

METODISKĀS REKOMENDĀCIJAS TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS NOTEIKŠANAI PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMIEM NEKUSTAMIEM ĪPAŠUMIEM PROJEKTA RAIL BALTICA VAJADZĪBĀM

<http://vertetaji.lv/uploads/filedir/Methodika%20Rail%20Baltic%2010%2010%202017.pdf>

I. TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU APRĒĶINU BĀZE

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums

2.pants. Nekustamo īpašumu atsavina valsts aizsardzības, vides aizsardzības, veselības aizsardzības vai sociālās nodrošināšanas vajadzībām, sabiedrībai nepieciešamu kultūras, izglītības un sporta objektu, inženierbūvju un inženierkomunikāciju būvniecībai vai transporta infrastruktūras attīstībai, kā arī citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, **ja šis mērķis nav sasniedzams ar citiem līdzekļiem.**

3.pants. Nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām ierosina un veic **valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība**, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk — institūcija).

4.pants. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām notiek, **vienojoties par labprātīgu nekustamā īpašuma atsavināšanu** vai atsavinot to **piespiedu kārtā** uz atsevišķa likuma pamata.

5.pants. Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama izņēmuma gadījumos vienīgi **pret taisnīgu atlīdzību un tikai uz atsevišķa likuma pamata, ievērojot šajā likumā paredzētos nosacījumus.**

7.pants. Institūcija **atlīdzina zaudējumus, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas procesā**, to skaitā zaudējumus, kas rodas, ja nekustamais īpašums netiek atsavināts.

16.pants. (1) Nostiprinot zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atsavināts, pamatojoties uz likumu par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu, **attiecīgais nekustamais īpašums pāriet valsts vai pašvaldības īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā** (tai skaitā dzēšot visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumus, apgrūtinājumus, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, **kā arī uz nomas, īres, uztura un mantojuma līgumu pamata nostiprinātās tiesības**) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas.

(2) Institūcijai ir saistoši nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, par kuriem institūcija ir bijusi informēta nekustamā īpašuma novērtēšanas dienā.

(3) Nekustamajam īpašumam **saglabājami apgrūtinājumi un nastas, kas izriet no šā īpašuma rakstura.**

18.pants. (1) Lai informētu nekustamā īpašuma īpašnieku par nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai un noteiktu atlīdzību, institūcija **nosūta paziņojumu** par šā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību (turpmāk — paziņojums) nekustamā īpašuma īpašniekam un personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība (...).

19.pants. (1) Ja nekustamā īpašuma īpašnieks šā likuma 18.panta otrajā daļā minēto informāciju norādītajā termiņā nesniedz vai paziņo, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies, **nekustamo īpašumu novērtē, ņemot vērā to informāciju**, kuru institūcija var iegūt bez nekustamā īpašuma īpašnieka piedalīšanās un **kura raksturo šo īpašumu tā apsekošanas dienā.**

(2) Ja, **veicot projektēšanas darbus** saskaņā ar šā likuma 8.panta otrās daļas 2.punktu, **institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība**, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, **ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18.pantā minētais paziņojums.**

20.pants. (1) Atlīdzību par atsavināmo nekustamo īpašumu institūcija nosaka, ņemot vērā **sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu un nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus.**

21.pants. Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam **nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim.**

22.pants. (1) Atlīdzību veido **nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu** un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu.

(2) Nekustamā īpašuma **tirgus vērtību**, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minēto gadījumu, nosaka **atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā**, ievērojot šā likuma 23.panta otrās daļas 5.punktā minēto.

23.pants. (1) Novērtējot nekustamo īpašumu, tā **vērtējumā norādāma un analizējama visa informācija, kas raksturo nekustamo īpašumu, tai skaitā nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtā informācija.**

(2) Nekustamais īpašums novērtējams, izvērtējot tā:

- 1) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, **tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi;**
- 2) atrašanās vietu un **atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu;**
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar šā likuma 16.pantu;
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.**

25.pants. (1) Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos **zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu.**

(2) Par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:

- 1) **izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā 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, kancelejas 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.**

Civillikums. Saistību tiesības

1770. Ar zaudējumu jāsaprot **katrs mantiski novērtējams pametums.**

1772. Jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā **tagadējās mantas samazinājums**, vai arī viņa **sagaidāmās peļņas atrāvums.**

1786. Novērtējot zaudējumus, jāievēro nevien **galvenās lietas un tās piederumu vērtība**, bet arī **pametums, kas netieši nodarīts** ar zaudējuma nesēju notikumu, **un atrautā peļņa.**

1789. Novērtējot noteiktu lietu, jāievēro nevien tās **parastā vērtība**, bet arī **sevišķā vērtība** zaudējuma cietējam. Vērtība, kas pamatojas tikai uz personiskām tieksmēm (873.p.), nav jāievēro.

Civillikums. Lietu tiesības

870. Lietas novērtējamas vai nu pēc to **parastās vērtības** vispārējā lietošanā, vai arī pēc vērtības, ko noteic lietas **sevišķā nozīme valdītājam** vai **viņa personīgās tieksmes**. Tāpēc lietu vērtība var būt vai nu parasta, vai sevišķa, vai arī ar personīgām tieksmēm pamatota.

871. **Parastā vērtība** noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi, neatkarīgi no viņa personīgām attiecībām.

872. **Sevišķā vērtība** noteicama pēc tā sevišķā labuma, kādu lietas valdītājs gūst no tās sakarā ar savām personīgām attiecībām.

873. **Ar personīgām tieksmēm pamatotā vērtība** atkarājas no priekšrocības, kādu lietas valdītājs tai piešķir vai nu tās īpatnību dēļ, vai savu sevišķo attiecību dēļ pret to, neatkarīgi no labuma, kādu tā dod pati par sevi.

Civillikums. Lietu tiesības

850. **Galvenās lietas ir tās, kas ir patstāvīgi tiesību priekšmeti.** Bet viss tas, kas pastāv tikai ar galveno lietu, vai pieder pie tās, vai kā citādi ar to saistīts (851. p.), ir **blakus lieta**.

851. Starp blakus lietām jāizšķir:

- 1) galvenās lietas **būtiskas daļas**, to starpā pieaugumi šaurākā nozīmē;
- 2) galvenās lietas **augļi**;
- 3) galvenās lietas **piederumi**;
- 4) galvenai lietai **taisītie izdevumi** un uz to gulošās **nastas**.

