

Apstiprināts LĪVA valdes sēdē Rīgā

2013.gada 5.decembrī

LĪVA valdes priekšsēdētājs \_\_\_\_\_ V.Žuromskis

**METODISKĀS  
REKOMENDĀCIJAS  
RĪGAS PILSĒTAS  
PAŠVALDĪBAS  
ADMINISTRATĪVAJĀ  
TERITORIJĀ ESOŠO  
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU  
SARKANAJĀS LĪNIJĀS**

**VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAI**

## Satura rādītājs

|  |    |
|--|----|
| Priekšvārds .....  | 3  |
| 1. Normatīvais regulējums .....  | 4  |
| 1.1. Latvijas Republikas Satversme .....   | 4  |
| 1.2. Civillikums .....   | 4  |
| 1.3. Aizsargjoslu likums .....   | 4  |
| 1.4. Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” .....   | 5  |
| 1.5. Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošie noteikumi Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” ..... | 6  |
| 1.6. Būvniecības likums .....  | 8  |
| 1.7. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” .....   | 8  |
| 1.8. Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums .....  | 9  |
| 1.9. 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” .....     | 11 |
| 2. Latvijas nacionālā standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 prasības .....  | 12 |
| 3. Taisnīgas atlīdzības aprēķina metodika .....  | 15 |
| 4. Atsavināmā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....   | 16 |
| 4.1. Tiešā aprēķinu metode .....   | 16 |
| 4.2. Netiešā aprēķinu metode .....   | 18 |
| 4.3. Sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmes izvērtējums .....   | 18 |
| 4.4. Gala secinājumi par nekustamā īpašuma tirgus vērtību .....  | 21 |
| 5. Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīto zaudējumu aprēķins .....  | 22 |
| 5.1. Zaudējumi par izdevumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā .....   | 22 |
| 5.2. Ar atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājumu un ar izmaiņām tās lietošanā saistīto zaudējumu aprēķins .....   | 24 |

## 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 būtiski ir 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 Rīgas pilsētas pašvaldības administratīvajā teritorijā esošo nekustamo īpašumu sarkanās līnijās vērtības noteikšanai” (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 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 nekustamā īpašuma vērtētāju un par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām atbildīgo valsts pārvaldes iestāžu vai pašvaldību institūciju 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 atsavināmo nekustamā īpašuma vērtējumu un zaudējumu aprēķinu atbilstības normatīvo aktu prasībām izvērtējumu.

Metodiskās rekomendācijas atspoguļo biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” viedokli par ar sarkanās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanu saistītajiem jautājumiem.

Ar šo Metodisko rekomendāciju apstiprināšanas brīdi tās pilnībā aizvieto 2009.gada 7.jūnijā biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” valdes apstiprinātos „Metodiskos norādījumus sarkanās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanai”.

## 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

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.

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.

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. Aizsargjoslu likums

1.panta 13.punkts:

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 — lokālplānojumos vai detālplānojumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un atzīmē zemes gabalu robežplānos kā sarkano līniju (esoša vai projektēta ielas robeža);

33.pants. Aizsargjoslu izveidošana, grozīšana un likvidēšana

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

(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.<sup>1</sup>, 23.<sup>2</sup>, 25., 26., 28., 30., 32., 32.<sup>1</sup>, 32.<sup>2</sup>, 32.<sup>3</sup> un 32.<sup>4</sup> 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.

(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.

(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.

#### **1.4. Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”**

2.60. Neatbilstoša izmantošana – izmantošana, kas neatbilst Plānojumā atļautajai izmantošanai, bet likumīgi ir pastāvējusi līdz Plānojuma spēkā stāšanās brīdim, kā arī plānota izmantošana, kas neatbilst Plānojumā atļautajai izmantošanai, bet kura ir tikusi likumīgi iesākta pirms Plānojuma spēkā stāšanās.

19. Ja zemesgabalu likumīgi izmanto, pirms stājies spēkā Plānojums, un tas nosaka attiecīgajam zemesgabalam citu izmantošanas veidu, tad šim zemesgabalam ir neatbilstošas izmantošanas statuss (neatbilstošas izmantošanas zemesgabals).

20. Neatbilstošas izmantošanas zemesgabalā var turpināt likumīgi iesākto izmantošanu.

21. Esošas būves uz neatbilstošas izmantošanas zemesgabala var rekonstruēt, ja netiek būtiski palielināts būvapjoms.

22. Ja uz neatbilstošas izmantošanas zemesgabala ir iecerēta būves rekonstrukcija, kā rezultātā būtiski palielināsies būves būvapjoms, būvi var rekonstruēt, ja būvniecības ieceres īstenošana neradīs šķēršļus turpmākai zemesgabala izmantošanai atbilstoši atļautajai izmantošanai.

23. Ja uz neatbilstošas izmantošanas zemesgabala ir iecerēta būves rekonstrukcija, mainot būves funkciju, būves funkciju var mainīt tikai tā, lai zemesgabala izmantošana pēc rekonstrukcijas atbilstu Plānojumam.

24. Jaunbūves būvniecību uz neatbilstošas izmantošanas zemesgabala ierosina un īsteno saskaņā ar spēkā esošo Plānojumu.

2.90. Sarkanā līnija – līnija, kas norobežo ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar likumiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas.

