Versija 01.01.2026.

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJAS (LĪVA) METODISKĀS REKOMENDĀCIJAS

apbūvēta publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala tirgus nomas maksas aprēķinam atbilstoši 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 2.nodaļas 8.punkta prasībām.

I. Ievads

Latvijas Republikā spēkā esošajā normatīvajā regulējums, atbilstoši kuram tiek noteikta publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas (turpmāk – apbūvēts zemesgabals) iznomāšanas kārtība un tās izņēmumi, nomas maksas aprēķināšanas kārtība, kā arī atsevišķi nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi, paredz, ka, apbūvēta zemesgabala, kas ir brīvprātīga dalīta īpašuma objekts, nomas maksa ir nosakāma, ņemot vērā sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja tirgus nomas maksas novērtējumu. Līdz ar to ir būtiski definēt vienotus kritērijus, saskaņā ar kuriem sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem jāveic šādu apbūvētu zemesgabalu tirgus nomas maksas aprēķini, kas balstīti uz vispārpieņemto praksi nekustamo īpašumu vērtēšanā, ir atbilstoši tiesību normām un samērīguma principam, tādējādi nodrošinot to, ka tiek ievērots līdzsvars starp sabiedrības un indivīda kā uz nomas tiesības pamata uzbūvētā nekustamā īpašuma īpašnieka interesēm.

„Metodiskās rekomendācijas apbūvēta publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala tirgus nomas maksas aprēķinam" (turpmāk - Metodiskās rekomendācijas) ir izstrādātas atbilstoši Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam standartam „Īpašuma vērtēšana" LVS 401:2013, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam (01.11.2012. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 21.12.2017. un 05.10.2023. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2024.), 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (MK 02.04.2024. noteikumu Nr. 211 redakcijā ar grozījumiem), 2018. gada 20. februāra Ministru kabineta noteikumi Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (MK 27.06.2023. noteikumu Nr. 331 redakcijā ar grozījumiem), kā arī citiem, uz doto jautājumu attiecināmiem spēkā esošiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un līdzšinējai tiesu praksei. To mērķis ir:

- sniegt nekustamā īpašuma vērtētājiem norādījumus par normatīvajām prasībām, kas tiem ir jāievēro, veicot apbūvētu zemesgabalu tirgus nomas maksas novērtējumus;
- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus, vērtējumu pasūtītājus un citus to lietotājus par ieteicamajām vērtēšanas pieejām un metodēm, kā arī par to lietojuma argumentāciju;
- nodrošināt veiksmīgu publiskas personas institūciju un nekustamā īpašuma vērtētāju sadarbību Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas prasību izpildē;
- noteikt kritērijus, pēc kuriem biedrība „Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija" veic sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavoto apbūvēto zemesgabalu tirgus nomas maksas novērtējumu atbilstības normatīvo aktu prasībām izvērtējumu.

Metodiskās rekomendācijas atspoguļo visiem sertificētajiem nekustamo īpašumu vērtētājiem saistošu biedrības „Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija" viedokli par 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" paredzētiem gadījumiem, kad ar publisku personu ir noslēgti līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, tirgus nomas maksas novērtēšanu saistītajiem jautājumiem. Tās nav attiecināmas uz piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, kuros maksa par zemesgabala lietošanu nosakāma atbilstoši likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" noteiktajam apmēram.

II. Esošās situācijas raksturojums

Dalītais īpašums

Dalītais īpašums, kas paredz, ka ēka (būve), kas uzcelta uz zemes, ir uzskatāma par patstāvīgu īpašumu un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam (patstāvīga būve), ir izņēmums no Civillikuma 968. pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa. Šī institūta tiesiskais pamats izriet no likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta pirmās daļas.

Ir būtiski nošķirt divus dalītā īpašuma gadījumus – piespiedu dalīto īpašumu un brīvprātīgu dalīto īpašumu.

- Piespiedu dalītais īpašums ir regulēts Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktā un Latvijā ir izveidojies zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā, kad īpašuma tiesības uz agrāk piederējušo zemi tās vēsturiskajās robežās atjaunoja tās bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai, taču uz šīs zemes pirms Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas bija uzceltas citai personai piederošas ēkas (būves).

  Tā kā 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (MK 02.04.2024. noteikumu Nr. 211 redakcijā ar grozījumiem) 8.^{3} punkts paredz, ka, piespiedu dalītā īpašuma gadījumā apbūvēta zemesgabala lietošanas maksa tiek noteikta atbilstoši likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" noteiktajam apmēram, tie šajās Metodiskās rekomendācijās netiek aplūkoti.

- Brīvprātīgu dalīto īpašumu regulē Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts (spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim), 33., 34., 35.pants un tas atšķirībā no piespiedu dalītā īpašuma ir veidojies brīvprātīgā kārtā, zemes īpašniekam noslēdzot nomas līgumu ar citu personu par tiesībām uz zemes būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu nekustamo īpašumu. ‘’Sādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums. Ar 2015. gada 5. marta likumu "Grozījumi Civillikumā" no 2017. gada 1. janvāra Latvijas tiesību sistēmā ir ieviests apbūves tiesības institūts, kas attiecībā uz tā piemērošanas jomu aizstāj brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas iespēju. No 2017. gada 1. janvāra no Spēkā stāšanās likuma ir izslēgts 14. panta pirmās daļas 5. punkts, tomēr līdz minētajam brīdim izveidotie brīvprātīgie dalītie īpašumi turpina pastāvēt, kamēr ir spēkā nomas līgumi, uz kuru pamata tie izveidoti.

