

IEPIRKUMA KOMISIJAS 07.03.2017. SNIEGTĀS ATBILDES UZ IEINTERESĒTO
PIEGĀDĀTĀJU UZDOTAJIEM JAUTĀJUMIEM

par atklāta konkursa “**Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus
vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana**”
(Iepirkuma identifikācijas Nr. EDZL 2016/5 CEF)

NOLIKUMU

1.jautājums:

Lūdzam paskaidrot, vai izsludinātā iepirkuma “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana” nolikumā paredzēts vērtēt sabiedrības vajadzībām atsavināmos nekustamos īpašumus saskaņā ar:

- a. Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums;
- b. MK noteikumiem Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”,

vai arī Jūs plānojat piemērot atšķirīgu kārtību un paredzēt vērtēt ne tikai atsavināmos nekustamos īpašumus?

1.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir vērtēt projekta “Rail Baltica” īstenošanai nepieciešamos nekustamos īpašumus. Nekustamie īpašumi tiks reģistrēti uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā.

Tiesiskais pamats atsavināšanas procesa veikšanai ir Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”.

Papildus norādām, ka izpildītājam, kā šīs jomas speciālistam, vērtējums jāveic, ievērojot visus spēkā esošos normatīvos aktus, kas ir saistoši izpildītājam, veicot sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanu, kā arī metodiskos norādījumus, ja tādi uz vērtēšanas brīdi ir izstrādāti.

2.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu - ar nolikuma 1.9.1.1. p-ktu noteikts, ka Piedāvājumu drīkst iesniegt “piegādātājs, kas ir juridiska vai fiziska persona” (turpmāk – Pretendents), bet Nolikuma 7.pielikumā “Kvalifikācija” 1.1.1. p-ktā noteikts, ka “Pretendentam Pakalpojumu izpildē jānodrošina vismaz 2 (divas) personas, kurām ir derīgi Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas vai līdzvērtīgas ārvalsts asociācijas sertifikāti...*,”?

Ar ko ir pamatota šāda prasība Pretendentam – fiziskai personai un kā tā būtu jāizpilda Pasūtītāja pārstāvju skatījumā?

2.atbilde:

Saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu Piegādātājs ir fiziska vai juridiska persona, šādu personu apvienība jebkurā to kombinācijā. Nolikuma 1.9.1.1.apakšpunktā norādītais skaidrojums ir vispārīgs un tas neietekmē nolikumā pretendenta izvirzītās prasības.

3.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu -

Nolikuma 2.2. p-kts paredz 2 (divas) iepirkuma priekšmeta daļās:

1.daļa – Nekustamā īpašuma **tirgus nomas maksas** un tirgus vērtības noteikšana;

2.daļa – **Komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, prasījuma tiesību un mantisko ieguldījumu** novērtēšana.

Saskaņā ar kādu normatīvo regulējumu, kādiem īpašumiem un kādos gadījumos ir paredzēts noteikt “nekustamā īpašuma nomas maksu” veikt “komersanta darbības (biznesa)”, “nemateriālo aktīvu”, “prasījuma tiesību” un “mantisko ieguldījumu” novērtēšanu?

3.atbilde:

Nekustamo īpašumu atsavināšanas process noris, ņemot vērā Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" noteikto kārtību.

Iepirkuma komisija nolikumā ir veikusi grozījumus, precizējot iepirkuma priekšmetu daļu nosaukumus.

4.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu -

Nolikuma 2.1. p-kts paredz, ka "Iepirkuma priekšmets sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana saskaņā ar nolikuma 2. pielikumu "Tehniskā specifikācija" (turpmāk – Pakalpojums)". Nolikuma 2. pielikums "Tehniskā specifikācija" (turpmāk – Pakalpojums) abās iepirkuma daļās paredz nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumus,

Iepirkuma priekšmeta 1. daļā "Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana"...

"2. Lai varētu uzsākt nepieciešamo dokumentu sagatavošanu Ministru kabineta lēmumu projektiem par zemes vienību atsavināšanu un citu ar zemes atsavināšanu saistīto darbu organizēšanu, **ir jāveic nepieciešamo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanas darbi**".

3. Vispārīgās vienošanās līguma priekšmets **ir tiesības sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus** tiem nekustamajiem īpašumiem, kas saistīti ar Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras līnijas "Rail Baltica" īstenošanai Latvijas Republikas teritorijā."

Iepirkuma priekšmeta 2. daļā "Komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu prasījuma tiesību un mantisko ieguldījumu novērtēšana"...

"2. Lai varētu uzsākt nepieciešamo dokumentu sagatavošanu Ministru kabineta lēmumu projektiem par zemes vienību atsavināšanu un citu ar zemes atsavināšanu saistīto darbu organizēšanu, ir jāveic nepieciešamo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanas darbi, tai skaitā arī skarto komersantu darbības (biznesa) un mantiskā ieguldījuma (nemateriālo aktīvu, kustamas mantas un prasījuma tiesību) novērtēšana."

"3. Vispārīgās vienošanās līguma priekšmets **ir tiesības sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus** komersantu darbības biznesa un mantiskā ieguldījuma (nemateriālo aktīvu, kustamas mantas un prasījuma tiesību) novērtēšanai, kas saistīti ar Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras līnijas "Rail Baltica" īstenošanai Latvijas Republikas teritorijā."

Vai **sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumu** Iepirkuma priekšmeta 1.daļā "Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana" un 2.daļā "Komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, prasījuma tiesību un mantisko ieguldījumu novērtēšana" **vērtētājiem ir jāievēro atšķirīgi nekustamā īpašumu vērtēšanu reglamentējošie normatīvie akti** un/vai tiem **tiek izvirzītas atšķirīgas profesionālās kvalifikācijas prasības?**

4.atbilde:

Sniedzot nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumu, vērtētājam ir jāievēro Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums un Ministru kabineta noteikumi Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu", kā arī gadījumos, kad nekustamā īpašuma īpašnieks iesniedz ar atsavināšanas procesu saistītos zaudējumus un Ministru kabineta noteikumu Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 3.punktā noteiktā komisija lemj par zaudējumu atlīdzināšanu, ir nepieciešams veikt papildus zaudējumu aprēķināšanu.

Tādēļ Iepirkuma 1.daļā ir izvirzītas Pretendenta personālam sekojošas prasības - vismaz 2 (divas) personas, kurām ir derīgi Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas vai līdzvērtīgas ārvalsts asociācijas sertifikāti, kas apliecina sertificēto vērtētāju kvalifikāciju un tiesības sniegt nekustamo īpašumu novērtēšanas pakalpojumu.

Savukārt Iepirkuma 2. daļā ir izvirzītas Pretendenta personālam sekojošas prasības – vismaz 1 (viena) persona, kura ir iekļauta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra vestajā mantiska ieguldījuma vērtētāju sarakstā un kurai ir kvalifikācija un tiesības sniegt komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumus.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikumā.

5.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu -

Nolikuma 2.pielikums “Tehniskā specifikācija” (turpmāk – Pakalpojums)” ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā “Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana”...

“3. Vispārīgās vienošanās **līguma priekšmets ir tiesības sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus** tiem nekustamajiem īpašumiem, kas saistīti ar Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras līnijas “Rail Baltica” īstenošanai Latvijas Republikas teritorijā.