852. Kamēr blakus lieta nav atdalīta no galvenās, uz abām attiecas vieni un tie paši tiesību noteikumi; **tādēļ nekustamas lietas kustamie piederumi nav uzskatāmi par kustamām lietām, bet ir pakļauti noteikumiem, kādi pastāv nekustamām lietām.**

Standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 tirgus vērtības definīcija:

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra **savstarpēji nesaistītu pušu darījumā** starp **labprātīgu pārdevēju** un **labprātīgu pircēju** pēc **atbilstoša piedāvājuma**, katrai no pusēm rīkojoties **kompetenti**, ar aprēķinu un **bez piespiešanas**.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā **labāko un efektīvāko izmantošanu**.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts **maksimālais labums**, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Atbilstoši LVS 401:2013 Tirgus vērtības definīcijai slēgts darījums	Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām
<p>„...labprātīgs pircējs...” attiecas uz tādu pircēju, kam ir motīvi pirkt, bet nav īpašu apstākļu, kas piespiestu viņu to darīt. Tāds pircējs nav gatavs maksāt jebkuru cenu ne īpašas ieinteresētības, ne aktuālas nepieciešamības dēļ.</p>	<p>Pircējs ir konkrēta valsts vai atvasināta valsts institūcija, kura darbojas apstākļos, kas to spiež veikt īpašuma atsavināšanu. Cenai ir jānodrošina īpašuma īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim.</p>
<p>„...labprātīgs pārdevējs...” neizjūt dedzīgu vēlēšanos un nav spiests pārdot par jebkuru cenu, kā arī nav noskaņots pieprasīt cenu, kas pašreizējos tirgus apstākļos nav saprātīga. (...)</p> <p>Konkrētie apstākļi, kas attiecas uz pašreizējo īpašnieku, šeit netiek ievēroti, jo “labprātīgs pārdevējs” ir hipotētisks īpašnieks.</p>	<p>Pārdevējs ir spiests pārdot un ir noskaņots pieprasīt pēc iespējas augstāku cenu - pat tādu, kas pašreizējos tirgus apstākļos nav saprātīga.</p> <p>Pārdevējs nav hipotētisks īpašnieks, bet konkrēta persona, ir ņemami vērā konkrētie apstākļi, kas attiecas uz pašreizējo īpašnieku.</p>

<p>Atbilstoši LVS 401:2013 Tirgus vērtības definīcijai slēgts darījums</p>	<p>Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām</p>
<p>„.. un bez piespiešanas...” paredz to, ka abas puses ir motivētas slēgt darījumu, bet nav spiestas vai neizjūt dedzīgu vēlēšanos to darīt.</p>	<p>Ja netiek panākta labprātīga vienošanās par īpašuma atsavināšanu, tad tā notiek piespiedu kārtā.</p>
<p>Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.</p>	<p>Vērtība tiek noteikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā (t.i. pie tā pašreizējās izmantošanas).</p>
<p>„reāli iespējama” - vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki</p>	<p>Vērā ir ņemami tikai faktiskie apstākļi, neatkarīgi no apsvērumiem, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki</p>

<p>Atbilstoši LVS 401:2013 Tirgus vērtības definīcijai slēgts darījums</p>	<p>Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām</p>
<p>„tiesiska” - ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums</p>	<p>Vērtējams kā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, vērā ir ņemami tikai tie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, kas bija spēkā pirms administratīvā akta izdošanas datuma.</p>
<p>„finansiāli iespējama” paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.</p>	<p>Vērā ir ņemamas tikai nekustamā īpašuma īpašnieka līdz vērtēšanas datumam veiktās darbības apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai, neparedzot citas finansiāli iespējamās īpašuma alternatīvas izmantošanas.</p>

Šāda situācija ir paredzēta standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 3.11.4. punktā, kas nosaka, ka:

„Vērtēšanā var būt nepieciešams izmantot arī **atšķirīgas likumā, noteikumos, privātā līgumā vai citā dokumentā definētas vērtības bāzes**. Lai gan šādas bāzes **var izrādīties līdzīgas šajos standartos definētajām vērtības bāzēm**, tad, ja vien attiecīgajā dokumentā netiek sniegta nepārprotama atsauce uz (Standartiem), **to lietošana var prasīt atšķirīgu pieeju no (Standartos) aprakstītās**. Šādas bāzes ir interpretējamās un lietojamās saskaņā ar tās nosakošā dokumenta noteikumiem.”

„Tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē”

ir tāda aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus (parastā) vērtība, par kuru Likumā definētajos īpašajos atsavināšanas apstākļos varētu tikt panākta labprātīga vienošanās starp pircēju un pārdevēju, un kas ir noteikta:

- pieņemot, ka nekustamais īpašums ir brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā, t.sk. uz nomas, īres līgumu pamata nostiprinātās tiesības,
- ņemot vērā atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā,
- ņemot vērā apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai,
- ņemot vērā pārējās Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktās prasības, kas jāievēro, novērtējot nekustamo īpašumu.

Tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē **nedrīkst ietvert atlīdzību par zaudējumiem**, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu, **kas ir nosakāma saskaņā ar Civillikumu**, t.sk. **atlīdzību par atrauto peļņu**, kas ir aprēķināma un norādāma **atsevišķi**.

Tirgus vērtībai Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē un aprēķinātajai atlīdzībai par zaudējumiem **abām kopā ir jānodrošina nekustamā īpašuma īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim** (*Taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu*).

II. VĒRTĒŠANAS TEHNISKI – ORGANIZATORISKIE ASPEKTI

Darba uzdevums

2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” nosaka, ka:

- Darba uzdevumu vērtētājam sagatavo valsts pārvaldes iestādē, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk – institūcija) izveidota atlīdzības noteikšanas komisija (turpmāk – komisija), un darba uzdevumam tiek pievienota informācija par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas.
- Komisija pieņem lēmumu par tiem zaudējumiem, kuru apmēru ir uzdots noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, un izsniedz zaudējumu apmēra noteikšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.

Tādējādi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā paredzētais darba uzdevums vērtētājam varētu ietvert:

- atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķinu atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā;
- atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma un atlīdzības par izmaiņām tās lietošanā aprēķinu;
- no darba uzdevumam pievienotajiem dokumentiem izrietošo zaudējumu, kas atlīdzināmi saskaņā ar Civillikumu (piem. atrautās peļņas) vērtības aprēķinu;
- citu izdevumu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radīsies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, vērtības aprēķinu.

Vērtēšanas datums

Ja vien institūcijas darba uzdevumā nav paredzēts savādāk, vērtēšanas datums, t.i. datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību, ir nekustamā īpašuma apskates datums, un tālākajos aprēķinos ir jāizmanto šajā datumā aktuālā tirgus informācija.

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti

Vērtētājam ir jāņem vērā un vērtējumā jāizmanto tikai tā informācija, kas ir iekļauta darba uzdevuma pielikumos, ja vien institūcija darba uzdevumā nav pilnvarojusi vērtētāju iegūt vērtējuma izpildei nepieciešamo informāciju, kas līdz tam nav bijusi institūcijas rīcībā.

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējums ir veicams pie pieņēmuma, ka institūcijas darba uzdevumam pievienotajās dokumentu kopijās sniegtā informācija ir patiesa un ir izmantojama vērtēšanas pasūtījuma izpildē bez īpašas izpētes vai pārbaudes.

Vērtēšanas procesā vērtētājs drīkst izdarīt tikai tādus pieņēmumus, kurus vērtēšanas datumā būtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks, tos atbilstoši pamatojot un uzrādot vērtējuma atskaitē.

Vienīgais pieļaujamais īpašais pieņēmums ir saistīts ar atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu, pie kuras ir veikts novērtējums, un kas jau sākotnēji ir iekļaujams institūcijas darba uzdevumā.

Nekustamā īpašuma apskate

Ja vien nekustamā īpašuma īpašnieks nav paziņojis par to, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies, īpašuma apskate (apsekošana) ir veicama ar nekustamā īpašuma īpašnieka un atsavinātājas institūcijas pārstāvja piedalīšanos.