Brīvprātīgs dalītais īpašums

Brīvprātīga dalītā īpašuma veidošana ir tikusi plaši izmantota tādu projektu attīstībai, kur būvniecība tiek veikta vairākās kārtās. Tāpat arī tika iznomāti lielāki zemesgabali, nekā nepieciešams tūlītējai būvniecības ieceru realizācijai, lai nodrošinātu iespēju, ka nomniekam ir pieejama zeme, lai nākotnē varētu attīstīties un izbūvēt jaunas būves darbības paplašināšanai, ja šādai attīstībai būs ekonomisks pamats. Šie projekti aptvēra gan komercapbūves, gan dzīvojamās apbūves celtniecību uz citai personai piederošiem zemesgabaliem.

Sākotnēji Spēkā stāšanās likuma 14.panta pirmās daļas 5.punkts noteica, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes un ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas tiesības celt uz iznomātas zemes ēkas (būves) kā

patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

2015. gada 5. martā tika pieņemti grozījumi Spēkā stāšanās likumā, ar kuriem tika paredzēts atteikties no turpmākas brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas, kā arī noteikts pārejas regulējums esošā brīvprātīgā dalītā īpašuma turpmākai pastāvēšanai. Minētie grozījumi paredz, ka no 2017. gada 1. janvāra vairs nav iespējams nodibināt jaunas brīvprātīga dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Atteikšanās no iespējas veidot jaunus brīvprātīgus dalītos īpašumus notika vienlaikus ar apbūves tiesības institūta ieviešanu Civillikumā, kas ir paredzēts kā alternatīva brīvprātīgam dalītam īpašumam. Viens no iemesliem, kādēļ tika lemts izbeigt iespēju veidot brīvprātīgus dalītos īpašumus un ieviest apbūves tiesību bija prakse būvēt dzīvojamās mājas un arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tādēļ uz apbūves tiesības pamata ir iespējams celt tikai nedzīvojamās ēkas (inženierbūves), izslēdzot dzīvojamās apbūves celtniecības iespējas. Vienlaikus, lai arī šobrīd vairs nevar veidot jaunus brīvprātīgus dalītos īpašumus, līdz nomas līguma termiņa beigām turpina pastāvēt jau tie, kas ir izveidoti līdz 2017. gada 1. janvārim.

Saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 33. pantu līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim. Ņemot vērā minēto, jaunu būvju būvniecība esošajos brīvprātīgos dalītos īpašumos ir iespējama tikai, ja būvatļauja ir izņemta līdz 2017. gada 1. janvārim. Pastāv teorētiskas iespējas, ka palīgēkas un tamlīdzīgas būves varētu būt iespējams būvēt arī uz tādas būvatļaujas pamata, kas izdota pēc 2017. gada 1. janvāra, un ierakstīt esošās patstāvīgās būves zemesgrāmatas nodalījumā nekustamā īpašuma sastāvā, tomēr tas jebkurā gadījumā neattiecas uz tādām būvēm, kas nebūtu uzskatāmas par esošas būves blakus lietu.

Brīvprātīga dalītā īpašuma esamība neierobežo būvniecības iespējas kā tādas, nomnieks ar zemes īpašnieka piekrišanu var būvēt jebkādas būves gan esošā brīvprātīgā dalītā īpašumā, gan arī parastās nomas attiecībās. Tomēr šādi uzceltas būves atbilstoši Civillikuma 968. pantam ir uzskatāmas par zemes daļu un ierakstāmas tikai zemes zemesgrāmatas nodalījumā. Lai arī šādas būvniecības gadījumā nomnieks var savas intereses aizsargāt ar esošajiem saistību tiesību līdzekļiem, būvēm nekļūstot par patstāvīgā būvju nekustamā īpašuma daļu, tās nevar atrasties civiltiesiskā apgrozībā kopā ar patstāvīgo būvju nekustamo īpašumu, kā arī nevar tikt izmantotas finansējuma piesaistei pašas būvniecības veikšanai.

Ieviešot apbūves tiesību, netika paredzēta iespēja pārjaunot nomas attiecības, kurās paredzētas nomnieka tiesības celt patstāvīgas būves, slēdzot līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu tādā veidā, kas ļautu patstāvīgās būves ierakstīt apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā. Tādējādi, ja šobrīd tiek pārjaunotas nomas attiecības, slēdzot līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, nomas attiecības, uz kuru pamata uzceltas būves, saskaņā ar Civillikuma 1869. pantu izbeidzas un patstāvīgās būves kļūst par zemesgabala daļu. T.i., apbūves tiesības nodibināšana esošo nomas attiecību vietā nozīmē neatgriezeniski zaudēt patstāvīgās būves kā civiltiesiskās apgrozības objektu. Tādēļ praksē šāda iespēja netiek izmantota.

Potenciāla alternatīva pārtraukt nomāt zemi, uz kuras paredzēta jauna būvniecība (grozot nomas līgumu), un uz attiecīgo zemes daļu nodibināt apbūves tiesību arī netiek izmantota, jo:
1) tas ne vienmēr ir iespējams zemes konfigurācijas un būvniecības ieceres novietojuma dēļ;
2) ja zemes īpašnieks ir publiska persona, apbūves tiesības nodibināšanai uz zemes daļu, par kuru ir izbeigtas nomas attiecībās, ir jārīko izsole (nomniekam pastāv risks, ka tas neuzvarēs izsolē par līguma par apbūves tiesības piešķiršanu slēgšanu);

3) ja runa ir par vienota būvju kompleksa attīstību, kas kalpo noteiktai funkcijai, šāda kompleksa būvniecība, izmantojot dažādus juridiskos modeļus, rada riskus. Ja patstāvīgās būves vai apbūves tiesība (kurā ietilpst daļa būvju no vienotā kompleksa) tiek atsavināti (arī piespiedu kārtā) trešajai personai pastāv risks, ka visa kompleksa darbība nav iespējama, kamēr tiek atrisinātas tiesiskās attiecības vairāku vienotā kompleksa valdītāju starpā.