510. Sarkanās līnijas projektē detālplānojumā un nosaka pašvaldības teritorijas plānojumā.

512. Pašvaldība var normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atsavināt zemesgabalu vai tā daļu, ja ielu sarkanā līnija ir noteikta uz privātā īpašumā esoša zemesgabala.

513. Apbūve starp sarkanajām līnijām:

513.1. pieļaujama vienīgi esošu būvju renovācija;

513.2. starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot transportlīdzekļu novietni, ja tas pamatots ar detālplānojumu, un īslaicīgas lietošanas objektus, kas paredzēti transporta infrastruktūras nodrošināšanai vai šo saistošo noteikumu 193.punktā noteiktās būves, inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, reklāmas un izkārtnes, skulptūras, strūklakas, pieminekļus un tamlīdzīgus dekoratīvus un labiekārtojuma elementus;

513.3. teritorijā starp ielu sarkanajām līnijām, kur nav izbūvēta iela un ko nav paredzēts izmantot ielas būvei tuvāko 5 gadu periodā, var būvēt tikai īslaicīgas lietošanas būves, ņemot vērā esošo un perspektīvo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu. Šādu teritoriju atbrīvo no īslaicīgas lietošanas būvēm pirms ielas vai inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izbūves uzsākšanas pēc pašvaldības pieprasījuma un bez kompensācijas;

513.4. teritorijā starp tuneļu sarkanajām līnijām (t.i., sarkanajām līnijām, kas norobežo tuneļa izbūvei nepieciešamo teritoriju) būvniecība ir pieļaujama tikai pēc tuneļa izbūves, ja to pieļauj tuneļa tehniskā konstrukcija un tuneļa projekts;

513.5. gaisa telpā starp sarkanajām līnijām, ja tas netraucē esošās satiksmes infrastruktūras funkcionēšanai un esošo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatācijai un apkalpošanai, var izvietot satiksmes infrastruktūras elementus, gājēju tiltiņus, platformas;

604. Būvniecību Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā veic atbilstoši Būvniecības likuma, Civillikuma, MK 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi), MK 02.01.2008. noteikumiem Nr.3 „Dzelzceļa būvnoteikumi”, Latvijas būvnormatīvu un citu normatīvo aktu, kā arī šo saistošo noteikumu prasībām.

605. Ikviens persona var iepazīties ar Plānojumu, pieprasīt un saņemt Būvvaldē dokumentus un informāciju par prasībām un ierobežojumiem, kas attiecas uz jebkuru viņu interesējošo zemesgabalu Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.

606. Ikviens persona var saņemt izziņu par zemesgabala izmantošanas mērķi, iesniedzot Būvvaldē attiecīgu iesniegumu.

607.7. reklāmu, izkārtņu, sludinājumu un citu informatīvo materiālu izvietojuma, projektu izskatīšanas, saskaņošanas un akceptēšanas kārtību, kā arī demontāžas kārtību pēc ekspluatācijas termiņa beigām nosaka Rīgas domes 2005.gada 8.marta saistošie noteikumi Nr.91 „Par reklāmu, izkārtņu un citu informatīvo materiālu izvietojuma kārtību Rīgā”.

### **1.5. Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošie noteikumi Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”**

2.19. ceļš – jebkura satiksmei izbūvēta vai paredzēta teritorija. Ceļa kompleksā ietilpst ceļš, mākslīgas būves, ceļu inženierbūves, satiksmes organizācijas tehniskie līdzekļi:

2.19.1. ceļi, kas ir sarkano līniju robežās, Noteikumos tiek apzīmēti arī ar terminu „iela(-as)”. Atbilstoši to funkcijām un savienojuma pakāpei ceļus (ielas) iedala šādās kategorijās:

2.19.1.1. C kategorijas iela – iela vai tās posms apdzīvotā vietā, kam ir savienošanas, piekļūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcija. Šo ielu izbūvē noteicošās ir savienošanas funkcijas kvalitātes prasības, kuras var ierobežot piegulošās apbūves veids un apjoms;

2.19.1.2. D kategorijas iela – iela vai tās posms apdzīvotā vietā, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem. Noteiktās diennakts stundās šī iela var veikt arī savienošanas funkciju;

2.19.1.3. E kategorijas iela – iela vai tās posms apdzīvotā vietā, kas galvenokārt nodrošina uzturēšanās, bet pakārtoti – arī piekļūšanas funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības;

2.19.2. piebraucamais ceļš – ceļš, kuram nav noteiktas ielu sarkanās līnijas un kas šķērso vienu vai vairākus zemesgabalus, nodrošinot piebraukšanu pie viena vai vairākiem zemesgabaliem, ēkām, būvēm vai to grupām arī kvartālu iekšienē, kuru var noteikt kā ceļa servitūtu Civillikuma izpratnē;

2.39. izmantošana – plānota vai īstenota zemes ierīcība, lietošana un apbūve. Izmantošana, kas atbilst Plānojumam, ir atļautā izmantošana. Palīgizmantošana – jebkura teritorijas izmantošana (tajā skaitā dzīvoklis kā palīgizmantošana), kas ir pakārtota šīs teritorijas galvenajai izmantošanai, papildina, uzlabo vai veicina galveno izmantošanu un kuras kopējā platība zemesgabalā nepārsniedz 30% no visu izmantošanu kopējās platības;

