

Apstiprināts LĪVA valdes sēdē Rīgā

2015.gada 2.aprīlī

LĪVA valdes priekšsēdētājs _____ V.Žuromskis

**METODISKĀS REKOMENDĀCIJAS
TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS
NOTEIKŠANAI**

**PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM
ATSAVINĀMIEM NEKUSTAMIEM
ĪPAŠUMIEM, KAS NEPIECIEŠAMI
AUTOCEĻU BŪVPROJEKTU
ĪSTENOŠANAI**

Satura rādītājs

Priekšvārds	3
1. Normatīvais regulējums	4
2. Latvijas nacionālā standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 prasības	16
3. Citās valstīs izmantoto taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanas kārtības un pieeju apkopojums	22
3.1. Galvenie atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas principi	22
3.2. Tirgus vērtības aprēķinam izmantoto vērtēšanas pieeju un metožu apkopojums	23
4. Taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas procedūras un aprēķinu metodikas pamatprincipi	24
4.1. Darba uzdevums	24
4.2. Vērtēšanas process	26
4.3. Vērtēšanas atskaite	31
5. Vērtēšanas pieeju pielietojums atšķirīgu nekustamo īpašumu novērtēšanai	32
5.1. Teritorijas plānošanas dokumentos norādītās transporta infrastruktūrai rezervētās teritorijas statusa ietekme uz īpašuma vērtību	32
5.2. Lauku apvidū esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana	34
5.3. Apdzīvotās vietās esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana	36
5.4. Zemes kopā ar tās uzlabojumiem vērtēšana	39
6. Kritēriji kompensējamo zaudējumu noteikšanai un zaudējumu aprēķinu principi	43
6.1. Zaudējumi, kas ir kompensējami saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem	43
6.2. Metodiskās rekomendācijas galveno kompensējamo zaudējumu veidu aprēķināšanai	43

Priekšvārds

Latvijas Republikā spēkā esošajā normatīvajā regulējumā, atbilstoši kuram tiek īstenots sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu atsavināšanas process, ir imperatīvi noteikts, ka atlīdzība par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu nosakāma, ņemot vērā sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu. Līdz ar to ir būtiski definēt vienotus kritērijus, saskaņā ar kuriem sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem jāveic sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu tirgus vērtību 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 atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka interesēm.

„Metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, kas nepieciešami autoceļu būvprojektu īstenošanai” (turpmāk - Metodiskās rekomendācijas) ir izstrādātas atbilstoši Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumam (spēkā no 01.01.2011.), 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumiem Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”, 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 atsavināmo nekustamo īpašumu vērtējumus un zaudējumu aprēķinus;
- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus, vērtējumu pasūtītājus un citus to lietotājus par ieteicamajām vērtēšanas pieejām un metodēm, kā arī par to lietojuma argumentāciju;
- nodrošināt veiksmīgu par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām atbildīgo valsts pārvaldes iestāžu vai pašvaldību institūciju un nekustamā īpašuma vērtētāju sadarbību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasību izpildē;
- noteikt kritērijus, pēc kuriem 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” paredzētajā kārtībā biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” veic sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavoto atsavināmo nekustamā īpašuma vērtējumu un zaudējumu aprēķinu atbilstības normatīvo aktu prasībām izvērtējumu.

Metodiskās rekomendācijas atspoguļo visiem sertificētajiem nekustamo īpašumu vērtētājiem saistošu biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” viedokli par taisnīgas atlīdzības noteikšanas par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, kas nepieciešami autoceļu būvprojektu īstenošanai, saistītajiem jautājumiem.

1. Normatīvais regulējums

1.1. Latvijas Republikas Satversme

105.pants. Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma tiesību atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.

1.2. Civillikums

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

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

873. pants: 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.

927. pants: Īpašums ir pilnīgas varas tiesība pār lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

969. pants: Kas uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tas var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865. p.); bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai tiesība to novākt, ievērojot 867. panta 3. daļā un 868. pantā norādīto aprobežojumu.

Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.

1036. pants: Īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību pār lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem.

1038. pants: Īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt tās augļus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tam rastos zaudējums citai personai.

1770. pants: Ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums.

1771. pants: Zaudējums var būt vai nu tāds, kas jau cēlies, vai tāds, kas vēl stāv priekšā; pirmajā gadījumā tas dod tiesību uz atlīdzību, bet otrajā uz nodrošinājumu.

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

1773. pants: Zaudējums ir tiešs, kad tas ir prettiesīgas darbības vai bezdarbības dabiskās un nepieciešamās sekas, netiešs - kad tas cēlies sagadoties sevišķiem apstākļiem vai attiecībām, nejaušs - kad tā cēlonis ir nejaušs notikums vai nepārvaramā vara.

1779. pants: Katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis.

1786. pants: Novērtējot zaudējumus, jāievēro ne vien galvenās lietas un tās piederumu vērtība, bet arī pametums, kas nodarīts ar zaudējuma nesēja notikumu un atrautā peļņa.

1787. pants: Aprēķinot atrauto peļņu, nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, bet nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu ticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies, tieši vai netieši (1773.p.), no tās darbības vai bezdarbības, ar ko zaudējums nodarīts.

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

1082.pants: Īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi.

1.3. Likums „Par autoceļiem”

2. pants. Autoceļš

(1) Autoceļš ir kompleksa inženierbūve ārpus pilsētas robežām, kas izmantojama transportlīdzekļu satiksmei ar noteikto ātrumu, normatīvos paredzētajām slodzēm un gabarītiem.

(2) Autoceļu kompleksā ietilpst:

zemes klātne, ceļa braucamā daļa, mākslīgās būves (piemēram, tilti, ceļu pārvadi, tuneļi, estakādes, caurtekas, ūdens novadīšanas ietaises, atbalsta sienas), ceļu inženierbūves (piemēram, autobusu pieturvietas un paviljoni, paātrinājuma joslas, transportlīdzekļu stāvlaukumi, stāvvietas, atpūtas laukumi, sniega aizsargsētas, apstādījumi, veloceliņi un ietves, ceļu sakaru un apgaismojuma līnijas) un satiksmes organizācijas tehniskie līdzekļi (piemēram, ceļa zīmes, luksofori, signālstabiņi, aizsargbarjeras, vertikālais un horizontālais marķējums).

(3) Autoceļu kompleksā ietilpst arī gaisa telpa un zemes dzīles ceļu zemes nodalījuma joslā, ciktāl tas nepieciešams transportlīdzekļu satiksmei un ceļa elementu izmantošanai un aizsardzībai.

(4) Iela ir transportlīdzekļu satiksmei paredzēta inženierbūve pilsētas teritorijā.

(5) Autoceļiem ārpus pilsētas robežām apdzīvotās vietās var piešķirt nosaukumu “iela”, bet tas nemaina autoceļa piederību un tiesisko statusu.

(6) Tranzīta iela ir pašvaldības īpašumā esoša pilsētas iela, kura ir valsts autoceļa sākums vai turpinājums un pa kuru notiek tranzīta satiksme.

4. pants. Autoceļu piederība

(1) Valsts autoceļi un to zemes, tai skaitā ceļu zemes nodalījuma joslas, ar visām šo autoceļu kompleksā ietilpstošajām būvēm ir Latvijas Republikas īpašums, kas nodots valsts akciju sabiedrības "Latvijas Valsts ceļi" pārziņā.

(11) Atsevišķos gadījumos ar Ministru kabineta lēmumu valsts autoceļus un to zemes, tai skaitā ceļu zemes nodalījumu joslas, ar visām šo autoceļu kompleksā ietilpstošajām būvēm var nodot pašvaldību pārziņā.

16. pants. Autoceļu aizsargjoslas

(1) Aizsargjoslas gar valsts autoceļiem un pašvaldību ceļiem nosaka, izmanto un uztur saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.

(2) Autoceļu aizsargjoslas zemes paliek zemju lietotāju rīcībā un tiek izmantotas, ievērojot Aizsargjoslu likuma noteikumus.

(4) Par autoceļu aizsargjoslu noteikšanu un to režīmu valsts akciju sabiedrība "Latvijas Valsts ceļi" paziņo zemju lietotājiem.

(5) Autoceļu būvniecības, rekonstrukcijas un uzturēšanas darbi nedrīkst pasliktināt hidroloģisko režīmu autoceļu aizsargjoslā, kā arī traucēt ceļam blakus esošo un ceļu šķērsojošo melioratīvo sistēmu un būvju funkcionēšanu.

1.4. Aizsargjoslu likums

1.pants:

1) aizsargjoslas - noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes;

13) *sarkanā līnija* — līnija, kas norobežo ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas

saskaņā ar normatīvajiem aktiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas un ko normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nosaka vietējā pašvaldība.

13.pants. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem

(1) Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu rekonstrukcijai.

(2) Gar ielām un autoceļiem aizsargjoslas nosaka šādi:

1) pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem — lokālpāņojumos vai detālpāņojumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un atzīmē zemes gabalu robežplānos kā sarkano līniju (esoša vai projektēta ielas robeža);

2) lauku apvidos aizsargjoslu platums gar autoceļiem no ceļa ass uz katru pusi ir:

- a) valsts galvenajiem autoceļiem — 100 metru,
- b) valsts reģionālajiem autoceļiem — 60 metru,
- c) valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem — 30 metru.

33.pants. Aizsargjoslu izveidošana, grozīšana un likvidēšana

(1) Aizsargjoslas nosaka ar šo likumu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā attēlo teritorijas plāņojumos.

(2) Ierosinot tādu objektu būvniecību (ierīkošanu), kuriem šā likuma 9., 13., 14.panta pirmajā daļā, 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 23.¹, 23.², 25., 26., 28., 30., 32., 32.¹, 32.², 32.³ un 32.⁴ pantā noteiktas aizsargjoslas, kā arī ierosinot šo objektu paplašināšanu, ja paredzēts, ka pēc tās aizsargjoslas aizņems jaunas zemes platības, objekta īpašnieks vai valdītājs attiecīgā objekta būvniecību (ierīkošanu) saskaņo ar zemes īpašnieku vai tiesisko valdītāju vai — normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos — informē zemes īpašnieku vai tiesisko valdītāju, uz kura nekustamo īpašumu attiecas aizsargjosla, kā arī vietējo pašvaldību par aizsargjoslu vai tās izmaiņām. Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā tiek saskaņots objekts, kura aizsargjosla noteikta šā likuma 14.panta pirmajā daļā, 16., 17., 19. un 22.pantā un aizņems zemi, kas ir daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

(5) Aizsargjosla tiek grozīta, ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem maina aizsargjoslas platumu vai aizsargjoslas lielums mainās, renovējot vai rekonstruējot objektu, kuram ir noteikta aizsargjosla.

(6) Aizsargjosla tiek likvidēta, ja ir likvidēts objekts, kuram noteikta aizsargjosla.

35.pants. Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās

(1) Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un Ministru kabineta noteikumi, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

(2) Ja objektam ir noteikta aizsargjosla, tā īpašniekam vai valdītājam ir atļauts aizsargjoslā veikt attiecīgā objekta ekspluatācijai, remontam, renovācijai, rekonstrukcijai nepieciešamos darbus. Par to rakstveidā brīdināms zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs vismaz divas nedēļas pirms darbu uzsākšanas, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidēšanas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā bez brīdinājuma.

(3) Aizsargjoslās, kas ir lauksaimniecības zemēs, plānotie ekspluatācijas, remonta, renovācijas un rekonstrukcijas darbi veicami laikposmā, kad šīs platības neaizņem lauksaimniecības kultūras vai kad ir iespējama lauksaimniecības kultūru saglabāšana, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā.

(4) Pēc darbu veikšanas objekta īpašnieks vai valdītājs sakārto zemes platības, lai tās būtu derīgas izmantošanai paredzētajām vajadzībām, kā arī atlīdzina zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam darbu izpildes gaitā nodarītos zaudējumus. Zaudējumu apmēru nosaka un zaudējumus atlīdzina likumos noteiktajā kārtībā vai pēc savstarpējas vienošanās.

(5) Ja aizsargjoslas sakrīt vai krustojas, ar attiecīgo objektu ekspluatāciju un remontu saistītos darbus kopīgajos aizsargjoslu iecirkņos veic attiecīgo objektu īpašnieki vai valdītāji pēc savstarpējas vienošanās.

(6) Juridiskās un fiziskās personas, veicot aizsargjoslās darbus, kuru dēļ ir nepieciešams objektus aizsargāt no bojājumiem, pārbūvēt vai pārvietot, aizsardzības, pārbūves vai pārvietošanas darbus veic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku vai valdītāju. Ar minētajām darbībām saistītās izmaksas sedz attiecīgā juridiskā vai fiziskā persona vai — pēc savstarpējas vienošanās — objekta īpašnieks vai valdītājs.

(7) Juridiskajām un fiziskajām personām aizsargjoslās jāizpilda attiecīgā objekta īpašnieka vai valdītāja likumīgās prasības.

(8) Pašvaldību un atbildīgo valsts institūciju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kontroles veikšanas kārtību. Objektu īpašnieku vai valdītāju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā, iepriekš par to brīdinot zemes īpašnieku, bet, ja tiesības lietot zemi nodotas citai personai, — zemes lietotāju.

(9) Tāda objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu. Šis nosacījums neierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka, valdītāja vai lietotāja tiesības prasīt viņam radīto tiešo zaudējumu atlīdzību.

1.5. Teritorijas attīstības plānošanas likums

4.pants. Sabiedrības līdzdalība teritorijas attīstības plānošanā

(5) Ikvienam ir tiesības iepazīties ar spēkā esošajiem un publiskajai apspriešanai nodotajiem teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, piedalīties to publiskajā apspriešanā, izteikt un aizstāvēt savu viedokli un noteiktā termiņā iesniegt rakstveida priekšlikumus.

23.pants. Vietējās pašvaldības teritorijas plānojums

(1) Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu izstrādā atbilstoši vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai un ievērojot citus nacionālā, reģionālā un vietējā līmeņa teritorijas attīstības plānošanas dokumentus.

(2) Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā nosaka funkcionālo zonējumu, publisko infrastruktūru, reglamentē teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, kā arī citus teritorijas izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus.

(3) Pašvaldības lauku teritorijai, ievērojot normatīvos aktus, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, teritorijas izmantošanu var noteikt, pamatojoties uz vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju un aktualizētās topogrāfiskās kartes informāciju.

(4) Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma grozījumus vai kā lokālplānojumu atbilstoši šā likuma 24.panta trešajai daļai.

(5) Ja spēkā stājas jauni ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā ietveramo informāciju saistīti normatīvie akti ar augstāku juridisko spēku, vietējā pašvaldība izvērtē nepieciešamību izdarīt grozījumus tās teritorijas plānojumā. Ja vietējā pašvaldība neizdara grozījumus tās teritorijas plānojumā, pretrunu gadījumā piemēro tā normatīvā akta prasības, kuram ir augstāks juridiskais spēks.

(6) Inženierkomunikāciju tīklus un objektus atļauts ierīkot jebkurā teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonā, ievērojot šā likuma 7.panta 6.punktā minēto Ministru kabineta noteikumu un citu normatīvo aktu prasības.

(7) Ja spēkā stājas jauns augstāka līmeņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, vietējā pašvaldība izvērtē tās teritorijas plānojumu un lemj par nepieciešamību izdarīt grozījumus tajā.

25.pants. Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma un lokālplānojuma pieņemšana un stāšanās spēkā

(1) Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un lokālplānojumu apstiprina ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Tie stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīga paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".

(3) Lēmumu par saistošo noteikumu apstiprināšanu un tam pievienotos dokumentus vietējā pašvaldība nosūta par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgajai ministrijai.

(5) Līdz šajā pantā minēto saistošo noteikumu īstenošanas uzsākšanai pašvaldība piemēro saistošos noteikumus, ar kuriem tika apstiprināts iepriekšējais teritorijas plānojums, lokālplānojums vai to grozījumi.

33.pants. Apgrūtināto teritoriju, objektu un tiem noteikto aizsargjoslu attēlošana

Apgrūtinātās teritorijas, kā arī objektus un tiem noteiktās aizsargjoslas teritorijas attīstības plānošanas dokumentos attēlo Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums

7.pants. Apgrūtināto teritoriju datu sniegšana iekļaušanai Informācijas sistēmā

Datu sniedzēji par apgrūtinātajām teritorijām un to robežām sniedz šādus datus:

12) pašvaldības — par:

k) aizsargjoslām gar ielām un autoceļiem,

10.pants. Datu sniedzēja pienākumi un atbildība

(1) Datu sniedzēja pienākums ir iesniegt Informācijas sistēmas pārzinim datu sniedzēja rīcībā esošos datus pirmreizējai Informācijas sistēmas aizpildīšanai un datu aktualizācijai.

