

Apstiprināts LĪVA valdes sēdē
Rīgā
2009.gada 7.jūlijā

LĪVA valdes priekšsēdētājs _____ V.Žuromskis

**METODISKIE
NORĀDĪJUMI
SARKANAJĀS LĪNIJĀS
ESOŠO NEKUSTAMO
ĪPAŠUMU VĒRTĪBAS
NOTEIKŠANAI**

Satura rādītājs

1. Juridiskā bāze	3
2. Atlīdzības aprēķina metodikas izvēle.....	7
3. Tiešā aprēķinu metode.....	8
4. Netiešā aprēķinu metode.....	9
5. Sarkano līniju apgrūtinājuma ietekme.....	10

1. Juridiskā bāze

1. LR 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.

2. LR Civillikums

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

CL 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”.

CL 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 jāpacies, ka tās izlieto citi.”

3. Aizsargjoslu likums

1.panta 13.punkts: „13) sarkanā līnija – pašvaldības apstiprinātajā teritorijas plānojumā noteiktā līnija, kas norobežo ceļa, 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”.

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.

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., 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., 16., 17., 19. un 22.pantā un aizņems zemi, kas ir daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

4. LR likums „Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām”.

1.pants. Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana valsts vai sabiedriskajām vajadzībām pieļaujama izņēmuma gadījumos vienīgi pret atlīdzību un tikai uz atsevišķa likuma pamata.

5.pants. Institūcija, uz kuras ierosinājuma pamata notiek atsavināšana, pēc attiecīgā likuma pieņemšanas piedāvā īpašniekam noslēgt vienošanos par nekustamā īpašuma atsavināšanu, piesolot viņam **pēc saviem ieskatiem taisnīgu atlīdzību** vai piedāvājot apmainīt to pret līdzvērtīgu mantu.

15.pants. Ja valsts vai sabiedriskajām vajadzībām nepieciešama tikai daļa no nekustamā īpašuma un atlikusī daļa īpašniekam kļūst nederīga vai mazvērtīga, viņš var prasīt nekustamā īpašuma atsavināšanu pilnā apmērā.

19.pants. Neatkarīgi no atlīdzības samaksas bijušajam īpašniekam atsavinātās mantas ieguvējam uz sava rēķina jābūvē tilti, ceļi, dambji, pārbrauktuves un citas izbūves, kas nepieciešamas to zaudējumu un neērtību novēršanai, kuras bijušajam īpašniekam vai citām personām var rasties, atsavināto mantu izmantojot paredzētajam mērķim.

Par vērtēšanu

13.pants. Novērtēšanu izdara pēc vietējām cenām un tiem sevišķajiem apstākļiem, kādos attiecīgais īpašums atrodas. Ja īpašnieks pieprasa, tas novērtējams arī pēc ienesīguma.

Nekustamais īpašums novērtējams pēc ienesīguma uz īpašnieka iesniegto ziņu pamata. Šajā gadījumā nekustamā īpašuma cena nosakāma, kapitalizējot ar pieciem procentiem vidējo tīro ienākumu no nekustamā īpašuma par pēdējiem pieciem gadiem vai arī par visu valdījuma laiku, ja īpašnieks to valdījis mazāk par pieciem gadiem.

14.pants. Novērtējot atsavināmo mantu, nav ņemams vērā nepelnītais vērtības pieaugums, kas atkarīgs no mērķa, kuram mantu atsavina.

5. LR Satversmes tiesas 16.12.2005 spriedums „Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu nr.17 „Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām” un 2005. gada 9.jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam.

Izraksti no sprieduma

22.3.pants. Atsavinot īpašumu piespiedu kārtā, taisnīgas atlīdzības institūtam ir jārada taisnīgs līdzsvars starp sabiedrības interesēm, no vienas puses, un nepieciešamību aizsargāt Satversmē garantētās īpašnieka tiesības, no otras puses. Šajā gadījumā svarīgs samērīguma kritērijs ir atlīdzības (kompensācijas) apmērs. ...

Var piekrist gan Ministru kabineta, gan arī Saeimas pārstāvja tiesas sēdē teiktajam, ka Satversmes 105. pantā lietotais termins „taisnīga atlīdzība” ne vienmēr ir saprotams kā atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība. Šāda secinājuma pamatotību apstiprina arī ECT (Eiropas Cilvēktiesību tiesas) prakse, kurā tiek atzīts, ka ... atlīdzībai jābūt **saprātīgi saistītai** ar īpašuma tirgus vērtību.