2.89. teritorijas atļautais izmantošanas veids – Plānojumā noteiktā atļautā izmantošana un obligātie izbūves nosacījumi konkrētai teritorijai, kas savstarpēji atšķiras ar teritorijas izmantošanu, kā arī ar atšķirīgiem izbūves nosacījumiem;

2.91. terminēta izmantošana – teritorijas izmantošana, izbūvējot vai izvietojot Noteikumos atļautās būves, ko ekspluatē līdz brīdim, kamēr attiecīgajā teritorijā tiek uzsākta atļautā galvenā izmantošana. Teritoriju atbrīvo no terminētās izmantošanas būvēm pirms galvenās izmantošanas uzsākšanas pēc pašvaldības pieprasījuma un bez kompensācijas. Rīgas pilsētas būvvalde (Būvvalde) var noteikt, ka terminētās izmantošanas ietvaros ir atļautas tikai īslaicīgas lietošanas būves;

## 2.13. Apbūve starp sarkanajām līnijām

129. Starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot šādas īslaicīgas lietošanas būves, ja tās netraucē attiecīgajā teritorijā esošo kultūrvēsturisko vērtību uztverei:

129.1. tirdzniecības un pakalpojumu vai komerciāla rakstura objekts ar platību līdz 15 m<sup>2</sup> (piemēram, minibanka, apdrošināšanas polišu tirdzniecības punkts, objekts ar elektroniskiem vai automātiskiem tirdzniecības automātiem u.tml.);

129.2. degvielas uzpildes stacija;

129.3. ceļš, kas paredzēts piekļūšanas nodrošināšanai, ja nav izbūvēts pastāvīgs ceļš piekļūšanai.

130. Starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot reklāmas un izkārtnes, skulptūras, strūklakas, pieminekļus un tamlīdzīgus dekoratīvus un labiekārtojuma elementus, kā arī izbūvēt apakšzemes autostāvvietas vietās, kur to pieļauj hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi. Pieļaujamo autonomietņu skaitu precizē atbilstoši Noteikumu 79.punkta prasībām.

131. Gaisa telpā starp sarkanajām līnijām, ja tas netraucē esošās apbūves funkcionēšanai, kā arī esošo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatāciju un apkalpošanu, var izvietot transporta infrastruktūras elementus, gājēju tiltiņus, platformas.

132. Starp sarkanajām līnijām, kas norobežo inženierkomunikāciju koridoru, apbūve ir iespējama atbilstoši teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, ja tiek nodrošināta netraucēta inženierkomunikāciju izbūve un ekspluatācija.

133. Teritorijā starp sarkanajām līnijām, kas norobežo tuneļa izbūvei nepieciešamo teritoriju un kas attēlota Plānojuma grafiskās daļas plānā „RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, un kuru nav paredzēts izmantot tuneļa izbūvei tuvāko piecu gadu periodā, papildus Noteikumu 129.punktā noteiktajām būvēm kā terminētai izmantošanai var būtēt arī citas būves atbilstoši teritorijas atļautajai izmantošanai.

134. Teritorijā starp sarkanajām līnijām, kas norobežo tuneļa izbūvei nepieciešamo teritoriju, pēc tuneļa izbūves ir atļauta būvniecība, ja to pieļauj tuneļa tehniskā konstrukcija un tuneļa būvprojekts.

135. Vizuāli vienlaicīgi uztveramā ielas (laukuma) posmā var uzstādīt tikai vienu no Noteikumu 129.1.apakšpunktā paredzētajām būvēm, izņemot, ja tiek nodrošināts vienots

arhitektoniskais risinājums vairāku būvju uzstādīšanai. Minētās būves arhitektonisko veidolu vai šādu būvju kopuma arhitektonisko risinājumu nosaka arhitektūras konkursa ceļā konkrētai vietai, noteiktam būvju skaitam un platībai, kas iepriekš saskaņota RD Satiksmes departamentā, Būvvaldē un vairāku būvju kopuma gadījumā – arī VKPAI.

#### 5.7. Ielu teritorija

507. Ielu teritorija (I) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

507.1. ceļš;

507.2. laukums;

507.3. transporta infrastruktūras objekts;

507.4. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;

507.5. transportlīdzekļu novietne, ja tas paredzēts ar detālplānojumu;

507.6. ielu un laukumu apstādījumi, ielu, tajā skaitā aleju un bulvāru, stādījumi;

507.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;

507.8. būves saskaņā ar Noteikumu 2.13.apakšnodaļas prasībām.

508. Ielas var būt valsts, pašvaldības vai privātā īpašumā. Veidojot ielas un piebraucamos ceļus, ievēro Latvijas standartus autoceļu projektēšanā.

510. Plānojot teritorijas attīstību, ielu sarkanās līnijas obligāti projektē, ja:

510.1. plānota C, D, E kategorijas iela;

510.2. teritorijā, kurai ceļš nodrošina piekļūšanu, vienlaikus plānots uzturēties 1000 vai vairāk cilvēkiem;

510.3. plānotā ceļa satiksmes intensitāte pārsniedz 250 transportlīdzekļus kaut vienā diennakts stundā;

510.4. plānota pilsētas sabiedriskā transporta satiksme.