1.7. Likums par pašvaldībām

4. pants. Realizējot vietējo pārvaldi, pašvaldības likumā noteiktajos ietvaros ir publisko tiesību subjekts, bet privāttiesību jomā pašvaldībām ir juridiskās personas tiesības.

5. pants. Pašvaldības savas kompetences un likuma ietvaros darbojas patstāvīgi.

Pašvaldība atbild par tās izveidoto institūciju darbību, ja likumos nav noteikts citādi.

Deleģēto valsts pārvaldes funkciju un pārvaldes uzdevumu izpildē pašvaldība pārstāv Latvijas Republiku un ir Ministru kabineta padotībā.

Latvijas Republika atbild par attiecīgās deleģētās valsts pārvaldes funkcijas vai pārvaldes uzdevuma tiesisku un lietderīgu izpildi. Pašvaldību padotības veidu un saturu nosaka normatīvie akti.

14. pants. Lai izpildītu savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir pienākums:

1) izstrādāt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu, nodrošināt teritorijas attīstības programmas realizāciju un teritorijas plānojuma administratīvo pārraudzību;

5) atbilstoši paredzētajām saistībām realizēt valsts investīciju programmā iekļautos projektus;

Savu funkciju izpildes nodrošināšanai likumā noteiktajos gadījumos pašvaldības izdod saistošus noteikumus.

15. pants. Pašvaldībām ir šādas autonomās funkcijas:

2) gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana; ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; atkritumu savākšanas un izvešanas kontrole; pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana);

21. pants. Dome var izskatīt jebkuru jautājumu, kas ir attiecīgās pašvaldības pārziņā, turklāt tikai dome var:

3) apstiprināt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu;

16) apstiprināt saistošus noteikumus un noteikt administratīvo atbildību par to pārkāpšanu;

21) apturēt un atcelt pašvaldības iestāžu vadītāju lēmumus;

41. pants. Pašvaldības dome pieņem:

- 1) ārējos normatīvos aktus (saistošie noteikumi);
- 2) iekšējos normatīvos aktus (noteikumi, nolikumi, instrukcijas);
- 3) individuālos aktus (administratīvie akti un citi pārvaldes lēmumi);
- 4) citus lēmumus.

Pašvaldības lēmumiem jāatbilst Satversmei, šim likumam un citiem likumiem, kā arī Ministru kabineta noteikumiem.

1.8. Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likums

1.pants. Likuma mērķis

(1) Likuma mērķis ir nodrošināt privātpersonai Satversmē un Administratīvā procesa likumā noteiktās tiesības uz atbilstīgu atlīdzinājumu par mantisko zaudējumu vai personisko kaitējumu, arī morālo kaitējumu (turpmāk — zaudējuma atlīdzinājums), kas tai nodarīts ar valsts pārvaldes iestādes (turpmāk — iestāde) prettiesisku administratīvo aktu vai prettiesisku faktisko rīcību.

4.pants. Darbība un bezdarbība

(1) Iestāde zaudējumu var nodarīt ar darbību, izdodot prettiesisku administratīvo aktu vai veicot prettiesisku faktisko rīcību, vai arī ar bezdarbību, ja iestādei bija pienākums rīkoties, bet tā prettiesiski nav rīkojusies.

6.pants. Cēloņsakarība

(1) Tiesības uz zaudējuma atlīdzinājumu rodas, ja starp iestādes prettiesisko rīcību un cietušajam nodarīto zaudējumu pastāv tieša cēloņsakarība — objektīva saikne starp iestādes rīcību un tās radītajām laika ziņā sekojošām zaudējumu nodarīšanām sekām, proti, minētā rīcība rada un nosaka šo seku iestāšanās reālu iespēju un ir galvenais faktors, kas nenovēršami radījis šīs sekas.

7.pants. Mantiskais zaudējums

(1) Mantiskais zaudējums šā likuma izpratnē ir katrs mantiski novērtējams pametums, kas cietušajam radies ar iestādes prettiesiska administratīvā akta vai prettiesiskas faktiskās rīcības dēļ.

(2) Aprēķinot mantisko zaudējumu, ņem vērā arī neiegūto peļņu, ja cietušais spēj pierādīt, ka notikumu parastās attīstības gaitā peļņa tiktu gūta.

(3) Mantiskais zaudējums ir arī zaudējums, kas saistīts ar administratīvā akta atcelšanu, iestādes faktiskās rīcības novēršanu vai tās seku likvidēšanu, zaudējuma samazināšanu vai likvidēšanu. Mantiskais zaudējums aptver arī izmaksas, kas saistītas ar juridisko palīdzību. Šo izmaksu maksimālo apmēru nosaka Ministru kabinets.

12.pants. Mantiskā zaudējuma apmēra noteikšana

(3) Nosakot neiegūtās peļņas apmēru, iestāde vai tiesa ņem vērā vispārējos riskus un konkrētā gadījuma apstākļus, kas ietekmē neiegūtās peļņas varbūtību.

(4) Ja nav iespējams noteikt precīzu zaudējuma apmēru, iestāde vai tiesa novērtē zaudējumu kopumā vai atsevišķas tā sastāvdaļas. Novērtējot zaudējumu, iestāde vai tiesa saprātīgi ievēro vispārējo pieredzi un konkrētā gadījuma apstākļus.

13.pants. Mantiskā zaudējuma atlīdzinājuma noteikšana

(1) Nosakot atbilstīgu zaudējuma atlīdzinājuma apmēru, ņem vērā iestādes rīcības tiesisko un faktisko pamatojumu un motīvus, kā arī cietušā rīcību.

(2) Nosakot zaudējuma atlīdzinājuma apmēru, papildus var ņemt vērā arī citus konkrētajā gadījumā būtiskus apstākļus, ja tos ir iespējams objektīvi pierādīt.

(4) Iestāde pēc sava ieskata var cietušajam nodarīto mantisko zaudējumu atlīdzināt tādā veidā, ka nevis izmaksā zaudējuma atlīdzinājumu, bet atjauno faktisko stāvokli, kādā atradās cietušā manta pirms zaudējuma nodarīšanas.

1.9. Būvniecības likums

1.pants. Likumā lietotie termini

1) būvatļauja — administratīvais akts ar nosacījumiem būvniecības ieceres realizācijai dabā — projektēšanai un būvdarbiem — līdz būves pieņemšanai ekspluatācijā;

2) būvdarbi — būvniecības procesa sastāvdaļa, darbi, kurus veic būvlaukumā vai būvē, lai radītu būvi, novietotu iepriekš izgatavotu būvi vai tās daļu, pārbūvētu, atjaunotu, restaurētu, iekonservētu, ierīkotu vai nojauktu būvi;

3) būve — ķermeniska lieta, kas tapusi cilvēka darbības rezultātā un ir saistīta ar pamatni (zemi vai gultni);

4) būves atjaunošana — būvdarbi, kuru rezultātā ir nomainīti nolietotojušies būves nesošie elementi vai konstrukcijas vai veikti funkcionāli vai tehniski uzlabojumi, nemainot būves apjomu vai nesošo elementu nestspēju;

5) būves ierīkošana — būvdarbi, kurus veic inženierbūves montāžai, ieguldīšanai vai novietošanai pamatnē vai būvē;

6) būves konservācija — būvdarbi, kurus veic būves konstrukciju nostiprināšanai un aizsardzībai pret nelabvēlīgu ārējo iedarbību, kā arī izbūvēto inženiertīklu atslēgšanai, lai būves konstrukcijas nenonāktu cilvēku dzīvībai, veselībai vai videi bīstamā stāvoklī;

9) būves pārbūve — būvdarbi, kuru rezultātā ir mainīts būves vai tās daļas apjoms vai pastiprināti nesošie elementi vai konstrukcijas, mainot vai nemainot lietošanas veidu;

11.pants. Būvju iedalījums

Būves iedala ēkās un inženierbūvēs. Ēku un inženierbūvju detalizētāku iedalījumu grupās nosaka vispārīgie būvnoteikumi.

17.pants. Būvdarbi

(1) Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi būvatļaujā par visu tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama.

(2) Būvdarbus organizē un veic atbilstoši būvprojektam un būvatļaujas nosacījumiem, kā arī ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un prasības, lai netiktu nodarīts kaitējums videi vai tas būtu pēc iespējas mazāks un resursu patēriņš būtu ekonomiski un sociāli pamatots.

(3) Ja būvdarbi tiek apturēti vai pārtraukti un līdz ar to būve kļūst bīstama cilvēku dzīvībai, veselībai vai videi vai arī būves konstrukcijās var rasties bīstami bojājumi, būvniecības ierosinātais veic būves konservāciju normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.

(4) Būvdarbus, kuru veikšanai nepieciešama apliecinājuma karte vai paskaidrojuma raksts, drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde minētajos dokumentos izdarījusi atzīmi par nosacījumu izpildi un speciālajos noteikumos paredzētajos gadījumos būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti.

19.pants. Atbildība būvniecībā

(1) Būvniecības procesa dalībniekiem (zemes īpašnieks, būves īpašnieks, būvprojekta izstrādātājs, būvdarbu veicējs, būvuzraugs un būveksperts) ir pienākums būvniecības procesā ievērot normatīvo aktu prasības. Šā likuma izpratnē zemes īpašnieks ir arī publiskas personas zemes tiesiskais valdītājs, bet būves īpašnieks — publiskai personai piederošas vai citas būves tiesiskais valdītājs.

(2) Ja uz zemes gabala atrodas vai tiek būvēta zemes īpašniekam piederoša būve, par būvdarbu uzsākšanu vai veikšanu bez būvatļaujas vai pirms tam, kad būvatļaujā, apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par attiecīgo nosacījumu izpildi, ja attiecīgie lēmumi būvniecības uzsākšanai nepieciešami, atbild zemes īpašnieks. Zemes īpašnieks ir atbildīgs arī par normatīvajiem aktiem atbilstoša būvprojekta izstrādātāja, būveksperta, būvdarbu veicēja un būvuzrauga izvēli.

(3) Ja uz zemes gabala atrodas vai tiek būvēta citai personai piederoša būve, par būvdarbu uzsākšanu vai veikšanu bez būvatļaujas vai pirms tam, kad būvatļaujā, apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par attiecīgo nosacījumu izpildi, ja attiecīgie lēmumi būvniecības uzsākšanai nepieciešami, atbild būves īpašnieks. Būves īpašnieks ir atbildīgs arī par normatīvajiem aktiem atbilstoša būvprojekta izstrādātāja, būveksperta, būvdarbu veicēja un būvuzrauga izvēli.

21.pants. Būves ekspluatācija

(1) Pēc būvdarbu pabeigšanas būvniecības ierosinātais nodrošina būves novietojuma uzmērījumu veikšanu un pieņem būvi ekspluatācijā.

(2) Būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus. Ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam.

(3) Ekspluatācijā pieņemtas ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas laikā, kā arī inženiertīklu un speciālajos būvnoteikumos paredzētajos gadījumos inženierbūvju būvniecības, pārbūves vai atjaunošanas laikā to izmantošana pirms pieņemšanas ekspluatācijā ir atļauta, ja būvprojektā iekļauts izvērtējums par būves izmantošanas pieļaujamību būvdarbu laikā, izmantošanas nosacījumi, bet attiecībā uz ēkām — arī aprēķini par būvmateriālu pieļaujamo svaru un montāžas slodzi uz nesošajām konstrukcijām, kuri iekļauti būvprojekta sastāvā esošajā darbu organizācijas projektā.

(9) Ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

1.10. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos”

3. pants. Zemes reformas pamatnoteikumi

(5) Latvijas Republikas pilsoņiem ir tiesības likumā noteiktajā kārtībā brīvi izvēlēties un realizēt savām interesēm un iespējām atbilstošas īpašuma tiesības uz zemi, zemes lietošanas un saimnieciskās organizācijas formas.

1.11. Likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”

6. pants. Zemes nodošana īpašuma bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem

Ja uz bijušo zemes īpašnieku vai viņu mantinieku pieprasītās zemes atrodas juridiskajām personām piederošas ēkas un būves, kā arī fizisko personu ēkas un būves, kuras iegūtas likumā "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteiktajā kārtībā, šīm juridiskajām un fiziskajām personām ir garantētas tiesības nomāt zemi, ko aizņem ēkas, būves un pagalms, un vēl zemi līdz 0,5 hektāru platībā šo ēku un būvju uzturēšanai. Iepriekš minētās zemes robežas un platību nosaka attiecīgā pagasta zemes komisija.

Ja fiziskās vai juridiskās personas ēkas un būves ieguvušas likumā "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteiktajā kārtībā, tām nomas maksa par zemi, ko aizņem ēkas, būves un pagalms, un šo ēku un būvju uzturēšanai nepieciešamo zemi līdz 0,5 hektāru platībā nedrīkst pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības.

22. pants. Lēmumi par zemes privatizāciju

Lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu jānorāda:

- 1) uz kādu zemi un kādā apjomā tiek atjaunotas īpašuma tiesības;
- 2) uz kādu zemes platību un uz kādu termiņu tiek noteikti zemes lietošanas ierobežojumi;
- 3) par kādu zemes platību pienākas kompensācija un kāds ir tās apmērs.

Lēmumā par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu jānorāda, kam zeme tiek piešķirta, kādā platībā un kādam mērķim, kā arī samaksas apmērs.

Pēc zemes īpašnieka pieprasījuma lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu norādāms zemes novērtējums, servitūti, kas attiecas uz zemes

īpašumu, kā arī cita nekustamā īpašuma novērtējums un zemes lietošanas veidu eksplikācija. Lēmumā par zemes piešķiršanu īpašumā, ja nepieciešams, jānorāda arī zemes apsaimniekošanas īpašie noteikumi. Visos gadījumos lēmumam pievienojams zemes nogabala robežu plāns.

27. pants. Darījumu objekts

Darījumus var veikt tikai ar to zemi, uz kuru īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Par darījumiem ar zemes īpašumiem šīs nodaļas izpratnē uzskatāmi jebkuri darījumi, kuru rezultātā mainās zemes īpašnieks.

36.pants. Lauksaimniecības zemes noma

Lauksaimniecības zemes nomas līgums slēdzams rakstveidā uz termiņu, kas nav īsāks par pieciem gadiem.

Zemes nomnieks vai iznomātājs Ministru kabineta noteiktajā kārtībā pašvaldību informē par noslēgtiem lauksaimniecības zemes nomas līgumiem.

Pašvaldība ved lauksaimniecības zemes nomas līgumu reģistru.

1.12. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

10. pants. Zemes pieprasījuma saturs un pamatojums

(1) Pieprasījumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, zemes nodošanu īpašumā un piešķiršanu lietošanā zemes pieprasītājiem jāuzņemas saistības pildīt pilsētas apbūves noteikumus.

12. pants. Zemes pieprasījumu apmierināšana

(1) Bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjauno zemes īpašuma tiesības uz viņiem agrāk piederējušiem zemes gabaliem robežās, kādas noteiktas pašvaldību apstiprinātajos pilsētu vai atsevišķu zemes gabalu ierīcības projektos, izņemot gadījumus:

3) ja uz bijušo zemes īpašnieku zemes atrodas... valsts vai pilsētas nozīmes inženiertehniskās un transporta infrastruktūras objekti — ielas, tilti, tuneļi, ceļu pārvadi, dzelzceļa līnijas un ostas. Tad īpašuma tiesības uz zemi nostiprināmas valstij vai attiecīgajai pašvaldībai pēc tam, kad bijušie zemes īpašnieki vai viņu mantinieki atbilstoši savai izvēlei un likumā noteiktajā kārtībā saņēmuši kompensāciju vai līdzvērtīgu zemes gabalu citā vietā no tām zemēm, kas paliek pašvaldību rīcībā un izmantojamas zemes reformas pabeigšanai atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās".

(2) Ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktā minētie objekti, kā arī valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

(3) Pārējos gadījumos bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu izvēles ir tiesības:

- pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu;
- vai pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā līdzvērtīgu zemes gabalu;
- vai saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā.

1.13. 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.

6.pants. (1) Ja 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, institūcija ierosina visa nekustamā īpašuma atsavināšanu un atsavina visu nekustamo īpašumu, ja ar nekustamā īpašuma īpašnieku nevienojas citādi.

(2) Strīdu par visa nekustamā īpašuma atsavināšanas nepieciešamību izskata tiesa Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

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

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

(2) Ministru kabinets izdod noteikumus, kuros reglamentē taisnīgas atlīdzības noteikšanas kārtību.

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 vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību, 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 nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, ievērojot šā likuma 23.panta otrās daļas 5.punktā minēto.

(3) Atlikušo aizvietošanas vērtību veido atsavināmā nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības tirgus vērtība atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā un būvju un citu uzlabojumu atlikusī aizvietošanas vērtība.

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 uzsāktu 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.