23.3.pants – tiek atzīmēts, ka „trūkst vienotu kritēriju termina „taisnīga atlīdzība” interpretēšanai”, „normatīvie akti taisnīgas atlīdzības kritērijus neparedz”.

Atzinīgi tiek vērtēta lietai pievienotajā **Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas** vēstulē paustā nostādne šajā jautājumā : - „ nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas gadījumā tā īpašniekam (bijušajam īpašniekam) izmaksājamās atlīdzības aprēķins var tikt veikts, balstoties uz konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, taču tas nedrīkstētu aprobežoties vienīgi ar tā

tirgus vērtības apmēru. Ņemot vērā to, ka nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana saistās ar līdzvērtīga nekustamā īpašuma iegādi atsavinātā vietā, taisnīgas atlīdzības aprēķinā, mūsdiā, būtu ietilpināmi arī citi izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu, gan jauna līdzvērtīga nekustamā īpašuma iegādi, piemēram, ar jaunā īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā saistītie notariālie izdevumi, valsts nodeva, kancelejas nodeva, izdevumi par māklera vai konsultanta starpniecības pakalpojumiem, izdevumi par juridisko palīdzību, izdevumi, kas saistīti ar pārceļšanos uz jauno dzīves vietu utt.”.

23.3.3. „...piedāvājot, pēc saviem ieskatiem, taisnīgu atlīdzību, valsts pārvaldes iestādei nav jāīsteno tikai kā nekustamā īpašuma pircējam nekustamo īpašumu tirgū, kur pircējs ir ieinteresēts īpašumu iegādāties par viszemāko cenu. Valsts vai pašvaldības iestādes uzdevums izvēlēties saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu vai piedāvājumu ar viszemāko cenu pretendentu brīvas konkurences apstākļos rodas gadījumā, kad tiek veikti iepirkumi atbilstoši likumam „par iepirkumu valsts vai pašvaldības vajadzībām”. Turpretī darbības, kas tiek veiktas, atsavinot nekustamo īpašumu piespiedu kārtā, parasti ir vērstas tieši uz konkrēto nekustamo īpašumu. Valsts, īstenojot publiskās intereses un piedāvājot īpašniekiem atlīdzību par viņiem piederošo nekustamo īpašumu, nav tiesīga izmantot, piemēram, atsevišķu īpašnieku neinformētību vai neaizsargātību. Tādā gadījumā to nevarētu atzīt par taisnīgas atlīdzības piedāvājumu, tieši otrādi – šādā ceļā varētu tikt panākts netaisnīgs rezultāts.

Nosakot taisnīgās atlīdzības apmēru, nav pieļaujams abstrahēties no atsavināmā īpašuma specifiskajām īpašībām un izmantošanas veida. Piemēram, atlīdzības apmērs, kas uzskatāms par taisnīgu, var būt atkarīgs no tā, vai tiek atsavināts neapbūvēts zemes gabals vai arī dzīvojamā māja (dzīvoklis). Nav pieļaujams tas, ka atsavināšanas rezultātā, īpaši tad, ja tiek atsavināta dzīvojamā māja (dzīvoklis), īpašnieks, kas tajā dzīvo kopā ar ģimeni, nonāk ievērojami sliktākā mantiskā situācijā”.

Tāpat arī, no otras puses, „atsavināšanas rezultātā īpašnieks nedrīkst iegūt arī nepamatotu (nepelnītu) labumu”.

„Ņemot vērā ...valsts ... labas pārvaldības principu, kā arī lai panāktu taisnīgu līdzsvaru starp to īpašnieku interesēm, kuriem nekustamais īpašums tiek atsavināts piespiedu kārtā, un sabiedrības interesēm, likumā „par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām” vai attiecīgi uz likuma pamata izdotajos Ministru kabineta noteikumos būtu jāietver iepriekš paredzami un pārskatāmi „taisnīgās atlīdzības” noteikšanas vispārējie kritēriji, pēc kuriem attiecīgās iestādes, piedāvājot īpašniekam konkrētas naudas summas vai līdzvērtīgu mantu, varētu vadīties sarunās par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu. Pašreiz šajā jomā pastāvošā nenoteiktība, no vienas puses, var veicināt korupciju, bet no otras puses – ļaut īpašniekam sakarā ar atlīdzības noteikšanu izvirzīt nesamērīgas prasības”.

Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 1.panta 13.punktu noteikts, ka sarkanā līnija ir pašvaldības apstiprinātajā teritorijas plānojumā noteiktā līnija, kas norobežo ceļa, 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. Aizsargjoslu likuma 13.panta pirmajā daļā noteikts, ka 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. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 33.panta pirmajai daļai noteikts, ka visu veidu aizsargjoslas nosaka vietējo pašvaldību teritoriju plānojumos, ievērojot normatīvo

aktu prasības. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā (Aizsargjoslu likuma 60.panta pirmā daļa).

Latvijas Republikas Civillikuma 1082.pantā noteikts, ka *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.*

6. Rīgas Domes 20.12.2005 Saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

p.1.83. Sarkanā līnija – pašvaldības apstiprinātajā teritorijas plānojumā noteiktā līnija, kas norobežo ceļa, 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. Pašvaldība var likumā noteiktajā kārtībā atsavināt zemes gabalu vai tā daļu, ja sarkanā līnija noteikta uz zemes gabala.

p.3.3. Ja kāda zemes gabala izmantojums likumīgi iesākts, pirms pieņemti šie saistošie noteikumi vai detālplānojums, kas nosaka tam citu izmantošanas veidu, tad šim zemes gabalam ir neatbilstoša izmantojuma statuss.

Neatbilstoša izmantojuma statusa zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto izmantojumu, bet jebkura jauna būve, piebūve, esošo ēku pārbūve, nojaukšana jāveic atbilstoši šo saistošo noteikumu un detālplānojuma prasībām.

2. Atlīdzības aprēķina metodikas izvēle

Atsavināmais zemes gabals pēc sava statusa ir sākotnējā zemes gabala daļa. Līdz ar to atsavināmā zemes gabala vērtība ir nesaraucama saistīta ar sākotnējā zemes gabala (īpašuma) vērtību.

Atsavināmā īpašuma vai tā daļas vērtības aprēķinam ir iespējami divi risinājumi.

Vadoties no augšminētā prasību un regulējošo normu izklāsta, loģiski visvairāk pamatota ir šāda rīcība: - secīgi tiek aprēķināta īpašuma vērtība pirms un pēc zemes gabala (vai arī, - zemes gabala un apbūves) daļas atsavināšanas, turpmāk, - **tiešā aprēķinu metode**. Starpība starp abiem vērtējumiem tad arī ir nominālā kompensējamā vērtība. Ja tiek atsavināts viss īpašums, tā nominālā kompensējamā vērtība ir īpašuma tirgus vērtība.

Termins „nominālā” akcentē to, ka pagaidām vēl nav ņemts vērā atsavināmā zemes gabala juridiskais statuss – aizsargjoslas gar ielu jeb sarkano līniju apgrūtinājums un šī apgrūtinājuma noteikšanas laiks attiecībā pret īpašumtiesību ieguves laiku.

Tiešā aprēķina priekšrocība ir nepastarpinātā rezultāta ieguves tehnika un loģiskā saprotamība visām atsavināšanas procesā iesaistītajām pusēm.

Atsavinot salīdzinoši nelielus zemes nogabalus, t.i. zemesgabala daļas, kas parasti nepārsniedz 3% no sākotnējā zemesgabala, tiešā aprēķinu metode bieži nav izmantojama, jo īpašuma kopējā tirgus vērtība praktiski nereaģē uz šīm nelielajām zemes gabala platības izmaiņām. Tajā pašā laikā nav ne tiesiska, ne loģiska pamata secināt, ka zemes īpašniekam kompensācija nepienākas.

Kompensācijas aprēķina bāze šādā gadījumā ir nosacīti brīva (t.i. – nosacīti bez apbūves) visa sākotnējā zemes gabala, no kura kaut kāda daļa tiek atsavināta, tirgus vērtība. Izdalot to ar sākotnējā zemes gabala platību, iegūstam sākotnējā zemes gabala vidējo vērtību Ls/m^2 . Pārejot uz nominālo vērtības likmi, vidējā vērtība tiek koriģēta ar atsavināmajam gabalam piemītošajiem lokālajiem faktoriem. Šāda aprēķinu kārtība turpmāk tiek saukta par **netiešā aprēķina metodi**.

Kritērijs aprēķina metodes izvēlei ir salīdzināmo pārdevumu datu esamība (vai arī neesamība) īpašuma vērtības aprēķinam pirms un pēc tā daļas atsavināšanas.

Ja vien datu bāze to atļauj, ir vēlams izmantot abas aprēķinu metodes un gala rezultātu aprēķināt kā vidējo svērto, ņemot vērā katras metodes ticamības pakāpi.