Īpašuma vizuālās apskates rezultāti tiek fiksēti apskates aktā, kurā ir iekļaujami vismaz šāda informācija:

- Īpašuma vizuālās apskates datums;
- Personu, kuras piedalās apskatē, identifikācija;
- Nekustamā īpašuma adrese, kadastra Nr., zemes vienību kadastra apzīmējums

- Apskates rezultātā konstatētā informācija par nekustamo īpašumu
 - nekustamā īpašuma sastāvs, komunikācijas, labiekārtojums, tehniskais stāvoklis un nolietojuma pakāpe;
 - atrašanās vieta un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana;
 - nekustamā īpašuma īpašnieka papildus sniegtā informācija par noslēgtajiem īres un nomas līgumiem un citiem apgrūtinājumiem;
 - nekustamā īpašuma īpašnieka viedokli un argumentus par zaudējumiem un neērtībām, kas tam varētu rasties šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, kā arī to kompensācijas vai novēršanas veidiem;
 - cita apskates rezultātā iegūtā ar nekustamo īpašumu saistītā informācija.
- Personu, kuras ir piedalījušās piedalās apsekošanā, paraksti.

Vērtēšanas pieejas

Vērtējumā ir izmantojamas visas trīs LVS 401:2013 aprakstītās vērtēšanas pieejas (tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas).

Ir jāņem vērā, ka:

- Ja vien iespējams, vērtības aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ir izmantojamas tikai ar ierakstiem valsts reģistros pamatotas nekustamo īpašumu pārdošanas cenas.
- Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai.
- Izmaksu pieejas ietvaros izmantojama atlikušo aizvietošanas izmaksu metode.

Slēdziens par vērtību

Ar dažādām pieejām iegūtie nekustamā īpašuma vērtības indikatori **nav savstarpēji līdzsvarojami.**

Kā nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē ir uzrādāma **vispamatotākā no ar atsevišķām pieejām aprēķinātajām vērtībām**, t.i. tāds vērtības aprēķina rezultāts, kas **vispilnīgāk atspoguļo visus iespējamus labumus**, kurus īpašnieks varētu iegūt no konkrētā nekustamā īpašuma **pie tā pašreizējās izmantošanas.**

Vērtēšanas atskaite

Vērtēšanas atskaitei ir jāsniedz tieša atsauce uz darba uzdevumu, kā arī tai ir jāsaturs pierādījumi, ka vērtētājs, sagatavojot slēdzienu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, ir izvērtējis nekustamā īpašuma:

- 1) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi;
- 2) atrašanās vietu un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu;
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma likuma 16.pantu;
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.

III. TIRGUS VĒRTĪBAS SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS LIKUMA IZPRATNĒ APRĒĶINS

III.1 ZEMES GABALU VĒRTĒŠANA

Teritorijas plānošanas dokumentos norādītās transporta infrastruktūrai rezervētās teritorijas statusa ietekme uz zemes vērtību

Esošas dzelzceļa aizsargjoslas, vai jaunas dzelzceļa aizsargjoslas izveides ietekme uz tās robežās izvietotas lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamas zemes tirgus vērtību nav būtiska.

Tajā pašā laikā zemes gabala atrašanās aizsargjoslu gar dzelzceļiem, it īpaši gar tādiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus teritorijā būtiski ierobežo īpašuma izmantošanas iespējas apbūves vajadzībām.

Šo iemeslu dēļ apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas aizsargjoslu gar dzelzceļiem robežās, tirgus vērtība ir zemāka, kā ar aizsargjoslu neapgrūtinātiem tuvējā apkārtnē esošiem apbūvei paredzētiem zemes gabaliem.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanā izmantoto vērtēšanas pieeju raksturojums

Galvenā neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanai izmantojamā pieeja ir **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, vērtības aprēķinus veicot, vai nu:

- netiešā veidā – vispirms aprēķinot visa sākotnējā zemes gabala, no kura kaut kāda daļa tiek atsavināta, vidējo 1 vienības vērtību (kompensējamo 1 m² nominālo vērtību), kas tālāk tiek koriģēta atbilstoši atsavināmajam gabalam piemītošajiem specifiskajiem raksturlielumiem, vai arī
- tiešā veidā - kā salīdzināmos objektus izmantojot jau notikušus darījumus ar vērtējamajam īpašumam līdzīgiem nekustamiem īpašumiem ar vērtēšanas datumā identisku atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanas veidu.

Netiešās aprēķinu metodes gadījumā par atsavināmās daļas vērtības bāzi ir izmantojama tā zemes gabala kā veseluma, no kura satiksmes infrastruktūras izbūvei iegādājamais gabals tiek atsavināts, tirgus vērtība. Šī metode tiek pielietota gadījumos, kad atsavināmās zemes vienības vēl nav nodalītas no sākotnējā zemes gabala kā atsevišķi īpašuma objekti, vai ja nav pieejami pierādījumi par darījumiem ar nekustamiem īpašumiem, kas pēc platības atbilst atsavināmās zemes vienības platībai.

Tiešā aprēķinu metode ir pielietojama gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī ja vērtējamā īpašuma apkaimē ir notikuši darījumi ar zemes gabaliem, kas ir atsavināti ar satiksmes infrastruktūru saistīta projekta realizācijai, un kas pēc platības atbilst atsavināmās zemes vienības platībai.

Ienākumu pieeja atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama tikai gadījumos, ja **nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai.**

Tā kā visi labumi, ko īpašnieks varētu gūt no zemesgabala, pats veicot tā apsaimniekošanu, tiek ievērtēti ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju aprēķinātajā vērtībā, **ienākumu pieeja ir izmantojama tikai tad, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu.**

Ienākumu pieejas aprēķiniem ir izmantojama gan tiešās kapitalizācijas metode (beztermiņa zemes nomas līguma gadījumā), gan arī naudas plūsmas diskontēšanas metode (terminēta zemes nomas līguma gadījumā).

Tā kā faktiskie nomas līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā, **ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai.**

Tirgus nomas (īres) aprēķinam izmantojama salīdzināmo darījumu pieeja, izmantojot datus par līdzīgos nekustamos īpašumos noslēgtiem līgumiem.

Atbilstošas diskonta un kapitalizācijas likmes tiek izvēlētas tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Zemes nomas gadījumā diskonta likme varētu būt tuvu bezriskai likmei (kā bezriskā likme var tikt izmantota Eiropas Centrālās interneta vietnē www.ecb.europa.eu publicētā Latvijas valdības 10 gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme 5 gadu periodā).

Atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme, vērtēšana

Galvenā zemes gabalu vērtēšanai izmantojamā pieeja ir **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos darījumus izmantojot informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem, **kuru atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme.**

Gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti **nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā**, vai ja novērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē **ir notikuši darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kas ir atsavināti ar satiksmes infrastruktūras objektu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai**, tirgus vērtība tiek noteikta ar tiešo aprēķina metodi.

Gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēta **zemes gabala daļa**, tirgus vērtība tiek noteikta, par aprēķinu bāzi izmantojot nevis konkrētās zemes vienības platību un raksturlielumus, bet sākotnējā zemes gabala, no kura tiek atdalīta atsavināmā daļa, raksturlielumus, un **izmantojot netiešo aprēķina metodi**.

Gadījumos, **ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi**, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams **arī ar lenākumu pieeju**.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties **vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir apbūves zeme, vērtēšana

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, zemes gabals ir uzskatāms par apbūves zemi tikai tādā gadījumā, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves iespēju izmantošanai** (ir veikta zemes transformācija apbūves vajadzībām, izstrādāts un saskaņots detālplānojums un iesniegti citi īpašnieka apbūves iespēju izmantošanai veikto darbību pierādījumi).

