

**Metodiskie norādījumi vērtības noteikšanai nekustamajam īpašumam kā ieguldījumam natūrā 2.1.1.3.1.apakšaktivitātes  
"Zinātnes infrastruktūras attīstība" 1.kārtas ietvaros**

FM " <u>Metodika par ieguldījumiem natūrā projektu līdzfinansēšanai</u> " (15.04.10)	19.10.2010. <u>MKN Nr.987</u> par 21131 "Zinātnes infrastruktūras attīstība" 1.kārtas īstenošanu	IZM papildu skaidrojums
<p><b>"3. Mantisko ieguldījumu nosacījumi</b> (..)</p> <p>3.2. Zemes vai nekustamā īpašuma vērtību ir apliecinājis neatkarīgs kvalificēts novērtētājs vai attiecīgi pilnvarota oficiāla institūcija.</p> <p>3.3. Mantisko ieguldījumu sākotnējo vērtību apliecina iegādes vai novērtējuma naudas izteiksmē apliecinājoši dokumenti.</p> <p>3.4. Mantiskā ieguldījuma vērtību nosaka neilgi pirms projekta īstenošanas un vairāk to nepārvērtē, jo ieguldījumi natūrā nav saistīti ar mantas nolietojumu jeb amortizāciju. (..)</p> <p>3.9. Uz ieguldījumiem natūrā attiecas projekta ilgtspējas nodrošināšana. Finansējuma saņēmējam ir jānodrošina, lai veiktajiem <u>mantiskajiem ieguldījumiem projekta pēcuzraudzības periodā netiek veiktas būtiskas pārmaiņas.</u></p>	<p>27. (..) Kopējais ieguldījums natūrā nepārsniedz 10 % no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām.</p> <p>28. Ieguldījumus natūrā var veidot zemes vai nekustamā īpašuma, vai tā daļas piešķirums, nodrošinot šādu nosacījumu izpildi:</p> <p>28.1. ieguldījumi ir plānoti un norādīti projekta iesniegumā;</p> <p>28.2. zeme vai nekustamais īpašums ir finansējuma saņēmēja vai sadarbības partnera īpašumā vai arī valsts īpašumā un nodots finansējuma saņēmēja vai sadarbības partnera valdījumā vai lietošanā;</p> <p>28.3. zemes vai nekustamā īpašuma vērtība naudas izteiksmē ir novērtēta atbilstoši tā atlikušajai vērtībai ieguldījuma veikšanas dienā;</p> <p>28.4. <u>zemes vai nekustamā īpašuma, vai tā daļas, kas tiek ieguldīta projekta īstenošanā,</u></p>	<p align="center"><b>Vispārīgie jautājumi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Atbilstoši EK normatīvajiem dokumentiem un citu dalībvalstu labajai praksei zemes un nekustamā īpašuma (ieguldījums natūrā) vērtēšanu veic sertificēts vērtētājs vai arī tiek izmantota informācija, ko nodrošina organizācija, kurai ir tiesības veikt vērtēšanu. Vērtējums ir balstīts uz īpašuma tirgus cenu ieguldījuma veikšanas brīdī.</li> <li>Latvijas Republikā nekustamā īpašuma vērtību nosaka: <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Individuāli – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs;</b></li> <li><b>Masveida procesā – atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumam.</b></li> </ol> </li> <li>Īpašuma tirgus vērtība var nesakrist ar šī īpašuma kadastrālo vērtību, jo: <ol style="list-style-type: none"> <li>kadastrālās vērtības (bāzes vērtību) aprēķins notiek masveida procesā – tās atbilstība tirgus līmenim tiek noteikta plašākā teritorijā īpašumu grupai ar <b>statistiskām metodēm</b> un kadastrālās vērtības aprēķinam tiek izmantoti tikai pēdējie Kadastra reģistrā reģistrēti dati, kas var būt arī vairākus gadus veci;</li> <li>kadastrālajā vērtēšanā tiek izmantoti <b>normatīvajos aktos</b> noteiktie vērtēšanas modeļi, kuri neparedz izvērtēt īpašos apstākļus.