24.pants. (1) Gadījumos, kad to pieprasa nekustamā īpašuma īpašnieks, institūcija ir tiesīga par saviem līdzekļiem būvēt inženierbūves un inženierkomunikācijas vai arī izmaksāt kompensāciju,

kas nepieciešama to zaudējumu un neērtību novēršanai, kuras bijušajam īpašniekam vai citām personām var rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu.

(2) Zaudējumus, kurus institūcija paredzējusi novērst un novērš saskaņā ar šā panta pirmo daļu, atlīdzības apmērā neiekļauj.

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.

26.pants. Institūcija atlīdzību izmaksā bezskaidras naudas norēķinu veidā vai, vienojoties ar nekustamā īpašuma īpašnieku, izmanto citu taisnīgu atlīdzības kompensācijas veidu:

1) piedāvājot citu līdzvērtīgu nekustamo īpašumu;

2) daļu no atlīdzības izmaksājot naudā un daļu kompensējot ar citu nekustamo īpašumu;

3) izmantojot citu abām pusēm izdevīgu atlīdzības kompensācijas veidu.

1.14. 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”

Atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšana

17. Pēc informācijas par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu izvērtēšanas komisija pieņem lēmumu, nosakot darba uzdevumu sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam. Minēto lēmumu komisija iesniedz institūcijā, pievienojot informāciju par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas.

18. Atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanai institūcija Publisko iepirkumu likumā noteiktajā kārtībā izvēlas sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju.

20. Atsavināmā nekustamā īpašuma apsekošanā uzaicina piedalīties atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku.

Zaudējumu apmēra noteikšana

2. Zaudējumus, kas atsavinātā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam radušies nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā un nav iekļauti atlīdzībā vai radušies pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas, valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk – institūcija), atlīdzina, nepiemērojot šajos noteikumos paredzēto kārtību. Minētos zaudējumus atlīdzina, pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru. Ja institūcija neatlīdzina šajā punktā minētos zaudējumus vai atlīdzina tos daļēji, atsavinātā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

21. Pēc tam kad izvērtēta informācija un dokumenti par zaudējumiem, kas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties, ja nekustamais īpašums tiktu atsavināts, komisija pieņem lēmumu. Lēmumā norāda zaudējumus, kuru apmēru noteiks pati komisija, un zaudējumus, kuru apmēru ierosina uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem. Minēto lēmumu komisija iesniedz institūcijā. Lēmumam pievieno informāciju par tiem zaudējumiem, kuru apmēru ierosina uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam

vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, un zaudējumu apmēra noteikšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.

23. Ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, vai atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības pieaugumu nosaka šo noteikumu 18.punktā noteiktajā kārtībā izvēlēts sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

Atlīdzības izvērtēšana

30. Ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks līdz komisijas lēmuma pieņemšanai par atlīdzības apmēra apstiprināšanu iesniedz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotu atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai to zaudējumu aprēķinu, kurus institūcija ir uzdevusi noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, un tas atšķiras no institūcijas izvēlēta sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējuma vai zaudējumu aprēķina, institūcija abus atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumus vai zaudējumu aprēķinus nosūta atzinuma sniegšanai biedrībai "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija".

2. Latvijas nacionālā standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 prasības

2013.gada 30.maijā Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātā Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 pamatā ir Starptautiskās vērtēšanas standartu padomes (SVSP) Starptautiskie vērtēšanas standarti (SVS) (International Valuation Standards (IVS)), kas stājušies spēkā 2012. gada 1. janvārī. Minētais Latvijas standarts ir izstrādāts un apstiprināts Latvijas standartizācijas tehniskajā komitejā STK/37 „Īpašumu vērtēšana” kā nacionālais standarts ar tulkojuma adaptācijas metodi ar nebūtiskām izmaiņām (saistītām ar LR likumdošanas un ES oficiālajos latviešu valodā publicētajos dokumentos) SVS standarta saturā.

Tādējādi atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, kas nepieciešami autoceļu būvprojektu īstenošanai, noteikšana veicama atbilstoši standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, sevišķu vērību pievēršot tālāk citētajiem LVS 401:2013 punktiem:

2.sadaļa „Definīcijas” (atbilst SVS sadaļai „IVS Definitions”)

- 2.1.1. Vērtības bāze - vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.
- 2.1.11. 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.
- 2.1.12. Tirgus noma (īre) - 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.
- 2.1.13. Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.
- 2.1.14. Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz *nekustamo lietu*.
- 2.1.20. Vērtēšanas datums - datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību.
- 2.1.23. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības – tās var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības.

3. sadaļa. Vērtēšanas standartu ietvars (atbilst SVS sadaļai „IVS Framework”):

- 3.2.1. Lai šo standartu principus izmantotu konkrētās situācijās, ir nepieciešams pieņemt saprātīgus lēmumus. Lēmumiem ir jābūt objektīviem un tos nedrīkst izmantot, lai paaugstinātu vai pazeminātu vērtēšanas rezultātu. Lēmumi ir pieņemami, ņemot vērā vērtēšanas mērķi, vērtības bāzi un jebkādus citus uz vērtējumu attiecināmus pieņēmumus.
- 3.4.1. Tā kā vērtēšanai ir nepieciešamas īpašas zināšanas un izpratne, pašos pamatos tiek sagaidīts, ka vērtējumus sagatavos personas vai uzņēmumi, kuriem ir atbilstošas tehniskās prasmes, pieredze un zināšanas par vērtējamo objektu, tirgu, kurā tas tiek pārdots, un vērtēšanas mērķi.
- 3.4.2. Ir pieļaujams, ka sarežģītu vai lielu, no dažādām aktīvu kategorijām sastāvošu objektu vērtēšanai atsevišķos kopējā uzdevuma aspektos vērtētājs lūdz citu speciālistu palīdzību, nodrošinot šī fakta atspoguļošanu darba aprakstā.
- 3.5.3. Vērtība nav faktiskis lielums, bet gan tikai viedoklis vai nu par:
 - (a) visiespējamāko maksājamo cenu par aktīvu tā pārdošanas darījumā, vai
 - (b) ekonomisko labumu, ko dod īpašumtiesības uz aktīvu.

- 3.5.4. Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.
- 3.6.1. Tirgus ir vide, kurā preces un pakalpojumi pāriet no pārdevēja pie pircēja ar cenu mehānisma starpniecību. Tirgus koncepcija paredz, ka prece vai pakalpojums spēj mainīt īpašnieku bez sevišķiem tirgus darbības ierobežojumiem. Katra no ieinteresētajām pusēm darbojas saskaņā ar pieprasījuma - piedāvājuma attiecībām un citiem cenu veidojošiem faktoriem, kā arī izprotot konkrētās preces vai pakalpojuma salīdzinošo vērtību un savas vēlmes un vajadzības.
- 3.6.2. Lai aprēķinātu visticamāko cenu, kas būtu jāsamaksā par aktīvu, ir ļoti svarīgi saprast tirgus apmēru, kurā šis aktīvs tiktu tirgots. Tas nepieciešams tāpēc, ka iespējamā cena ir atkarīga no pircēju un pārdevēju skaita konkrētajā tirgū vērtēšanas datumā. Lai ietekmētu cenu, pircējiem un pārdevējiem ir jābūt pieejai šim tirgum.
- 3.8.1. (Standartu) atsauces uz tirgus dalībniekiem attiecas uz pilnīgi visām privātpersonām, uzņēmumiem vai citām organizācijām, kas ir iesaistītas faktiskos darījumos, vai arī kas ir nolēmušas noslēgt darījumu par konkrēta veida aktīvu. Vēlme veikt darījumus un jebkurš uz tirgus dalībniekiem attiecināms viedoklis raksturo tos pircējus un pārdevējus, vai potenciālos pircējus un pārdevējus, kas aktīvi darbojas tirgū vērtēšanas datumā, nevis konkrētu personu vai uzņēmumu.
- 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.
- 3.11.4. 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 interpretējamas un lietojamas saskaņā ar tās nosakošā dokumenta noteikumiem.
- 3.12.3. Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums.
- 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.
- 3.14.1. Ieguldījumu vērtība ir aktīva vērtība noteiktam ieguldījumam vai darbības mērķiem no esošā vai potenciālā īpašnieka viedokļa.
- 3.14.2. Tā (ieguldījumu vērtība) ir konkrētam uzņēmumam piemērojama vērtības bāze. Lai gan aktīva vērtība konkrētam īpašniekam var arī atbilst naudas summai, kas varētu tikt iegūta no tā pārdošanas citai personai, šī vērtības bāze atspoguļo tikai tos labumus, ko uzņēmums gūst no īpašumtiesībām uz šo aktīvu, tādēļ tā ne vienmēr paredz hipotētisku darījumu ar īpašumu. Ieguldījumu vērtība atspoguļo konkrēta uzņēmuma, kurš ir vērtēšanas objekts, apstākļus un finanšu mērķus

- 3.18.1. Bieži vien papildus vērtības bāzes norādīšanai, ir nepieciešams izvirzīt pieņēmumu vai vairākus pieņēmumus, ar kuriem vai nu tiek precizēts īpašuma stāvoklis hipotētiskā darījuma gadījumā, vai arī apstākļi, kādos ir paredzēts darījums ar īpašumu. Šiem pieņēmumiem var būt ievērojama ietekme uz vērtību.
- 3.18.4. Pieņēmumiem un īpašajiem pieņēmumiem ir jābūt saprātīgiem un atbilstošiem tam mērķim, kuram ir paredzēts vērtējums.
- 3.20.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas.
- 3.25.7. Vērtēšanā izmantotās izejas informācijas raksturam un avotam ir jāatbilst vērtības bāzei, kas savukārt ir atkarīga no vērtēšanas mērķa. (...) To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un vērtējamā aktīva tirgus apstākļi. Katrai izmantotajai pieejai vai metodei, ja tās pamatā ir pienācīgi veiktas tirgus analīzes dati, ir jāsniedz tirgus vērtībai atbilstošs indikators.

4.1. nodaļa „Darba uzdevums (atbilst SVS „IVS 101 Scope of Work”)

- 4.1.1. (...) Darba uzdevums ietver vienošanos par vērtēšanas mērķi, izpētes apjomu, izmantojamām procedūrām, nepieciešamajiem pieņēmumiem un iespējamajiem ierobežojumiem. Darba uzdevums var tikt sagatavots darba sākumā vai arī vērtēšanas uzdevuma izpildes laikā, bet pirms vērtēšanas procesa kā tāda un vērtējuma atskaites pabeigšanas.

4.2. nodaļa „Vērtēšanas process” (atbilst SVS „IVS 102 Implementation”)

- 4.2.2.1. Vērtēšanas pasūtījuma izpildes procesa ietvaros veiktajai izpētei, ņemot vērā vērtējuma mērķi un nosakāmās vērtības bāzi, ir jābūt pietiekamai.
- 4.2.2.2. (...) Ja pasūtījuma izpildes gaitā kļūst skaidrs, ka darba uzdevumā paredzētais izpētes apjoms neļaus sagatavot ticamu vērtējumu, vai arī, ka informācija, ko bija paredzēts iegūt no trešajām pusēm vai nu nav pieejama, vai arī ir nepietiekama, ir jāveic nepieciešamās korekcijas darba uzdevumā.
- 4.2.3.1. Ir nepieciešams izvēlēties atzītas un uzdevumam atbilstošas vērtēšanas pieejas.
- 4.2.3.2. Visvairāk atbilstošās vērtēšanas pieejas vai metodes izvēle ir atkarīga no:
- izvēlētās vērtības bāzes, ko nosaka vērtēšanas mērķis,
 - vērtējumam izmantojamās izejas informācijas un datu pieejamības,
 - pieejām un metodēm, kuras savu spriedumu veidošanā izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

4.3. nodaļa „Rezultātu paziņošana” (atbilst SVS „IVS 103 Reporting”)

- 4.3.1.1. (...) Ir būtiski, ka vērtējuma atskaite ietver pareizai vērtējuma izpratnei nepieciešamo informāciju. Vērtējuma atskaite nedrīkst būt neskaidra vai maldinoša, un tai paredzamajam lasītājam ir jāsniedz skaidra izpratne par sniegto vērtējumu.
- 4.3.1.2. 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.

5.4. nodaļa „Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības” (atbilst Starptautiskajam vērtēšanas standartam „IVS 230 Real Property Interests”):

- 5.4.5.1. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:
- īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ

no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

- b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

5.4.5.2. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt kolektīvas - nedalītā kopīpašuma tiesības, kad vairākām personām pieder ar nekustamo īpašumu saistītas tiesības (tās ietilpst viņu kopmantā) tā, ka katrs kopīpašnieks var izlietot savas tiesības vienīgi kopīgi ar pārējiem kopīpašniekiem, vai individuālas – dalītā kopīpašuma tiesības, kad katram īpašniekam pieder noteikta domājamā daļa no nekustamā īpašuma un īpašnieks ar to ir tiesīgs rīkoties patstāvīgi, ievērojot normatīvajos aktos noteikto.

5.4.5.3.(...) **Zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošās tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā uzlabojumiem.**

5.4.6.3.(...) lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegto iespēju raksturu un atspoguļot jebkādas no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības.

5.4.6.4. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktiem. Pirms ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējuma uzsākšanas ir būtiski izprast vērtējamajai tiesībai atbilstošo normatīvo regulējumu.

5.4.8.1. Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanai var pielietot trīs 3. sadaļā „Standartu ietvars” aprakstītās vērtēšanas pieejas (**tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas**).

5.4.9.1. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

5.4.9.2. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesenu pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. (...) Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

5.4.9.3. Tas, cik lielā mērā vērtēšanas procesā ir iespējams paļauties uz salīdzināmo darījumu cenām, tiek noteikts, salīdzinot dažādus salīdzināmo īpašumu un ar tiem notikušo darījumu raksturlielumus ar vērtējamo nekustamo īpašumu. Ir jāņem vērā šādas atšķirības:

- a) tiesības, kas ir bijusi darījuma objekts, un vērtējamās tiesības atšķirības,
- b) atrašanās vietas atšķirības,
- c) atšķirības zemes gabala kvalitātē un apbūves specifikācijās,
- d) zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
- e) cenas noteikšanas apstākļi un pielietojamā vērtības bāze,
- f) faktiskais cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums.

5.4.10.1. **Ienākumu** pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. (...)

5.4.10.2. Konstatētā ienākumu plūsma tālāk tiek izmantota vērtības aprēķinam ar kapitalizācijas pieeju. Ienākumu plūsmu, kas, visticamāk, paliks nemainīga, var kapitalizēt, izmantojot vienu multiplikatoru, kuru parasti sauc par kapitalizācijas likmi. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām. Šī metode, saukta par tiešās kapitalizācijas vai arī par visu risku atdeves metodi, ir ātra un vienkārša, bet nav pielietojama gadījumos, kad izmaiņas nākamo periodu ienākumos ir paredzamas lielākas, kā tas novērojams vidēji tirgū, vai arī ja ir nepieciešams veikt sarežģītāku riska analīzi.

5.4.10.3. Šādos gadījumos var izmantot dažādu veidu diskontētās naudas plūsmas modeļus. Detaļās tie atšķiras, bet to kopējā pamatiezīme ir, ka noteikta laika perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Tāpat kā tiešās kapitalizācijas (visu risku atdeves) metodes gadījumā, arī diskontētās naudas plūsmas metodes aprēķinos izmantotā diskonta likme ietver gan naudas vērtības izmaiņas laikā, gan arī par ienākumu plūsmas nenoteiktību un riskiem saistīto atlīdzību.

5.4.10.5. Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

5.4.11.1. Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos **izmaksu** pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. (...)

5.4.11.2. Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbildīs konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes

vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

5.4.11.3. Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

3. Citās valstīs izmantoto taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanas kārtības un pieeju apkopojums

3.1. Galvenie atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas principi

1. Lielākā daļā pasaules valstu kā **zemākā** atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu robeža tiek uzskatīta tā tirgus vērtība.
2. Vairums valstīs (Kiprā, Turcijā, Ķīnā, Taivanā) normatīvie akti paredz, ka atlīdzības apmērā nav iekļaujams tas vērtības pieaugums, kas ir saistīts ar atsavināšanas mērķi.

Atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu veidojošie elementi

Valsts	Atlīdzību veidojošie elementi		
	Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtība	Atrautā peļņa	Papildus izmaksas
Austrālija	✓	✓	✓
Ķīna	✓	✓	
Kipra	✓	✓	✓
Somija	✓	✓	✓
Kanāda	✓	✓	✓
Vācija	✓	✓	✓
Norvēģija	✓	✓	✓
Jaunzēlande	✓	✓	✓
Polija	✓	✓ (daļēji)	
Zviedrija	✓	✓	
Taivana	✓		
Turcija	✓		
Ungārija	✓	✓	

Secinājumi:

1. Visās valstīs kā atlīdzības bāze tiek izmantota nekustamā īpašuma tirgus vērtība (izņemot Taivanu, kur tā ir kadastrālā vērtība).
2. Atlīdzība atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam ietver arī to zaudējumu atlīdzību, kā, piemēram, papildus izmaksas, kas tam ir radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, kā arī atrauto peļņu.