Galvenā zemes gabalu vērtēšanai izmantojamā pieeja ir **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos darījumus izmantojot informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem, **kuru atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir apbūves zeme.**

Aprēķinu gaita:

1. Tiek aprēķināta ar aizsargjoslas apgrūtinājumu neapgrūtinātas atsavināmās zemes vienības vērtība, aprēķinu veicot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas tiešo vai netiešo metodi.
2. Nepieciešamības gadījumā aprēķinātā atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība tiek koriģēta, **pielietojot aizsargjoslas apgrūtinājuma ietekmes faktoru:**
 - a) Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī normatīvajos tiesību aktos **nav bijis ietverts aizliegums** veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, vai ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, **ir sniedzis rakstisku piekrišanu apbūves celtniecībai** aizsargjoslas teritorijā, vērtību pazeminoša korekcija ir 0%;

- b) Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos **jau ir bijis ietverts aizliegums** veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, un ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, **nav sniedzis rakstisku piekrišanu** apbūves celtniecībai aizsargjoslas teritorijā, **ir nepieciešams pielietot uz tirgus datiem balstītu neapgrūtināta zemes gabala vērtību samazinošu korekcijas koeficientu.**

Tas pats attiecas uz gadījumiem, kad aizsargjoslas teritorija, kurā ir ierobežota būvniecība, ir jau paredzēta detālplānojumā kā viens no nekustamā īpašuma attīstīšanas priekšnoteikumiem.

Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Apdzīvotās vietās esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana

Atkarībā no tā, vai ir atsavināmi nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī no pieejamo datu par salīdzināmajiem darījumiem kvalitātes, vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ir veicams, vai nu:

- **ar tiešo aprēķinu metodi** - gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, un ja ir pieejama ticama tirgus informācija par darījumiem ar līdzīgi apgrūtinātiem zemes gabaliem,
- **ar netiešo aprēķinu metodi** - gadījumos, kad tiek atsavināta zemes vienības daļa, vai kad nav iespējams iegūt pietiekami ticamus tirgus datus, lai pielietotu tiešo aprēķinu metodi

Abos aprēķinu variantos ir izvērtējama **atlīdzības apmēra korekcija, salīdzinot pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdi (ieraksta zemesgrāmatā datums) ar brīdi, kad aizsargjosla, kas apgrūtina vērtējamo objektu, ir noteiktas teritorijas plānojumā (normatīvā akta izdošanas datums).**

Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar **nekustamo īpašumu**, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties **vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Zemes gabalu, gadījumos, kad sabiedrības vajadzībām nepieciešama tikai nekustamā īpašuma daļa, un atlikusī tā daļa nepietiekamās platības, apgrūtinājumu, konfigurācijas vai citu apstākļu dēļ nav izmantojama atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, un institūcija ierosina visa nekustamā īpašuma atsavināšanu, vērtēšana

Šajā gadījumā tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē ir nosakāma **visam** atsavināmajam zemesgabalam (sabiedrības vajadzībām nepieciešamajai un atlikušajai tā daļai kā vienota objektam).

Vispārējā gadījumā tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķins ir veicams ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Apbūvētu zemes gabalu vērtēšana

- 1) **Ja tiek atsavināta vienotā īpašumtiesību objektā ietilpstoša apbūvēta zemes gabala daļa, bet neparedzot ar to saistītās apbūves atsavināšanu, atsavināmās zemes vienības tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķins kā neapbūvētam zemes gabalam.**

Šajā gadījumā ir rūpīgi jāizvērtē, vai neradīsies ar atlikušās nekustamā īpašuma daļas (apbūves un zemes) tirgus vērtības izmaiņām saistītie īpašniekam kompensējamie zaudējumi.

- 2) Ja tiek atsavināta dalītu īpašumtiesību objektā (apbūves un ar to saistītās zemes īpašnieki ir atšķirīgas personas) ietilpstoša apbūvēta zemesgabala daļa, bet neparedzot ar to saistītās apbūves atsavināšanu, vai ja tiek atsavināts viss nekustamais īpašums, kas ir dalītu īpašumtiesību objekts (apbūves un ar to saistītās zemes īpašnieki ir atšķirīgas personas), un ir nosakāma tieši uz zemes īpašnieku attiecināmā atlīdzības daļa:
- Atsavināmās zemes vienības vērtības aprēķins tiek veikts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušu darījumu tirgus datus **ar līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem**, un darījumu summām pielietojot atsavināmajam zemes gabalam piemītošajiem specifiskajiem raksturlielumiem atbilstošas korekcijas.
 - **Spēkā esoša zemes nomas līguma gadījumā** tiek veikts vērtības aprēķins ar **lenākumu pieeju**, aprēķinu pamatā izmantojot tirgus nomas (īres) nosacījumiem atbilstošu zemes nomas maksu.

- Apbūvēta zemes gabala tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties **vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.
- Ja līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomas (īres) nosacījumiem atbilstošu nomas maksu, un, ja vērtētājam ir iesniegti pierādījumi, ka nomnieks pilda līgumsaistības, ir veicams zemes īpašnieka negūtās peļņas aprēķins.
Izvērtējami arī citi no zemes līguma nosacījumiem izrietošie kompensējamie zaudējumi.

III.2 ZEMES UZLABOJUMU VĒRTĒŠANA

Ienākumus nenesošu ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana

Tās ir īpašnieka izmantotas individuālās dzīvojamās ēkas, ienākumus nenesošas palīgēkas un palīgbūves, vai šādu objektu daļas, **bez nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošiem zemes gabaliem**, kuru novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida ēkām (būvēm) vai to daļām.
- **izmaksu pieeja**, ar kuru aprēķinātā apbūves atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļos izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, kas ir koriģētas atbilstoši vērtējamā īpašuma fiziskā stāvokļa, funkcionalitātes un ekonomiskās lietderības atšķirībām no mūsdienu ekvivalenta.

Vērtējot īpašnieka izmantotas individuālās dzīvojamās ēkas un ar tām saistītās palīgēkas, ir ņemama vērā tikai fiziskā nolietojuma ietekme.

- Ja tiek pielietotas vairākas vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar šīm vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.
- Ja vērtēšanas uzdevums ir noteikt ienākumus nenesošas ēkas (būves) kā kopīpašuma daļas vērtību, par kuras lietošanu starp kopīpašniekiem nav noslēgts lietošanas kārtības un/vai kopīpašuma reālās sadales līgums, vispirms tiek aprēķināta visas ēkas (būves) vērtība, no kuras matemātiski tiek izdalīta uz attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu attiecināmā vērtība.

Ienākumus nesošu ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst komerciāla rakstura īpašumi, kā arī nekustami īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komercdarbībā izmantoti nekustamie īpašumi, **bez nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošiem zemes gabaliem**, kuru novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida ēkām (būvēm) vai to daļām.
- **ienākumu pieeja**, par pamatu no vērtējamām ēkām (būvēm) vai to daļas gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes.

Gadījumā, ja spēkā ir nomas vai īres līgumi, kuros noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri), vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.

- **izmaksu pieeja**, aprēķinot nekustamā īpašuma atlikušo aizvietošanas vērtību veido izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, un veicot šo izmaksu korekciju atbilstoši vērtējamā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Ja tiek vērtēta ienākumus nesošas ēkas (būves) kā kopīpašuma daļa, par kuru starp kopīpašniekiem ir noslēgts lietošanas kārtības un/vai kopīpašuma reālās sadales līgums, izmaksu pieeja netiek izmantota.