5.5. Darbu iedalījums:

Nr. p.k.	Novērtējuma objekta kategorija	Mērvienība	Daudzums
1.	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana		
1.1	Būve	Objekts	1
1.2	Dzīvokļa īpašums	Objekts	1
1.3	Zeme	Objekts	1
1.4	Vienots nekustamais īpašums (zeme un būves kopā)	Objekts	1
1.5	Būve kā atsevišķs nekustamais īpašums	Objekts	1
1.6	Infrastruktūras objekts (piemēram, auto stāvlaukums)	Objekts	1

Kāda(-as) „Novērtējamā objekta kategorija(-as)” atbilstoši Nolikumā uzrādītajam iedalījumam (1.1- 1.6), būtu nosakāmas vērtējot sekojošus atsavināmos **nekustamos īpašumus**:

- 1) **atsavināmā nekustamā īpašuma daļa**, kur ietilpst **daļa no zemes vienības** ar vienu **daudzdzīvokļu (5 (piecu) dzīvokļu) ēku** (nesadalīta dzīvokļu īpašumos, pirmā stāva telpās veikals) **divām palīgēkām** un **divām inženierbūvēm** - skābbarības tvertni un augsnes/kūdras nokrautuvi.
- 2) **atsavināmais nekustamais īpašums**, kur ietilpst, **divas zemes vienības, uz vienas no zemes vienībām** atrodas norobežots funkcionējošs maksas **auto stāvlaukums** ar **sarga ēku** un **atsevišķi** stāvoša **nedzīvojama (veikala) ēka ar cietā seguma laukumu**, uz **otras zemes vienības - mežaudze** (izmantojama mežsaimnieciskā darbībā).

5.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir šobrīd noteikt katra pretendenta maksimālo cenu attiecīgajās darbu pozīcijās, kuru vispārīgās vienošanās laikā Pretendents, iesniedzot savu piedāvājumu, nedrīkst pārsniegt.

Pasūtītājs ir apzinājies, ka gadījumi projekta “Rail Baltica” īstenošanas vajadzībām ir sarežģīti un tādēļ Iepirkuma ietvaros tiek meklēti profesionāli Pretendenti, kas, rīkojoties pēc labākās

prakses, izpētot publiski pieejamo datu informāciju (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pieejamos datus un zemesgrāmatā pieejamo informācija par nekustamā īpašuma sastāvu) un liekot lietā savas profesionālās zināšanas, ir spējīgi novērtēt identificētos objektus, piemērojot nolikuma 2.pielikuma "Tehniskā specifikācija" norādīto darbu iedalījumu.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikumā, precizējot Darbu iedalījumu.

6.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu -

Nolikuma 2.pielikums "Tehniskā specifikācija" (turpmāk – Pakalpojums)" ...

Iepirkuma priekšmeta 2.daļā "Komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, prasījuma tiesību un mantisko ieguldījumu novērtēšana"...

3. Vispārīgās vienošanās **līguma priekšmets ir tiesības sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus** komersantu darbības (biznesa) un mantiskā ieguldījuma (nemateriālo aktīvu, kustamas mantas un prasījuma tiesību) novērtēšanai, kas saistīti ar Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras līnijas "Rail Baltica" īstenošanai Latvijas Republikas teritorijā.

7. Darbu iedalījums:

Nr. p.k.	Novērtējuma objekta kategorija	Mērvienība	Daudzums
	Komersanta darbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu, prasījuma tiesību un mantisko ieguldījumu novērtēšana		
1.	Komersanta darbība (business), t.sk. kapitāla daļas/akcijas	Objekts	1
2.	Kustama manta (piemēram, iekārtas)	Objekts	1
3.	Nemateriālie aktīvi	Objekts	1
4.	Prasījuma tiesība	Objekts	1

Kāda(-as) „Novērtējamā objekta kategorija(-as)” atbilstoši Nolikumā uzrādītajam iedalījumam (1. – 4.), būtu nosakāmas vērtējot sekojošus atsavināmos **nekustamos īpašumus**:

- 1) **atsavināmā nekustamā īpašuma daļa**, kur ietilpst **daļa no zemes vienības** ar vienu **daudzdzīvokļu** (5 (piecu) dzīvokļu) **ēku** (nesadalīta dzīvokļu īpašumos, pirmā stāva telpās veikals), **divām palīgēkām** un **divām inženierbūvēm** - skābbarības tvertni un augsnes/kūdras nokrautuvi;
- 2) **atsavināmais nekustamais īpašums**, kur ietilpst, **divas zemes vienības, uz vienas no zemes vienībām** atrodas norobežots funkcionējošs maksas **auto stāvlaukums** ar **sarga ēku** un **atsevišķi stāvoša nedzīvojama (veikala) ēka ar cietā seguma laukumu**, uz **otras zemes vienības - mežaudze** (izmantojama mežsaimnieciskā darbībā).

6.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir šobrīd noteikt katra pretendenta maksimālo cenu attiecīgajās darbu pozīcijās, kuru vispārīgās vienošanās laikā Pretendents, iesniedzot savu piedāvājumu, nedrīkst pārsniegt.

Pasūtītājs ir apzinājis, ka gadījumi projekta "Rail Baltica" īstenošanas vajadzībām ir sarežģīti un tādēļ Iepirkuma ietvaros tiek meklēti profesionāli Pretendenti, kas, rīkojoties pēc labākās prakses, izpētot publiski pieejamo datu informāciju (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pieejamos datus un zemesgrāmatā pieejamo informācija par nekustamā īpašuma sastāvu) un liekot lietā savas profesionālās zināšanas, ir spējīgi novērtēt identificētos objektus, piemērojot nolikuma 2.pielikuma "Tehniskā specifikācija" norādīto darbu iedalījumu.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikumā, precizējot Darbu iedalījumu.

7.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu –

Nolikuma 2.pielikums “Tehniskā specifikācija” (turpmāk – Pakalpojums)” ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā “Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana”....

„7.5. Visu Pakalpojuma izpildei nepieciešamo informāciju Izpildītājs pieprasa un saņem patstāvīgi no Pasūtītāja noteiktajām institūcijām un personām un normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām un personām par saviem līdzekļiem.”

Kādu Pakalpojuma izpildei visu nepieciešamo informāciju un no kādām institūcijām vai personām, pamatojoties uz kādu normatīvo regulējumu, Pasūtītājs plāno uzdot Izpildītājam par viņa līdzekļiem (nopirkt)/pieprasīt un saņemt?

No līdzšinējās prakses ir zināms, ka nekustamo īpašumu vērtēšanai nepieciešamie dati/informācija bieži ir ierobežotas pieejamības informācija (nosaka datu turētāji) piem. Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas, Meža nogabalu inventarizācijas dati, Uzziņa par nekustamā īpašuma adresē deklarētām personām, u.c., **tās nevar nopirkt**, jo tās tiek izsniegtas **tikai uz īpašnieka vai viņa pilnvarotās personas pieprasījumu!**

7.atbilde:

Paskaidrojam, ka atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta noteikumos Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” noteiktajai kārtībai, atsavināšanas ierosinātais veic visus nepieciešamos priekšdarbus, lai uz taisnīgas atlīdzības noteikšanas komisijas 1. sēdi tiktu sagatavota dokumentu pakete, kura tiek apzināta un par katru nekustamo īpašumu sagatavojot darba uzdevumu vērtētājam.

Ja vērtēšanas procesā atklājas jauni fakti, vai nekustamā īpašuma īpašnieks iesniedz dokumentus, kas līdz tam brīdim nav bijuši atsavināšanas ierosinātāja rīcībā, vērtētājam ir pienākums par to informēt Pasūtītāju.