</li> </ol> </li> <li>Kadastrālo un individuālo vērtēšanu reglamentē: <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”</b> – nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību;</li> <li><b>Ministru kabineta 2009.gada 18.augusta noteikumi Nr.948 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam”</b> – nosaka kadastrālo vērtību bāzi;</li> <li>Ministru kabineta 2010.gada 10.augusta noteikumi Nr.764 <b>"Noteikumi par sertificēšanas institūcijām, kuras izsniedz sertifikātus zemes kadastrālajam uzmērītājam un zemes ierīcības darbu veicējam"</b> – šo noteikumu 2.punktā ir noteikts Ministru kabineta pilnvarojums augstāk minētajām sertificēšanas</li> </ol> </li> </ol>

<p>(..)</p> <p><b>5. Ieguldījumu natūrā vērtības noteikšana</b></p> <p>5.1. Mantisko ieguldījumu naudas izteiksmē novērtē atbilstoši tā atlikušajai vērtībai ieguldījuma veikšanas brīdī. Vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz pamatlīdzekļa iegādes un uzkrātās amortizācijas vērtību, un pamatota ar grāmatvedības attaisnojuma dokumentiem. Ieguldījumu vērtību administrē atbilstoši normatīvajiem aktiem grāmatvedības jomā, bet tas nemaina ieguldījuma vērtību projektā.</p> <p>5.2. Zemes vai nekustamā īpašuma vai tās daļas, kas tiek ieguldīta projekta īstenošanā, vērtību apliecina neatkarīgs kvalificēts novērtētājs vai attiecīgi pilnvarota oficiāla institūcija. (..)"</p>	<p>vērtību apliecina neatkarīgs kvalificēts novērtētājs;</p> <p>28.5. Īpašuma piešķirums ir tieši saistīts ar projektu un ir nepieciešams tā īstenošanai;</p> <p>28.6. nekustamā īpašuma iegādei nav izmantoti Eiropas Savienības, valsts budžeta vai citi publiski līdzekļi, un to vērtība nav bijusi, netiek un netiks iekļauta attiecināmajos izdevumos jebkura cita atbalsta saņemšanai no Eiropas Savienības vai valsts budžeta līdzekļiem;</p> <p>28.7. nekustamo īpašumu drīkst lietot tikai saskaņā ar projekta mērķiem;</p> <p>28.8. nekustamais īpašums nedrīkst tikt atsavināts, iznomāts, izīrēts vai ieķīlāts piecus gadus pēc projekta īstenošanas termiņa beigām."</p>	<p>institūcijām;</p> <p>d. Ministru kabineta 2010.gada 1.novembra noteikumi Nr.1011 "<a href="#">Personu sertificēšanas un sertificēto personu uzraudzības kārtība ģeodēzijā, zemes ierīcībā un zemes kadastrālajā uzmērīšanā</a>".</p> <p>5. Ja projekta realizācijai natūrā plānots ieguldīt valstij piederošu nekustamo īpašumu, kas nodots zinātniskajai institūcijai <u>valdījumā vai lietošanā</u>, kā arī tādu īpašumu, kas zemesgrāmatā uz valsts vārda ierakstīts attiecīgās zinātniskās institūcijas personā, zinātniskajai institūcijai ir <b>jāvēršas Ministru kabinetā (MK), lai informētu MK par plānoto darbību ar valsts īpašumu un saņemtu attiecīgu MK atļauju</b> (MK rīkojuma formā), tai skaitā MK akceptējot nosacījumu par 5 gadu projekta ilgtspējas nodrošināšanu, nemainot attiecīgā nekustamā īpašuma valdītāju vai turētāju.