Publiskas personas piederošā vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas maksas regulējums

Publiskas personas piederošā vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanas kārtību sākotnēji regulēja 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu", kas paredzēja, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par 28 euro).

Ar Ministru kabineta 2012.gada 2.oktobra sēdes protokola Nr.54 34.§ "Likumprojekts "Grozījums likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 4.punktu tika uzdots pārskatīt regulējumu attiecībā uz valsts un pašvaldību zemes nomu zemes piespiedu nomas gadījumos un nepieciešamības gadījumā iesniegt attiecīgi grozījumus Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumos Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu".

Atbilstoši ar Ministru kabineta 2016.gada 3.maija rīkojumu Nr.275 "Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai" apstiprinātā Valdības rīcības plāna Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai pasākumam Nr.19.1. (pilnveidot publiskas personas zemes nomas normatīvo regulējumu, pārskatot apbūvēta publiskas personas zemesgabala nomas maksas apmēru, pakāpeniski trīs gadu periodā (2017.-2019.gads) palielinot nomas maksu līdz 4,5% no zemesgabalu kadastrālās vērības gadā (šobrīd 1,5%)) projekts paredzēja palielināt publiskas personas piederošā vai piekrītošā apbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas maksu gadā – no 2019.gada 1.janvāra līdz 3 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt, ja nomnieks apbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, nomas maksa no 2019.gada 1.janvāra būtu nosakāma 4,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības vai, ja nomnieks nepiekrīt šādam apmēram - atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

Tomēr, ņemot vērā to, ka Ministru kabineta komitejas 2018.gada 5.februāra sēdē tika atlikta izstrādātā regulējuma izskatīšana daļā, kas skar nomas maksas jautājumus, līdz brīdim, kad būs regulējuma izmaiņas kadastrālās vērtības noteikšanā un nekustamā īpašuma nodoklī, jaunizstrādātajā normatīvajā aktā - 2018. gada 19. jūnija noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – Ministru kabineta noteikumi Nr.350), tika pieņemts politisks lēmums un saglabāts Ministru kabineta noteikumos Nr. 735 noteiktais regulējums, kas paredz, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par 28 euro), **kas tika attiecināta gan uz piespiedu, gan brīvprātīgā dalītā īpašuma gadījumiem.**

Ar grozījumiem Spēkā stāšanās likumā, kas Saeimā pieņemti 2021.gada 30.septembrī un stājušies spēkā 2021.gada 29.oktobrī (turpmāk - Spēkā stāšanās likuma grozījumi), dalītā īpašuma gadījumiem piespiedu nomas regulējums ir aizstāts ar likumiskās zemes lietošanas tiesībām par maksu. Spēkā stāšanās likuma 42.panta piektā daļa noteic, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14.panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4.punktu un zemes īpašnieks ir publiska persona, šā likuma 38., 39., 40.un 41.panta prasības piemēro ar 2024.gada 1.janvāri.

Šī iemesla dēļ ar 2024. gada 2. aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr. 211 tika pieņemti Grozījumi Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", ar kuriem tiek paredzēts, ka par apbūvēta zemesgabala nomu publiskas

personas institūcija, kuras valdījumā vai pārvaldīšanā ir attiecīgais zemesgabals (turpmāk - iznomātājs), slēdz līgumu un nomas maksas apmēru izdala divos veidos, proti:

- ja apbūvētu zemesgabalu iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas maksa ir 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par šo noteikumu 5.punktā minēto, kas ir 28 *euro,*
- ja iznomātājs konstatē, ka attiecīgais zemesgabals tiks izmantots saimnieciskās darbības veikšanai, jāvērtē vai, hipotētiski piemērojot samazināto nomas maksu (1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības), tas nav kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, un ja izpildās visas Komercdarbības atbalsta kontroles likuma 5.panta pazīmes, nomas maksu jānosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

Savukārt, nomas maksu citos gadījumos (noteikumu 8.2.apakšpunkts), nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, bet ne mazāka par šo noteikumu 5.punktā minēto, kas ir 28 euro. Līdz ar to gadījumos, kad par apbūvētu zemesgabalu nav piemērojams zemes likumiskās lietošanas attiecību regulējums un apbūvēts zemesgabals nav iznomāts publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas maksa par apbūvētu zemesgabalu turpmāk nosakāma atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

Papildus, attiecībā uz apbūvēta zemesgabala nomas līgumiem, kas noslēgti atbilstoši normatīvajam regulējumam pirms noteikumu spēkā stāšanās un uz ko šobrīd nav attiecināms ne zemes likumiskās lietošanas attiecību regulējums, ne iznomāšana publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, paredzēts pārejas regulējums noteikumu projekta 135.^{2} punktā, kas paredz, ja apbūvēta zemesgabala nomas līgums ir noslēgts līdz dienai, kad stājas spēkā grozījumi šo noteikumu 8.punktā un noslēgtais nomas līgums atbilst šo noteikumu 8.2.apakšpunktam, iznomātājs sešu mēnešu laikā atbilstoši šo noteikumu 19.punktam pārskata nomas maksu atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Gadījumā, ja neatkarīga vērtētāja noteiktā tirgus nomas maksa ir mazāka par 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības, iznomātājs saglabā nomas maksu gadā 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāku par šo noteikumu 5. punktā minēto).