Gadījumos, kad Pakalpojuma izpildei nepieciešamā, publiski pieejamā informācija ir Izpildītājam pieejama, kuru Pasūtītājs nav iesniedzis Pretendentam, Izpildītājs pieprasa un saņem patstāvīgi par saviem līdzekļiem.

8.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu –

Nolikuma 7.pielikums “Kvalifikācija” ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā “Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana”....

„1.2. Pretendenta pieredze:

1.2. Pretendentam iepriekšējo trīs gadu periodā (2014, 2015., 2016. un 2017.gadā līdz piedāvājuma iesniegšanas termiņa beigām) **jābūt pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanā ar kopējo izstrādāto nekustamo īpašumu novērtēšanas projektu skaitu** ne mazāku kā 30 (trīsdesmit)**.

1.3. Pretendentam jāpievieno vismaz 3 (trīs) Pasūtītāju pozitīvas atsauksmes par sniegtajiem Pakalpojumiem.”

Vai ar formulējumu „...**jābūt pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanā** ...” tiek prasīta Pretendenta pieredze sabiedrības vajadzībām **atsavināmo** nekustamo īpašumu novērtēšanā, **t.sk. atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka zaudējumu apmēra novērtēšanā**, atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībām ?

Vai ar formulējumu „...jābūt pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanā **ar kopējo izstrādāto nekustamo īpašumu novērtēšanas projektu**

skaitu ne mazāku kā 30 (trīsdesmit)... tiek prasīts Pretendentam apliecināt, ka tas **ir izpildījis** (nodevis pasūtītājam) ne mazāk kā 30 sabiedrības vajadzībām **atsavināmo nekustamo īpašumu novērtējumus**, kur veikta **atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka zaudējumu apmēra novērtēšanā**, atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībām?

8.atbilde:

Nolikuma 7.pielikumā noteiktas prasības Pretendenta pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamo atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanā.

Ar formulējumu *“..jābūt pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanā ar kopējo izstrādāto nekustamo īpašumu novērtēšanas projektu skaitu ne mazāku kā 30 (trīsdesmit)...”* tiek prasīts Pretendentam apliecināt, ka tas ir izpildījis (nodevis Pasūtītājam) ne mazāk kā 30 sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtējumus atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībām.

9.jautājums:

Būtisks jautājums par to, kāpēc ir iecerēts, ka Iepirkums ir 2 daļās un kas ir domāts 2.daļā:

9.1. Vai tiešām ir paredzēts, ka 2.daļas pakalpojumi būs citiem mērķiem kā sabiedriskām vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšana? Piemēram, nolikuma 2.2.2.p. ir minēta “mantisko ieguldījumu novērtēšana”.

Jāpiebilst, ka ar mantisko ieguldījumu saskaņā ar Komerclikuma noteikumiem saprot tādu ieguldījumu pamatkapitālā, kas nav nauda. Mantiskais ieguldījums var būt ķermeniska (nekustamais īpašums, kustamā manta) vai bezķermeniska (kapitāldaļas, prasījuma tiesības utt.) lieta, uz kuru var vērst piedziņu, līdz ar to ir saskatāmas pretrunas starp 1. un 2.Iepirkuma daļu, jo arī 1.daļā ietilpstošie objekti var būt kā mantiskais ieguldījums.

Tehniskās specifikācija Iepirkuma 2.daļas 1.punktā ir minēts, ka “projekta īstenošanai ir nepieciešama komersanta darbības (biznesa) un mantiskā ieguldījuma (**nekustamo nemateriālo aktīvu**, kustamas mantas un prasījuma tiesību) novērtēšana sabiedrības vajadzībām”. Tāds jēdziens kā “nekustamie nemateriālie aktīvi” nepastāv. Ir vai nu nekustama manta (ķermeniska lieta) vai nemateriāli aktīvi (bezķermeniska lieta).

Tāpat arī Tehniskā specifikācija Iepirkuma 2. daļas 3.punktā ir minēts, ka “vispārīgās vienošanās līguma priekšmets ir sniegt nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus komersantu darbības (biznesa) un mantiskā ieguldījuma (nemateriālo aktīvu, kustamas mantas un prasījuma tiesību) novērtēšanai, kas saistīti (...)”, līdz ar to galīgi nav skaidrs, kas tad īsti ir paredzēts 2. daļā.

Tālāk Tehniskajā specifikācijā arī punktos 9.4.-13.4., kā arī 17.p. visur pieminēta tikai nekustamā īpašuma vērtēšana gan attiecībā uz informācijas savākšanu, apskati, gan uz vērtējuma saturu.

Tehniskās specifikācijas 13.12.p. minēts, ka mantiskā ieguldījuma novērtēšanas gadījuma papildus vērtējumam jāsaņemas atzinums LR Uzņēmuma reģistram atbilstoši Komerclikuma prasībām. Šāds vērtējuma mērķis un prasības nav saskaņā ar pārējiem Iepirkuma punktiem, kur ir runa vienīgi par sabiedriskām vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanu.

Rezumējot, būtu lūgums precizēt, kas tad īsti ir domāts 2. daļas vērtēšanas pakalpojumos:

9.1.1. vai ir domāts vērtēt tos iespējamus zaudējumus (piemēram, atrautā peļņa, zaudēts bizness, zaudējumi biznesam saistībā ar tā pārceļšanu, zaudējumi, kas saistīti ar kustamo mantu, tās pārvietošanu u.t.t.), kas īpašniekam rodas saistībā ar sabiedriskām vajadzībām atsavināmajiem nekustamajiem īpašumiem? Kā piemērs varētu būt Rīgas autoosta.

Šādā gadījumā būtu pilnīgi nepareizi nodot šāda pakalpojuma izpildi citai personai, nevis tai, kas veic konkrēta nekustamā īpašuma novērtēšanu, jo var notikt vērtējamo objektu un vērtību "pārklāšanās" kā vienam tā otram vērtētājam (katrs vērtētājs var apzināti (jo tāds ir pasūtījums) vai aiz neuzmanības novērtēt to, ko vērtē vai vērtēs otrs vērtētājs)!!! Tas ir tādēļ, ka 1. iepirkuma daļā nekustamā īpašuma vērtētājam ir pienākums ņemt vērā un aprēķināt iespējamus zaudējumus, kas īpašniekam rodas saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu. Šajos zaudējumos ietilpst visi augstākminētie gadījumi, kā arī iespējami vēl citi zaudējumu veidi.

No vērtēšanas viedokļa būtu pareizāk, ka tādos gadījumos, ja tiek konstatēti šādi iespējamie zaudējumi, tad nekustamā īpašuma vērtētājs pieaicina attiecīgus kvalificētus speciālistus (biznesa vērtētājus, kustamas mantas vērtētājus), kas kopīgi piedalās vērtējuma izstrādē.

9.1.2. vai ir domāts pasūtīt plaša spektra vērtēšanas pakalpojumus, tai skaitā mantiskā ieguldījuma veikšanai (mantiskajam ieguldījumam, ko veiks EDZL vai saņems EDZL)? Ja tā, tad ir jāprecizē iespējamie vērtēšanas mērķi un vērtēšanas uzdevums – kādu vērtību jānosaka?

Budžets 2.daļā ir ļoti liels. Vai tiešām sagaidāms tik liels biznesa, nemateriālo aktīvu un kustamas mantas vērtēšanas pasūtījumu skaits un apjoms, vai arī ir ieviesusies kļūda?