511. Pašreizējās un plānotās sarkanās līnijas projektē un nosaka detālplānojumā un lokālplānojumā.

532. Kārtību, kādā veicami darbi sarkano līniju, transporta būvju un inženierkomunikāciju aizsardzības zonu robežās, nosaka RD 2000.gada 28.decembra saistošie noteikumi Nr.106 „Rīgas transporta būvju aizsardzības noteikumi”.

### 1.6. Būvniecības likums

3. pants. (1) Zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve tiek veikta saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālplānojumu (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, apbūve ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks).

(2) Būvniecības ierobežojumus atsevišķos zemes gabalos reglamentē likumi, Ministru kabineta noteikumi, vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un detālais plānojums. Būvniecības ierobežojumus var nostiprināt zemesgrāmatās kā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus.

### 1.7. 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 vienojties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātajam 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.

### **1.8. 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 uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu;
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar šā likuma 16.pantu;
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.

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 novērs 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.

## **1.9. 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 sertificēta 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. Šis 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.

Sarkanās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšana veicama atbilstoši standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, īpašu nozīmi pievēršot šādām tā 5.4. nodaļas „Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības” (atbilst Starptautiskajam vērtēšanas standartam „*IVS 230 Real Property Interests*”) prasībām:

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:

- a) 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 nesen 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:
- tiesības, kas ir bijusi darījuma objekts, un vērtējamās tiesības atšķirības,
  - atrašanās vietas atšķirības,
  - atšķirības zemes gabala kvalitātē un apbūves specifikācijās,
  - zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
  - cenās noteikšanas apstākļi un pielietojamā vērtības bāze,
  - 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 ietvertu 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. Šis 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. Taisnīgas atlīdzības aprēķina metodika

Taisnīgas atlīdzības aprēķināšanas kārtību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu nosaka Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma normatīvais regulējums. Saskaņā ar šo likumu:

1. 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.*

2. Tirgus vērtība ir nosakāma atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, tas ir, - pie pašreizējā lietošanas veida.

3. Vērtējumā galvenokārt, ja vien nav pamatota iemesla rīkoties citādi, ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

4. Ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, ir izvērtējams atlikušās nekustamā īpašuma daļas iespējamais vērtības samazinājums, un nosakāmi zaudējumi saistībā ar izmaiņām tās lietošanā, kā arī aprēķināmi citi Civillikumā paredzētie zaudējumi.

#### 4. Atsavināmā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Saskaņā ar LVS 401:2013 standartu, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 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. Ir jāņem vērā šādas atšķirības:

- g) salīdzināmā darījumā nodotā tiesību kopuma un vērtējamās tiesības atšķirības,
- h) atrašanās vietas atšķirības,
- i) atšķirības zemes gabala kvalitātē un apbūves specifikācijās,
- j) zonējumā atļautais katra īpašuma izmantošanas veids,
- k) salīdzināmā pārdevuma cenas noteikšanas apstākļi un izmantotā vērtības bāze,
- l) cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums.

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:

- **tiešā veidā**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar 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 m<sup>2</sup> 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. Šīs ietekmes apmērs un apsvērumi tās izvērtējumam ir izklāstīti Metodikas sadaļā „Sarkano līniju aprūtinājuma ietekme”.

##### 4.1. Tiešā aprēķinu metode

*Tiešā aprēķinu metode ir pielietojama gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī atsavināmās zemes vienības jau ir nodalītas no sākotnējā zemes gabala kā atsevišķi īpašuma objekti.*

LVS 401:2013 standarts jēdzienu „tirgus” definē kā vidi, kurā preces un pakalpojumi pāriet no pārdevēja pie pircēja ar cenu mehānisma starpniecību.

Jēdziens „tirgus dalībnieki” 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. 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. Šādā kontekstā subjekts, kā interesēs tiek realizēta īpašuma atsavināšana, ir kvalificējams kā tirgus dalībnieks.

Lai aprēķinātu visticamāko cenu, kas tirgū 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. 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.

Tā kā pēdējos gados ir noticis liels skaits darījumu ar zemes gabaliem ielu sarkano līniju robežās, kas ir atsavināti dažādu ar ielu būvniecību vai rekonstrukciju saistītu projektu realizācijas vajadzībām, kuru cenas ir noteiktas labprātīga pircēja un labprātīga pārdevēja vienošanās rezultātā, kas ir bijuši pietiekami informēti par īpašuma būtību un raksturlielumiem, tā pašreizējo un iespējamo izmantošanu, kā arī par tirgus stāvokli novērtēšanas datumā, ir iespējams no kopējā nekustamā īpašuma tirgus izdalīt specifisku, uz zemes gabaliem ielu sarkanās līnijās attiecināmu, tirgus segmentu.

Tādēļ vērtēšanas metode, kurā par pamatu salīdzināšanai tiek ņemti darījumi ar zemes gabaliem ielu sarkano līniju robežās, kurus iepriekšējos laika periodos pašvaldība ir atpirkusi ar ielu būvniecību vai rekonstrukciju saistītu projektu realizācijas vajadzībām, un par kuru novietojumu, sastāvu, apgrūtinājumiem un īpašajiem darījumu ietekmējošiem apstākļiem ir pieejama pietiekoša informācija, lai korekti noteiktu un piemērotu vērtējamā īpašuma un salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošos koeficientus, sniedz pietiekami ticamu tirgus vērtības rezultātu.