Minētais būtu skatāms kopsakarā ar jau šobrīd Ministru kabineta noteikumu Nr.350 pārejas noteikumu 137.punktā noteikto, ka nomas līgumiem, kuri noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti par publiskas personas zemes nomu, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu, ja līgumā nav noteikts citādi.

III. Publiskai personai piederoša vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas tirgus nomas maksas aprēķina kārtība

1. Teorētiskais pamatojums

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašuma vērtēšana" LVS 401:2013 (turpmāk - LVS 401:2013) 5.4.7.1. punktu:

Tirgus nomas maksa *ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Saskaņā ar LVS 401:2013 5.4.7.3.punktu, lai palīdzētu interpretēt tirgus nomas maksu, ir iespējams izmantot 3. sadaļā „Standartu ietvars" sniegtos komentārus par tai līdzīgo tirgus vērtības definīciju. Ir noteikti jāņem vērā, ka aprēķināto naudas summu nedrīkst ietekmēt īpaši noteikumi, apsvērumi, vai koncesijas, kas paaugstina vai pazemina nomas maksu. "Atbilstoši nomas nosacījumi" paredz tādus

nosacījumus, par kādiem novērtēšanas datumā tirgū starp tirgus dalībniekiem parasti tiek panākta vienošanās par šāda veida īpašumu nomu. Tirgus nomas maksas vērtējums ir veicams tikai kopā ar atsauci uz tā pamatā izmantotajiem būtiskajiem nomas līguma noteikumiem.

Tipveida līdz 01.01.2017. noslēgto publiskai personai piederošu vai piekrītoša zemesgabalu nomas līgumu, kas paredz to apbūves tiesības, nosacījumi ietver sekojošo:

- Zemes gabals ir neapbūvēts.
- IZNOMĀTĀJS atzīst NOMNIEKA tiesības nostiprināt īpašuma tiesības uz jaunbūvēm, kuras tiks uzbūvētas uz šī zemes gabala kā patstāvīgs īpašuma objekts.
- Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 33.pantu un ievērojot 14.panta pirmās daļas 5.punktu, kas izslēgts no 01.01.2017., NOMNIEKA īpašuma tiesības uz ēku nekustamo īpašumu un ar to saistītajām inženierbūvēm būs spēkā zemes nomas līguma darbības laikā.

Tā kā uz šīs no 01.01.2017. vairs spēkā neesošās tiesību normas pamata noteiktais nomas līguma termiņš nereti pārsniedz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā paredzēto maksimālo termiņu, šāda nomas līguma noteikuma izmantošana būtu pretrunā ar LVS 401:2013 prasību, ka aprēķināto naudas summu nedrīkst ietekmēt īpaši noteikumi, apsvērumi, vai koncesijas, kas paaugstina vai pazemina nomas maksu, kas nav pieejami visiem tirgus dalībniekiem.

- Gadījumā, ja sākotnējā nomas līguma termiņš ir īsāks par Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6^1.panta pirmajā daļā paredzēto, parasti tiek slēgta papildus vienošanās, ar kuru nomas līgums tiek pagarināts uz termiņu, kas, skaitot no pirmreizējā līguma noslēgšanas datuma, nepārsniedz maksimālo nomas līguma termiņu.
- NOMNIEKAM nav tiesību uz Līguma termiņa pagarināšanu.
- Līguma termiņam beidzoties, NOMNIEKS desmit dienu laikā iesniedz IZNOMĀTĀJAM notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatu nodaļai par būvju īpašuma tiesību nostiprināšanu uz valsts vārda un par nomas tiesību dzēšanu.
- **IZNOMĀTĀJS neatlīdzina NOMNIEKA veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus būvju īpašumā.**
- NOMNIEKAM jāmaksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabalu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie maksājumi.
- Par iznomātā Zemesgabala lietošanu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% gadā no Zemesgabala kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokli.
- Līgums izbeidzas ar tā termiņa notecējumu.
- Līgums tiek izbeigts, ja NOMNIEKS iegūst īpašuma tiesības uz Zemesgabalu.
- Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē tiesības uz Līguma ____ punktā minēto patstāvīgo būvju īpašumu. NOMNIEKAM ir pienākums 20 (divdesmit) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto patstāvīgo būvju īpašumu, iesniedzot attiecīgu zemesgrāmatu lēmumu.
- Nomas attiecības ir saistošas arī Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- Līgumam beidzoties, Zemesgabals jāatstāj cik iespējams labā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

Publiskas personai piederoša vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas tirgus nomas maksas aprēķina gadījumā ir praktiski neiespējami tiešā veidā izpildīt šīs LVS 401:2013 prasības, jo līdz ar

Latvijas tiesību sistēmā ieviesto apbūves tiesības institūtu, no 2017. gada 1. janvāra vairs nav iespējams nodibināt jaunas brīvprātīga dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Tas nozīmē, ka nav pieejami nosacījumi, par kādiem novērtēšanas datumā tirgū starp tirgus dalībniekiem parasti tiek panākta vienošanās par šāda veida īpašumu nomu, jo šobrīd vienīgā iespēja veikt būvniecību uz citai personai piederoša zemes gabala, būtu uz apbūves tiesības pamata. Tādēļ LĪVA viedoklis ir, ka Publiskas personas piederošā vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas tirgus nomas maksas vērtējums ir veicams ar atsauci uz apbūves tiesībai piemērojamiem noteikumiem.