3.2. Tirgus vērtības aprēķinam izmantoto vērtēšanas pieeju un metožu apkopojums

Valsts	Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja				Ienākumu pieeja			Izmaksu pieeja				Izmantoto metožu raksturojums
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ķīna	✓	✓	✓		✓	✓				✓		1. Pārdevumu pāru analīze 2. Salīdzināmo pārdevumu cenu koriģēšana 3. Tirgus datu statistiskā analīze 4. Cita metode (šīs metodes pamatā ir īpašumu klasifikācija pēc to kvalitātes, kas tālāk tiek koriģēta ar koeficientiem) 5. Neto ienākumu tiešās kapitalizācijas metode 6. Diskontētās naudas plūsmas metode 7. Cita metode 8. Izmaksu sadalīšanas metode 9. Īpatnējo izmaksu metode 10. Indeksācijas metode 11. Cita metode (nosaka valsts nozīmēti būvju tehniskās inventarizācijas speciālisti)
Jaunzēlande	✓				✓	✓						
Taivana	✓				✓			✓				
Somija	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		
Austrālija	✓				✓				✓			
Ungārija	✓			✓		✓		✓				
Norvēģija	✓				✓			✓				
Kipra	✓	✓			✓	✓					✓	
Zviedrija	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		
Turcija	✓											
Vācija	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		

Citās valstīs izmantoto tirgus vērtības par atsavināmo nekustamo īpašumu izmantoto pieeju analīzes rezultātā ir secināms, ka:

1. Vairumā valstu atsavināmo nekustamo īpašumu tirgus vērtības aprēķins tiek veikts ar Starptautiskajos īpašuma vērtēšanas standartos atzītām vērtēšanas pieejām, atšķirības ir tikai šo pieeju ietvaros izmantojamajās metodēs.
2. Galvenā tirgus vērtības aprēķinam izmantojamā vērtēšanas pieeja ir tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, lai gan atsevišķās valstīs šim nolūkam tiek izmantotas arī ienākumu un izmaksu pieejas.

4. Taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas procedūras un aprēķinu metodikas pamatprincipi

Taisnīgas atlīdzības aprēķināšanas kārtību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu pirmām kārtām nosaka Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma normatīvais regulējums. Tādēļ Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam nacionālajam standartam Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013 (turpmāk - LVS 401:2013) definētās vērtību bāzes ir interpretējamas un lietojamas saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma noteikumiem.

Tālāk ir sniegts biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” viedoklis par taisnīgas atlīdzības aprēķināšanas kārtību, kas nodrošinātu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteikto, vienlaikus nenonākot pretrunā ar LVS 401:2013 noteikto.

4.1. Darba uzdevums

4.1.1. Darba uzdevuma formulējums

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

- Darba uzdevumu vērtētājam sagatavo valsts pārvaldes iestādē vai pašvaldībā, 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.
- Visos gadījumos, ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja uzdevums ir noteikt zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, neatkarīgi no tā, vai šis uzdevums ir ietverts, vai arī nav ietverts darba uzdevumā.

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

- taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu aprēķinu, kā augstāko no nekustamā īpašuma tirgus vērtības un atlikušās aizvietošanas vērtības;
- atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma un atlīdzības par izmaiņām tās lietošanā, ņemot vērā piekļuves zaudēšanu vai izdevumus, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņām attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumiem attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citām izmaiņām, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa;
- 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, un kuru apmēru ir uzdots noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, vērtības aprēķinu.

Ja vērtētājs konstatē, ka viņš nav pietiekami kompetents jebkādā pasūtījuma izpildes aspektā, un viņam tādēļ ir nepieciešams izmantot kādas citas personas tiešu palīdzību, viņam ir jādokumentē šis palīdzības veids un apmērs.

4.1.2. Vērtēšanas datums.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka Nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka tā apsekošanas dienā.

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

4.1.3. Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti.

Lai gan Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka, novērtējot nekustamo īpašumu, tā vērtējumā norādāma un analizējama visa informācija, kas raksturo nekustamo īpašumu, tai skaitā nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtā informācija, 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” nosaka, ka atlīdzības noteikšana notiek uz noteiktā termiņā pēc paziņojuma par konkrēta nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegto dokumentu, vai, ja iesniegtā informācija ir nepilnīga, no citām iestādēm iegūtās informācijas, kas attiecas uz atsavināmā nekustamā īpašuma sastāvu un izmantošanu pamata. Šie dokumenti pēc komisijas izvērtēšanas kopiju formā tiek pievienoti darba uzdevumam.

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

4.1.4. Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.

Vērtējums ir veicams pie pieņēmuma, ka institūcijas darba uzdevumam pievienotajās dokumentu kopijās sniegtā informācija ir uztverama par patiesu 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, vai arī kas atšķiras no reālajiem tirgus apstākļiem vērtēšanas datumā.

Visi izdarītie pieņēmumi ir jāuzrāda vērtējuma atskaitē.

Vienīgais pieļaujamais īpašais pieņēmums varētu būt saistīts ar atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu, pie kuras ir veikts novērtējums. Tā varētu būt:

4.1.4.1.Nekustamā īpašuma faktiskā izmantošana apsekošanas (apskates) dienā.

4.1.4.2.Nekustamā īpašuma izmantošana: dienā, kad valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešama projekta īstenošanai ar savu lēmumu ir aprobežojusi nekustamā īpašuma lietošanas tiesības, kā rezultātā ir samazinājusies nekustamā īpašuma vērtība.

Tas attiecas uz gadījumiem, kad pēc institūcijas ierosinājuma ir mainīts vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktais nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes izmantošanas veids no apbūves zemes uz lietošanas mērķi (kods 1101) – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

Būvniecības likums nosaka, ka zemes gabala apbūve pieļaujama, ja tā nav pretrunā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detaļo plānojumu un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem. Ja vien normatīvajos tiesību aktos nav ietverts aizliegums veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, zemesgabala īpašnieks var paļauties uz tiesībām, kas tam izriet no teritorijas plānojuma, un veikt saimniecisko darbību zemesgabalā atbilstoši plānojumā noteiktajai zemesgabala atļautajai izmantošanai un apbūves noteikumiem. Turpretim, saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 1.panta 13.punktu, aizsargjoslās gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, kas tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu

rekonstrukcijai, zemes īpašnieks nav tiesīgs veikt apbūvi, un ir pakļauts citiem normatīvajos aktos paredzētajiem lietošanas tiesību aprobežojumiem.

Lai gan Aizsargjoslu likums paredz atbildīgo institūciju tiesības ierosinot tādu objektu būvniecību (ierīkošanu), kuriem ir noteiktas aizsargjoslas, kā arī ierosinot šo objektu paplašināšanu, paredzot, ka pēc tās aizsargjoslas aizņems jaunas zemes platības, tajā pašā laikā zemes īpašniekiem ir tiesības uz zaudējumu atlīdzību, ja tādi radušies aprobežojuma noteikšanas dēļ. Arī Latvijas Republikas Satversmes 92. panta trešais teikums paredz, ka nepamatota tiesību aizskārums gadījumā ikvienam ir tiesības uz atbilstīgu atlīdzinājumu. No minētās tiesību normas izriet – ja personas tiesības ir tikušas nepamatoti aizskartas, tad, neatkarīgi no tā, kas ir zaudējumu nodarītājs, personai ir tiesības uz atbilstīgu atlīdzinājumu. Atbilstoši Administratīvā procesa likumā ietvertajam tiesiskās palāvības principam valsts iestādēm savā darbībā jābūt konsekventām, savukārt indivīds var paļauties, ka iestādes sākotnēji piešķirtās tiesības tam netiks atņemtas.

Lai gan tiesu prakse šajā jautājumā vēl ir nepietiekama, tomēr no normatīvajiem aktiem pietiekami skaidri izriet, ka personai nodarīto zaudējumu apmēra noteikšana ir atkarīga no tiesībām, kuras tā ir ieguvusi līdz brīdim, kad līdzšinējā tiesiskajā stāvoklī, institūcijai uzliekot aizsargjoslu apgrūtinājumu, ir notikušas izmaiņas.

Tādejādi institūcijas lēmums par atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktu nekustamā īpašuma izmantošanu, pie kuras ir veicams novērtējums, būtu pieņemams, salīdzinot pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdi (ieraksta zemesgrāmatā datums) ar brīdi, kad sarkanās līnijas, kas apgrūtinā vērtējamo objektu un maina tā izmantošanas iespējas, ir noteiktas teritorijas plānojumā (zemes ierības projektā).

4.1.4.3. Nekustamā īpašuma izmantošanai dienā, kad valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība ir informējusi nekustamā īpašuma īpašnieku par nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai (paziņojuma datumā).

Tā kā nekustamā īpašuma atsavināšanas process var aizņemt salīdzinoši ilgu laika periodu, un, zinot, ka nekustamais īpašums tiks atsavināts, šajā laikā tā īpašnieks vai nu nav ieinteresēts veikt būtiskus ieguldījumus īpašumā (piemēram, pabeigt iesākto celtniecību), nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis apskates datumā var atšķirties no tā stāvokļa paziņojuma datumā.

Pretējs gadījums varētu būt, kad nekustamā īpašuma īpašnieks atsavināšanas laika periodā veic darbības ar mērķi paaugstināt nekustamā īpašuma vērtības vai kompensējamo zaudējumu apjomu, piemēram, veicot papildus ieguldījumus komercdarbībā, vai stājoties ilgtermiņa darījuma attiecībās ar trešajām personām.

Šis īpašais pieņēmums par atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktu nekustamā īpašuma izmantošanu, pie kuras ir veicams novērtējums, ir iekļaujams institūcijas darba uzdevumā, pretējā gadījumā vērtētāja pienākums ir veikt novērtējumu atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai apsekošanas (apskates) datumā.

4.2. Vērtēšanas process

4.2.2. Nekustamā īpašuma apsekošana (vizuālā apskate)

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu, 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.

Vērtētāja uzdevums ir tikai 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. Nekustamā īpašuma vērtētāja profesijas standartā Profesijas kods – 3142 12 noteiktās kompetences ēku, būvju un inženierkomunikāciju tehniskā stāvokļa izvērtēšanā līmenī, tā rezultātā konstatējot redzamos būves vai tās daļu bojājumus, kas ir ievērtējami tālākajos vērtības aprēķinos. Saskaņā ar Ministru kabineta 2001.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.444 Latvijas būvnormatīvu LBN 405-01 "Būvju tehniskā apsekošana", būvju tehnisko apsekošanu un detalizētu tehnisko apsekošanu, lai pārliecinātos par vizuālās apskates laikā

konstatēto bojājumu iespējamo ietekmi uz būves drošību un konstrukciju nestspēju ir tiesīgs veikt tikai attiecīgajā jomā sertificēts speciālists.

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

- Īpašuma apsekošanas (vizuālās apskates) datums;
- Personu, kuras piedalās apsekošanā identifikācija;
- Apsekotā nekustamā īpašuma adrese, kadastra Nr., zemes vienību kadastra apzīmējums
- Apsekošanas rezultātā konstatētā informācija par nekustamo īpašumu, tajā skaitā:
 - a) nekustamā īpašuma sastāvs, komunikācijas, labiekārtojums, tehniskais stāvoklis un nolietojuma pakāpe;
 - b) atrašanās vieta un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana;
 - c) nekustamā īpašuma īpašnieka papildus sniegtā informācija par noslēgtajiem īres līgumiem un citiem apgrūtinājumiem;
 - d) 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;
 - e) cita apsekošanas rezultātā iegūtā, vai ar nekustamo īpašumu saistītā informācija.
- Personu, kuras ir piedalījušās piedalās apsekošanā, paraksti.

Gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir paziņojis par to, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies, nav noteiktā laikā sniedzis atbildi uz uzaicinājumu piedalīties apsekošanā, vai nav ieradies uz apsekošanu, īpašuma apsekošana tiek veikta bez viņa klātbūtnes, apsekošanas aktu paraksta vērtētājs un institūcijas pārstāvis, tajā fiksējot, ka apsekošana ir veikta bez nekustamā īpašuma īpašnieka piedalīšanās, un norādot tā iemeslu.

4.2.3. Vērtēšanas pieejas

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu, nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, ko veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību, 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.

Tādejādi vispirms vērtētājam ir jānosaka nekustamā īpašuma tirgus vērtība, kas, atbilstoši Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam nacionālajam standartam Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013, ir definēta kā *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.*

Lai gan LVS 401:2013 sniegtā tirgus vērtības koncepcija paredz, ka darījuma cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi, un, 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, ir jāņem vērā, ka tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Tādēļ, lai gan sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu gadījumā nekustamā īpašuma vienīgais pircējs ir tikai atsavinātāja institūcija, kas ir ieinteresēta iegādāties konkrētu nekustamo īpašumu, tas, ka nekustamajam īpašumam ir tik ierobežots pircēju un pārdevēju loks, nav pretrunā ar LVS 401:2013 nostādnēm.

LVS 401:2013 paredz, ka īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu, kas ir īpašuma tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski atļauta un finansiāli pamatota. Tā kā, saskaņā ar likumu, tirgus vērtība ir nosakāma pie atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai, t.i. pie faktiskā nekustamā īpašuma lietošanas veida, **vērtējumā nav nemama vērā tā labākā un efektīvākā izmantošana vai alternatīvās izmantošanas iespējas, ja to sasniegšanai ir nepieciešams mainīt esošo izmantošanu.**

Lai gan LVS 401:2013 paredz, ka ar nekustamo īpašumu saistītu tiesību tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas visas trīs standartos aprakstītās vērtēšanas pieejas (tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas), Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā nekustamā īpašuma atlikusī aizvietošanas vērtība, ko aprēķina ar izmaksu pieeju, ir izdalīta kā atsevišķs taisnīgās atlīdzības apmēra kritērijs. Tādēļ tirgus vērtības aprēķinam šī likuma izpratnē ir izmantojamas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, saskaņā ar LVS 401:2013 ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru pārdošanas darījumiem ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tas, cik lielā mērā vērtēšanas procesā ir iespējams paļauties uz salīdzināmo darījumu cenām, tiek noteikts, salīdzinot dažādus salīdzināmo īpašumu un ar tiem notikušo darījumu raksturlielumus ar vērtējamo nekustamo īpašumu.

Atkarībā no tā, vai ir atsavināmi nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, atsavināmās zemes vienības jau ir nodalītas no sākotnējā zemes gabala kā atsevišķi īpašuma objekti, vai arī ir atsavināma daļa no zemes gabala, kas nav nodalīta un reģistrēta kā atsevišķs īpašuma objekts, kā arī no pieejamo datu par salīdzināmajiem darījumiem kvalitātes, vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ir veicams, 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 uzsāktu nekustamā īpašuma izmantošanas veidu.

Netiešās aprēķinu metodes gadījumā par atsavināmās daļas vērtības bāzi ir izmantojama tā zemes gabala kā veseluma, no kura infrastruktūras izbūvei iegādājamais gabals tiek atsavināts, tirgus vērtība.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek aprēķināta visa sākotnējā zemes gabala tirgus vērtība pie esošā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā, izmantošanas veida.
 - Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
 - Tiek veiktas atbilstošas salīdzināmo darījumu cenu korekcijas, kas atspoguļo darījumu laika ietekmi, kā arī visas vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu atšķirības, tajā skaitā visus esošos apgrūtinājumus (inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.tml.).
2. Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē EUR/m² (1 m² nominālā vērtība), izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.
 - Izmantojot aprēķināto 1 m² nominālo vērtību, tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība, kas var atšķirties no nominālās vērtības gan ar kaut kādiem tikai sev raksturīgiem parametriem, piemēram, ar vietu un nozīmi īpašuma kontekstā, kā arī papildus lietošanas tiesību apgrūtinājumi u.tml.). It īpaši šīs korekcijas attiecas uz zemes gabaliem, kas ir apgrūtināti ar mežaudzi, un kuru izmantošana autoceļu būvniecības vajadzībām ir

saistīta ar papildus ieguldījumiem. Ja tiek atsavināta tikai konkrēta ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, kā arī platību, korekcija par zemes gabala formu un platību aprēķinā **netiek** pielietota;

- Kopējā atsavināmās (nosacītās) zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto atdalāmās zemes vienības 1m² tirgus vērtību ar atdalāmās platības vienību skaitu.