Aprēķinu gaita:

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama 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. Šādi zemes gabali ir 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 vai detālplānojumu paredzēta ielu, autoceļu un apkalpojošo inženierkomunikāciju uzturēšanas vajadzībām.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši faktiskajām uz darījumu ar nekustamo īpašumu attiecināmajām summām. 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. Šādos gadījumos ir nepieciešama izvēlēta darījuma summas korekcija, iegūstot zemes gabala tirgus vērtībai atbilstošo darījuma summas daļu.
- 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 vērtējams 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.

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

Tiešā aprēķina priekšrocība ir nepastarpinātā rezultāta ieguves tehnika un loģiskā saprotamība visām atsavināšanas procesā iesaistītajām pusēm. Šīs metodes izmantošanu ierobežo tikai tas, ka ne vienmēr ir iespējams nekustamo īpašumu tirgū atrast ticamus salīdzināmo pārdevumu datus, jo līdz šim daudzos gadījumos taisnīga atlīdzības kompensācija par atsavinātajiem zemes gabaliem ielu sarkano līniju robežās ir realizēta, piedāvājot citu līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, tādējādi zemesgrāmatā netiek uzrādītas summas, par kuru nekustamais īpašums ir atsavināts.

Tā kā daudzu darījumu cenas **jau ir ietekmējis** sarkano līniju noteikšanas laika attiecībā pret pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas brīdi faktors, salīdzināmo darījumu informācijas analīze attiecībā uz šī faktora ietekmi ir veicama īpaši rūpīgi.

Gadījumos, kad atsavināmās zemes vienības kā atsevišķa īpašuma objekta nodalīšana ir vērtējama kā nekustamā īpašuma īpašnieka pretimnākšana atsavinātājai institūcijai (piemēram, konkrēta infrastruktūras objekta projekta izstrādes vajadzībām), ir izmantojama netiešā aprēķina metode (skat. tālāk), kā aprēķinu bāzi izmantojot visa sākotnējā zemes gabala, no kura atdalīts atsavināmais zemes gabals, tirgus vērtību.

#### 4.2. Netiešā aprēķinu metode

*Netiešā aprēķinu metode ir pielietojama gadījumos, kad paredzēts atsavināt zemes gabala daļu (nosacīto zemes vienību), kas nav nodalīta un reģistrēta kā atsevišķs īpašuma objekts.*

Šādā 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 nosacīti brīva, tas ir, - nosacīti bez apbūves - visa sākotnējā zemes gabala tirgus vērtība pie esošā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā, izmantošanas veida. Tāpat kā iepriekšējā gadījumā, vērtības aprēķinā ir ievērojamas LVS 401:2013 standarta prasības:

- 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.**

Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē  $Ls/m^2$  ( $1 m^2$  nominālā vērtība), izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.

2. Izmantojot aprēķināto  $1 m^2$  nominālo vērtību, tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības, kā ar sarkanām līnijām neapgrūtināta zemes gabala,  $1 m^2$  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;

3. Aprēķinātā atdalāmās zemes vienības, kā ar sarkanām līnijām neapgrūtināta zemes gabala,  $1 m^2$  tirgus vērtība tiek koriģēta, pielietojot sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmes faktoru. Šīs korekcijas apmērs un apsvērumi tās lietojumam ir izklāstīti Metodikas sadaļā „Sarkano līniju apgrūtinājuma ietekme”.

4. Kopējā atsavināmās (nosacītās) zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto atdalāmās zemes vienības  $1 m^2$  tirgus vērtību ar atdalāmās platības vienību skaitu.

Netiešā aprēķinu metode ir izmantojama arī gadījumos, kad nav iespējams iegūt pietiekami ticamus tirgus datus, lai pielietotu tiešo aprēķinu metodi.

#### 4.3. Sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmes izvērtējums

Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 1.panta 13.punktu sarkanā līnija ir 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, un tās būtiski ierobežo apgrūtinātā īpašuma izmantošanas iespējas:

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

2. Tā objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram par labu ir noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.

3. Uz šādi apgrūtināta zemes gabala jau esošā apbūve iegūst neatbilstošas atrašanās vietas statusu ar visām no tā izrietošajām sekām.

4. Neprognozējams turpmākās lietošanas laika līdz atsavināšanas brīdim ilgums.

Minēto iemeslu dēļ īpašumam sarkano līniju robežās tirgus vērtība ir zemāka kā neapgrūtinātam īpašumam.

Tajā pašā laikā Latvijas Republikas Satversmes 92. panta trešais teikums paredz: 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.

Arī 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.

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.

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 tiesiskajā stāvoklī, uzliekot sarkanās līnijas, ir notikušas izmaiņas.