Tā pamatā ir sekojoši apsvērumi:

- Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 34.pantu[1], Līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim.

  Ja šā panta pirmajā daļā minētajos gadījumos ir izveidots patstāvīgs būvju nekustamais īpašums, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā, un nomas līgums to pieļauj, nomnieks var celt jaunas nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves pēc 2017. gada 1. janvāra. Šīs tiesības attiecas tikai uz tādiem nomas līgumiem, kuri ir ierakstīti zemesgrāmatā. Būves, kas uzceltas pēc 2017. gada 1. janvāra, ir ierakstāmas esošā būvju nekustamā īpašuma sastāvā.

  Ja tiek izmantotas šā panta otrajā daļā minētās tiesības, zemes nomas līguma termiņu nevar pagarināt.

  Spēkā esošus zemes nomas līgumus, kuri ir ierakstīti zemesgrāmatā un kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves kā patstāvīgus īpašuma objektus, var pārjaunot, nodibinot apbūves tiesību. Uz šādu nomas līgumu pamata uzceltas nedzīvojamās ēkas un inženierbūves ieraksta nodibinātās apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā kā apbūves tiesības būtisku daļu. Visām uz nomas pamata uzceltajām patstāvīgajām nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm nostiprinātās tiesības, tiesību nodrošinājumi un aprobežojumi pāriet uz apbūves tiesību, saglabājot to pirmtiesību. Pārjaunojot zemes nomas līgumu uz apbūves tiesību, zemes nomas līgums zaudē spēku līdz ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā.’
- 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”[2] 78.punkts nosaka, ka neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanai, apbūves tiesības maksas noteikšanai un apbūves tiesības līguma slēgšanai piemēro šo noteikumu 3.1. un 3.2. apakšnodaļas nosacījumus (3.1. apakšnodaļa attiecas uz Neapbūvēta zemesgabala nomas līguma noslēgšanas kārtību un 3.2. apakšnodaļa attiecas uz Atsevišķiem nomas līgumā ietveramiem tipveida nosacījumiem).
- Maksimālo termiņu, kurā ir spēkā iepriekš noslēgtie zemes nomas līgumi, un kurus ir pārjaunot, nodibinot apbūves tiesību, nosaka Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 53.punkts: „Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus, var pieņemt lēmumu pagarināt nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli). Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst

[1] Likums Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību (24.04.1997. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 05.03.2015. un 13.10.2022. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2023.) https://likumi.lv/ta/id/75530-par-atjaunota-latvijas-republikas-1937-gada-civillikuma-ievada-mantojuma-tiesibu-un-lietu-tiesibu-dalas-speka-stasanas-laiku-un...

[2] 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (MK 02.04.2024. noteikumu Nr. 211 redakcijā ar grozījumiem) https://likumi.lv/ta/id/299999-publiskas-personas-zemes-nomas-un-apbuves-tiesibas-noteikumi

pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu."

- Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma[3] 6.[1] panta 1.punkts paredz, ka „Ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, kustamās mantas nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par pieciem gadiem, nekustamā īpašuma nomas līgumu — uz laiku, kas nav ilgāks par 70 gadiem." Savukārt 6.[5] panta Publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršana 1.punkts paredz, ka "Publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesību var piešķirt par atlīdzību uz laiku, kas nav mazāks par Civillikumā noteikto minimālo apbūves tiesības termiņu un garāks par termiņu, kāds šā likuma 6.[1] panta pirmajā daļā vai citos ārējos normatīvajos aktos noteikts publiskas personas zemes nomai."
- Civillikuma[4] 1129.[2] pants nosaka, ka, "Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības."
- Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 86.punkts nosaka, ka apbūves tiesības līgumā paredz, ka apbūves tiesīgais atlīdzina visus zaudējumus, kas radušies apbūves tiesības piešķīrējam saistībā ar nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves nojaukšanu, kas uzcelta uz apbūves tiesību pamata, ja apbūves tiesības līgumā bija paredzēts pienākums apbūves tiesīgajam pirms apbūves tiesības izbeigšanās to veikt.

Tādejādi šobrīd spēkā esošajos normatīvajos aktos ietvertais regulējums attiecībā uz apbūves tiesības piešķiršanu, kas ļautu veikt būvniecību uz publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas, pēc satura pilnībā atbilst līdz 01.01.2017. noslēgto publiskai personai piederošu vai piekrītoša zemesgabalu nomas līgumu nosacījumiem, un ir izmantojami kā LVS 401:2013 paredzētie "Atbilstoši nomas nosacījumi".

[3] Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (*17.09.2009. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 01.11.2012., 28.09.2017. un 05.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2026.*) https://likumi.lv/ta/id/36190-publiskas-personas-finansu-lidzeklu-un-mantas-izskerdesanas-noversanas-likums

[4] Civillikums. TREŠĀ DAĻA. Lietu tiesības. Apbūves tiesība. (Nodaļa 05.03.2015. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2017. Sk. 05.03.2015. likumu) https://likumi.lv/ta/id/90221-civillikums-tresa-dala-lietu-tiesibas

2. Vērtēšanas pieeja

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām rekomendācijām un Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana (LVS 401:2013) prasībām, tirgus situācijai atbilstoša nekustamā īpašuma objekta nomas maksa tiek aprēķināta vai nu tiešā, vai arī netiešā veidā:

- Tirgus nomas maksu tiešā veidā nosaka, kā salīdzināmos objektus izmantojot līdzīgu īpašumu nomas darījumus, un tajos paredzētās līguma nomas maksas koriģējot gan ar parastiem nomas likmi ietekmējošiem kritērijiem (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis), gan arī specifiskiem, katram izmantošanas veidam īpašiem kritērijiem.