Ja tiek pielietotas vairākas vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar šīm vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Ja vērtēšanas uzdevums ir noteikt ienākumus nesošas ēkas (būves) kā kopīpašuma daļas vērtību, par kuras lietošanu starp kopīpašniekiem nav noslēgts lietošanas kārtības un/vai kopīpašuma reālās sadales līgums, vispirms tiek aprēķināta visas ēkas (būves) vērtība, no kuras matemātiski tiek izdalīta uz attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu attiecināmā vērtība.

Inženierbūvju vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst **paša īpašnieka un / vai publiskām vajadzībām izmantotas** 2012.gada 10.janvāra Ministru kabineta noteikumos Nr.48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6. pielikumā uzskaitītās inženierbūves, **kas ir uzskatāmas par specializētu īpašumu**, t.sk.:

maģistrālās un vietējās elektropārvades un sakaru līnijas, maģistrālie un vietējie naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadi, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būves, upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būves, autoceļi, ielas un ceļi, sliežu ceļi, lidlauku skrejceļi un stāvvietas, tilti, estakādes, tuneļi un pazemes ceļi, u.c..

Ienākumus nenesošu inženierbūvju vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst **paša īpašnieka un / vai publiskām vajadzībām izmantotas** 2012.gada 10.janvāra Ministru kabineta noteikumos Nr.48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6. pielikumā uzskaitītās inženierbūves, **un nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma.**

Šādu objektu novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida inženierbūvēm;
- izmaksu pieeja, ar kuru aprēķinātā inženierbūves atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļos izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, kas ir koriģētas atbilstoši vērtējamā īpašuma fiziskā stāvokļa, funkcionalitātes un ekonomiskās lietderības atšķirībām no mūsdienu ekvivalenta.

Tādām inženierbūvēm, kuras ir sasniegušas efektīvās izmantošanas beigu termiņu, izmaksu pieejas ietvaros ir izmantojama utilizācijas vērtības aprēķina metode, paredzot, ka vērtējamā manta netiek vērtēta no tās pašreizējās izmantošanas viedokļa, bet kā iespējamai pārdošanai pa daļām.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, **izvēloties vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Ienākumus nesošu inženierbūvju vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst **paša īpašnieka un / vai publiskām vajadzībām izmantotas** 2012.gada 10.janvāra Ministru kabineta noteikumos Nr.48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6. pielikumā uzskaitītās inženierbūves, kas, **lai gan ir uzskatāmas par specializētu īpašumu, bet ir nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma.** Šādu objektu novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida inženierbūvēm;
- ienākumu pieeja, par pamatu no vērtējamās inženierbūves gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes.

Gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.

- izmaksu pieejas atlikušo aizvietošanas izmaksu metode, vai tādām inženierbūvēm, kuras ir sasniegušas efektīvās izmantošanas beigu termiņu- utilizācijas vērtības aprēķina metode, paredzot, ka vērtējamā manta netiek vērtēta no tās pašreizējās izmantošanas viedokļa, bet kā iespējamai pārdošanai pa daļām.

Ja tiek pielietotas vairākas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, **izvēloties vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Telpu grupu vērtēšana

Telpu grupa ir konstruktīvi norobežots un no vienas vai vairākām telpām sastāvošs telpu kopums, kuram ir viena vai vairākas izejas uz koplietošanas telpu vai ārtelpu, un kuram būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā piešķirta viena noteikta funkcija (lietošanas veids).

Tā kā telpu grupas īpašniekam ir ierobežotas tiesības koplietojumā esošā nekustamā īpašumā, telpu grupu vērtēšanai izmantojamas tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) un/vai ienākumu pieejas.

Nedzīvojamo telpu vērtēšana

- Veicot nedzīvojamo telpu vērtības aprēķinu ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kā salīdzināšanas vienība izmantojama pārdošanas cenas attiecība pret kopējās platības vai arī lietderīgās platības m².
- Nedzīvojamo telpu vērtības aprēķinā ar ienākumu pieeju, par pamatu no vērtējamām telpām gūstamo ienākumu aprēķinam ir izmantojamas tirgus nomas maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošs nomas telpu noslogojums, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas dati un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes.

Gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas vai pārsniedz tirgus nomu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.

Komerčiāla rakstura telpu vērtēšanas gadījumā ir jāparedz izdevumi saimnieciskās darbības veikšanai nepieciešamās kustamās mantas aizvietošanai, kā arī no kopējās aprēķinātās īpašuma vērtības ir izdalāma uz kustamo mantu attiecināmā vērtības daļa.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, **izvēloties vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Dzīvojamo telpu vērtēšana

- Veicot dzīvojamo telpu vērtības aprēķinu ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, par salīdzināšanas vienību parasti tiek uzskatīta platības vienība, tomēr var būt arī citas vienības.
- Dzīvojamo telpu vērtības aprēķinā ar ienākumu pieeju, par pamatu ienākumu aprēķinam ir izmantojamas tirgus īres maksas, tirgum atbilstošu telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu telpu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes.
Gadījumā, ja spēkā ir īres līgumi, kuros noteiktā līguma īres maksa pārsniedz tirgus īri, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.

Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, **izvēloties vispamatotāko** no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

Vienota nekustamā īpašuma (zemes kopā ar tās uzlabojumiem) vērtēšana

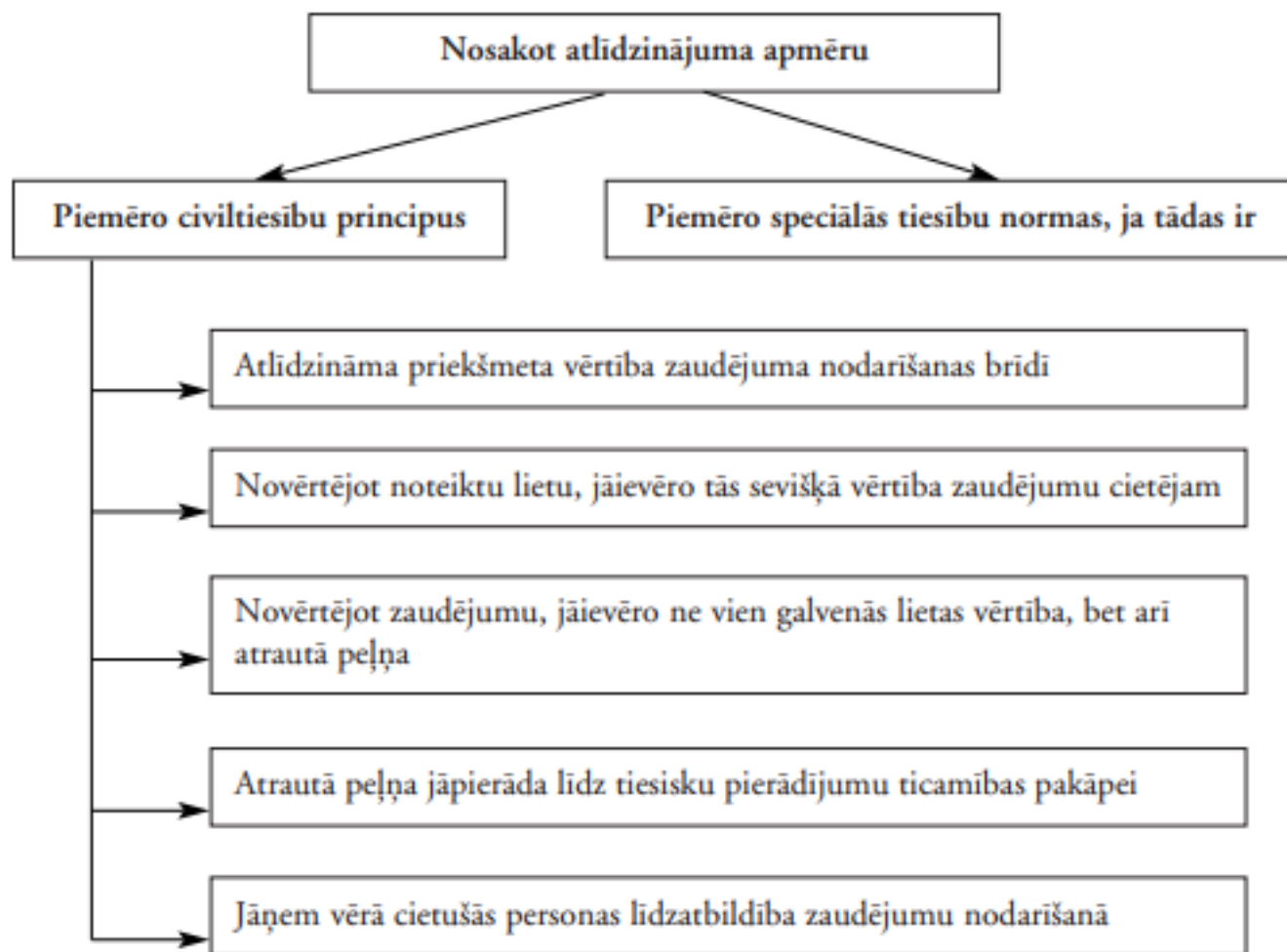
Vienota nekustamā īpašuma (zemes kopā ar tās uzlabojumiem) vērtēšanai pielietojamās vērtēšanas pieejas tieši nosaka tās uzlabojumu raksturs, kuru novērtēšana ir apskatīta citās metodisko norādījumu sadaļās, bet vēl papildus ņemot vērā zemes īpašumtiesību ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību.