Tiešā aprēķinu metode ir pielietojama gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī ja konkrētā autoceļu posmā ir notikuši darījumi ar zemes gabaliem, kas ir atsavināti ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai, un kas pēc platības atbilst atsavināmās zemes vienības platībai.

Tiešās aprēķinu metodes aprēķinu gaita:

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši faktiskajām uz darījumu ar nekustamo īpašumu attiecināmajām summām, jo bieži vien summā, kas uzrādīta darījuma pierakstā, ir ietverta arī kompensācija par Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā paredzētajiem nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem, kas tiek aprēķināti atsevišķi no tirgus vērtības.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši darījuma laikam, zemes gabalu atrašanās vietai, kā arī citiem specifiskiem lietošanas tiesību papildus apgrūtinājumiem (piem. inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.c.), kas ir ietekmējušas darījumu cenas.
- Ja vērtējamais objekts ir konkrēta, ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka gan atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, gan arī platību, vēsturiskajām līdzīgu salīdzināmo darījumu cenām **netiek** pielietota korekcija par atsavināmā zemes gabala formu un platību.

Atsavināmā zemes gabala vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto zemes gabala platības vienības cenu ar platības vienību skaitu.

Ja vien iespējams, vērtības aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ir izmantojamas tikai ar ierakstiem valsts reģistros pamatotas nekustamo īpašumu pārdošanas cenas.

Ienākumu pieejas lietojums atbilst Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ka nekustamais īpašums novērtējams, izvērtējot tā ienesīgumu un apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.** Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka pašā komercdarbībā izmantotu nekustamo īpašumu vērtēšanai. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības noteikšanai tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Tie var būt:

- a) nekustamā īpašuma nomas (īres) ieņēmumi,
- b) īpašnieka izmantotam nekustamam īpašumam - aprēķinātie nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā,
- c) ja nekustamais īpašums ir piemērots tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties tā īpašnieka komercdarbības rezultātā.
- d) un citi dokumentāli apliecināmi ienākumu avoti.

Tajā pašā laikā nedrīkst pieļaut gadījumus, kad atlīdzība par atsavināmo nekustamo īpašumu ir noteikta ar ienākumu pieeju, balstoties uz tiem faktiskajiem nomas līgumu nosacījumiem, kas tiek ņemti vērā arī atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā. Tādēļ *ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai.*

Aprēķinos izmantotās diskonta vai kapitalizācijas likmes ir nosakāmas tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Ja īpašuma sastāvā ietilpst arī apbūve, ir aprēķināma *nekustamā īpašuma atlikusī aizvietošanas vērtība*, ko veido izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu (t.sk. zemes vērtību), un veicot šo izmaksu korekciju atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam, kas atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Tālākajās šo metodisko norādījumu sadaļās ir sniegts tirgus vērtības aprēķinā izmantojamo vērtēšanas pieeju lietojuma dažādiem atsavināmā īpašuma veidiem skaidrojums.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.pants nosaka, ka nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu. Par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:

- 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;
- 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.

Saskaņā ar 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumiem Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”, atlīdzības noteikšanai institūcijas izveidota atlīdzības noteikšanas komisija, pēc tam, kad ir izvērtēta informācija un dokumenti par zaudējumiem, kas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties, ir tiesīga pieņemt lēmumu, kuru zaudējumu apmēru nosaka pati komisija, bet kuru zaudējumu apmēru uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, to, kā jau bija atzīmēts, fiksējot vērtēšanas uzdevumā.

Ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, zaudējumus vai ieguvumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, vai atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības pieaugumu nosaka sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

Lēmumu par zaudējumu, kas atsavinātā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam radušies nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā un nav iekļauti atlīdzībā vai radušies pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas, izlemj un atlīdzina valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana, pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru.

Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumu aprēķinu kārtība ir sniegta tālākajās šo metodisko norādījumu sadaļās.

4.2.4. Slēdziens par atlīdzības nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam apmēru

Tā kā saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, **ar dažādām pieejām iegūtie nekustamā īpašuma vērtības indikatori nav savstarpēji līdzsvarojami, bet kā atlīdzība ir uzrādāma augstākā no aprēķinātajām vērtībām.**

Līdz ar to tiek pieņemts, ka aprēķinātā atlīdzība atspoguļo visus iespējamus labumus, kurus īpašnieks varētu iegūt no konkrētā nekustamā īpašuma pie tā pašreizējās izmantošanas, salīdzinot ar citiem tirgū pieejamiem līdzīgiem īpašumiem, un atbilst Civillikuma 871.pantā definētajai „**parastai vērtībai**”, kas ir noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi, neatkarīgi no viņa personīgām attiecībām.

Tajā pašā laikā 1789. pants paredz, ka novērtējot noteiktu lietu, jāievēro ne vien tās parastā vērtība, bet arī **sevišķā vērtība** zaudējuma cietējam (Civillikuma 872. Pants paredz, ka sevišķā vērtība noteicama pēc tā sevišķā labuma, kādu lietas valdītājs gūst no tās sakarā ar savām personīgām attiecībām). Šī definīcija atbilst LVS 401:2013 definētajai „ieguldījumu vērtībai” - aktīva vērtībai noteiktam ieguldījumam vai darbības mērķiem no esošā vai potenciālā īpašnieka viedokļa.

Tādēļ aprēķinātie nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītie zaudējumi vērtēšanas atskaitē un slēdzienā ir skaidri jānodala no aprēķinātās augstākās nekustamā īpašuma tirgus vai atlikušās aizvietošanas vērtības.

4.3. Vērtēšanas atskaite

LVS 401:2013 nosaka, ka ir būtiski, lai vērtējuma atskaite ietver pareizai vērtējuma izpratnei nepieciešamo informāciju. Vērtējuma atskaite 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.

Tā kā LVS 401:2013 prasības ir interpretējamās atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma regulējumam, vērtēšanas atskaitē ir skaidri jāatspoguļo šajos abos dokumentos paredzētais, sniedzot tiešu atsauci uz darba uzdevumu.

Lai vērtēšanas atskaite atbilstu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, tajā ir jāsniedz pierādījumi, ka vērtētājs ir novērtējis nekustamo īpašumu, 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 (*nekustamajam īpašumam saglabājamie apgrūtinājumi un nastas, kas izriet no šā īpašuma rakstura, institūcijai saistošie nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, par kuriem institūcija ir bijusi informēta nekustamā īpašuma novērtēšanas dienā, kā arī tādi apgrūtinājumi un nastas, par kuru uzņemšanos institūcija ir tieši paziņojusi*);
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai;
- 6) atlīdzību par institūcijas darba uzdevumā iekļautajiem zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu;
- 7) ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, - zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, vai atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības pieaugumu.

5. Vērtēšanas pieeju pielietojums atšķirīgu nekustamo īpašumu novērtēšanai

Piemērotākās vērtēšanas pieejas vai metodes izvēle var būt atkarīga gan no atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktās nekustamā īpašuma izmantošanas, apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējām, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai, nekustamā īpašuma lietošanas veida, kas noteikts saskaņā ar nekustamo īpašumu lietošanas mērķu grupu atbilstoši 2006.gada 20.jūnija MK noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, gan no nekustamā īpašuma atrašanās vietas, sastāva vai citiem raksturlielumiem.

5.1. Teritorijas plānošanas dokumentos norādītās transporta infrastruktūrai rezervētās teritorijas statusa ietekme uz īpašuma vērtību

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 13.pantam, aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu rekonstrukcijai. Aizsargjoslas pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem lokālplānojumos vai detālplānojumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un atzīmē zemes gabalu robežplānos kā sarkano līniju (esoša vai projektēta ielas robeža). Turpretī lauku apvidos aizsargjoslu platums gar autoceļiem no ceļa ass uz katru pusi ir:

- a) valsts galvenajiem autoceļiem — 100 metru,
- b) valsts reģionālajiem autoceļiem — 60 metru,
- c) valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem — 30 metru.

Šādi zemes gabali kā atsevišķas zemes vienības tiek reģistrēti VZD Kadastrā ar lietošanas mērķi (kods 1101) – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, kas ir apbūves zeme - apgūta vai neapgūta - neapbūvēta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsākto izmantošanu, teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu ir paredzēta ielu, autoceļu un apkalpojošo inženierkomunikāciju uzturēšanas vajadzībām.

Saskaņā ar Likumu „Par Autoceļiem”, autoceļu aizsargjoslas zemes paliek zemju lietotāju rīcībā un tiek izmantotas, ievērojot Aizsargjoslu likuma noteikumus, t.sk.:

- Ja objektam ir noteikta aizsargjosla, tā īpašniekam vai valdītājam ir atļauts aizsargjoslā veikt attiecīgā objekta ekspluatācijai, remontam, renovācijai, rekonstrukcijai nepieciešamos darbus. Tajā pašā laikā aizsargjoslās, kas ir lauksaimniecības zemēs, plānotie ekspluatācijas, remonta, renovācijas un rekonstrukcijas darbi veicami laikposmā, kad šīs platības neaizņem lauksaimniecības kultūras vai kad ir iespējama lauksaimniecības kultūru saglabāšana, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā.
- Tāda objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu. Šis nosacījums neierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka, valdītāja vai lietotāja tiesības prasīt viņam radīto tiešo zaudējumu atlīdzību.
- Lai nodrošinātu autoceļa pārredzamību un transportlīdzekļu satiksmes drošību, aizsargjoslās gar autoceļiem aizliegts:
 - a) 30 metru joslā no valsts autoceļa ass uz katru pusi cirst kokus, ja nav saņemts valsts akciju sabiedrības “Latvijas Valsts ceļi” rakstveida saskaņojums koku ciršanai.
 - b) ceļu zemes nodalījuma joslā ieaudzēt mežu, kā arī izvietot kokmateriālu krautuves, ja nav saņemts autoceļa īpašnieka rakstveida saskaņojums kokmateriālu izvietošanai.
 - c) bez autoceļa īpašnieka atļaujas veikt jebkurus būvniecības un derīgo izrakteņu ieguves darbus, kā arī grunts rakšanas un pārvietošanas darbus, izņemot lauksaimniecības vajadzībām nepieciešamos darbus.

Līdz ar to aizsargjoslu likumā noteiktais aprobežojumu saturs neparedz cita veida īpašumtiesību aprobežojumus, kā vien pienākumu zemesgabala īpašniekam bez autoceļa īpašnieka rakstveida saskaņojuma pašam atturēties no būvniecības.

Tādejādi, atrašanās aizsargjoslu teritorijā, vai jaunas aizsargjoslas izveide nekādā veidā **neietekmē lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamas zemes tirgus vērtību.**

Turpretī, apbūvei paredzētas zemes gadījumā atrašanās aizsargjoslu teritorijā būtiski ierobežo apgrūtinātā īpašuma izmantošanas iespējas:

1. Īpašumam sarkano līniju robežās ir jūtami ierobežots lietošanas veids - zeme bez kapitālās apbūves tiesībām.

2. Uz šāda zemes gabala jau esošā apbūve iegūst neatbilstošas atrašanās vietas statusu ar visām no tā izrietošajām sekām.

3. Neprognozējams turpmākās lietošanas laiks līdz atsavināšanas brīdim.

Šo iemeslu dēļ apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas aizsargjoslu gar autoceļiem (apdzīvotās vietās – ielu sarkano līniju) robežās **tirgus vērtība ir zemāka, kā neapgrūtinātam īpašumam.**

Tā kā informācija par teritorijas atļauto izmantošanu, teritorijas plānojuma spēkā stāšanās laikiem un aizsargjoslu apgrūtinājuma noteikšanas brīdi ir publiski pieejama pašvaldībā (dažkārt tā ir arī pieejama Valsts kadastra informatīvajā sistēmā), persona, kas iegādājusies vai citādi ieguvusi šādu īpašumu, nevar atsaukties uz likumu nezināšanu vai informācijas par aizsargjoslu (t.sk. ielu sarkano līniju) apgrūtinājumu nepieejamību. Līdz ar to ir uzskatāms, ka persona, kura ir ieguvusi īpašumtiesības uz ar aizsargjoslu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, jau īpašumtiesību nodibināšanas brīdī ir bijusi informēta par apgrūtinājumu un rēķinājusies ar tā izmantošanas iespēju aprobežojumiem un to ietekmi uz īpašuma vērtību. **Tādēļ tiek rekomendēts zemes gabalu (vai arī to daļu), kuriem sarkano līniju apgrūtinājums ir noteikts pirms pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas, vērtējumos pielietot neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu 50% apmērā.** LĪVA uzskata, ka šāda fiksētā vērtības pazeminājuma likme pietiekami precīzi atspoguļo aizsargjoslu apgrūtinājuma ietekmi uz nekustamā īpašuma, kā apbūves zemes, saimniecisko derīgumu un līdzšinējo praksi specifisku tirgus objektu – sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu vērtēšanā, nodrošinot taisnīgas atlīdzības aprēķina kritēriju vienotu piemērošanu, kā arī konsekventu, tiesību normām atbilstošu un līdzvērtīgu attieksmi pret visiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, tostarp izslēdzot jebkādu subjektīvu faktoru ietekmi uz vērtējumu rezultātu. **Ieteiktā fiksētā vērtības pazeminājuma likme neierobežo vērtētāja tiesības konkrētā gadījumā pielietot arī citu, ar pārliecinošiem pierādījumiem pamatotu vērtības pazeminājuma likmi, vienlaikus nodrošinot likumdevēja deleģēto funkciju atlīdzības par sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu noteikšanā kvalitatīvu izpildi.**

Tajā pašā laikā, ja vien **pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos jau 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,** zemesgabala īpašnieks var paļauties uz tiesībām, kas tam izriet no teritorijas plānojuma, un veikt saimniecisko darbību zemesgabalā atbilstoši plānojumā noteiktajam zemesgabala lietošanas mērķim un apbūves noteikumiem. Ja persona iegādājusies apbūvējamu zemesgabalu, taču likumdevējs izdara normatīvajos aktos grozījumus, kas ierobežo vai liedz būvniecības veikšanu attiecīgajā zemesgabalā, tad gadījumā, ja teritorijas plānojuma atcelšanas vai jauna zemes ierīcības projekta apstiprināšanas rezultātā apbūve vairs nav atļauta, personai ir tiesības prasīt atlīdzināt summu, par kādu samazinājusies zemesgabala vērtība sakarā ar to, ka to vairs nav atļauts apbūvēt. Īpašnieks var prasīt arī izdevumu atlīdzināšanu, kas radušies sakarā ar zemesgabala sagatavošanu apbūvei, piemēram, izdevumus par būvprojekta izstrādi. Tāpat var tikt prasīta nekustamā īpašuma nodokļa apmēra starpība starp nodokli, kādu īpašnieks maksājis par zemesgabalu kā apbūvējamu platību, un nodokli, kas būtu bijis jāmaksā par neapbūvējamu zemesgabalu.

5.2. Lauku apvidū esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana

5.2.1. *Autoceļu būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme, vērtēšana*

Vispārējā gadījumā, ja zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai izmantošanai, ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme, autoceļu būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību tirgus vērtība tiek noteikta, par aprēķinu bāzi izmantojot nevis konkrētās zemes vienības platību un raksturlielumus, bet kopējo zemes gabalu, no kura tā tiek atdalīta. Zemes vienības tirgus vērtība tiek noteikta ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ar netiešo metodi)**.

Aprēķinu gaita:

5.2.1.1. Tiek aprēķināta kopējā zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, vienas aprēķinu vienības (ha vai m²) nominālā vērtība.

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
- Aprēķinos kā cenas korekcijas faktori ir jāņem vērā šādas vērtējamā zemesgabala un salīdzināmo objektu atšķirības:
 - a) cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums,
 - b) atrašanās vietas atšķirības,
 - c) platības un konfigurācijas atšķirības,
 - d) atšķirības zemes gabalu kvalitātē un inženierkomunikāciju nodrošinājumā,
 - e) zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
 - f) apgrūtinājumi un lietošanas aprobežojumi.

Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē EUR/m² vai EUR/ha (aprēķinu vienības nominālā vērtība), izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.

5.2.1.2. Tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība.

- Izmantojot aprēķināto aprēķinu vienības nominālo vērtību, tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības 1 m² (vai ha) tirgus vērtība, kas var atšķirties no nominālās vērtības gan ar kaut kādiem tikai sev raksturīgiem parametriem, piemēram, ar vietu un nozīmi īpašuma kontekstā.
- Ja tiek atsavināta tikai konkrēta ar autoceļa būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, kā arī platību, korekcija par zemes gabala formu un platību aprēķinā **netiek** pielietota.

5.2.1.3. Kopējā atsavināmās (nosacītās) zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto atdalāmās zemes vienības 1 m² (vai ha) tirgus vērtību ar atdalāmās platības vienību skaitu.