Ņemot vērā ierobežoto informācijas par apbūves tiesību līgumiem un tajos ietvertajiem zemes nomas nosacījumiem apjomu, šobrīd praktiski nav iespējams iegūt izejas datus, kas būtu izmantojami tirgus nomas maksas aprēķina ar tiešo metodi, pamatā. Tādēļ LĪVA rekomendē aprēķinam izmantot netiešo aprēķina metodi, **ar kuru zemes tirgus nomas maksa tiek aprēķināta, ņemot vērā nepieciešamo ieguldījumu atdevi.**

- Tirgus nomas maksu netiešā veidā nosaka, izmantojot nomai paredzētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, un tirgus nomas maksa tiek aprēķināta kā naudas plūsma, kas saprātīgā laika periodā kompensētu īpašuma izveidei vai iegādei izdarītās izmaksas.

Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Tā kā Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu, zemesgabala tirgus nomas maksai būtu jābūt vismaz vienādai ar apbūves tiesīgā ietaupījumu salīdzinot ar situāciju, kad tam nāktos iegādāties zemesgabalu uz apbūves tiesības periodu.

Apbūves tiesība tiek piešķirta uz neapbūvētu zemes gabalu, tādēļ kā Tirgus nomas maksas aprēķina bāze izmantojama iespējamā iznomātā zemesgabala tirgus vērtība, pie pieņēmuma, ka tas nav apgrūtināts ar citai personai piederošu apbūvi, kā arī pārējos nomnieka veiktos zemes gabala uzlabojumus.

Nosacīti brīva zemes gabala iespējamās tirgus vērtības aprēķins veicams ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ņemot vērā spēkā esošajā teritorijas plānojumā paredzēto tā atļauto izmantošanas veidu, kā arī sākotnējā zemes gabala nomas līguma noslēgšanas datumā eksistējošo inženierkomunikāciju nodrošinājumu, uzlabojumus un lietošanas tiesību apgrūtinājumus.

Zemes tirgus nomas maksa tiek aprēķināta, ņemot vērā nepieciešamo ikgadējo atdevi no pašu kapitāla finansētām investīcijām (ROE). Pašu kapitāla atdeve (peļņas un pašu kapitāla attiecības jeb ROE, angl. – return on equity) formula ir:

$$ROE = \frac{Tīrā\ peļņa}{Pašu\ kapitāls} * 100$$

Lai gan maksimālais termiņš, uz kuru var tikt piešķirta apbūves tiesība, saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.pantu ir 70 gadi, normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā maksimālais laika posms, kurā atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota kapitāla atdeve, nepārsniedz 30 gadus.[5] **Tas nozīmē, ka aprēķinos izmantojamā ROE likme ir 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē, jeb 3,33%.**

Tādejādi apbūvēta zemesgabala tirgus nomas maksa = 3,33% * no apbūves brīva zemes gabala tirgus vērtība

[5] Komisijas Deleģētā regula (ES) Nr. 480/2014 un tās I pielikums (ANNEX I)

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.[4] pantu, apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām, un visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam, tirgus nomas maksa nav koriģējama ar kādiem uz zemes īpašnieku attiecināmiem maksājumiem.

Šāds nosacījums ir ietverts arī Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 6.punktā, kas nosaka, ka Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķīrējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

3. Vērtēšanas procedūras

3.1. Darba uzdevums

Saskaņā ar LVS 401:2013, darba uzdevums ietver vienošanos par vērtēšanas mērķi, izpētes apjomu, izmantojamām procedūrām, nepieciešamajiem pieņēmumiem un iespējamajiem ierobežojumiem.

Vispārējais darba uzdevums varētu tikt formulēts kā „apbūvēta zemesgabala tirgus nomas maksas aprēķins atbilstoši 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" prasībām". Tomēr, tā kā MK noteikumos Nr.350 vienāds jēdziens „apbūvēts zemesgabals" tiek lietots gan attiecībā uz brīvprātīgi, gan piespiedu dalītiem īpašumiem, lai izvairītos no pārpratumiem, darba uzdevumā būtu sniedzama arī atsauce uz attiecīgajiem Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 punktiem, t.i. „atbilstoši 8.1., vai 8.2. punktam."

3.2. Vērtēšanas datums

Atbilstoši Tirgus nomas maksas (Tirgus vērtības) definīcijai, tirgus nomas maksas aprēķins tiek veikts atbilstoši tirgus situācijai konkrētā datumā, kas parasti ir īpašuma apskates datums. Šī piesaiste nosaka arī tos normatīvos aktus, atbilstoši kuru prasībām ir veicams vērtējums.

3.3. Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti

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

Darba uzdevuma pielikumos iekļaujama informācija var ietvert sekojošo:

- Zemes nomas līgumu ar tā pielikumiem, grozījumiem, papildinājumiem;
- Iznomātā zemes gabala robežu plānu;
- Īpašumtiesības apstiprinošus dokumentus;
- Informāciju par iznomātā zemesgabala tehnisko stāvokli tā iznomāšanas datumā, t.sk. nodrošinājumu ar ceļiem, inženierkomunikācijām, apgrūtinājumiem, u.tml.;
- Informāciju par aktuālā nomnieka veiktajiem ieguldījumiem zemesgabala labiekārtojumā, kas ir uzskatāmi par tā neatdalāmajiem uzlabojumiem.