9.atbilde:

Iepirkums ir paredzēts 2. daļās, jo Ministru kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumi Nr. 559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" nosaka prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai, savukārt mantiskā ieguldījuma vērtētāju darbības joma nav reglamentēta.

Gadījumos, kad Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 3.punktā noteiktā komisija gadījumos izvērtē nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegtos dokumentāli pamatotos zaudējumus un atzīst par nepieciešamu piesaistīt sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju vai citus ekspertus vai speciālistus, iesniegtie zaudējumi ir jāvērtē atbilstoši iepirkuma 2.daļā noteiktajam.

Sadalot iepirkumu 2 daļās tiek palielināta konkurence, jo ir iespēja pieteikties pretendentiem, kas var kvalificēties 1.daļā, bet nevar kvalificēties 2.daļā.

Papildus jāmin, ka Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 3.punktā noteiktā komisija gadījumos izvērtē nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegtos dokumentāli pamatotos zaudējumus un atzīst par nepieciešamu piesaistīt sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju vai citus ekspertus vai speciālistus, kas nozīmē, ka nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegtie zaudējumi tiek vērtēti piesaistot nepieciešamos citus ekspertus vai speciālistus.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikumā, precizējo iepirkuma priekšmeta 2.daļas nosaukumu un tehnisko specifikāciju.

Precizējot Iepirkuma 2.daļu, informējam, ka 2.daļas mērķis un uzdevums ir gadījumos, kad Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 3.punktā noteiktā komisija gadījumos izvērtē nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegtos

dokumentāli pamatotos zaudējumus un atzīst par nepieciešamu piesaistīt sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju vai citus ekspertus vai speciālistus, iesniegtie zaudējumi ir jānovērtē nosakot mantiskos zaudējumus, kas nekustamā īpašuma īpašniekam ir radušies.

Iepirkumā minētais attiecībā uz mantiskajiem ieguldījumiem ir atzīts kā neatbilstošs iepirkuma mērķim un uzdevumam un ir dzēsts.

Iepirkuma priekšmeta 2.daļā noteiktā vispārīgās vienošanās summa ir maksimāli iespējamā, kas tiks izlietota saskaņā ar noslēgtajiem pakalpojumu līgumiem. Pasūtītājam ir tiesības neizlietot kopējo summu.

10.jautājums:

Par zaudējumu aprēķinu

Diskusijas vērts ir jautājums par iespējamo zaudējumu aprēķinu gadījumā, ja Iepirkuma 2. sadaļa tiek atstāta līdzīgā redakcijā, kādā tā ir patreiz. Šobrīd AS "Latvijas valsts ceļi" ir ieviesusi praksi, ka vērtētāji faktiski nenodarbojas ar zaudējumu novērtējumu, bet gan ar dokumentāli pamatotu iespējamo zaudējumu uzskaiti. Tas visticamāk skaidrojams ar to, ka pārsvarā vērtējamie objekti ir zemes nogabali, kur iespējamie zaudējumi pārsvarā ir saistīti ar atrauto peļņu no zemes nomas.

Arī Iepirkuma dokumentācijā pašreizējā redakcijā nav konkrētu prasību pret zaudējumu novērtējumu.

Tā kā Rail Baltic projekta ietvaros tiek skarti daudz dažādi īpašumi, t.sk. pilsētās, varētu būt sagaidāms, ka iespējamo zaudējumu veidi varētu būt plašāki un gadījumu skaits, kad īpašnieki pieprasa papildus zaudējumu kompensāciju varētu būt biežāks, līdz ar to noteikti būtu jāpievērš pastiprināta uzmanība biznesa vērtēšanas sadaļai, apvienojot to ar 1. Iepirkuma daļu un pēc iespējas detalizējot to (gradējot) pēc tādiem parametriem kā apgrozījums, nozare, aktīvu kopsumma un taml.

Nevajadzētu distancēties no zaudējumu novērtēšanas, cerot, ka tos spēs un mācēs novērtēt nekustamā īpašuma vērtētāji 1. sadaļas ietvaros! Aptaujātie kolēģi – vērtētāji ar 1. sadaļā definēto informācijas iegūšanu no īpašnieka un zaudējumu aprēķinu saprot informācijas iegūšanu un apkopošanu, neveicot zaudējumu novērtēšanu!

10.atbilde:

Šī iepirkuma mērķis ir noslēgt vispārīgo vienošanos ar 3-7 pretendentiem, kuri veiks atsavināšanas procesam nepieciešamo nekustamo īpašumu novērtēšanas pakalpojumus.

Par katru konkrēto nekustamo īpašumu tiks dots precizēts darba uzdevums un apraksts par to, kāda informācija ir atsavināšanas ierosinātāja rīcībā.

Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.pants atrunā, ka par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:

- 1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies sā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārceļšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kanceleja nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas;
- 2) atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā (piekļuves zaudēšana vai izdevumi, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņas attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citas izmaiņas), ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa.

Papildus jāmin, ka Pasūtītājs nevar prognozēt papildus iespējamo zaudējumu aprēķinu, pirms iespējamie zaudējumi no nekustamā īpašuma īpašnieka puses ir iesniegti Pasūtītājam.

11.jautājums:

Par vispārīgajiem vērtējuma objektiem, objektu kategorijām (par ko jāiesniedz finanšu piedāvājums maksimālajai cenai).

11.1. Doma par vienu maksimālo pakalpojuma cenu katram objektam visā līguma periodā pirmajiem bija radusies AS “Latvijas valsts ceļi”, iespējams, lai atvieglotu iepirkuma procedūru un atsevišķos iepirkumus, taču atsevišķiem objektiem tādējādi var tikt panāktas augstākas pakalpojumu cenas.

Daudz veiksmīgāks risinājums ir, piemēram, Rīgas domei, kas līdzīgos iepirkumos grupē objektu pēc to veidiem, kā arī norāda objektu kvantitatīvos parametrus ‘no-līdz’, kam ir būtiska ietekme uz pakalpojuma cenu, tādējādi iegūstot zemākus (lētākus) piedāvājumus no pretendentiem. Piemēram, ja vērtējamais objekts ir ēka ar zemi, tad novērtēšanas **izmaksas būs zemākas privātmājai ar zemi (ap 250 EUR)**, bet būtiski augstākas **viesnīcas ēkai ar zemi vai biroju ēkai ar zemi (800-2500 EUR)**.

EDZL iepirkumā pašreizējā redakcijā šādiem 2 piemēriem būtu jānosaka viena maksimālā cena, līdz ar to pretendenti visticamāk noteiks to tuvāk 2500 EUR, lai pasargātu sevi no iespējamām ‘pārsteigumiem’ – tādiem objektiem, kādus tas iepriekš nebija paredzējis (piemēram, degvielas uzpildes stacijas vērtējums).

Tas pats princips, tikai ar daudz lielāku iespaidu attiecas uz 2. daļas objektiem - komersanta darbība (business), kustamā manta, nemateriālie aktīvi. Piemēram, AS “Rīgas autoosta” biznesa vai kapitāldaļu novērtēšanas izmaksas atkarībā no darba uzdevuma un izpētes dziļuma var svārstīties no **trīs līdz pat vairākiem desmitiem tūkstošu EUR**, turpretim, piemēram, kādas nelielas zemnieku saimniecības vai mikro sabiedrības ar ierobežotu atbildību biznesa vai kapitāldaļu vērtējums parasti izmaksā no **dažiem simtiem līdz tūkstotim EUR**.