**Tādejādi lēmums par atlīdzības apmēra samazinājumu par nekustamā īpašuma atrašanos atsavināšanas brīdī spēkā esošās sarkanajās līnijās (atlīdzības apmēra korekcija ar pazeminošu koeficientu) ir izvērtējams, salīdzinot pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdi (ieraksta zemesgrāmatā datums) ar brīdi, kad sarkanās līnijas, kas apgrūtinā vērtējamo objektu, ir noteiktas teritorijas plānojumā (normatīvā akta izdošanas datums).**

Šeit ir izšķirami 2 gadījumi:

1. Sarkano līniju apgrūtinājums ir noteikts **pēc** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas.

Satversmes tiesas praksē atzīts, ka privātpersonas tiesības netraucēti izmantot savu īpašumu nozīmē arī tiesības uz šā īpašuma parasto vērtību jeb tirgus cenu. Ja zemesgabala iegādes brīdī apbūve ir atļauta, tad gadījumā, ja teritorijas plānojuma atcelšanas rezultātā apbūve vairs nav atļauta, personai ir tiesības vērties tiesā pret attiecīgo pašvaldību, prasot atlīdzināt summu, par kādu samazinājusies zemesgabala vērtība sakarā ar to, ka to vairs nav atļauts apbūvēt.

Līdz ar to atsavināmā zemes gabala vērtības aprēķinā samazinājuma korekcija par tā atrašanos ielu sarkanajās līnijās **nav piemērojama (korekcija ir 0%).**

2. Sarkano līniju apgrūtinājums noteikts **pirms** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas.

Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā aizsargātās tiesības lietot īpašumu var ierobežot Civillikuma 1082.pantā paredzētos gadījumos – īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu. Savukārt, saskaņā ar Civillikuma 1036.pantu īpašums dod īpašniekam vienam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem.

Arī ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 24.maija spriedumu lietā Nr.SKA-47/2011 tiek atzīts, ka zemes gabalam var noteikt aprobežojumu – sarkanās līnijas, kuras norobežo to zemes gabala daļu, kura nepieciešama ielai un gar to izvietojamo inženierkomunikāciju būvniecībai. Aprobežojuma saturs nosaka zemesgabala īpašniekam pienākumu atturēties no šīs teritorijas apbūves tā iemesla dēļ, ka teritorija paredzēta konkrētu objektu būvniecībai sabiedrības interesēs. Pat ja iela vēl nav uzbūvēta, šī teritorija ir ieplānota un rezervēta ielai un arī inženierkomunikāciju būvniecībai. Minētās normas sasaucas gan vispārīgā līmenī ar Civillikuma 1036.panta palīgteikumā ietverto atrunu un Latvijas Republikas Satversmes 105.panta trešo teikumu (abas normas paredz īpašuma tiesību ierobežošanas iespēju ar likumu), gan ar Būvniecības likuma 3.panta otro daļu, kura paredz, ka būvniecības ierobežojumus atsevišķos zemesgabalos reglamentē likumi, Ministru kabineta noteikumi, vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un detālplānojums.

Turklāt aizsargjoslu apgrūtinājums, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā esošs neatkarīgi no tā, vai tas ir vai nav reģistrēts konkrētā zemesgrāmatas nodaļījumā saskaņā ar Civillikuma 1447.panta noteikumiem "lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā".

Informācija par teritorijas atļauto izmantošanu, teritorijas plānojuma spēkā stāšanās laikiem un aizsargjoslu apgrūtinājuma noteikšanas brīdi ir publiski pieejama gan pašvaldībā, gan Valsts kadastra informatīvajā sistēmā, tādejādi persona, kas iegādājusies vai citādi ieguvusi šādu īpašumu, nevar atsaukties uz likumu nezināšanu vai informācijas par sarkanās līnijas apgrūtinājumu nepieejamību.

**Līdz ar to ir uzskatāms, ka persona, kura ir ieguvusi īpašumtiesības uz ar sarkanajām līnijām 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.**

Šis nosacījums attiecināms gan uz jau apgrūtinātu īpašumtiesību ieguvējiem civiltiesiska līguma rezultātā, gan uz personām, kas to ieguvušas īpašuma tiesību atjaunošanas rezultātā, jo likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 3.punkts paredz bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tiesības atteikties no īpašuma tiesību atjaunošanas, un tā vietā saņemt kompensāciju vai līdzvērtīgu zemi. Turklāt, saskaņā ar šī likuma 10. pantu, pieprasījumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, zemes nodošanu īpašumā un piešķiršanu lietošanā zemes pieprasītājiem jāuzņemas saistības pildīt pilsētas apbūves noteikumus. Līdz ar to denacionalizācijas, vai citos likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” paredzētajos gadījumos iegūtās tiesības tiek definētas kā iegūtas brīvprātīgi un zinot īpašuma un tā apgrūtinājumu sastāvu tiesību iegūšanas brīdī. Tas nozīmē, ka, izvērtējot korekcijas koeficienta piemērošanu, nav pieļaujams šī pašreizējā zemesgrāmatas ieraksta datuma par aizsargjoslas gar ielu /sarkanās līnijas apgrūtinājumu (ieraksta datums parasti sakrīt ar īpašumtiesību reģistrēšanas zemesgrāmatā datumu) attiecināt uz situāciju, kāda tā bijusi 1940.gada 21.jūlijā.