3.4. Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējums ir veicams **pie īpašā pieņēmuma par zemesgabala tehnisko stāvokli un uzlabojumiem brīdī, kad tika noslēgts nomas līgums, t.i. nosacīti brīvam un ar nomniekam piederošu apbūvi neapgrūtinātam zemes gabalam**. Pēc iespējas šis īpašais pieņēmums ir jāpamato ar institūcijas darba uzdevumam pievienotajās dokumentu kopijās sniegto informāciju, kas ir izmantojama vērtēšanas pasūtījuma izpildē bez īpašas izpētes vai pārbaudes.

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

3.5. Nekustamā īpašuma apskate

Galvenais īpašuma apskates laikā veicamais uzdevums ir konstatēt dabā iespējamo zemesgabala tehnisko stāvokli, kāds tas bija nomas līguma noslēgšanas brīdī (kā neapbūvētam zemesgabalam).

Vērtētāja uzdevums ir veikt nekustamā īpašuma vispārējo vizuālo apskati, fiksējot tos vērtību pazeminošos (un arī paaugstinošos) faktorus, kurus varētu būt ņēmis vērā tipisks nekustamā īpašuma pircējs, formulējot sev pieņemamo cenu.

3.6. Gala slēdziens

Gala slēdzienam ir jāatspoguļo **gan vērtētāja secinājumi par iespējamo zemesgabala kā nosacīti brīva un ar nomniekam piederošu apbūvi neapgrūtināta, tirgus vērtību, gan arī atbilstoši iepriekšminētajai metodikai aprēķināto apbūvēta zemesgabala tirgus nomas maksu**.

3.7. Vērtējuma atskaite

Vērtējuma atskaitei ir jāatbilst LVS 401:2013 prasībām, tā nedrīkst būt neskaidra vai maldinoša, un tai paredzamajam lasītājam ir jāsniedz skaidra izpratne par sniegto vērtējumu. Lai nodrošinātu salīdzināmību, atbilstību un uzticamību, vērtēšanas atskaitē ir jāiekļauj skaidrs un precīzs vērtēšanas uzdevuma, mērķa un paredzētās izmantošanas raksturojums, izmantotās vērtības bāzes definīcija, un visi pieņēmumi, īpašie pieņēmumi, materiālā ieinteresētība vai citi ierobežojošie apstākļi, kas tieši ietekmē vērtējumu.

IV. Latvijas standarta „Īpašuma vērtēšana” LVS 401:2013 prasības

5.4.7. Noma

5.4.7.1. Gan nosakot ar nomas (īres) tiesībām aprobežota īpašuma tiesību vērtību, gan nomnieka nodibinātu apakšnomas tiesību vērtību, ir nepieciešams izvērtēt līguma nomas maksu, un gadījumos, kad tā ir neatbilstoša vērtēšanas brīža situācijai, tirgus nomas maksu.

5.4.7.2.*Tirgus nomas maksa* ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

5.4.7.3. Lai palīdzētu interpretēt tirgus nomas maksu, ir iespējams izmantot 3. sadaļā „Standartu ietvars” sniegtos komentārus par tai līdzīgo tirgus vērtības definīciju. Ir noteikti jāņem vērā, ka aprēķināto naudas summu nedrīkst ietekmēt īpaši noteikumi, apsvērumi, vai koncesijas, kas paaugstina vai pazemina nomas maksu. "Atbilstoši nomas nosacījumi" paredz tādus nosacījumus, par kādiem novērtēšanas datumā tirgū starp tirgus dalībniekiem parasti tiek panākta vienošanās par šāda veida īpašumu nomu. Tirgus nomas maksas vērtējums ir veicams tikai kopā ar atsauci uz tā pamatā izmantotajiem būtiskajiem nomas līguma noteikumiem.

5.4.7.4. Līgumā noteiktā nomas maksa ir saskaņā ar faktiskajiem nomas nosacījumiem maksājamā nomas maksa. Tā var būt noteikta nemainīga uz visu nomas termiņu, vai mainīga. Lai noteiktu kopējos iznomātāja ieguvumus un nomnieka atbildību, ir jāidentificē un jāizprot nomas maksas izmaiņu biežums un to aprēķinu bāze.

3. Standartu ietvars (atbilst SVS sadaļai „IVS Framework”)

3.8.2. Veicot vērtējumu uz tirgus bāzes, jautājumi, kas ir specifiski konkrētam īpašniekam vai konkrētam potenciālam pircējam, nav būtiski, jo gan ieinteresētais pārdevējs, gan ieinteresētais pircējs ir hipotētiski indivīdi vai organizācijas, ar tipiska tirgus dalībnieka raksturīgajām pazīmēm. Šīs pazīmes ir aplūkotas tirgus vērtības konceptuālajā pamatojumā (skatīt 3.12.2. punkta (d) un 31.(e)

apakšpunktus). Konceptuālais pamatojums arī paredz jebkura īpašās vērtības elementa vai jebkura vērtības elementa, kas nebūtu pieejama tirgus dalībniekiem kopumā, izslēgšanu (skatīt 3.12.2. punkta (a) un (f) apakšpunktus).