5.2.1.4. Gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti **nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā**, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ar netiešo metodi). Šī metode **var tikt pielietota arī gadījumos, ja konkrētā autoceļu posmā ir notikuši darījumi** ar zemes gabaliem, kas ir atsavināti ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai.

Tiešās aprēķinu metodes aprēķinu gaita:

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši faktiskajām uz darījumu ar nekustamo īpašumu attiecināmajām summām, jo bieži vien summā, kas uzrādīta darījuma pierakstā, ir ietverta arī kompensācija par Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma

atsavināšanas likumā paredzētajiem nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem, kas tiek aprēķināti atsevišķi no tirgus vērtības.

- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši darījuma laikam, zemes gabalu atrašanās vietai, kā arī citiem specifiskiem lietošanas tiesību papildus apgrūtinājumiem (piem. inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.c.), kas ir ietekmējušas darījumu cenas.

Ja vērtējamais objekts ir konkrēta, ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka gan atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, gan arī platību, vēsturiskajām līdzīgu salīdzināmo darījumu cenām **netiek** pielietota korekcija par atsavināmā zemes gabala formu un platību.

- Zemes vienības tirgus vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto zemes vienības platības vienības cenu ar platības vienību skaitu.

5.2.1.5. Tiek veikts tirgus vērtībā neietverto atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

5.2.2. *Autoceļu būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir apbūves zeme, vērtēšana.*

Tā kā apbūvei paredzētas zemes gadījumā atrašanās aizsargjoslu teritorijā būtiski ierobežo ar tām apgrūtinātā īpašuma izmantošanas iespējas apbūves vajadzībām, vērtējumā ir jāņem vērā arī šis apstāklis.

Aprēķinu gaita:

5.2.2.1. Tiek aprēķināta ar aizsargjoslas apgrūtinājumu neapgrūtinātas atsavināmās zemes vienības vērtība, aprēķinu veicot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un izmantojot 5.2.1. punktā raksturoto netiešo vai tiešo metodi.

5.2.2.2. Nepieciešamības gadījumā aprēķinātā atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība tiek koriģēta, pielietojot aizsargjoslas apgrūtinājuma ietekmes faktoru.

5.2.2.2.1. Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) 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, **atsavināmā zemes gabala vērtības aprēķinā samazinājuma korekcija par tā atrašanos aizsargjoslas teritorijā nav piemērojama (korekcija ir 0%).**

5.2.2.2.2. Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos **jau ir bijis ietverts** aizliegums veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, vai ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, **nav sniedzis rakstisku piekrišanu** apbūves celtniecībai aizsargjoslas teritorijā, **tiek rekomendēts vērtējumos pielietot neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu 50% apmērā.**

5.2.3. *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 zemes vienības tirgus vērtību veido:

5.2.3.1. Ar autoceļa būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešamās atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība, kas ir aprēķināma atbilstoši 5.2.1. vai 5.2.2. punkta nosacījumiem, un

5.2.3.2. zemes gabala, kas, konkrēta ar autoceļa būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešamas zemes vienības atdalīšanas rezultātā, nepietiekamās platības,

apgrūtinājumu, konfigurācijas vai citu apstākļu dēļ, vairs nav izmantojams atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam.

Šīs atsavināmā zemes gabala daļas tirgus vērtība tiek noteikta **ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ar netiešo metodi)**.

Aprēķinu gaita:

5.2.3.2.1. Tiek aprēķināta apkaimē esošu līdzīgas izmantošanas veida zemes gabalu vidējā vienas aprēķinu vienības (ha vai m²) nominālā vērtība.

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
- Aprēķinos kā cenas korekcijas faktori ir jāņem vērā šādas vidējā zemesgabala un salīdzināmo objektu atšķirības:
 - a) cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums,
 - b) atrašanās vietas atšķirības,
 - c) platības un konfigurācijas atšķirības,
 - d) atšķirības zemes gabalu kvalitātē un inženierkomunikāciju nodrošinājumā,
 - e) zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
 - f) apgrūtinājumi un lietošanas aprobežojumi.

Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka apkaimē esošo līdzīgas izmantošanas veida zemes gabalu vidējās vērtības likmē EUR/m² vai EUR/ha (aprēķinu vienības nominālā vērtība).

5.2.3.2.2. Atsavināmās zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto aprēķinu vienības nominālo 1 m² (vai ha) tirgus vērtību ar atsavināmās platības vienību skaitu.

5.2.3.3. Kopējā atsavināmās zemes gabala vērtība tiek aprēķināta, saskaitot punktā 5.2.3.1. un 5.2.3.2. aprēķināto tirgus vērtību rezultātus.

5.2.3.4. Tiek veikts tirgus vērtībā neietvertu atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

5.3. Apdzīvotās vietās esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana

5.3.1. Autoceļu (ielu) būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību 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:

- **tiešā veidā**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem, t.sk. zemes gabaliem sarkano līniju robežās, vai arī
- **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.

Abos aprēķinu variantos ir izvērtējama **sarkano līniju uzlikšanas laika** attiecība pret pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas brīdi.

5.3.1.1. **Tiešā aprēķinu metode** ir pielietojama gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī ja ir pieejama ticama tirgus informācija par darījumiem ar zemes gabaliem ielu sarkano līniju robežās, kurus iepriekšējos laika periodos pašvaldība ir atpirkusi ar ielu būvniecību vai rekonstrukciju saistītu projektu realizācijas vajadzībām.

Aprēķinu gaita:

5.3.1.1.1. Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem.

- 5.3.1.1.2. Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši faktiskajām uz darījumu ar nekustamo īpašumu attiecināmajām summām, jo bieži vien summā, kas uzrādīta darījuma pierakstā, ir ietverta arī kompensācija par Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā paredzētajiem nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem, kas tiek aprēķināti atsevišķi no tirgus vērtības.
- 5.3.1.1.3. Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši darījuma laikam, zemes gabalu atrašanās vietai, kā arī citiem specifiskiem lietošanas tiesību papildus apgrūtinājumiem (piem. inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.c.), kas ir ietekmējušas darījumu cenas.
- 5.3.1.1.4. Ja vērtējamais objekts ir konkrēta, ar ielas būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka gan atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, gan arī platību, vēsturiskajām līdzīgu salīdzināmo darījumu cenām **netiek** pielietota korekcija par atsavināmā zemes gabala formu un platību.
- 5.3.1.1.5. Atsavināmā zemes gabala vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto zemes gabala platības vienības cenu ar platības vienību skaitu.

5.3.1.2. **Netiešā aprēķinu metode** ir pielietojama gadījumos, kad nav iespējams iegūt pietiekami ticamus tirgus datus, lai pielietotu tiešo aprēķinu metodi.

Šādā gadījumā par atsavināmās daļas vērtības bāzi ir izmantojama tā zemes gabala kā veseluma, no kura infrastruktūras izbūvei iegādājama gabals tiek atsavināts, tirgus vērtība.

Aprēķinu gaita:

- 5.3.1.2.1. Tiek aprēķināta visa sākotnējā zemes gabala tirgus vērtība pie esošā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā, izmantošanas veida.
- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
 - Tiek veiktas atbilstošas salīdzināmo darījumu cenu korekcijas, kas atspoguļo darījumu laika ietekmi, kā arī visas vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu atšķirības, tajā skaitā visus esošos apgrūtinājumus, **izņemot apgrūtinājumu ar sarkanajām līnijām.**
- 5.3.1.2.2. Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē EUR/m² (1 m² nominālā vērtība), izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.
- Izmantojot aprēķināto 1 m² nominālo vērtību, tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības, kā ar sarkanām līnijām neapgrūtināta zemes gabala, 1 m² tirgus vērtība, kas var atšķirties no nominālās vērtības gan ar kaut kādiem tikai sev raksturīgiem parametriem, piemēram, ar vietu un nozīmi īpašuma kontekstā. Ja tiek atsavināta tikai konkrēta ar ielu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka atsavināmā zemes gabala konfigurāciju, kā arī platību, korekcija par zemes gabala formu un platību aprēķinā netiek pielietota;
 - Kopējā atsavināmās (nosacītās) zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto atdalāmās zemes vienības 1m² tirgus vērtību ar atdalāmās platības vienību skaitu, iegūstot ar sarkanām līnijām neapgrūtinātas atsavināmās zemes vienības vērtību;
- 5.3.1.2.3. Aprēķinātā atdalāmās zemes vienības kā ar sarkanām līnijām neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtība tiek koriģēta, pielietojot **sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmes faktoru.**

Lēmums par atlīdzības apmēra samazinājumu sakarā ar nekustamā īpašuma atrašanos atsavināšanas brīdī spēkā esošās sarkanajās līnijās - atlīdzības apmēra korekcija ar pazeminošu koeficientu ir izvērtējama, salīdzinot pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību

iegūšanas brīdi (ieraksta zemesgrāmatā datums) ar brīdi, kad sarkanās līnijas, kas apgrūtinā vārtējamo objektu, ir noteiktas teritorijas plānojumā (normatīvā akta izdošanas datums).

Šeit ir izšķirami 2 gadījumi:

- Sarkano līniju apgrūtinājums ir noteikts **pēc** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas. Šajā gadījumā atsavināmā zemes gabala vērtības aprēķinā samazinājuma korekcija par tā atrašanos ielu sarkanajās līnijās nav piemērojama (korekcija ir 0%).

- Sarkano līniju apgrūtinājums noteikts **pirms** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas. Šajā gadījumā tiek rekomendēts zemes gabalu (vai arī to daļu), kuriem sarkano līniju apgrūtinājums ir noteikts **pirms** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas, vērtējumos pielietot neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu **50% apmērā**. Ieteiktā fiksētā vērtības pazeminājuma likme neierobežo vērtētāja tiesības konkrētā gadījumā pielietot arī citu, ar pārliecinošiem pierādījumiem pamatotu vērtības pazeminājuma likmi, vienlaikus nodrošinot likumdevēja deleģēto funkciju atlīdzības par sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu noteikšanā kvalitatīvu izpildi.

5.3.1.3. Tiek veikts tirgus vērtībā neietverto atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

5.3.2. 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 zemes vienības tirgus vērtību veido:

- 5.3.2.1. Ar autoceļa (ielu) būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešamās atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība, kas ir aprēķināma atbilstoši 5.3.1. punkta nosacījumiem, un
- 5.3.2.2. Zemes gabals, kas, konkrēta ar autoceļa (ielas) būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešamas zemes vienības atdalīšanas rezultātā, nepietiekamās platības, apgrūtinājumu, konfigurācijas vai citu apstākļu dēļ, vairs nav izmantojams atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam.

Šīs atsavināmā zemes gabala daļas tirgus vērtība tiek noteikta **ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ar netiešo metodi)**.

Aprēķinu gaita:

- 5.3.2.2.1. Tiek aprēķināta apkaimē esošu līdzīgas izmantošanas veida zemes gabalu vidējā vienas aprēķinu vienības (m²) nominālā vērtība.
- 5.3.2.2.2. Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
- 5.3.2.2.3. Aprēķinos kā cenas korekcijas faktori ir jāņem vērā šādas vidējā zemesgabala un salīdzināmo objektu atšķirības:
 - g) cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums,
 - h) atrašanās vietas atšķirības,
 - i) platības un konfigurācijas atšķirības,
 - j) atšķirības zemes gabalu kvalitātē un inženierkomunikāciju nodrošinājumā,
 - k) zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
 - l) apgrūtinājumi un lietošanas aprobežojumi.

Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka apkaimē esošo līdzīgas izmantošanas veida zemes gabalu vidējās vērtības likmē EUR/m² (aprēķinu vienības nominālā vērtība).

- 5.3.2.2.4. Atsavināmās zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto aprēķinu vienības nominālo 1 m² tirgus vērtību ar atsavināmās platības vienību skaitu.
- 5.3.2.3. Kopējā atsavināmās zemes gabala vērtība tiek aprēķināta, saskaitot punktā 5.2.3.1. un 5.2.3.2. aprēķināto tirgus vērtību rezultātus.
- 5.3.2.4. Tiek veikts tirgus vērtībā neietverto atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

5.4. Zemes kopā ar tās uzlabojumiem vērtēšana

5.4.1. Zemes un ekspluatācijā nodotas apbūves vērtēšana

Tirgus vērtības aprēķinam izmantojamo pieeju un metožu izvēle ir atkarīga no tām pieejām un metodēm, kuras savu spriedumu veidošanā izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Tā, piemēram, īpašnieka izmantotas dzīvojamās apbūves novērtēšanai, parasti ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja; daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, biroja ēku un tirdzniecības objektu vērtēšanai – salīdzināmo darījumu un/vai ienākumu pieejas; komerciāla rakstura īpašumu, t.i. speciālai uzņēmējdarbībai paredzētu nekustamo īpašumu, kuru vērtību nosaka šīs uzņēmējdarbības ienākumu gūšanas potenciāls (degvielas uzpildes stacijas, specializētas ražotnes, u.tml.) vērtēšanai – tikai ienākumu pieeja.

Visos gadījumos novērtējumā ir izmantojama arī izmaksu pieeja (atlikušo aizvietošanas izmaksu metode).

Specializētu nekustamo īpašumu, t.i. tādu īpašumu, kuriem piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido, vērtēšanai ir izmantojama tikai izmaksu pieeja (atlikušo aizvietošanas izmaksu metode).

- 5.4.1.1. **Salīdzināmo darījumu pieejas** ietvaros ir izmantojama **tiešā aprēķinu metode**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida apbūvi un ar to saistītajiem zemes gabaliem.

Kā salīdzināšanas vienība izmantojama pārdošanas cenas attiecība pret kādu apbūves mērvienību (visbiežāk - kopējās platības vai arī lietderīgās platības m², retāk - m³) vai pārdevuma cena pret neto ienākumu (neto ienākumu multiplikators), kas ļautu pietiekami precīzi izteikt salīdzināmo īpašumu atšķirības. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, cik vien iespējams, arī būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki, piemēram, viesnīcām un moteļiem salīdzinošā vienība parasti ir cena par vienu viesnīcas numuru vai viesu vietu, restorāniem, teātriem, koncertzālēm - cena par vienu apmeklētāja vietu.

Salīdzināšanai izmantojami šādi desmit salīdzināmie faktori:

Ar salīdzināmo darījumu kā tādu saistītās korekcijas:

1. Ar darījumu nodotās īpašumtiesības.
2. Finansēšanas nosacījumi.
3. Pārdevuma apstākļi.
4. Izdevumi, kas ir veicami tūlīn pēc īpašuma iegādes.
5. Tirgus konjunktūra.

Īpašumu savstarpējās salīdzināšanas faktori:

6. Atrašanās vieta.
7. Fiziskie raksturlielumi (apjomi, būvdarbu un arhitektoniskā kvalitāte, tehniskais stāvoklis).
8. Īpašuma ekonomiskie rādītāji (ekspluatācijas izmaksas, nomas līgumu nosacījumi, administratīvās izmaksas, nomnieku sastāvs).
9. Izmantošanas iespējas (lietošanas veids).
10. Vērtības komponentes, kas neietilpst nekustamā īpašuma sastāvā.

Nekustamā īpašuma vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto aprēķinu vienības pārdošanas cenu ar vērtējamā īpašuma salīdzināšanas vienību skaitu.

5.4.1.2. **Ienākumu pieeja** atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama tikai gadījumos, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai**. Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komercdarbībā izmantotu nekustamo īpašumu vērtēšanai.

Ienākumu pieejas aprēķiniem pieļaujams izmantot gan tiešās kapitalizācijas metodi, gan arī naudas plūsmas diskonta metodi. Ja no nekustamā īpašuma saņemamajam periodisko ienākumu lielumam ir neregulāri mainīgs raksturs, aprēķinam ir izmantojama naudas plūsmas diskonta metode. Vienmērīgu, tajā skaitā arī vienmērīgi augošu vai vienmērīgi dilstošu naudas plūsmu aprēķiniem, ir izmantojama tiešā kapitalizācija.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek konstruēta no nekustamā īpašuma saimnieciskās izmantošanas gūstamā naudas plūsma, kas ir starpība starp ienākošajām naudas summām (ieņēmumiem) un izmaksām kaut kādā noteiktā laika periodā.