Attiecībā uz kustamo mantu, piemēram, viena vieglā pasažieru transporta līdzekļa novērtēšanas izmaksas vidēji sastāda 35 EUR, savukārt, pie vairāku desmitu vai simtu vienādu vai līdzīgu iekārtu un aprīkojuma vienību novērtēšanas pasūtījuma, vienas vienības novērtējuma izmaksas var būt pat 5 EUR, jo vērtētāja ieguldītā darba un laika patēriņš, vērtējot līdzīgas vienas kategorijas mantas nav tieši proporcionāls to skaitam. Līdzīgi ir arī ar citu kustamo mantu, piemēram, vienas atsevišķas automašīnas novērtējuma izmaksas ir 35 EUR, taču 100 tādu pašu automašīnu novērtējums brīvā tirgū nemaksā 3500 EUR.

11.2. Tehniskās specifikācijas 1. daļas 5.5. punktā ir būtiskas neskaidrības:

11.2.1. **1.5. punkta saturs tabulā ir identisks 1.1. punkta saturam (abos ir domāta būve kā atsevišķs nekustamais īpašums, jo būve kopā ar zemi ir paredzēta 1.4. punktā).**

11.2.2. 1.6. punktā ir minēts ‘**infrastruktūras objekts**’, par ko **nav vienotas definīcijas normatīvajos aktos** (tāda būvju kategorija nav arī Ministru kabineta apstiprinātajā Būvju klasifikatorā). Parasti ar to tiek saprasta transporta infrastruktūra, kas ir **ļoti plašs jēdziens, kurā ietilpst ielas, dzelzceļš, autoosta, lidosta utt.**

11.2.3. Nav skaidrs, kādēļ 5.5. p. tabulā ir punkti 2.1-2.4 – tirgus nomas maksas noteikšana. **Par tirgus nomas maksu nav runa nevienā citā Nolikuma vai Tehniskās specifikācijas punktā un šāds pakalpojums ir pretrunā ar Nolikuma priekšmetu un virkni citu punktu, kas nosaka, ka Iepirkums ir par novērtēšanas pakalpojumiem sabiedriskām vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanai.**

- 11.2.4. Nolikumā nav minēts, kāda ir paredzēta procedūra (rīcība), ja konkrētajā pasūtījumā būs vairākās kategorijās ietilpstoši īpašumi, piemēram, objekts, kas sastāv no 2 zemes vienībām un 3 būvēm. Vai maksimālā atsevišķā pasūtījuma cena tiks rēķināta pēc formulas ‘norādītā pakalpojuma cena par 1 būvi x 3 + norādītā pakalpojuma cena par 1 zemi x 2’?
- 11.3. Tehniskās specifikācijas 2. daļas 7. punktā ir būtiskas neskaidrības:
- 11.3.1. tabulas virsrakstā kā objekti ir minēta komersanta darbība, nemateriālie aktīvi, prasījuma tiesības un mantiskais ieguldījums, taču tālāk tabulā mantiskais ieguldījums nav minēts, bez tam kā mantiskais ieguldījums var būt gan nekustamais īpašums, gan kapitāldaļas, gan prasījuma tiesības un nemateriālie aktīvi. Varbūt ar vārdiem ‘mantiskais ieguldījums’ domāta kustamā manta? Šādā gadījumā termins lietots nepareizi (skat. Komerclikuma 154. panta noteikumus).
- 11.3.2. 1. p. minēta **Komersanta darbība (business)**, t.sk. kapitāla daļas/akcijas – kā minēts iepriekš, šajā kategorijā **ietilpst ļoti plašs pakalpojumu spektrs**. Biznesa vērtēšanas izmaksas ir būtiski atkarīgas no darba uzdevuma, pieejamās informācijas un dokumentiem, veicamās izpētes dziļuma. Piemēram, veikt vienkāršotu novērtējumu, balstoties vienīgi uz publiskajiem datiem, ir būtiski lētāk, nekā veikt tā paša komersanta biznesa novērtējumu, veicot padziļinātu finanšu izpēti, pārvērtējot tā aktīvus un veicot citas procedūras.
Bieži vien šādus pakalpojumus nav iespējams sniegt Iepirkumā noteikto 30 darba dienu laikā.
Līdz ar to saprātīgam pretendents vienīgā iespēja šajā kategorijā ir piedāvāt maksimālo cenu, kādu pretendents var iedomāties, vai kāda tam vēsturiski bijusi, piemēram, 100 000 EUR.
Rezultātā EDZL var iegūt gan nepamatoti sadārdzinātas pakalpojumu cenas (līdz ar to nelietderīgi tērējot, izšķērdējot budžeta līdzekļus) vai nepamatoti zemes cenas (līdz ar to riskējot nokļūt situācijā, kad pretendenti atsakās, nespēj izpildīt vispārīgo vienošanos).
- 11.3.3. 2. p. minētās kustamās mantas jēdzienā ietilpst jebkura ķermeniska manta, kas nav nekustamais īpašums Civillikuma izpratnē, līdz ar to tā var būt gan pildspalva, gan ražošanas līnija.
Rezultātā EDZL var iegūt gan nepamatoti sadārdzinātas pakalpojumu cenas (līdz ar to nelietderīgi tērējot, izšķērdējot budžeta līdzekļus) vai nepamatoti zemes cenas (līdz ar to riskējot nokļūt situācijā, kad pretendenti atsakās, nespēj izpildīt vispārīgo vienošanos).
- 11.3.4. attiecībā uz prasījuma tiesībām, vērtējuma izmaksas ir atkarīgas no nosakāmās vērtības definīcijas – ja runa ir par tirgus vērtību, tad izmaksas ir augstākas, jo vērtētājam ir jāanalizē, jāaprēķina debitora maksāspēja, iespēja kreditoram atgūt naudas līdzekļus, savukārt, ja runa ir par patieso vērtību prasījuma tiesību ieguldīšanai pamatkapitālā (parāda kapitalizācijai), tad vērtētāju darbs ir daudz vienkāršāks un pakalpojuma cena – zemāka.
- 11.3.5. Mūsaprāt, pašreizējā Nolikuma redakcijā, piemēram, prasījuma tiesību novērtēšana ir pretrunā ar Nolikuma priekšmetu un virkni citu punktu, kas nosaka, ka **Iepirkums ir par novērtēšanas pakalpojumiem sabiedriskām vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanai**. Diez vai ir paredzēts sabiedriskām vajadzībām atsavināt prasījuma tiesības.
- 11.3.6. Lūdzam precizēt vērtējamās objektus, pēc iespējas precizējot tos, to sastāvu, kvalitatīvās un kvantitatīvās pazīmes. Kā alternatīvu konkrētu objektu kategoriju vai pazīmju norādīšanai varam ieteikt pieprasīt pretendentiem norādīt vienas darba stundas (vai darba dienas) likmi, kas būtu par pamatu konkrētu atsevišķo pasūtījumu cenu noteikšanai.

11.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir noslēgt vispārīgo vienošanos ar 3 - 7 Pretendentiem, kuri veiks atsavināšanas procesam nepieciešamo nekustamo īpašumu novērtēšanas pakalpojumus.

Pretendenta noteikta maksimālā cena ir augstākā noteiktā vispārīgās vienošanās laikā, kas nedrīkst tikt pārsniegta.