3.12.2. Tirgus vērtības definīcija ir izmantojama saskaņā ar šādu konceptuālo ietvaru:

a) „...aprēķināta summa...” attiecas uz cenu, kas izteikta ar naudas ekvivalentu, kas maksājama par īpašumu komerciālā darījumā. Tirgus vērtība ir visiespējamākā cena novērtēšanas datumā, kas reāli tirgū var tikt saņemta atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Tā ir augstākā no reāli iespējamajām pārdevējam un zemākā no reāli iespējamajām pircējam. Aprēķinā apzināti netiek ievērotas cenas, kas palielinātas vai pazeminātas darījuma īpašu apstākļu vai noteikumu rezultātā, tādu kā netipiska savstarpējo norēķinu forma, pārdošana, saglabājot bijušajam īpašniekam nomas tiesības, speciālas jebkuram no darījuma dalībniekiem piešķirtās kompensācijas vai atlaides, vai arī jebkādas īpašās vērtības pazīmes,

b) „... īpašumam būtu jāpāriet...” uzsver faktu, ka īpašuma vērtība ir aprēķināts lielums, nevis iepriekš nolīgta naudas summa vai faktiska pārdošanas cena. Šī ir iegūstamā cena darījumā, kas atbilst visām tirgus vērtības definīcijas pazīmēm.

c) „...novērtēšanas datumā...“ izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgi un tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parādīs reālo tirgus stāvokli un apstākļus tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē. Definīcija arī paredz, ka darījums noslēdzas brīdī, kad īpašums pāriet no pārdevēja pie pircēja, neparedzot nekādas izmaiņas cenā, kas būtu iespējamas citos apstākļos,

d) „...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. Turklāt, šis pircējs veic darījumu saskaņā ar reālo tirgus stāvokli un esošajām tirgus prognozēm, nevis paļaujoties uz iedomātu vai hipotētisku tirgu, kuru nav iespējams ieraudzīt vai nevar noticēt tā pastāvēšanai. Potenciālais pircējs nemaksās augstāku cenu par to, kuru viņam diktē tirgus apstākļi. Pašreizējais īpašuma valdītājs arī ir starp tiem, kas veido “tirgu”;

e) „...labprātīgs pārdevējs...” neizjūt dedzīgu vēlēšanos un nav spiests pārdot par jebkuru cenu, kā arī nav noskaņots pieprasīt cenu, kas pašreizējos tirgus apstākļos nav saprātīga. Labprātīgs pārdevējs ir ieinteresēts pārdot īpašumu saskaņā ar tirgus apstākļiem, pēc adekvāta piedāvājuma, par maksimālo cenu no visām iespējamām atklātā tirgū, lai kāda tā būtu. Konkrētie apstākļi, kas attiecas uz pašreizējo īpašnieku, šeit netiek ievēroti, jo “labprātīgs pārdevējs” ir hipotētisks īpašnieks;

f) „...savstarpēji nesaistītu pušu darījumā...” raksturo tādu pušu darījumu, starp kurām nav īpašu attiecību, piemēram, starp mātes un meitas uzņēmumiem vai starp īpašuma īpašnieku un nomnieku, kas varētu padarīt cenu līmeni neraksturīgu tirgum vai to palielināt īpašās vērtības elementa dēļ. Tiek pieņemts, ka tirgus vērtībai atbilstošs darījums notiek starp nesaistītām pusēm, kuras darbojas neatkarīgi;

g) „...pēc atbilstoša piedāvājuma...” nozīmē to, ka īpašums tiek piedāvāts tirgū visatbilstošākajā veidā, lai īstenotu tā pārdošanu par vislabāko saskaņā ar tirgus vērtības definīciju reāli sasniedzamo cenu. Ir paredzēts, ka tiek izmantota vispiemērotākā pārdošanas metode, lai iegūtu vislabāko cenu tirgū, kuram pārdevējam ir piekļuve. Netiek noteikts laika periods, cik ilgi īpašums tiek piedāvāts tirgū, un tas var atšķirties atkarībā no īpašuma veida un tirgus apstākļiem. Vienīgais kritērijs ir, ka laika periodam ir jābūt pietiekami ilgam, lai īpašumam pievērstu pietiekami daudzu tirgus dalībnieku uzmanību. Periods, kurā īpašums tiek piedāvāts tirgū, ir pirms vērtēšanas datuma;

h) „.... katra no pusēm darbojas kompetenti, ar aprēķinu...” paredz, ka gan labprātīgs pircējs, gan labprātīgs pārdevējs, ir pietiekami informēti par īpašuma būtību un raksturlielumiem, tā pašreizējo un iespējamo izmantošanu, kā arī par tirgus stāvokli novērtēšanas datumā. Tiek pieņemts, ka katrs no tiem izmanto šo informāciju ar aprēķinu panākt izdevīgāko cenu, atkarībā no savas pozīcijas darījumā. Aprēķins ir balstīts uz tirgus situāciju novērtēšanas datumā, nevis situācijas prognozēšanu, cerot uz iespējamo izdevīgumu nākotnē. Piemēram, ja krītošu cenu tirgus apstākļos īpašums tiek pārdots zem iepriekšējā līmeņa cenas, nav jāuzskata, ka pārdevējs būtu rīkojies bez aprēķina. Šādā gadījumā, kā arī citos svārstīgu cenu tirgus apstākļos notikušos darījumos, pircēja vai pārdevēja aprēķins ir balstīts uz vispilnīgāko informāciju par tirgu, kāda šajā brīdī ir pieejama;

i) „.. un bez piespiešanas...” paredz to, ka abas puses ir motivētas slēgt darījumu, bet nav spiestas vai neizjūt dedzīgu vēlēšanos to darīt.

3.12.4. 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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

3.13.1. Tirgus vērtība ir aprēķināta cena, par kuru ir jānotiek darījumam ar aktīvu, neņemot vērā pārdevēja ar pārdošanu vai pircēja ar pirkšanu saistītos izdevumus, un neveicot nekādas korekcijas sakarā ar kādiem tieši ar darījumu saistītiem nodokļiem, kas būtu jāmaksā kādai no pusēm.