</p> <p style="text-align: center;"><b>Ieguldījumu natūrā vērtības noteikšana</b></p> <p>6. Lai nodrošinātu ieguldījumu natūrā nosacījumu izpildi, projekta iesniedzējs un/vai tā sadarbības partneris projekta iesniegumam pievieno konkrētā īpašuma (zemes vai ēkas) aprakstu atbilstoši MKN Nr.987 3.pielikumā "Zinātniskās institūcijas teritoriāli telpiskās attīstības stratēģijas dokumentā iekļaujamā informācija" noteiktajam. Projekta iesniedzējs/ sadarbības partneris pamato ieguldījuma saistību ar projekta mērķiem un īstenošanu (pamatojums atbilst Valsts nozīmes pētniecības centra sadarbības stratēģijai).</p> <p>7. Ieguldāmā īpašuma vērtību projekta iesniedzējs pamato ar vienu no šādiem dokumentiem:</p> <p>a. <b>Izziņa (informācija) no Valsts zemes dienesta Kadastra</b> par zemes vai nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (aktuālo);</p> <p>b. <b>Nekustamā īpašuma neatkarīgs vērtējums</b> (aktuālais), ko sagatavojis sertificēts vērtētājs. Īpašuma vērtējums ir datēts ne vēlāk kā <b>6 mēnešus</b> pirms projekta iesniegšanas atbildīgajā iestādē.</p> <p>8. Ieguldījumu natūrā veido <u>fiziski nodalīts objekts</u> (īpašums) <u>vai tā domājamā daļa</u>.</p> <p>9. Piemēri:</p> <p>Pieņēmumi:</p> <p>1) projekta ietvaros plānota projekta iesniedzēja īpašumā esoša nekustamā īpašuma -</p>
--	---	--

		<p>trīsstāvu ēkas Skaistajā ielā 4 (kadastra Nr. 00001, kadastra vērtība 100 000 Ls) otrā stāva renovācija;</p> <p>2) daļēja nacionālā publiskā finansējuma nodrošināšanai plānots izmantot nekustamā īpašuma (ēkas ar kadastra Nr. 00001 otrais stāvs) daļas ieguldījumu, kura vērtība noteikta, ņemot vērā neatkarīga sertificēta vērtētāja novērtējumu;</p> <p>3) aktuālā otrā stāva vērtība pirms projekta īstenošanas <math>V_I = 25\ 000\ \text{Ls}</math> (<b>projekta iesniegumam pievieno aprēķinu pamatojumu</b>);</p> <p>4) projekta iesniedzēja projekta daļas kopējās attiecināmās izmaksas <math>F_P = 700\ 000\ \text{Ls}</math>.</p> <p><b>1.variants</b></p> <p>Ja 2.1.1.3.1.apakšaktivitātes ietvaros plānots īstenot ar komercdarbības atbalstu nesaistītu projektu un ēkas otrajā stāvā izveidot laboratoriju kompleksu, kurā plānots veikt vienīgi ar komercdarbības atbalstu nesaistītas pamatdarbības, <b>nekustamā īpašuma ieguldījuma vērtība vienāda ar projekta iesniedzēja īpašumā esošās ēkās otrā stāva aktuālo vērtību</b> pirms projekta īstenošanas:</p> $N_v = V_I = 25\ 000\ \text{Ls}.$ <p><b>2.variants</b></p> <p>Ja 2.1.1.3.1.apakšaktivitātes ietvaros plānots īstenot kombinēta atbalsta veida projektu un ēkas otrajā stāvā izveidot laboratoriju kompleksu, kuru 50% apmērā plānots izmantot ar komercdarbības atbalstu saistītu pamatdarbību īstenošanai, <b>nekustamā īpašuma ieguldījuma vērtība nepārsniedz 50% no projekta iesniedzēja īpašumā esošās ēkās otrā stāva aktuālās vērtības</b> pirms projekta īstenošanas:</p> $N_v = 50\% \times V_I = 12\ 500\ \text{Ls}.$
--	--	---