Par katru konkrēto nekustamo īpašumu tiks nosūtīts uzaicinājums iesniegt precizēto cenu, un cenas noteikšanai Pasūtītājs norādīs darba aprakstā tā rīcībā esošo informāciju, kas nozīmē, ka, nosūtot uzaicinājumu veikt konkrētā nekustamā īpašuma novērtēšanu, kura aprakstā ir minēti visi nepieciešamie apstākļi, kas jāvērtē, cena tiks noteikta daudz precīzāka un atbilstošāka veicamajam darba apjomam.

Pretendenta piedāvātais piemērs, par vērtējamo objektu – ēka ar zemi – ir uzskatāms, un parāda, ka vispārīgās vienošanās ietvaros var tikt norādīta augstākā cena, par piemēru ņemot Pretendenta norādīto biroja ēku ar zemi, taču uzaicinājumā precizējot darba aprakstu informācija tiek precizēta, darba aprakstā tiek norādīts, ka vērtējamais objekts ir privātmāja ar zemi, un novērtēšanas izmaksas tiks noteiktas zemākas, piedāvājot novērtēt norādīto objektu par cenu, kas ir atbilstoša veicamajam darba apjomam.

Nolikuma 2.pielikuma Iepirkuma priekšmeta I.daļas 5.5.punkta tabulā 1.5. punkts ir tehniska rakstura neprecizitāte, kas ir dzēsta.

Nolikuma 2.pielikuma “Tehniskā specifikācija” 5.5. punktā uzskaitītā Darbu iedalījuma iedaļā Nr. 1.6. norādītais Infrastruktūras objekts (piemēram, auto stāvlaukums) ir precizēts.

Pasūtītājs ir precizējis nolikuma 2. pielikuma “Tehniskā specifikācija” iepirkuma priekšmeta I. daļas 5.5. apakšpunktu Darbu iedalījums, apzinājies, ka noslēgtie nomas līgumi tiks vērtēti sadaļā tirgus vērtības noteikšana un atsevišķai pozīcijai (punkti 2.1.-2.4.) nav pamatojuma un tie ir precizēti.

Iepirkuma paredzētā procedūra, ja konkrētajā pasūtījumā būs vairākās kategorijās ietilpstoši īpašumi, tiks vērtēti pēc Zemesgrāmatā esošajiem īpašumtiesību ierakstiem, izprotot nekustamā īpašuma sastāvu – vai ēka un zeme ir vienots nekustamais īpašums, vai dalītais īpašums, kas jāvērtē atsevišķi un cenu nosakot, katru nekustamo īpašumu izvērtējot individuāli.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus, precizējot nolikuma 2. pielikuma “Tehniskā specifikācija” iepirkuma priekšmeta 2.daļas 7.punktu “Darbu iedalījums”.

Ņemot vērā projekta “Rail Baltica” apmērus, Pasūtītājs šobrīd nevar precizēti uzskaitīt vērtējamus objektus iepirkumā, jo tie detalizēti tiks norādīti Pretendentiem uzaicinājumos iesniegt piedāvājumu par konkrēto nekustamo īpašumu. Pretendentam, pamatojoties uz savu pieredzi, profesionālajām zināšanām un publiski pieejamo informāciju par projektu “Rail Baltica” ir jānosaka maksimālā cena attiecīgajās darbu pozīcijās, kuru vispārīgās vienošanās laikā Pretendents, iesniedzot savu piedāvājumu, nedrīkst pārsniegt.

12.jautājums:

Par pretendentu kvalifikāciju un pieredzi:

- 12.1. Kā jau rakstīts iepriekš, uzskatām, ka gadījumā, ja 1. un 2. daļu mērķis ir īpašumu (nekustamo, kustamo, bezķermenisko lietu, biznesa) novērtēšana atsavināšanai sabiedriskām vajadzībām, tad **nekādā gadījumā nevar dažādus īpašumus (aktīvus), kas saistīti ar vienu konkrētu atsavināmo nekustamo īpašumu, vērtēt atrauti vienu no otra**. Bez tam pašreizējā redakcijā darba uzdevums attiecībā uz īpašnieka iespējamiem zaudējumiem var ietilpt gan 1., gan 2. daļā gadījumos, kad zaudējumu rašanās pamats ir pārtraukta vai izbeigta uzņēmējdarbība, un nav skaidrs, kuras sadaļas izmaksās (piedāvājumā) pretendents tas būtu jāparedz.
- 12.2. Līdz ar to 3.1. p. minētos darbus jāapvieno **vienā darba uzdevumā un līdz ar to vienā finanšu piedāvājumā**, papildinot kvalifikācijas prasības, paredzot, ka nekustamā īpašuma vērtētājs pieaicina attiecīgus kvalificētus speciālistus ar pieredzi īpašumu vērtēšanā atsavināšanas vajadzībām.
- 12.3. Iepirkuma 2. daļā ir ļoti zemas kvalifikācijas prasības pretendentiem, jo:

- 12.3.1. netiek prasīta pieredze kustamās mantas (tehnoloģisko iekārtu, aprīkojuma, transporta līdzekļu un taml.), prasījuma tiesību novērtēšanā;
- 12.3.2. tiek prasīta pieredze 3 kapitālsabiedrību novērtēšanā pēdējo 3 gadu laikā. Uzņēmumi, kas profesionāli sniedz šādus pakalpojumus, vidēji veic vismaz 6-12 biznesa vērtējumu gadā;
- 12.3.3. netiek prasīta pieredze īpašumu novērtēšanā atsavināšanai sabiedriskām vajadzībām. Šeit gan jāpiebilst, ka pēc mūsu rīcībā esošās informācijas neviens no Latvijā strādājošiem biznesa vai kustamās mantas vērtētājiem nekad nav vērtējis biznesu vai kustamo mantu atsavināšanai sabiedriskām vajadzībām, jo parasti par atsavināšanas objektiem ir kalpojušās zemes daļas vai zemes gabali ar vai bez būvēm, taču, ja 1. un 2. daļu apvienotu un pieprasītu, ka pretendents jābūt pieredzei gan nekustamā īpašuma vērtēšanai sabiedriskām vajadzībām, gan biznesa un kustamās mantas vērtēšanā citiem mērķiem, mūsaprāt, Pasūtītājs iegūtu piedāvājumus no augstāk kvalificētiem speciālistiem;
- Mūsaprāt būtu pamatoti pieprasīt norādīt pieredzi par konkrētu objektu skaitu un veidiem attiecībā uz kustamas mantas veidiem, kādus ir plānots pasūtīt, kā arī par biznesa vērtēšanu pēc konkrētiem parametriem līdzvērtīgiem objektiem, kādus ir plānots pasūtīt (piemēram, pēc apgrozījuma, aktīvu kopsummas). Piemēram, ja pasūtītājs plāno, ka būs jāvērtē Rīgas autoosta, tad pretendentiem jābūt pieredzei, piemēram, pēc aktīvu kopsummas vai apgrozījuma līdzīgu uzņēmumu vērtēšanā.
- 12.3.4. ir nepamatoti un, iespējams, maldīgi norādīta prasība, ka pretendents jābūt LR Uzņēmumu reģistra mantisko ieguldījumu vērtētāju sarakstā. **Diemžēl LR Uzņēmumu reģistra īpatnējās attieksmes dēļ mantisko ieguldījumu sarakstā visās kategorijās, izņemot nekustamo īpašumu, var tikt iekļauta jebkura persona, kam a) ir augstākā izglītība un kas b) paraksta vienkāršu rakstisku apliecinājumu, ka tā vērtē un vērtēs īpašumus saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”.**
- Nekāda kvalifikācijas vai pieredzes pārbaude, vai vēlāka vērtētāja darbības pārbaude vai uzraudzība netiek veikta, līdz ar to esamība vai neesamība mantisko ieguldījumu vērtētāju sarakstā nekādā mērā neapliecina konkrētās personas kvalifikāciju vai pieredzi!
- Daļa no mantisko ieguldījumu novērtēšanas ekspertu sarakstā iekļautām personām un komersantiem, diemžēl, nekad nav snieguši profesionālus novērtēšanas pakalpojumus, par ko liecina viņu gatavotie atzinumi, un ir apšaubāms, vai kādreiz ir kaut vai lasījuši Latvijas standartu LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”.
- 12.3.5. **Vērtēšanas tirgū pastāv vairākas kvalifikāciju apliecināšanas, sertifikācijas iestādes**, kā, piemēram, Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija, kas atbilstoši sertifikācijas noteikumiem sertificē uzņēmējdarbības (biznesa) vērtētājus, kustamās mantas vērtētājus; Karaliskais vērtētāju institūts (Royal Institution of Chartered Surveyors), kas sertificē visa veida vērtētājus; Amerikas vērtēšanas sabiedrība (American Society of Appraisers), kas sertificē visa veida vērtētājus, u.c. iestādes, kuru izsniegtie dokumenti apliecina personas kvalifikāciju konkrētajā jomā.

