājas kopīpašuma domājamajai daļai (šī pielikuma sestā nodaļa).

2. Privatizējamās dzīvojamās mājas vērtība nosakāma pēc šādas formulas:

$$V_m = V \times L (Ls) , \text{ kur}$$

V — privatizējamās dzīvojamās mājas lietderīgās (kopīgās) platības 1m² vērtība

L — privatizējamās dzīvojamās mājas lietderīgā (kopīgā) platība (m²).

3. Privatizējamās dzīvojamās mājas lietderīgās (kopīgās) platības 1m² vērtība nosakāma pēc šādas formulas:

$$V = (V_b + V_r) \times P (Ls) , \text{ kur:}$$

V_b — bāzes vērtība (1 m² lietderīgās (kopīgās) platības celtniecības izmaksas 1992.g. ceturtnodaļas cenās), ieskaitot izremontēto konstrukciju un inženieraprīkojuma amortizāciju:

$$V_b = V_k \times k_{1, 2, 3, \dots, 6} \times a_k + (V_i - i_{1, 2, 3, \dots, 10}) \times a_i (Ls)$$

V_r — dzīvojamās mājas lietderīgās (kopīgās) platības 1 m² kapitālremonta izmaksas, ieskaitot izremontēto konstrukciju un inženieraprīkojuma amortizāciju (5.tabula):

Vr = **Vrk** x **ak** + **Vri** x **ai** (Ls), kur:

Vk — ēkas konstruktīvās daļas lietderīgās (kopīgās) platības 1 m² celtniecības izmaksas (2.tabula)

k1, 2, 3...6 — koeficientu grupa, kas raksturo ēkas konstruktīvās daļas īpatnības (2.tabula)

Vi — ēkas lietderīgās (kopīgās) platības 1 m² inženieraprīkojuma celtniecības izmaksas (3.tabula)

i1, 2, 3...10 — ēkas inženieraprīkojuma celtniecības izmaksu korekcija uz 1m² ēkas lietderīgās (kopīgās) platības (gadījumos, ja ēkā kāds no inženieraprīkojumiem nav izbūvēts (3.tabula)

ak — ēkas konstruktīvās daļas amortizācijas koeficients (4.tabula)

ai — ēkas inženieraprīkojuma amortizācijas koeficients (4a.tabula)

Vrk — izpildītā ēkas konstruktīvās daļas kapitālremonta izmaksas (5.tabula)

Vri — izpildītā ēkas inženieraprīkojuma kapitālremonta izmaksas (5.tabula)

P — Ministru kabineta noteiktā piemaksa (atlaide) par dzīvojamās mājas reģionālo atrašanās vietu (ši pielikuma septītā nodaļa).

II. Bāzes (**Vb**) vērtības noteikšana

4. Saskaņā ar privatizējamās dzīvojamās mājas vērtības noteikšanas shēmu bāzes vērtību veido ēkas konstruktīvās daļas vērtības **Vk** un inženieraprīkojuma vērtība **Vi**.

5. Ņemot vērā apbūves projektu analīzi un saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN — 401 “Dzīvojamo māju kapitālā un kārtējā remonta noteikumi” dzīvojamās ēkas pēc tehniskā raksturojuma un vērtības sadalītas sešās grupās (1.tabula).

1.tabula

Grupa Stāvu Ēkas tipa tehniskais Paskaidrojums

skaits raksturojums

A 3 — 6 Mūra, sevišķi kapitālas, pamati — mūra Ēkai ir padziļināti pamati, vai betona, sienas — mūra (ķieģeļu) parasti ar pagrabu, ārsienas vai lielbloku, ir biezākas par 51cm, un pārsegumi — dzelzsbetona pārsegumi ir no monolīta vai saliekamā dzelzsbetona

B 3 — 6 Mūra, parastas, pamati — mūra vai Ēkai ir ķieģeļu sienas betona, sienas — mūra (ķieģeļu) vai (izņemot ēkas, kas celtas lielbloku, pārsegumi — dzelzsbetona vai pēc tipveida projektiem jaukti (koka un dzelzs—betona, ķieģeļu 1–316 un 1–318), ārsienas velves metāla sijās) ir 51cm biezas; vai arī ēkas, kas celtas no lielblokiem (stāva augstumā)

C 3 — 6 Mūra, atvieglota tipa, pamati — mūra Akmens ēkas ar līdz 51cm vai betona, sienas — atvieglotais ķieģeļu biezām mūrētām ārsienām; mūris, izdedžu betons vai bloki, vai arī ēkas ar vieglbetona pārsegumi — koka, dzelzs—betona vai (keramzītbetona, ķieģeļu velves metāla sijās gāzbetona u.c.) ārsienām

D 3 — 10 Masveida apbūves lielpa—neļu ēkas, Praksē sastopami tipveida kas celtas pēc tipveida projektiem 1–316, projektu 1–316, 1–318 1–318, 119 analogi ar ķieģeļu ārsienām, dzelzsbetona pārsegumiem un telpu augstumu 2,5m

E 3 — 16 Masveida apbūves lielpaneļu ēkas, kas Praksē sastopami tipveida celtas pēc tipveida projektiem 103, 104, projekta 103 analogi ar 1 — 464, 1 — 467A, 1 — 602, 602P ķieģeļu šķērssienām un gareniskajām sienām no vieglbetona paneļiem

F 1 — 2 Koka guļbūves, pamati — akmeņbetona, Mazdzīvokļu mājas vai lenķveida, sienas — apaļbaļķu, brusu vai kotedžas tipa individuālās jauktas (ķieģeļu un koka), mājas ar norobežojošām