- Tiek noteikts potenciālais bruto ieņēmums ir nomas ieņēmumu summa, kas varētu tikt saņemta, ja aprēķina periodā, parasti - vienā gadā, visas telpas būtu iznomātas pilnā apjomā. Tā kā faktiskie nomas līgumu nosacījumi tiek ņemti vērā arī atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā, **ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, 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.
- Tiek veikti potenciālā bruto ieņēmuma labojumi uz nepilnīgu noslodzi un zudumiem. Aprēķinā izmantojami līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas dati.
- Tiek noteikti pamatotie pārējie ieņēmumi, ko veido naudas summa, kuras saņemšana neizriet no tirgus nomas definīcijai atbilstošiem līgumu nosacījumiem, un tajā pašā laikā ir saistīta ar vērtējamā īpašuma normālu funkcionēšanu, piemēram, maksa par auto stāvvietām pagalmā, pieslēgšanās iespējas sakaru sistēmām, u. tml., **ja vien šis papildus serviss jau netiek iekļauts tirgus īres (nomas) maksā**.
- Tiek aprēķināts efektīvais bruto ieņēmums - summa, kas paliek pāri, kad no potenciālā bruto ieņēmuma ir atskaitīti labojumi uz nepilnīgu noslodzi, varbūtējo slikto parādu radītie zudumi un pieskaitīti visi pamatotie pārējie ieņēmumi.
- Tiek aprēķinātas ar īpašumu saistītās operatīvās izmaksas, izdalot pastāvīgās izmaksas un mainīgās izmaksas.

Pastāvīgās izmaksas ietver tādas pozīcijas kā īpašuma nodokļi, apdrošināšanas maksājumi, maksa par dažādām atļaujām utt.. *Pastāvīgo izmaksu aprēķinā izmantojamas nodokļu likumdošanā paredzētās likmes un esošo apdrošināšanas līgumu nosacījumi.*

Mainīgās izmaksas ietver visu maksu spektru par komunālajiem pakalpojumiem (precizējot ar tiem nosacījumiem par izdevumu sadali, kas ietverti nomas līgumos), maksu par pārvaldīšanu (tajā skaitā arī juridiskie un grāmatvedības pakalpojumi), apkalpojošā personāla izmaksas, ēkas un telpu uzturēšanu labā darba kārtība, tajā skaitā telpu kosmētisko remontu, maksu par drošību, maksājumus par teritorijas sakopšanu un uzturēšanu utt.. *Mainīgo izmaksu aprēķinā izmantojami faktiskie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas dati vai līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas vidējās izmaksas.*

- Tiek aprēķināta aizvietošanas rezerve, t.i. izmaksas, kas nepieciešamas, lai regulāri atjauninātu vai nomainītu īpašuma elementus ar īsu kalpošanas laiku, un uzkrājumi uzturēšanas remontam, t.i. izmaksas, kas nepieciešamas to ēkas elementu atjaunošanai, kuru kalpošanas laiks ir vairāki gadi, bet kas tomēr ir īsāks par ēkas atlikušo lietderīgās kalpošanas laiku. *Aprēķinam izmantojama vienkāršota pieeja, uzrādot uzturēšanas remontu*

izmaksu vidējo lielumu vai nu absolūta skaitļa veidā, vai arī kā procentu no bruto ieņēmumiem.

- Tiek aprēķināts tīrais ienākums (perioda naudas plūsmu), no efektīvā bruto ieņēmuma atskaitot operatīvās izmaksas un aizvietošanas rezervi.
- 2. Tiek definēts aprēķinu (pārskata) perioda ilgums. Tiešās kapitalizācijas metodes gadījumā tas ir viens pārskata periods (gads). Naudas plūsmas diskonta metodes gadījumā prognozes jāveic laika periodam, kas ir pietiekami ilgs, lai aptvertu iespējamās ilgtermiņa efektus, bet ne vairāk, kā uz desmit gadiem, gadā pēc prognozes beigām paredzot nekutamā īpašuma nosacītu (iedomātu) tālākpārdevumu. Tālākpārdevuma summa vienkāršoti ir aprēķināma ar bezgalīgas naudas plūsmas tiešo kapitalizāciju, no tās atskaitot ar pārdošanu saistītās izmaksas.
- 3. Tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā tiek aprēķināta atbilstošas diskonta un kapitalizācijas likmes.
- 4. Tiek veikts nekustamā īpašuma vērtības aprēķins, viena perioda tīro ienākumu dalot ar kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas metodes gadījumā un aprēķinot vairāku periodu tīro ienākumu (t.sk. ienākumus no reversijas vai tālākpārdošanas) diskontēto pašreizējo vērtību naudas plūsmas diskonta metodes gadījumā.

5.4.1.3. Atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, visos gadījumos ir nosakāma **nekustamā īpašuma atlikušā aizvietošanas vērtība**, kuras aprēķinam ir izmantojama izmaksu pieeja.

Nekustamā īpašuma atlikušo aizvietošanas vērtību veido izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu (t.sk. zemes vērtību), un veicot šo izmaksu korekciju atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam, kas atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek veikts nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala pie tā esošā izmantošanas veida vērtības aprēķins. Aprēķins veicams kā neapbūvētai apbūves zemei, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
2. Nosaka apbūves aizvietošanas izmaksas, t.i. vērtējamā īpašumā ietilpstošai apbūvei izmantošanas iespēju ziņā līdzvērtīgas, bet izmantoto materiālu, plānojuma, dizaina un izmantoto būvniecības paņēmieni ziņā mūsdienīgas apbūves būvizmaksas vērtēšanas brīža cenās. **Būvizmaksu aprēķinam izmantojama īpatnējo izmaksu metode, pamatojoties uz Ekonomikas ministrijas sagatavotu vidējo līdzīgu ēku platības vienības būvizmaksu apkopojumu, kas tālāk tiek koriģēta atbilstoši vērtējamā objekta īpatnējiem raksturlielumiem.**
3. Aprēķina vērtējamās apbūves fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ārējos vērtības zudumus, iegūstot apbūves uzkrāto kopējo nolietojumu.
4. Aprēķina apbūves atlikušo izmaksu vērtību, no kopējām būvniecības izmaksām atskaitot visu uzkrāto kopējo nolietojumu.
5. Nosaka visu vēl neizskatīto, ar zemes gabalu saistīto uzlabojumu (ārējie inženiertīkli, teritorijas labiekārtojums u. tml.) atlikušo izmaksu vērtību.
6. Aprēķina visa nekustamā īpašuma vērtības indikatoru, saskaitot apbūves gabala vērtību ar apbūves atlikušajām aizvietošanas izmaksām un teritorijas uzlabojumu atlikušo vērtību.

5.4.2. **Zemes, saistītas ar ekspluatācijā nenodotu (nepabeigtu) apbūvi vērtēšana**

Lai gan saskaņā ar LVS 401:2013, būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu tirgus vērtību aprēķina no tirgus dalībnieku sagaidāmās pabeigta īpašuma vērtības atņemot projekta pabeigšanai nepieciešamās izmaksas un šajā procedūrā ievērtējot atbilstošas korekcijas par vēlamo peļņu un risku, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka nekustamais īpašums ir novērtējams atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā

īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā. Tādēļ būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanai, ja vien ir pieejami pietiekoši tirgus dati, ir izmantojama vai nu salīdzināmo darījumu pieeja, bet pārējos gadījumos - izmaksu pieeja (veicams nekustamā īpašuma atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķins).

5.4.2.1. **Salīdzināmo darījumu pieejas** aprēķins veicams identiski zemes un ekspluatācijā nodotas apbūves vērtēšanai

Kā izejas informācija salīdzināmo darījumu pieejas aprēķiniem ir izmantojami:

- darījumi ar salīdzināmiem īpašumiem, kas ir izvietoti atšķirīgās vietās vai atšķirīgā stāvoklī, pielietojot korekcijas, kurās tiek ņemtas vērā šīs atšķirības,
- darījumi ar salīdzināmiem īpašumiem, kas ir veikti atšķirīgos ekonomiskajos apstākļos, pielietojot korekcijas, kurās tiek ņemtas vērā šīs atšķirības.

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanu ierobežo tas, ka praksē starp tirgus dalībniekiem ar būvniecības stadijā esošiem īpašumiem notiek visai nedaudz darījumu, izņemot gadījumus, kad tie ietilpst darījuma ar uzņēmumu, kas ir to īpašnieks, sastāvā, vai arī kad pārdevējs ir atzīts par maksātnespējīgu vai ir tuvu maksātnespējai un tāpēc nespēj pabeigt projektu. Arī tajos retajos gadījumos, kad ir iespējams iegūt pierādījumus par tuvu vērtējuma datumam notikušiem darījumiem ar būvniecības stadijā esošiem īpašumiem, pat ja pārējie šo īpašumu raksturlielumi būs līdzīgi, gandrīz noteikti atšķirsies to būvniecības darbu pabeigtības pakāpe

5.4.2.2. Aprēķinot būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu *atlikušo aizvietošanas izmaksu vērtību*, papildus ir izvērtējama katra konstruktīvā elementa pabeigtības pakāpe.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek veikts nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala pie tā esošā izmantošanas veida vērtība aprēķins. Aprēķins veicams kā neapbūvētai apbūves zemei, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
2. Nosaka **pabeigtas** apbūves aizvietošanas izmaksas, t.i. vērtējamā īpašumā ietilpstošai apbūvei izmantošanas iespēju ziņā līdzvērtīgas, bet izmantoto materiālu, plānojuma, dizaina un izmantoto būvniecības paņēmieni ziņā mūsdienīgas apbūves būvizmaksas vērtēšanas brīža cenās. **Būvizmaksu aprēķinam izmantojama īpatnējo izmaksu metode, pamatojoties uz Ekonomikas ministrijas sagatavotu vidējo līdzīgu ēku platības vienības būvizmaksu apkopojumu, kas tālāk tiek koriģēta atbilstoši vērtējamā objekta īpatnējiem raksturlielumiem.**
3. Ēku nosacīti sadala tās konstruktīvās sastāvdaļās, aprēķinot katras šīs sastāvdaļas procentuālo īpatsvaru pabeigtas ēkas vērtībā.
4. Tā kā katram ēkas konstruktīvajam elementam varētu būt atšķirīga pabeigtības pakāpe, nosaka vērtēšanas datumā uzbūvēto ēkas konstruktīvo sastāvdaļu pabeigtības pakāpi, izsakot to procentos.
5. Aprēķina vērtēšanas datumā uzbūvēto ēkas konstruktīvo sastāvdaļu aizvietošanas izmaksas, reizinot pabeigtas apbūves aizvietošanas izmaksas ar aprēķināto katras ēkas konstruktīvās sastāvdaļas īpatsvaru un tās pabeigtības pakāpi.
6. Summējot aprēķināto vērtēšanas datumā uzbūvēto ēkas konstruktīvo sastāvdaļu aizvietošanas izmaksas, aprēķina kopējās nepabeigtās apbūves aizvietošanas izmaksas.
7. Aprēķina vērtējamās apbūves fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ārējos vērtības zudumus, iegūstot apbūves uzkrāto kopējo nolietojumu.
8. Aprēķina apbūves atlikušo izmaksu vērtību, no kopējam būvniecības izmaksām atskaitot visu uzkrāto kopējo nolietojumu..
9. Nosaka visu vēl neizskatīto, ar zemes gabalu saistīto uzlabojumu (vērtēšanas datumā uzbūvētie ārējie inženiertīkli, teritorijas labiekārtojums u. tml.) atlikušo izmaksu vērtību, ņemot vērā to pabeigtības pakāpi.

10. Aprēķina visa nekustamā īpašuma vērtības indikatoru, saskaitot apbūves gabala vērtību ar apbūves atlikušajām aizvietošanas izmaksām un teritorijas uzlabojumu atlikušo vērtību.

6. Kritēriji kompensējamo zaudējumu noteikšanai un zaudējumu aprēķinu principi

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.pants paredz, ka nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu, īpaši uzsverot tos nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīto zaudējumu veidus, kas tam ir kompensējami jebkurā gadījumā. Tie ir:

1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārcelšanās 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.

Tajā pašā laikā kompensējami ir tikai tie zaudējumi, kuru vērtība vēl nav iekļauta atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vai atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķinā.

6.1. Zaudējumi, kas ir kompensējami saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem

Civillikumā zaudējumi ir definēti kā katrs mantiski novērtējams pametums. Jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums. Novērtējot zaudējumus, jāievēro ne vien galvenās lietas un tās piederumu vērtība, bet arī pametums, kas nodarīts ar zaudējuma nesēja notikumu (šajā gadījumā – ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizāciju) un atrautā peļņa. Novērtējot noteiktu lietu, jāievēro ne vien tās parastā vērtība, bet arī sevišķā vērtība zaudējuma cietējam. Vērtība, kas pamatojas tikai uz personiskām tieksmēm (t.i. vērtība, kas 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), nav jāievēro. Aprēķinot atrauto peļņu, nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, bet nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu ticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies, tieši vai netieši, no tās darbības vai bezdarbības, ar ko zaudējums nodarīts.

Līdz ar to 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.

Kā tiesiski ticami dokumenti ir uzskatāmi:

- Nostiprinājuma uzraksti zemesgrāmatā;
- Valsts un pašvaldības institūciju izdoti ārējie normatīvie akti;
- Civiltiesiski līgumi, ja tie ir noslēgti pirms datuma, kad institūcija ir nosūtījusi nekustamā īpašuma īpašniekam paziņojumu par šī īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību.

6.2. Metodiskās rekomendācijas galveno kompensējamo zaudējumu veidu aprēķināšanai

6.2.1. Ar atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājumu un ar izmaiņām tās lietošanā (t.sk. par piekļuves un apsaimniekošanas iespējamību vai neiespējamību atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā un saistošajos noteikumos noteiktajam) saistīto zaudējumu aprēķins

Šādu zaudējumu iemesls varētu būt zemes gabala daļas atsavināšanas un ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizācijas rezultātā radusies piekļuves atlikušajai īpašuma daļai zaudēšana vai pasliktināšanās, paredzams paaugstināts trokšņu vai piesārņojuma līmenis un izmaiņas ainaviskajā kvalitātē, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu, un citas izmaiņas, kuru rezultāts ir atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums.

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 autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizācijas. Starpība starp abiem vērtējumiem uzrāda kompensējamo zaudējumu vērtību.

Veicamās darbības:

1. Aprēķina zemes gabala pašreizējo tirgus vērtību atbilstoši tā statusam un stāvoklim pirms atsavināmās īpašuma daļas atdalīšanas (atbilstoši tā pašreizējam stāvoklim). Vērtības aprēķins ir veicams atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā ar salīdzināmo darījumu pieeju (tiešo metodi), ņemot vērā visus esošos apgrūtinājumus, tajā skaitā apgrūtinājumu ar aizsargjoslām gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem.
2. Aprēķina paredzamo zemes gabala pēc atsavināmās daļas atdalīšanas un ar autoceļu būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizācijas tirgus vērtību. Aprēķins ir veicams ar salīdzināmo darījumu pieeju vai nu ar tiešo metodi, kurā tiek izmantoti tirgus dati par salīdzināmo objektu pārdevumiem, kuru raksturlielumi un kvalitāte atbilst paredzamajiem atlikušās īpašuma daļas raksturlielumiem un kvalitātei, vai arī ar netiešo metodi, veicot korekcijas, kas atspoguļo īpašuma vērtības samazināšanos. **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.**
3. Aprēķina abos aprēķinu variantos iegūto tirgus vērtību starpību.
4. No šīs starpības atņem aprēķināto atdalāmā zemes gabala tirgus vērtību.

Iegūtais aprēķinu rezultāts atspoguļo kompensējamo zaudējumu par atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājumu, kam par iemeslu ir piekļuves zaudēšana vai pasliktināšanās, paredzamais paaugstinātais trokšņu vai piesārņojuma līmenis, izmaiņas ainaviskajā kvalitātē, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu, un citas izmaiņas, vērtību.

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

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 16.pants paredz, ka, 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 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, un nekustamajam īpašumam saglabājami apgrūtinājumi un nastas, kas izriet no šā īpašuma rakstura.

6.2.2.1. **Zaudējumu, kuru pamatā ir uz atsavināmo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumi, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, uztura un mantojuma līgumu vērtību nosaka konkrēto līgumu vai kreditoru prasījumu nosacījumi un faktiskās summas. Šo zaudējumu kompensācijas apmēru un kārtību parasti izvērtē institūcijas izveidotā komisija.**

6.2.2.2. **Zaudējumi, kuru aprēķins varētu tikt iekļauts darba uzdevumā vērtētājam, ja vien institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas, varētu būt 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.

Zaudējumi par nomniekiem (īrniekiem) atlīdzināmajiem izdevumiem par to veiktajiem iznomātāja īpašuma neatdalāmajiem uzlabojumiem ir aprēķināmi, ņemot vērā konkrēto nomas (īres) līgumu nosacījumus, ja tajos ir paredzēta nomnieka (īrnieka) veikto neatdalāmo uzlabojumu iznomātāja īpašumā atzīšanas un atlīdzināšanas kārtība, kā nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegtos dokumentus, kuros ir uzrādītas konkrētas nomnieku vai īrnieku veikto neatdalāmo uzlabojumu pozīcijas un maksājumus apliecinošu dokumentu kopijas.