12.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir novērtēt nekustamos īpašumus, kurus nepieciešams atsavināt sabiedrības vajadzībām – projekta “Rail Baltica” vajadzībām.

Gadījumos, kad nekustamā īpašuma īpašnieks iesniedz ar atsavināšanas procesu saistītos zaudējumus un Ministru kabineta noteikumu Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 3.punktā noteiktā komisija lemj par zaudējumu atlīdzināšanu, ir nepieciešams veikt papildus zaudējumu aprēķināšanu, kā piemēram, gadījumos, kad nekustamajā īpašumā ir uzsākta komercdarbība, un tā nevar tikt

turpināta atsavināšanas procesa dēļ.

Izvērtējot nekustamā īpašuma īpašnieka papildus iesniegtos mantiskos zaudējumus, iepirkumā ir noteikti pretendenta kvalifikācijas kritēriji.

Iepirkumā norādītais par LR Uzņēmuma reģistra mantisko ieguldījumu vērtētāju sarakstā minēto informāciju ir pamatots, jo tā ir vienīgā Pretendentu neierobežojošā informācija, kas ir publiski pieejama, jo profesija nav reglamentēta.

13.jautājums:

Par pakalpojuma izpildes organizāciju.

Pastāv pamatotas bažas par iecerēto kārtību, ka vērtētājiem ir pienākums sagādāt visu vērtēšanai nepieciešamo informāciju un dokumentus patstāvīgi uz pilnvaras pamata (Tehniskās specifikācijas 1. daļas 7.3.p., 7.5. un 2. daļas 9.3., 9.5. p.), kā arī īpašnieka kontaktinformācijas nodošana vērtētājam tikai tad, ja tā ir Pasūtītāja rīcībā (Tehniskās specifikācijas 1. daļas 7.4. p. un 2. daļas 9.4. p.).

Atsavināšana sabiedriskajām vajadzībām ir sarežģīts process – ir jā sagatavo virkne dokumentu, jānoorganizē īpašuma apskate (obligāti pieaicinot nekustamā īpašuma īpašnieku, lai nerastos pretenzijas vai strīdi), jāpieprasa no īpašnieka informācija, vai tam ar īpašuma atsavināšanu nerodas papildus zaudējumi utt. Vai tiešām Pasūtītājs ir pārliecināts, ka vērtētājs varētu būt galvenā (vai pat vienīgā) persona atsavināmā īpašuma vērtēšanas un atsavināšanas procesā?

Ir virkne informācijas un dokumentu, kuru sagādāšana nav iespējama bez īpašnieka līdzdarbības vai piekrišanas, piemēram, būves kadastrālās uzmērīšanas lieta, meža inventarizācijas lieta, uzņēmuma operatīvais gada pārskats, pamatlīdzekļu saraksts un taml.

Pirmkārt, pēc pašreizējās Tehniskās specifikācijas redakcijas, vērtētājam jānes atbildība par dokumentu sagādāšanu un saņemšanu pat gadījumos, kad tam nav iespējas tos saņemt vai tiem piekļūt.

Otrkārt, bez vairākiem augstākminētiem dokumentiem pat nevar apzināt veicamā darba apjomu, lai izvēlētie pretendenti varētu iesniegt savus finanšu piedāvājumus atsevišķā pasūtījuma veikšanai. Līdz ar to **informācija un dokumenti ir jā sagatavo pirms** atsevišķā pasūtījuma noformēšanas, un Pasūtītājam tie ir jāiekļauj kopā ar atsevišķā pasūtījuma pieprasījumu līdzīgi kā to dara AS “Latvijas valsts ceļi”. Gadījumā, ja īpašnieks vērtēšanas gaitā iesniedz vērtētājam papildus vai atjaunotu informāciju, vērtētājam, protams, tā ir jāizmanto.

Tāpat nav skaidrs, kā ir paredzēts rīkoties, gadījumos, kad īpašnieks nesadarbojas, nepiedalās īpašuma apskatē, neiesniedz dokumentus un taml. – Tehniskajā specifikācija vienkārši ir minēts, ka šādā gadījumā vērtētājs informē Pasūtītāju.

13.atbilde:

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikuma 2.pielikumā “Tehniskā specifikācija” Iepirkuma priekšmeta 1.daļai.

14.jautājums:

Par dokumentu apriti

Vai tiešām Pasūtītājam nepieciešami 2 oriģināleksemplāri papīra formātā un .pdf eksemplārā uz CD nesēja, kuru iespējams vairumam Pasūtītāja darbinieku pat nav tehniskas iespējas nolasīt. Ņemot vērā milzīgo vērtējamo objektu skaitu un prasības katru vērtējumu sagatavot 2 eksemplāros, mēs aicinām taupīt dabas resursus un ierosinām grozīt Nolikumu, paredzot, ka vērtējumi tiek iesniegti parakstīti ar

elektronisko drošo parakstu .edoc formātā, kas gan samazinās dokumentu sagatavošanas, aprites un glabāšanas izmaksas, gan paātrinās procesu.

14.atbilde:

Nolikumā minētie 2 oriģināleksemplāri papīra formātā ir nepieciešami, jo viens eksemplārs paliek Pasūtītāja rīcībā, un otrs eksemplārs, pēc pieprasījuma tiek nodots novērtētā nekustamā īpašuma īpašniekam.

Savukārt eksemplārs uz CD nesēja tiek nodots atlīdzības noteikšanas komisijas darbam un izvērtējumam.