Vērtējuma gala rezultātu – kompensācijas vērtību – aprēķina, nominālo vērtību koriģējot ar sarkano līniju ietekmi.

3. Tiešā aprēķinu metode

Metodes būtība – secīgi tiek aprēķināta īpašuma tirgus vērtība pirms un pēc infrastruktūras izbūvei nepieciešamās īpašuma daļas atsavināšanas. Starpība starp abiem vērtējumiem uzrāda nominālo kompensējamo vērtību.

Veicamās darbības:

1. Īpašumam atbilstoši tā statusam un stāvoklim pirms atsavināmās īpašuma daļas atdalīšanas (sākotnējam stāvoklim) aprēķina pašreizējo tirgus vērtību. Vērtības aprēķins ir realizējams saskaņā ar Vērtēšanas standartiem (LVS 401) un labas prakses prasībām, tajā skaitā, - atbilstoši koncepcijai par īpašuma labāko un ekonomiski izdevīgāko lietošanas veidu un ņemot vērā visus esošos apgrūtinājumus, izņemot apgrūtinājumu ar sarkanajām līnijām.

2. Tas pats, tikai atbilstoši īpašuma stāvoklim un saturam pēc atsavināmās daļas atdalīšanas.

3. Aprēķina starpību starp abiem vērtējumiem, iegūstot nominālo kompensējamo vērtību.

Ja tiek atsavināts viss īpašums, tā nominālā kompensējamā vērtība ir īpašuma kā vienota veseluma tirgus vērtība.

Risinājums ar tiešo aprēķinu neapšaubāmi ir labāk argumentēts, labāk saprotams vērtējuma saņēmējam, un tam būtu dodama priekšroka visos gadījumos, kad nekustamo īpašumu tirgū var atrast salīdzināmos pārdevumus abām situācijām, - gan īpašuma stāvoklim pirms atsavināmā zemes gabala atdalīšanas, gan arī pēc tam. Būtiski ir arī tas, ka tiešā aprēķina metode ir labi izmantojama īpašumiem ar apbūvi.

Tiešā aprēķina metode nav izmantojama salīdzinoši nelielu zemesgabalu daļu atsavinājumu gadījumos, kad īpašuma kopējā vērtība uz izmaiņām nereaģē pietiekami jūtīgi, tas ir, - nav atrodamu abiem īpašuma stāvokļiem atbilstoši salīdzināmie pārdevumi. Ņemot vērā korekcijas koeficientu izvēles subjektīvo raksturu, izmantot abu stāvokļu vērtējumam vienus un tos pašus salīdzināmos darījumus, mainot tikai korekcijas koeficientus, tiek kvalificēts kā slikta prakse, kas izmantojama tikai izņēmuma gadījumos, piemēram, izmantojot šo metodi kā papildinājumu netiešajai aprēķinu metodei.

4. Netiešā aprēķinu metode

Daudzos gadījumos infrastruktūras izbūves vajadzībām tiek atsavināta kaut kāda sākotnējam īpašumam atšķelta salīdzinoši neliela daļa. Atdalītajam zemes gabalam tā specifiskās konfigurācijas un ierobežotās platības dēļ, kā tas visbiežāk tiek atsavināts, pašam par sevi tirgus vērtība ir grūti formulējama, ja vispār iespējama. Tajā pašā laikā no bijušā īpašnieka viedokļa šī strēmele ir daļa no viņa īpašuma. Ir loģiski par atsavināmās daļas vērtību spriest, par izejas pozīciju izmantojot tā zemes gabala kā veseluma tirgus vērtību, no kura infrastruktūras izbūvei iegādājamais gabals tiek atsavināts.

Nominālās vērtības netiešā aprēķina gaitu varam sadalīt divās darbībās.

1. Aprēķina nosacīti brīva, tas ir, - nosacīti bez apbūves - visa sākotnējā zemes gabala tirgus vērtību. Tāpat kā iepriekšējā gadījumā vērtības aprēķins ir realizējams saskaņā ar Vērtēšanas standartiem (LVS 401) un labas prakses prasībām pie esošā izmantošanas veida un ņemot vērā visus apgrūtinājumus, izņemot apgrūtinājumu ar sarkanajām līnijām. Iegūto rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē Ls/m^2 , izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.