Īpaša nozīme ir pievēršama apbūves apsaimniekošanai nepieciešamās un faktiskās īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes platības attiecībai:

- Ja salīdzināmo īpašumu analīzes rezultātā tiek konstatēts, ka vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošais zemes gabals būtiski pārsniedz ar to saistītās apbūves apsaimniekošanai nepieciešamo zemes platību, jāizvērtē iespēja nodalīt liekās zemes platības, un atsevišķi novērtējot tās kā neapbūvētu atsevišķu zemes gabalu.

IV. KOMPENSĒJAMO ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

Atlīdzināmo zaudējumu noteikšanas civiltiesiskie principi



Kompensējami ir tikai tie zaudējumi, kuru vērtība nav iekļauta nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķinā.

Civillikums paredz nekustamā īpašuma īpašniekam visu mantiski novērtējamo ar nekustamo īpašuma atsavināšanu nodarīto zaudējumu (t.sk. atrautās peļņas), **kas ir pierādāmi ar tiesiski ticamiem dokumentiem**, atlīdzināšanu. Tajā pašā laikā vērtība, kas pamatojas tikai uz personiskām tieksmēm (873.p.), nav jāievēro.

Kā tiesiski ticami dokumenti ir uzskatāmi:

- Nostiprinājuma uzraksti zemesgrāmatā;
- Valsts un pašvaldības institūciju izdoti ārējie normatīvie akti;
- Civiltiesiski līgumi;
- Citi zaudējumus pamatojoši trešās puses apstiprināti dokumenti.

Izdevumu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā, vērtības aprēķins

Vairums izdevumu, kas ir saistīti ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas, summas **ir fiksētas attiecīgo valsts institūciju cenrāžos**, līdz ar to tās nevar uzskatīt par zaudējumu novērtēšanas objektu.

No minētās izdevumu grupas, zaudējumi, kuru aprēķins varētu tikt iekļauts darba uzdevumā vērtētājam, attiecas uz **pārcelšanās izdevumu atbilstības vietējām cenām novērtēšanu**. Lai gan Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka tie ir atlīdzināmi „faktiskajā apmērā”, t.i. jau pēc šo izdevumu veikšanas, daudzos gadījumos šī izdevumu atlīdzība jau tiek iekļauta nekustamā īpašuma pirkuma līgumā.

Atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma un atlīdzības par izmaiņām tās lietošanā vērtības aprēķins

Lai noteiktu šo zaudējumu apmēru, vērtētājam ir secīgi jāveic nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins **situācijām pirms un pēc infrastruktūras izbūvei nepieciešamās īpašuma daļas atsavināšanas un ar satiksmes infrastruktūras būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizācijas**. Starpība starp abiem vērtējumiem uzrāda kompensējamo zaudējumu vērtību.

Jebkuras uz tiešu tirgus informāciju nebalstītas korekcijas, kas atspoguļo īpašuma vērtības samazināšanos, kam par iemeslu ir piekļuves zaudēšana vai pasliktināšanās, paredzamais paaugstināts trokšņu vai piesārņojuma līmenis, izmaiņas ainaviskajā kvalitātē, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu, un citas izmaiņas, ir jāpamato ar detalizētiem aprēķiniem un dokumentāriem pierādījumiem.

Zaudējumu, kuru pamatā ir aizsargjoslas noteikšanu saistītie īpašumtiesību aprobežojumi, vērtības aprēķins

Lai noteiktu ar dzelzceļa aizsargjoslas noteikšanu zemes gabala ar pirms tam apbūves zemes statusu īpašniekam zaudējumu apmēru, vērtētājam ir secīgi jāveic nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins situācijām **pirms un pēc dzelzceļa aizsargjoslas noteikšanas**. Starpība starp abiem vērtējumiem uzrāda kompensējamo zaudējumu vērtību.

Papildus zaudējumiem, saistītiem ar zemes gabala tirgus vērtības izmaiņām, zemes gabala īpašniekam atlīdzināmajos izdevumos ir iekļaujami izdevumi aizsargjoslas noteikšanai un tādi izdevumi, kas veikti līdz aizsargjoslas noteikšanai, taču vairs nav izmantojami aizsargjoslas noteikšanas dēļ (piemēram, izdevumi būvatļaujas saņemšanai, ja būvniecību aizsargjoslas dēļ nav iespējams īstenot) **to faktiskajā apmērā**.

Zaudējumu, kuru pamatā ir negūtā peļņa, vērtības aprēķins

Aprēķinot atrauto peļņu, pirmais nosacījums ir pietiekamu pierādījumu, ka notikumu parastās attīstības gaitā peļņa tiktu gūta, esamība.

Zaudējumu atlīdzinājums **nevar balstīties uz vispārīgiem pieņēmumiem** par iespējamu notikumu attīstības gaitu, ja personas tiesības ierobežojošais lēmums nebūtu pieņemts.

Tādēļ, it īpaši runājot par negūto peļņu, pietiekami skaidri ir jākonstatē, ka attiecīgu ieguvumu persona **tiešām pamatoti un reāli varēja sagaidīt**.

Turklāt atlīdzināmi ir tādi zaudējumi, kuri ir **tiešā** cēloņsakarībā ar iestādes rīcību.

Kompensācija par negūto peļņu ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītas komercdarbības gadījumā

Tā kā nekustamā īpašuma īpašniekam tiek kompensēta nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, kas tiek aprēķināta pie tirgus nomas (īres) nosacījumiem, ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītas komercdarbības gadījumā kompensējamus zaudējumus veidos **negūtā peļņa no nomas vai īres līgumiem, kuros noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri).**

Aprēķinam ir izmantojama ienākumu pieeja (diskontētās naudas plūsmas metode).