15.jautājums:

Par vērtējumu izpildes termiņiem un aktualizāciju

- 15.1. Ja tiek atrisināta 5. p. minētā problēma ar iecerēto dokumentu apriti, problēmām ar nekustamo īpašumu novērtēšanu 30 darba dienu laikā vairumā gadījumu nevajadzētu būt, taču tās var rasties, ja netiek atrisināta dokumentu aprite, kā arī sarežģītāku vērtējumu gadījumos – ja ir jāvērtē business vai iespējamie zaudējumi.
- 15.2. Šobrīd ir paredzēta aktualizācija (1. daļas 21. p., 2. daļas 18.p.) 10 darba dienu laikā visām objektu kategorijām. Vairumā biznesa novērtēšanas gadījumu tas nebūs iespējams, jo process ir laikietilpīgs un 3 gadu laikā (termiņš, kurā paredzēts veikt aktualizāciju) var notikt būtiskas izmaiņas ar vērtējamo objektu, tirgū, ekonomikā.
- 15.3. Šobrīd ir paredzēta aktualizācija (1. daļas 21. p., 2. daļas 18.p.) bez papildus samaksas ne vairāk kā 3 reizes 3 gadu laikā. Piemēram, AS “Latvijas valsts ceļi” šādai aktualizācijai paredzēta samaksa 50% apmērā no sākotnējās atlīdzības, ja nav mainījies objekta sastāvs, līdz ar to paredzot, ka aktualizācijas rezultātā tiek sagatavot atjaunots pilns vērtējums. Prakse rāda, ka izvēloties nemaksāt par vērtējumu aktualizāciju kā to dara, piemēram, VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, vērtētāji aprobežojas ar formālu atbildi uz 1 lapas, norādot vai un kā ir mainījusies īpašuma vērtība.

15.atbilde:

Pasūtītājs ir precizējis Nolikumā minēto par dokumentu apriti. Sarežģītāko vērtējumu gadījumos, izprotot informācijas apjomu un objektīvos apstākļus katrā konkrētajā gadījumā, 30 darba dienu termiņš var tikt pagarināts, nosakot atbilstošu termiņu veicamajam darbu apjomam.

Pasūtītāja ieskatā, ja tiek veikta vērtējuma aktualizācija norādot vai un kā ir mainījusies īpašuma vērtība, obligāts ir atbildes pielikums, kurā ir norādīts vērtības aprēķina skaidrojums.

16.jautājums:

Neprecizitātes, kļūdas tehniskajā specifikācijā

Ir virkne neprecizitāšu, kļūdu Tehniskajā specifikācijā, piemēram:

- 16.1. Tehniskās specifikācijas 1. daļas 8.1. p. – nav tāds jēdziens ‘nekustamā īpašuma īpašie apstākļi’- lūdzam paskaidrot, kas ar to ir domāts.
- 16.2. Tehniskās specifikācijas 1. daļas 16.7. p. norādīts, ka vērtējuma jāiekļauj ‘nepieciešamas gadījumā tirgus vērtības aprēķins’. Mūsaprāt tirgus vērtības aprēķins ir jāiekļauj obligāti. Kas izvērtēs nepieciešamību iekļaut vai neiekļaut?
- 16.3. Tehniskās specifikācijas 1. daļas 16.9. p. ir iekļauta prasība pievienot licenci - nepastāv licencēšana nekustamā īpašuma vērtēšanā;
- 16.4. Tehniskās specifikācijas 1. daļas 17. p. – iekavās norādīta ‘atsavināšanas’ vērtība – tāda vērtība nav definēta ne profesionālajos standartos, ne normatīvajos aktos.

- 16.5. Tehniskās specifikācijas 2. daļā vairumā punktu ir runa par un atsauce uz nekustamo īpašumu vērtēšanu, nevis to, kas rakstīts 2. daļas virsrakstā.
- 16.6. Tāpat uz Tehniskās specifikācijas 2. daļā ir tās pašas nepilnības, kas uzskaitītas attiecībā uz 1.daļu.

16.atbilde:

Nolikuma 2. pielikuma "Tehniskā specifikācija" 1.daļas 8.1.punktā ir domāta nekustamā īpašuma īpašnieka norādītā informācija par katru nekustamo īpašumu, kas nav pieejama publiski pieejamos datos, bet ir izvērtējama, balstoties uz nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegto informāciju.

Iepirkuma komisija ir veikusi grozījumus nolikumā, precizējot iepirkuma priekšmeta 1.daļas tehnisko specifikāciju, kā arī iepirkuma priekšmeta 2.daļas nosaukumu un tehnisko specifikāciju.

17.jautājums:

Par apdrošināšanu

Mūsaprāt ir neadekvātas prasības par apdrošināšanu:

- 17.1. apdrošināšanas summa abās daļās pieprasīta par mazu – tikai 10 000 EUR apmērā. Mūsaprāt apdrošināšanas summai jābūt korelācijā ar pasūtījumu apjomu, iespējamiem zaudējumiem, kas var tikt nodarīti pasūtītājam, piemēram, ja budžets ir 1 200 000 EUR un līgums ir uz 3 gadiem, tad mūsaprāt būtu loģiski pieprasīt apdrošināšanas summu vismaz 400 000 EUR apmērā.
- 17.2. pašrīks pieprasīts pārāk mazs (pieprasīts ne lielāks kā 1000 EUR) – SIA "Eiroeksperts", piemēram, ir apdrošināšanas polise uz 1 000 000 EUR un pašrīks ir 7000 EUR, un ņemot vērā uzņēmuma finansiālo stāvokli un peļņu, nav pamata uzskatīt, ka uzņēmums nebūtu spējīgs pašrīku segt. Vai šāda polise būtu uzskatāma par sliktāku nekā polise par summu tikai 10 000 EUR un pašrīku 1000 EUR?

Pie tam, pasūtītāju nekā neietekmē lielāks vai mazāks pašrīks, jo apdrošināšanas gadījuma rezultātā pasūtītājs saņem pilnu atlīdzību pa tiešo no apdrošinātāja, un apdrošinātājs, savukārt, vērsas pie komersanta par pašrīka kompensāciju.

17.atbilde

Paskaidrojam, ka apdrošināšanas summa, kas norādīta katrā iepirkuma daļā, ir prasīta par katru konkrētu objektu jeb nekustamo īpašumu, par ko ir veicams konkrētais vērtējums.

Izpildītājam ir dota iespēja noslēgt apdrošināšanas līgumu par konkrēto objektu (nekustamo īpašumu), izvirzot prasību, ka kopējais atbildības limits konkrētā objektā nedrīkst būt mazāks par iepirkuma dokumentācijā norādīto.

Izpildītājam ir tiesība arī apdrošināšanas līgumu neslēgt uz konkrētu objektu, bet noslēgt to uz konkrētu termiņu, un tad apdrošinājuma summai ir jābūt tik lielai, lai apdrošināšanas aizsardzība attiecībā uz katru konkrēto objektu nebūtu mazāka par iepirkuma dokumentācijā norādīto.

Uzskatām, ka pašrīks netiek prasīts pārāk mazs, jo šādu pašrīku esam noteikuši, izvērtējot, kādu radīto zaudējumu apmēru atstāt izpildītājam atlīdzināšanai un kādu pārnest uz apdrošinātāju, lai maksimāli samazinātu risku, ka radītos zaudējumus izpildītājs neatlīdzina.

Paskaidrojam, ka prasībām apdrošināšanai ir jābūt noteiktām iepirkuma dokumentācijā, lai apdrošināšanas izmaksas pretendents varētu iekļaut piedāvājuma cenā, tādējādi nodrošinot vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret visiem pretendentiem. Tāpēc Pasūtītājs nevar apdrošināšanai izvirzītās prasības pielāgot katra ieinteresētā piegādātāja jau esošai apdrošināšanas polisei.

Konsolidētā nolikuma versija tiks publicēta pasūtītāja mājas lapā pie attiecīgā iepirkuma pēc tam, kad paziņojums par izmaiņām vai papildus informāciju tiks publicēts Iepirkumu uzraudzības biroja mājaslapā internetā.

Papildus informējam, ka tiks pagarināts piedāvājumu iesniegšanas termiņš.