2. Atdalāmā zemes gabala vērtība var atšķirties no vidējās vērtības gan ar kaut kādiem tikai sev raksturīgiem parametriem, gan arī ar vietu un nozīmi īpašuma kontekstā. **Pārejot uz nominālo vērtības likmi**, vidējo vērtību koriģē ar lokāliem, tikai sākotnējā zemes gabala robežās rodamiem faktoriem. Pāreja izdarāma, vispirms apzinot lokālos faktorus, kas raksturo atdalāmā zemes gabala kvalitāti un nozīmību sākotnējā zemes gabalā, piemēram, - iekopts dārzs vai arī krūmiem aizaugusi dārza mala, pagalma daļa vai arī uzkopjama koplietošanas teritorija, atrašanās vieta zemes gabala centrā vai perifērijā un tml. Faktori tiek formulēti vispirms tekstuāli, bet pēc tam skaitliski vidējās vērtības pazeminājuma (vai, daudz retāk, - paaugstinājuma) virzienā.

Nominālās vērtības aprēķina metode jāizvēlas, vadoties no vērtēšanas uzdevumā dotās konkrētās situācijas un katras metodes stiprajām un vājajām pusēm. Vienmēr, ja vien tas ir iespējams, vēlams izmantot abas nominālās likmes noteikšanas metodes, gala rezultātu aprēķinot kā vidējo svērtu. Abu metožu pielietojums paaugstina vērtējuma ticamības pakāpi, un tādēļ ir uztverams pozitīvi. Katra no pieejām balstās uz savu loģiku, tādēļ rezultāti var būt jūtami atšķirīgi.

Svara koeficientus katram rezultātam nosaka subjektīvi, analizējot katras metodes ticamības pakāpi.

5. Sarkano līniju apgrūtinājuma ietekme

Sarkanās līnijas būtiski ierobežo kalpojošā īpašuma izmantošanas iespējas. Pirmkārt, - īpašumam sarkano līniju robežās ir jūtami ierobežots lietošanas veids – zeme bez kapitālās apbūves tiesībām. Uz šāda zemes gabala jau esošā apbūve iegūst neatbilstošas atrašanās vietas statusu ar visām no tā izrietošajām sekām. Otrkārt, neprognozējams turpmākās lietošanas laiks līdz atsavināšanas brīdim.

Abu minēto iemeslu dēļ īpašumam sarkano līniju robežās tirgus vērtība ir jūtami zemāka. Pietiekami liela darījumu skaita analīze uzrāda darījuma cenas pazeminājumu plašās robežās – no 20% līdz 70% ar mediānu 48,5% līmenī. Tajā pašā laikā kaut cik skaidru motivāciju, kas ļautu atrast identificējamus vērtības pazeminājuma faktorus, neizdevās. Visticamāk, blakus jau minētajiem objektīvajiem apsvērumiem pazeminājuma līmeni ir nosacījuši dažādi subjektīvi faktori.

Lai taisnīgas atlīdzības aprēķina kritērijus padarītu maksimāli pārskatāmus, iesakām pieņemt, ka **sarkano līniju esamība visos gadījumos īpašuma tirgus vērtību samazina par 50%**. Reālajā praksē nav izslēgti arī cita līmeņa vērtības pazeminājumi, tomēr tie katrreiz būtu rūpīgi argumentējami.

Lēmums par atlīdzības aprēķinā ietveramo vērtības pazeminājumu ir atkarīgs no **sarkano līniju noteikšanas laika attiecības pret pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas brīdi**.

Šajos metodiskajos norādījumos formulētais viedoklis par sarkano līniju apgrūtinājuma ietekmi uz aprēķināmās atlīdzības lielumu ir veidojies kā kopējs viedoklis, metodikas izstrādātājiem konsultējoties ar Rīgas Domes Īpašumu iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes speciālistiem.

Aizsargjoslu likuma 1. panta 13.punktā noteikts, ka sarkanā līnija ir pašvaldības apstiprinātajā teritorijas plānojumā noteiktā līnija, kas norobežo ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridora) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar likumiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas. Šā paša likuma 13. panta pirmajā daļā noteikts, ka 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 lai izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu rekonstrukcijai. Savukārt 33. panta pirmajā daļā noteikts, ka visu veidu aizsargjoslas nosaka vietējo pašvaldību teritoriju plānojumos, ievērojot normatīvo aktu prasības.

Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi Zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā (Aizsargjoslu likuma 60.panta pirmā daļa).