**Samazinājuma korekcijas par atsavināmā zemes gabala atrašanos ielu sarkanajās līnijās lieluma noteikšanas pamatā ir šādi apsvērumi:**

- Valsts zemes dienesta (VZD) izmantotā, un normatīvajos aktos apstiprinātā metodika kadastrālās vērtības aprēķinam. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” VZD izstrādātie kadastrālās vērtības aprēķināšanas modeļi jeb formulas ir veidotas, lai katra īpašuma kadastrālā vērtība maksimāli tuvinātos tā tirgus vērtībai, nevērtējot katru īpašumu individuāli. Nosakot apbūves zemes kadastrālo vērtību, VZD ņem vērā to ietekmējošos apgrūtinājumus, kuru izvērtējums ir noteikts Ministru kabineta noteikumu Nr.305

„Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” 4.pielikumā, **saskaņā ar kuriem zemes gabala apgrūtinājums ar ielu sarkanajām līnijām samazina tā kadastrālo vērtību par 45%**. Šāds korekcijas lielums valsts institūciju uzskatā atspoguļo īpašuma atrašanās dažāda veida komunikāciju (ūdensvada, gāzes, elektrības) aizsargjoslās, t.sk. sarkanajās līnijās, ietekmi uz ar nodokļiem apliekamo īpašuma vērtību.

- Tirgus datu analīzes rezultāti. 2009.gadā Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas eksperti veica darījumu ar zemes gabaliem ielu sarkanajās līnijās un ar nepagrūtinātiem zemes gabaliem, analīzi, kuras rezultātā ir secināts, **ka šī apgrūtinājuma ietekmē darījuma cenas pazeminājuma mediāna ir 48,5% līmenī.**

- Līdzšinējā Rīgas pilsētas pašvaldības pieredze nekustamo īpašumu ielu teritorijā (sarkanajās līnijās) iegādē. Laika posmā kopš 2009.gada 7.jūnija – datuma, kad stājās spēkā līdzšinējie biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” apstiprinātie „Metodiskās rekomendācijas sarkanās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanai”, Rīgas pilsētas pašvaldības lēmumu par nekustamo īpašumu (vai to daļu) ielu teritorijā (sarkanajās līnijās) atsavināšanu sabiedrības vajadzībām pamatā ir bijuši Publisko iepirkumu likumā paredzētā kārtībā izvēlētu sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju novērtējumi, kuros, nosakot nekustamo īpašumu sastāvos esošo zemes gabalu tirgus vērtības, saskaņā ar iepriekš minētās metodikas norādījumiem, pielietots **neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošs korekcijas koeficients 50% apmērā.** Visos gadījumos ir panākta labprātīga vienošanās ar nekustamo īpašumu īpašniekiem par vērtējumiem atbilstošu kompensācijas summu, kas nozīmē, ka šī nekustamā īpašuma tirgus segmenta dalībnieki ir atzinuši šādu neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu par atbilstošu taisnīgas atlīdzības principiem.

**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.**

Šāda fiksētā vērtības pazeminājuma likme pietiekami precīzi atspoguļo sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmi uz nekustamā īpašuma 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.**

#### **4.4. Gala secinājumi par nekustamā īpašuma tirgus vērtību**

To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un vērtējamā aktīva tirgus apstākļi. LVS 401:2013 standarts nosaka, ka gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami, lai tikai ar vienu metodi iegūtu ticamu rezultātu, **var tikt izmantotas arī vairākas vērtēšanas pieejas vai metodes**, šādā gadījumā veicot iegūto vērtības indikatoru analīzi un to ietekmes izvērtēšanu.

Tā kā saskaņā ar likumu „Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums” nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, **tirgus vērtību noteiks augstākā no tirgus vērtēšanas pieejas ietvaros izmantotajām metodēm aprēķinātā vērtība.**

## 5. Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumu aprēķins

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 noteikumi 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.

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 sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

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, atlīdzina, pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru.

### 5.1. Zaudējumi par izdevumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā

Zaudējumu, kas ietver izdevumus, 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) apmēra noteikšana parasti ir atlīdzības noteikšanas komisijas kompetencē.

Šajā zaudējumu grupā ietilpst arī Civillikuma 1786. pantā paredzētā atrautā peļņa no nekustamā īpašuma, kuru apmēru komisija var uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam.

Saskaņā ar Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošajiem noteikumiem Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot transportlīdzekļu novietni, ja tas pamatots ar detālplānojumu, un īslaicīgas lietošanas objektus, kas paredzēti transporta infrastruktūras nodrošināšanai vai šo saistošo noteikumu 193.punktā noteiktās būves, inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, reklāmas un izkārtnes, skulptūras, strūklakas, pieminekļus un tamlīdzīgus dekoratīvus un labiekārtojuma elementus. Tādējādi, ja nekustamā īpašuma īpašnieks iesniedz līgumus un dokumentārus pierādījumus, kas **apliecina ienākumus** no iepriekš minētajiem un atbilstoši Būvniecības likuma, Civillikuma, MK 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi”, Latvijas būvnormatīvu un citu normatīvo aktu, kā

arī ar Rīgas domes saistošo noteikumu prasībām izveidotiem objektiem, ar atrauto peļņu saistīto zaudējumu aprēķinam ir iespējams izmantot **ienākumu pieeju**.

Saskaņā ar LVS 401:2013 standartu, ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības aprēķina pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Konstatētā ienākumu plūsma tālāk tiek izmantota vērtības aprēķinam ar kapitalizācijas pieeju.