Aprēķinu gaita:

- 1) Tiek konstruētas naudas 2 neto naudas plūsmas: pie tirgus nomas (īres) un pie līguma nomas (īres) nosacījumiem, periodam, kas atbilst līguma nomas (īres) līguma termiņam. Ienākumi pie līguma nomas (īres) nosacījumiem ir aprēķināmi pie 100% noslogojuma.
- 2) Tiek aprēķināta abu neto naudas plūsmu pašreizējā vērtība, pielietojot vienādu, konkrētam īpašumam atbilstošu diskonta likmi.
- 3) No uz tirgus nomas (īres) nosacījumiem aprēķinātās naudas plūsmas pašreizējās vērtības tiek atņemta pie līguma nomas (īres) nosacījumiem aprēķinātās naudas plūsmas pašreizējā vērtība, iegūstot kompensējamo zaudējumu no atrautās peļņas vērtību.

Kompensācija par negūto peļņu no ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu nesaistītas komercdarbības

Atlīdzināma ir no ar precu vai pakalpojumu pircējiem noslēgtajiem līgumiem negūtā peļņa, pie nosacījuma, **ka šajā laikā tiktu veikta vēsturiskajiem saimnieciskajiem rezultātiem atbilstoša komercdarbība.**

Negūtās peļņas aprēķinam ir izmantojama ienākumu pieeja (diskontētās naudas plūsmas metode), kuras pamatā ir izmantojami noslēgto līgumu par preču vai pakalpojumu ražošanu vai piegādi nosacījumi, un pieņemot, ka no šīs komercdarbības gūstamā peļņa **atbildīs vidējiem komersanta vēsturiskās saimnieciskās darbības rezultātiem** (ieteicams ir veikt vismaz 3 iepriekšējo periodu finanšu datu analīzi).

Kompensācijas par negūto peļņu no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs.

Citu zaudējumu, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, novērtēšana

Atbilstoši Komerclikuma 18.pantam uzņēmumu kā tiesību objektu veido trīs komponenti:

- 1) aktīvi, kuros ietilpst komercdarbībā izmantojamas ķermeniskas un bezķermeniskas lietas (tiesības ar mantisku vērtību);
- 2) pasīvi, kuros ietilpst visas komersanta saistības, kas radušās sakarā ar uzņēmuma darbību;
- 3) faktiskās attiecības bez tiesiskās formas (saimnieciskie labumi, kas ir mantiski novērtējami, bet kas nav lietas, piemēram, komercnoslēpums, reputācija, kvalificēts darbaspēks)

Komersantam piederošas kustamas ķermeniskas lietas

- nekustamā īpašumā izvietotas stacionāras iekārtas un aprīkojums, kuru demontāža un pārvietošana nav iespējama;
- izejmateriālu krājumi ar ierobežotu izmantošanas laiku, kurus nav iespējams tālāk izmantot saimnieciskajā darbībā.

Komersantam piederošo kustamo ķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, veic sertificēts kustamās mantas vērtētājs.

Komersantam piederošas (identificējamās) kustamas bezķermeniskas lietas, kas varētu būt:

- Komercedarbībai saņemtās licences, kuru lietošanas tiesības ir saistītas ar komersanta atrašanos konkrētā adresē;
- Nemateriālie aktīvi – ar atsavināmo nekustamo īpašumu saistītie attīstības izdevumi (projekti, attīstības plāni);
- Citi identificējami nemateriālie aktīvi, kuru izmantošanas iespējas ir tieši saistītas ar atsavināmo nekustamo īpašumu.

Saimnieciskie labumi, kas ir mantiski novērtējami, bet kas nav lietas:

- Izmaiņas kvalificētā darbaspēkā – kompensāciju veido atlaišanas pabalsti darbiniekiem, ar kuriem netiek saglabātas darba attiecības, kā arī kvalificēta darbaspēka komplektēšanas izmaksas jaunajā komercedarbības vietā;

- Līgumi ar pircējiem, kuru izpilde nav iespējama uzņēmuma pārvietošanas dēļ;
- Nākamo periodu izdevumi (apdrošināšanas prēmijas, u.tml.) – kompensējama ir tā daļa, kas attiecas uz periodu, kurā uzņēmuma darbība būs uz laiku apturēta pārceļšanās dēļ.
- Zaudējumi no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām.

Komersantam piederošo kustamo bezķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, un zaudējumu no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām novērtējumu, pamatojoties uz komersanta vēsturiskās saimnieciskās darbības rezultātiem veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs.

Kompensējams ir nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā radītais komersantam piederošās mantas samazinājums, kas ir aprēķināms kā zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu vērtība, kas kā ēku un būvju piederumi nekustamā īpašuma piederumi nav iekļauta nekustamā īpašuma novērtējumā.

Šeit ir izšķirami 2 gadījumi:

1. Komercdarbība nav nesaraujami saistīta ar atsavināmo nekustamo īpašumu.

Šajā gadījumā komersantam ir atlīdzināma tikai nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu vērtība, kā arī kompensācija komersantam piederošo ķermenisko lietu pārvietošanai uz citu nekustamo īpašumu.

- 2. Komersanta komercdarbības pamats ir tikai un vienīgi atsavināmais nekustamais īpašums (piemēram, degvielas uzpildes stacijas, viesnīcas, hidroelektrostacijas, u.tml.), un ir paredzama pilnīga komercdarbības pārtraukšana (likvidācija).**

Šajā gadījumā ir kompensējama visu zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu tirgus vērtība un komercsabiedrības likvidācijas izmaksas to faktiskajā to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.

Zaudējumu, kas saistīti ar nespēju pildīt līgumsaistības ar trešajām personām, novērtējums

Lai gan Latvijas normatīvie akti neparedz pienākumu atlīdzināt zaudējumus, kas personai radušies tādēļ, ka valsts noteikto īpašuma tiesību ierobežojumu dēļ persona nevar pildīt līgumsaistības ar trešajām personām, šie zaudējumi var tikt iekļauti zaudējumu no negūtās peļņas aprēķinā.

Zaudējumu, kas rodas saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību, novērtējums

Zaudējumu kas rodas saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību vērtības aprēķins ietver sekojošo:

- 1) Atbilstoši būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu vērtības aprēķina metodikai ar izmaksu pieeju (atlikušo aizvietošanas izmaksu) pieeju tiek noteikta uzsāktā būvniecības objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.
- 2) Aprēķinātā uzsāktā būvniecības objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek salīdzināta ar tā īpašnieka iesniegtajiem pierādījumiem par izdevumiem, kas tam bija radušies būvatļaujas saņemšanai, un būvdarbu izdevumi līdz brīdim, kamēr būvniecība bija pieļaujama:

- a) Gadījumā, ja uzsāktā būvniecības objekta īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītie izdevumi ir mazāki vai vienādi ar vērtētāja aprēķināto objekta tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, nekustamā īpašuma īpašniekam nerodas papildus kompensējamie zaudējumi.
- b) Gadījumā, ja uzsāktā būvniecības objekta īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītie izdevumi ir lielāki, nekā vērtētāja aprēķinātā objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, šo starpību veido nekustamā īpašuma īpašniekam kompensējamie zaudējumi. Šīs izmaksas ir kompensējamās faktiskajā to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.