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, tiek veikta nomnieka (īrnieka) veikto ieguldījumu klasifikācija, izdalot uz neatdalāmajiem ieguldījumiem attiecināmos nepieciešamos un derīgos izdevumus, un ar tiem uzlabotos ēkas konstruktīvos elementus. **Greznuma izdevumi un atdalāmie ieguldījumi zaudējumu aprēķinā netiek ietverti.**
2. Aprēķinā iekļautās 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:

- Nepieciešamo ieguldījumu pozīcijām nolietojums ir aprēķināms kā attiecīgā ēkas konstruktīvā elementa faktiskā kalpošanas laika (laika kopš ieguldījumu veikšanas) un ekonomiski pamatotā (normatīvā) kalpošanas laika attiecība, ja nomas (īres) līgumā nav noteikts savādāk.
 - Derīgo ieguldījumu pozīcijām nolietojums ir aprēķināms lineāri, pie nosacījuma, ka nomas līguma termiņa beigās to vērtība ir pilnībā amortizējusies, kā nolietojuma faktoru izmantojot vērtēšanas datumā atlikušā līguma termiņa un laika posma starp investīciju veikšanas datumu un līguma termiņa beigu datumu attiecību.
4. Katras neatdalāmo ieguldījumu pozīcijas aprēķinātā sākotnējā tirgus vērtība tiek reizināta ar aprēķināto derīgajiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem piemērojamo likmi, iegūstot to tirgus vērtību vērtēšanas datumā, un to summa atspoguļo kompensējamo nomniekam (īrniekam) atlīdzināmo ieguldījumu vērtību.

6.2.3. Zaudējumu, kas kompensējami saistībā ar īpašuma izmantošanu, ar to saistīto ienesīgumu vai saimniecisko darbību vērtības aprēķins

6.2.3.1. Zaudējumu par darījuma attiecībām ar trešajām personām un to piespiedu izbeigšanu vērtības aprēķins

Šos zaudējumus veido zaudējumi **kompensācijas līgumos paredzēto soda naudu par līgumu pirmstermiņa pārtraukšanu vai cita veida kompensāciju segšanai**. Tie ir aprēķināmi, ņemot vērā konkrēta līguma nosacījumus. Ja līgumā tas nav īpaši noteikts savādāk, zaudējumu aprēķinā ir iekļaujama tikai tā kompensācijas daļa, kas atbilst termiņam, kurā trešā persona nevarēs izmantot savas līgumā paredzētās tiesības.

6.2.3.2. Zaudējumu, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, novērtēšana

Zaudējumi, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, ir definēti Civillikumā, kura 1772. pants nosaka, ka *jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums*.

Komercdarbība Latvijas Komerclikuma izpratnē ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants - komercregistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības, t.i. tādas fiziskas vai juridiskas personas ilgstošas vai sistemātiskas saimnieciskās darbības, kas saistīta ar kapitāla ieguldīšanu un vērsta uz preču ražošanu, realizāciju, dažādu darbu izpildi, pakalpojumu sniegšanu, tirdzniecību u. c., un kuras tiešais nolūks var nebūt peļņas gūšana, veidiem.

Komercdarbības veikšanai komersants izveido uzņēmumu, kas ir organizatoriski saimnieciska vienība, un kurā ietilpst komersantam piederošas ķermeniskas un bezķermeniskas lietas, kā arī citi saimnieciski labumi (vērtības), kurus komersants izmanto komercdarbības veikšanai. 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)

Tādejādi pirmo zaudējumu grupu, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, veido **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) Komercedarbība nav nesaraucama 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.

Šie zaudētie uzņēmumu veidojošie komponenti var būt:

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.

Šajā gadījumā tiek kompensēta šo ķermenisko lietu īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību.

Komersantam piederošo kustamo ķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, veic sertificēts kustamās mantas vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 nodaļas 5.3. „Kustamie pamatlīdzekļi” nosacījumiem.

Komersantam piederošas (identificējamās) kustamas bezķermeniskas lietas:

Saskaņā ar LVS 401:2013, nemateriālais aktīvs ir identificējams, ja:

- a) tas ir nošķirams, t.i., to ir iespējams nošķirt vai atdalīt no uzņēmuma un pārdot, nodot, licencēt, iznomāt vai apmainīt individuāli vai arī kopā ar to saistītu līgumu, citu identificējamu aktīvu vai saistību neatkarīgi no tā, vai uzņēmums ir iecerējis tā rīkoties, vai,
- b) tā pamatā ir līgums vai citas juridiskās tiesības, neskatoties uz to, vai šīs tiesības ir nododamas vai nošķiramas no uzņēmuma vai arī no citām tiesībām un pienākumiem.

Komersantam piederošas (identificējamās) kustamas bezķermeniskas lietas 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.

Komersantam piederošo kustamo bezķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.2. nodaļas „Nemateriālie aktīvi” nosacījumiem.

Komersanta saistības, kas radušās sakarā ar atsavināšanas rezultātā zaudētajiem uzņēmumu veidojošajiem komponentiem:

Aprēķinos ir ņemamas vērā tikai tās saistības, kas ir saistītas ar atsavināšanas rezultātā zaudētajiem uzņēmumu veidojošajiem komponentiem, un ir izdalāmas no kopējās saistību vērtības.

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 – šīs kompensācijas tiek iekļautas negūtās peļņas vērtībā;

- Nākamo periodu izdevumi (apdrošināšanas prēmijas, u.tml.) – kompensējama ir tā daļa atbilstoši spēkā esošo līgumu nosacījumiem, kas attiecas uz periodu, kurā uzņēmuma darbība būs uz laiku apturēta pārceļšanās dēļ.
- Zaudējumi no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām.

Uzņēmuma nemateriālā vērtība (goodwill) ir jebkādi no uzņēmējdarbības, īpašnieku līdzdalības uzņēmumā vai no aktīvu grupas lietošanas izrietoši neatdalāmi nākotnē paredzami ekonomiski ieguvumi. Vispārīgā veidā, uzņēmuma nemateriālā vērtība (goodwill) ir atlikusī vērtība, kas rodas, no uzņēmuma vērtības atņemot identificējamo materiālo, nemateriālo un monetāro aktīvu vērtību, kas ir koriģēta ar faktiskajām vai iespējamajām saistībām. Uzņēmuma nemateriālā vērtība tiek noteikta

Zaudējumu no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām novērtējumu, pamatojoties uz komersanta 3 iepriekšējo periodu saimnieciskās darbības analīzes rezultātiem, veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.1. nodaļas „Uzņēmējdarbība un līdzdalība uzņēmumā” nosacījumiem.

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

Uzņēmuma pārvietošanas uz citu darbības vietu gadījumā zaudējumi, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, ir:

- Tiešās pārvietošanas izmaksas, t.sk. iekārtu un aprīkojuma demontāžas, transporta, uzstādīšanas un ieregulēšanas izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Komercdarbības jaunā vietā uzsākšanas tiešās izmaksas. Šīs izmaksas var ietvert reklāmas, firmas stila pārveides, u.tml. izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Komercsabiedrības reorganizācijas izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Zaudējumi, kas ir saistīti ar zaudējumiem uzsākot komercdarbību citā vietā. Šie zaudējumi ir nosakāmi salīdzinot komersanta saimnieciskās darbības rezultātus tā jaunajā atrašanās vietā ar vēsturiskajiem saimnieciskās darbības rezultātiem. Pēc citu valstu (Somijas, Norvēģijas, Vācijas) pieredzes, šie zaudējumi tiek atlīdzināti vadoties pēc 2 – 5 gadu saimnieciskās darbības faktiskā rezultāta (pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas).
- 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 vērtība.

Šie zaudētie uzņēmumu veidojošie komponenti var būt:

Komersantam piederošas kustamas ķermeniskas lietas:

- iekārtas un aprīkojums, kurus ir paredzēts likvidēt komercdarbības pārtraukšanas gadījumā;
- inventārs un krājumi, kurus ir paredzēts likvidēt komercdarbības pārtraukšanas gadījumā.

Šajā gadījumā tiek kompensēta šo ķermenisko lietu īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību.

Komersantam piederošo kustamo ķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegto un ar institūciju saskaņoto sarakstu, veic sertificēts kustamās mantas vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.3. nodaļas „Kustamie pamatlīdzekļi” nosacījumiem.

Komersantam piederošas (identificējamās) kustamas bezķermeniskas lietas:

- Datorprogrammas, komercdarbībai saņemtās licences, komercdarbības attīstības izdevumi (projekti, attīstības plāni) u.c. nemateriālie aktīvi;

Komersantam piederošo kustamo bezķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.2. nodaļas „Nemateriālie aktīvi” nosacījumiem.

Komersanta saistības, kas radušās sakarā ar komercdarbību:

Aprēķinos ir ņemamas visas komersanta saistības, kas ir saistītas ar pārtraucamo komercdarbību.

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

- Kompensācija atlaišanas pabalstiem darbiniekiem;
- Līgumi ar pircējiem, kuru izpilde nav iespējama uzņēmuma likvidācijas dēļ – **šīs kompensācijas tiek iekļautas negūtās peļņas vērtībā;**
- Nākamo periodu izdevumi (apdrošināšanas prēmijas, u.tml.) – kompensējama ir tā daļa atbilstoši spēkā esošo līgumu nosacījumiem, kas attiecas uz periodu, kurā uzņēmuma darbība jau būs apturēta.
- Uzņēmuma nemateriālā vērtība („goodwill”).

Zaudējumu no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām novērtējumu, pamatojoties uz komersanta 3 iepriekšējo periodu saimnieciskās darbības analīzes rezultātiem, veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.1. nodaļas „Uzņēmējdarbība un līdzdalība uzņēmumā” nosacījumiem.

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

- Komercsabiedrības likvidācijas izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.

Zaudējumi saistībā ar negūto peļņu

Saskaņā ar tiesību doktrīnā izvirzītajām aktuālajām tēzēm, atrautās peļņas jēdziens tiek traktēts arī kā negūtais labums vai zudušais ienākums. Turklāt Eiropas līgumu tiesību principu (*The Principles of European Contract Law*) kā viena no Eiropas autoritatīvāko tiesībzinātnieku sastādītajiem akadēmiska rakstura dokumentiem, kas sistēmiski apvieno, harmonizē un pilnveido līgumtiesību principus, 9:501.panta otrajā daļā paredzētie nākotnes zaudējumi (*future loss*), kas ir nevis nodrošināmi, bet gan atlīdzināmi, ir kvalificējami kā atrautā peļņa, **ja to iestāšanās ir ar lielu ticamības pakāpi un ir nosakāms to apjoms.**

Atrautās peļņas aprēķina principi ir iestrādāti Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likumā, kas nosaka, ka aprēķinot mantisko zaudējumu, ņem vērā arī neiegūto peļņu, **ja cietušais spēj pierādīt, ka notikumu parastās attīstības gaitā peļņa tiktu gūta.**

Nosakot neiegūtās peļņas apmēru, iestāde vai tiesa ņem vērā **vispārējos riskus un konkrētā gadījuma apstākļus, kas ietekmē neiegūtās peļņas varbūtību.**

Ja nav iespējams noteikt precīzu zaudējuma apmēru, iestāde vai tiesa **novērtē zaudējumu kopumā vai atsevišķas tā sastāvdaļas.** Novērtējot zaudējumu, iestāde vai tiesa **saprātīgi ievēro vispārējo pieredzi un konkrētā gadījuma apstākļus.**

Savukārt, Civillikums nosaka, ka aprēķinot atrauto peļņu, **nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, bet nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu ticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies, tieši vai netieši, no tās darbības vai bezdarbības, ar ko zaudējums nodarīts.**

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

- **Kompensācija par negūto peļņu no nekustamā īpašuma, ja nomas vai īres līgumos noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri)**

Tā kā nekustamā īpašuma īpašniekam tiek kompensēta šī īpašuma tirgus vērtība (neatkarīgi no pieejas, kas ir izmantota atlīdzības aprēķinā), kas tiek aprēķināta pie tirgus nomas (īres) nosacījumiem, ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītas komercdarbības gadījumā tā ir **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 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.

Ja atsavināmā zemes gabala atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecība, **atrautās peļņas aprēķins ir veicams tikai tad, ja par zemes gabala nomu ir noslēgts nomas līgums, kas, atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteikumiem, ir reģistrēts lauksaimniecības zemes nomas līgumu reģistrā vai zemesgrāmatā.**

- **Kompensācija par negūto peļņu no ar nekustamo īpašumu 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 3 iepriekšējo periodu saimnieciskās darbības rezultātiem**.

Kompensācijas par negūto peļņu no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.1. nodaļas „Uzņēmējdarbība un līdzdalība uzņēmumā” nosacījumiem.

6.2.3.3. Zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu vai mežaudzi 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.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek aprēķināta vidējā iegūstamā raža no zemes vienības, no kuras tiek atsavināms zemes gabals, to izsakot t/ha. Ja šādi dati nav pieejami, aprēķinam izmantojama vidējā 1 ha ražība tonnās konkrētajā reģionā.
2. Tiek aprēķināta iegūstamā raža no atsavināmās zemes vienības, reizinot tās platību ha ar iegūstamo ražu t/ha.
3. Pēdējo 3 gadu vidējā attiecīgās lauksaimniecības kultūras produktu cena iegūstamā ražu t/ha tiek reizināta ar aprēķināto iegūstamo ražu no atsavināmās zemes vienības, aprēķinot iespējamo bruto ienākumu no zaudētās vai nepieaugušās ražas vērtība, kas ir iegūstama

ražošanas cikla beigās. Ja izejas informācija ir par iepirkuma cenām iepirkuma punktā, šī summa ir jāsamazina par transporta izmaksām.

4. Izmantojot īpašnieka sniegto informāciju par sēklas, mēslojuma, augu aizsardzības līdzekļu un lauksaimniecības darbu un ražas novākšanas, izteiktām uz 1 ha, kuras reizinot ar atsavināmās zemes platību, tiek aprēķināti līdz ražas novākšanai vēl ieguldāmās izmaksas.
5. Tiek konstruēta naudas plūsma ražošanas ciklam līdz ražas novākšanai.
6. Tiek veikta naudas plūsmas diskontēšana, kā rezultātā tiek iegūta kompensējamo zaudējumu par zaudēto vai nepieaugušo ražu vērtība .

Zaudējumu par mežaudzi aprēķins

Zaudējumu par mežaudzi nekustamā īpašuma novērtējumā ir iekļaujami atbilstoši **Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertificēti mežaudzes ekspertu sniegtajam mežaudzes tirgus vērtības novērtējumam.**

Mežaudzes tirgus vērtība tiek aprēķināta, pamatojoties uz meža apsaimniekošanas plānu vai aktuālo izdruku no inventarizācijas datiem, kā arī meža apskates un dastošanas rezultātiem. Mežaudzes tirgus vērtības aprēķinam tiek pielietota vērtējamās mežaudzes stāvoklim atbilstošākā meža vērtēšanas metode:

1. salīdzināmo darījumu metode. Ar to tiek analizēti tirgus darījumi, piemērojot vienības cenu, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto darījumu skaita. Piemēram, cena par hektāru tiek piemērota kopējai meža platībai, vai cena par kubikmetru tiek piemērota kopējai mežaudzei.

2. ieņēmumu kapitalizācijas metode. Ar šo metodi meža īpašuma vērtība veidojas no atsevišķi novērtētiem meža nogabaliem. Katra meža nogabala vērtība tiek noteikta vadoties no prognozētās naudas plūsmas turpmākajā mežaudzes apsaimniekošanas periodā, izsakot šīs naudas plūsmas vērtību tagadnes izteiksmē. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudzju kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim.

3. izmaksu aizvietošanas metode. Šī metode paredz izmaksas, kas ir nepieciešamas jaunas struktūras izveidei. Parasti šo pieeju pielieto jaunaudzēm.

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

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka gadījumos, kad to pieprasa nekustamā īpašuma īpašnieks, institūcija ir tiesīga par saviem līdzekļiem būvēt inženierbūves un inženierkomunikācijas vai arī izmaksāt kompensāciju, kas nepieciešama to zaudējumu un neērtību novēršanai, kuras bijušajam īpašniekam vai citām personām var rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu. Šī paša panta 2.daļa paredz, ka zaudējumus, kurus institūcija paredzējusi novērst un novērš saskaņā ar šā panta pirmo daļu, **atlīdzības apmērā neiekļauj.**

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 Būvīnženieru savienības (LBS) izdots sertifikāts būvprojektu ekonomisko daļu un tāmju sastādīšanā.**

6.2.3.5. Atlīdzība par citiem apstākļiem, radušies īpašuma atsavināšanas procesā

Tie ir 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). Šo zaudējumu kompensācijas apmēru **izvērtē institūcijas izveidotā komisija**, un tie tiek atlīdzināti to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.