Tā kā Rīgas pilsētas apbūves noteikumi paredz, ka teritorijā starp ielu sarkanajām līnijām, kur nav izbūvēta iela un ko nav paredzēts izmantot ielas būvei tuvāko 5 gadu periodā, var būt tikai īslaicīgas lietošanas būves, ņemot vērā esošo un perspektīvo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, un zemes īpašnieks šādu teritoriju no īslaicīgas lietošanas būvēm atbrīvo pirms ielas vai inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izbūves uzsākšanas pēc pašvaldības pieprasījuma un bez kompensācijas, atrautās peļņas aprēķinos īpaša uzmanība ir pievēršama laika faktoram, saistītam ar ienākumu avota īslaicīgas lietošanas objekta statusu:

- saskaņā ar Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr.48 „Īslaicīgas lietošanas būvju — tirdzniecības kiosku un paviljonu, sezonas terašu un nojumju izvietojuma un ekspluatācijas noteikumi”, īslaicīgas būves ekspluatācijas laiks nav ilgāks par 10 gadiem, un tā ir nojauicama bez jebkādas kompensācijas, ja beidzies būves ekspluatācijas termiņš vai zemes lietošanas termiņš;

- saskaņā ar Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr.91 „Par reklāmu, izkārtņu un citu informatīvo materiālu izvietojuma kārtību Rīgā”, izkārtnes pases derīguma termiņš nav ilgāks par 5 gadiem, savukārt reklāmas pases derīguma termiņš nepārsniedz 1 gadu. Ja ir beidzies izkārtnes vai reklāmas pases derīguma termiņš, tad izkārtnes vai reklāmas īpašniekam tā jādemontē nākamajā dienā pēc pasē norādītā termiņa izbeigšanās.

Tādejādi ienākumu pieejas ietvaros ir pielietojama laika ziņā terminētas naudas plūsmas diskonta metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā.

Aprēķinu gaita:

- *Ienākumu un izdevumu aprēķins.* Ienākumu aprēķina pamatā ir izmantojamas nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtās ziņas par īpašuma ģenerētajiem ienākumiem, kas nedrīkst pārsniegt līdzīgu īpašumu tirgus nomas maksas likmes, kā arī dati par to apsaimniekošanas izdevumiem. To nosaka Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.pantā izteiktā prasība, ka zaudējumi atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

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

Ja vērtējamais objekts ir īslaicīgas lietošanas būve ar atlikušo būves ekspluatācijas termiņu, vērtētājam ir jāņem vērā arī Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.panta 1.daļā izteiktā prasība, ka atlīdzību veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību. Atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķins veicams, atbilstoši Latvijas standarta LVS 401:2013 „Īpašumu vērtēšana” 5.4.12.2. un 5.4.12.3. punkta prasībām (skat. 2.sadaļu).

Līdzīga pieeja izmantojama, ja atsavināmajam zemesgabalam ir neatbilstošs izmantošanas statuss, un ar to ir saistīta ēka vai būve, kurai, saskaņā ar Apbūves noteikumiem var turpināt likumīgi iesākto izmantošanu. Šajā gadījumā, aprēķinot atlikušo aizvietošanas vērtību, ir ņemams vērā faktiskais atlikušais ēkas vai būves ekonomiski pamatotais lietderīgās lietošanas laiks.

## 5.2. Ar atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājumu un ar izmaiņām tās lietošanā saistīto zaudējumu aprēķins

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 24.panta 1.daļa 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.

Tādējādi vērtētāja uzdevums parasti ir noteikt tos zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtības samazinājums. Šādu zaudējumu iemesls varētu būt piekļuves atlikušajai īpašuma daļai zaudēšana vai pasliktināšanās, paredzams paaugstināts trokšņu vai piesārņojuma līmenis, 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. Starpība starp abiem vērtējumiem uzrāda kompensējamo zaudējumu vērtību.

Veicamās darbības:

- Īpašumam atbilstoši tā statusam un stāvoklim pirms atsavināmās īpašuma daļas atdalīšanas (sākotnējam stāvoklim) aprēķina pašreizējo tirgus vērtību. Vērtības aprēķins ir realizējams saskaņā ar LVS 401:2013 standarta prasībām, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā un ņemot vērā visus esošos apgrūtinājumus, tajā skaitā apgrūtinājumu ar sarkanajām līnijām.
- Tas pats, tikai atbilstoši īpašuma stāvoklim un saturam pēc atsavināmās daļas atdalīšanas.
- Aprēķina starpību starp abiem vērtējumiem.
- No šīs starpības atņem atsavinātā zemes gabala sarkanajās līnijās kompensācijas summu (aprēķināto tās tirgus vērtību), iegūstot atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma kompensējamo summu. Ja starpība starp abām vērtībām ir mazāka par aprēķināto atsavinātā zemes gabala tirgus vērtību, ir pamats secinājumam, ka bijušajam īpašniekam nerodas zaudējumi no atlikušās nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtības samazinājuma.

Ir jāņem vērā, ka īpašuma kopējā tirgus vērtība minimāli reaģē uz nelielām zemes gabala platības izmaiņām. Tādēļ gadījumos, kad atsavināšanas objekts ir salīdzinoši neliela zemesgabala daļa, kas nepārsniedz **10%** no sākotnējā zemesgabala platības, un ja vien to īpaši nepieprasa atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks, zaudējumu, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, aprēķinu veikt nav lietderīgi.