Kompensācijas par sankcijām, kas tiek piemērotas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam sakarā ar Eiropas fondu finansējumu apguves noteikumu neievērošanu, ja šāda neievērošana ir radusies vai radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā, aprēķins

Valsts, atsavinātājas institūcijas personā, pienākums ir kompensēt visas sankcijas (soda naudas, līgumsodi u.tml.), kas tiek vērstas, vai tiks vērstas pret atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku sakarā ar Eiropas fondu finansējumu apguves noteikumu neievērošanu, ja šāda neievērošana ir radusies vai radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā, **faktiskajā to apmērā.**

Zaudējumu par mežaudzi aprēķins

Vērtības aprēķinam tiek pielietota vērtējamā meža īpašuma stāvoklim un raksturlielumiem atbilstošākā mežaudzes vērtēšanas pieeja:

- **Salīdzināmo darījumu pieeja.** Tā kā mežsaimnieciskajā darbībā izmantojamas mežaudzes pēc saviem raksturlielumiem ir būtiski atšķirīgas, šī pieeja ir izmantojama, galvenokārt, mežu mežsaimnieciskās darbības ierobežojumiem (mežaparku, aizsargājamu dabas objektu, u.tml.) vērtēšanā.
- **Ienākumu pieeja.** Ar šo pieeju mežaudzes vērtība tiek noteikta, vadoties no prognozētās naudas plūsmas turpmākajā mežaudzes apsaimniekošanas periodā, izsakot šīs naudas plūsmas vērtību tagadnes izteiksmē.
- **Izmaksu pieeja.** Šī pieeja paredz aizvietošanas izmaksu novērtēšanu, kas ir nepieciešamas novērtējamās mežaudzes līdzvērtīgas kvalitātes struktūras izveidei.

Novērtējuma atskaitē **atsevišķi norādāma** meža zemes tirgus vērtība (atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība) un nekustamā īpašuma īpašniekam kompensējamo zaudējumu par mežaudzi vērtība.

Gadījumos, kad mežam ir veikta meža inventarizācija, sastādīts meža apsaimniekošanas plāns un tajā notiek mežsaimnieciskā darbība, mežaudzes tirgus vērtības **novērtējumu veic Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs.**

Ja nekustamais īpašums saskaņā ar Meža likumu **neatbilst** meža definīcijai, vai ja nekustamā īpašuma īpašnieks **pieprasa atlīdzināt zaudējumus nocērtamās koksnes tirgus vērtības apmērā**, zaudējumi par mežaudzi tiek aprēķināti, pamatojoties uz **Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības (LKKES) sertificēta eksperta veiktu cirsma novērtējumu.**

Zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu aprēķins

Kā zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu aprēķina izejas informācija tiek izmantota nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtā informācija par sējumu sastāvu, sēklas, mēslojuma, augu aizsardzības līdzekļu, lauksaimniecības darbu un ražas novākšanas izmaksām, kā arī par vēsturisko iekūlumu, kas tiek salīdzināta ar Lauku atbalsta dienestā fiksēto informāciju.

Aprēķins tiek veikts vienam ražošanas ciklam (sadalītam pa mēnešiem), izmantojot naudas plūsmas diskonta metodi.

Kompensācijas par nekustamā īpašuma īpašnieka īpašumā esošo komunikāciju vai labiekārtojuma pārvietošanu vai atjaunošanu aprēķins

Gadījumā, ja institūcija ir pieņēmusi lēmumu nevis par saviem līdzekļiem būvēt vai pārvietot nekustamā īpašuma īpašnieka īpašumā esošās inženierbūves, inženierkomunikācijas un labiekārtojumu, bet izmaksāt atbilstošu kompensāciju, **tās apmērs ir nosakāms to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.**

Slēdzienu par nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegto inženierbūvju, inženierkomunikāciju un labiekārtojuma būvniecības, pārvietošanas vai atjaunošanas izmaksu atbilstības apvidus vietējām (tirgus) cenām sniedz personas, **kurām ir Latvijas Būvinženieru savienības (LBS) izdots sertifikāts būvprojektu ekonomisko daļu un tāmju sastādīšanā.**

Zaudējumu, kas ievērtējami saistībā ar apgrūtinājumiem un nastām, kas attiecināmas uz nekustamo īpašumu, aprēķins

Likums paredz, ka nekustamais īpašums pāriet valsts vai pašvaldības īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā (tai skaitā visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumi, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī nomas, īres, uztura un mantojuma līgumi) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas.

Tajā pašā laikā institūcijai kā saistoši saglabājas nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, par kuriem institūcija ir bijusi informēta nekustamā īpašuma novērtēšanas dienā.

Ar nomas vai īres līgumu pirmstermiņa pārtraukšanu saistītie zaudējumi, ja šie līgumi paredz tālāku kompensāciju izmaksu nomniekiem vai īrniekiem.

Nomniekiem (īrniekiem) atlīdzināmo izdevumu aprēķins ir veicams, ņemot vērā konkrēto nomas (īres) līgumu nosacījumus, ja tajos ir paredzēta nomnieka (īrnieka) veikto neatdalāmo uzlabojumu iznomātāja īpašumā atzīšanas un atlīdzināšanas kārtība.

Nomniekiem (īrniekiem) atlīdzināmo izdevumu aprēķins ir veicams, ņemot vērā šādus Civillikumā formulētos kritērijus:

865.pants. Kādai lietai taisītie izdevumi ir, vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu lietas būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

866. pants. Nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā.

867.pants. Derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai tam, kas valdījis svešu lietu labā ticībā kā savu paša, ja vien viņš nav dabūjis atlīdzību, saņemot no šīs lietas ienākumus, kas šādos gadījumos jāieskaita. Šie izdevumi atlīdzināmi tikai tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši lietas vērtību. Bet, ja šis paaugstinājums pārsniedz pašu izdevumu apmēru, tad var atprasīt tikai šos izdevumus.

868. pants. Kas bez uzdevuma taisījis svešai lietai greznuma izdevumus, tas nevar prasīt, lai tos atlīdzina, bet var saņemt savus izdaiļojumus, ja tas viņam ir izdevīgi un ja to var izdarīt, nekaitējot galvenajai lietai.

2162. pants. Ja nomniekam telpas un labierīcības nodotas lietojamā kārtībā, tad viņam tās arī jāuztur tādā pašā kārtībā, izdarot vajadzīgos sīkos labojumus uz sava rēķina. Ēku jumti nomniekam jāuztur tādā stāvoklī, ka tie nelaiž cauri ūdeni.

Aprēķinu gaita:

1. Pamatojoties uz iesniegtajiem dokumentiem un īpašuma apskates rezultātā konstatēto, no nomnieka (īrnieka) veiktajiem ieguldījumiem tiek izdalīti uz neatdalāmajiem ieguldījumiem attiecināmie nepieciešamie un derīgie izdevumi. **Greznuma izdevumi un atdalāmie ieguldījumi zaudējumu aprēķinā netiek ietverti.**
2. Neatdalāmo ieguldījumu pozīciju vērtības tiek koriģētas atbilstoši būvniecības tirgus cenām, iegūstot to sākotnējo tirgus vērtību.
3. Tiek veikts katras neatdalāmo ieguldījumu pozīcijas nolietojuma no to veikšanas brīža aprēķins.
4. Katras neatdalāmo ieguldījumu pozīcijas aprēķinātā sākotnējā tirgus vērtība tiek reizināta ar aprēķināto derīgajiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem piemērojamo nolietojuma likmi, iegūstot to tirgus vērtību vērtēšanas datumā, un to summa atspoguļo kompensējamo nomniekam (īrniekam) atlīdzināmo ieguldījumu vērtību.