Saskaņā ar Teritorijas plānošanas likuma 6.panta ceturto daļu vietējās pašvaldības teritorijas plānojums attiecas uz visu vietējās pašvaldības teritoriju. To izstrādā ievērojot:

1) tā plānošanas reģiona attīstības programmu un teritorijas plānojumu, kurā ietilpst attiecīgā pašvaldība;

2) to vietējo pašvaldību politikas plānošanas dokumentus un teritorijas plānojumus, ar kurām robežojas attiecīgā vietējā pašvaldība;

3) attiecīgās vietējās pašvaldības politikas plānošanas dokumentus.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumu Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 45.punktu vietējās pašvaldības dome apstiprina vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un kā pašvaldības saistošos noteikumus izdod tā

grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus. Lēmumu, ar kuru apstiprināts vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un izdoti pašvaldības saistošie noteikumi, ne vēlāk kā divas nedēļas pēc tā pieņemšanas ievieto vietējās pašvaldības mājaslapā internetā un publicē vietējā laikrakstā un laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", norādot vietu, kur var iepazīties ar apstiprināto vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu.

Informācija par teritorijas atļauto izmantošanu, to noteikšanas un spēkā stāšanās laikiem ir publiski pieejama. Rīgas pilsētas pašvaldībā to nosaka Rīgas domes 20.12.2005. pieņemtie saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Ar Rīgas domes 12.12.1995. lēmumu Nr.2819 „Par Rīgas attīstības plāna 1995.-2005.gadam pieņemšanu un Rīgas pilsētas apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika pieņemts Rīgas attīstības plāns 1995.-2005.gadam un apstiprināti Rīgas pilsētas apbūves noteikumi. Saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 6. septembra noteikumiem Nr.194 „Teritoriālpilnošanas noteikumi”, kas bija spēkā uz minētā Rīgas domes lēmuma Nr.2819 pieņemšanas brīdi, 46.punkta 2.apakšpunktu ģenerālpilna un apbūves noteikumu prasības zemesgabalu īpašniekiem ir saistošas, uzsākot jebkuru zemesgabala dališanu, ēku, būvju un zemes ierīcības projektēšanu, būvdarbus, ēku rekonstrukciju, modernizāciju vai nojaukšanu.

Neskatoties uz to, ka teritorijas plānošanas normatīvā regulējuma attīstības gaitā likumdevēja nostādne attiecībā uz to, vai vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un detālpilnojumus ir ārējais normatīvais akts vai arī administratīvais akts, ir vairākkārtīgi mainījusies, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments norāda, ka minētais apstāklis neietekmē šo tiesību aktu saistošo raksturu, ja vien teritorijas plānojums vai detālpilnojumus nav ticis apstrīdēts un atzīts par spēkā neesošu.

No minētā secināms, ka teritorijas atļautā izmantošana, kas tika noteikta Rīgas attīstības plāna 1995.-2005.gadam spēkā esamības laikā, bija saistoša visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem un lietotājiem – teritorijas plānojuma robežās. Pie tam aizsargjoslu apgrūtinājums, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā esošs neatkarīgi no tā, vai tas ir vai nav reģistrēts konkrētā zemesgrāmatas nodalījumā saskaņā ar Civillikuma 1447.panta noteikumiem “lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā”.

Atlīdzības apmēra samazinājums par nekustamā īpašuma atrašanos atsavināšanas brīdī spēkā esošajās 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 vārtējamo objektu, ir noteiktas teritorijas plānojumā (normatīvā akta izdošanas datums).

Tādējādi:

- 1) ja sarkanās līnijas īpašumam ir noteiktas (vai paplašinātas) **pēc tam**, kad pašreizējais īpašnieks to ieguvis savā īpašumā, atlīdzības korekcija ar samazinošo koeficientu nav jāpielieto (izņemot to nekustamā īpašuma daļu, attiecībā uz kuru sarkanās līnijas noteiktas iepriekš);
- 2) ja sarkanās līnijas nekustamajam īpašumam ir noteiktas un apstiprinātas (vai paplašinātas) ar normatīvo aktu (Rīgas teritorijas plānojums, detālpilnojumus) **pirms tam**, kad īpašumu ieguvis tā pašreizējais īpašnieks, atlīdzības apmērs ir korigējams ar pazeminošo koeficientu neatkarīgi no tā, vai sarkano līniju apgrūtinājums ir vai nav reģistrēts zemesgrāmatā;
- 3) ja sarkanās līnijas nekustamajam īpašumam ir noteiktas un apstiprinātas (vai paplašinātas) ar normatīvo aktu **vienlaicīgi** ar brīdi (datums), kad īpašumu ieguvis tā

pašreizējais īpašnieks, tad atlīdzības apmēra korekcija ar pazeminošu koeficientu piemērošana ir diskutabla. Nepieciešama padziļināta analīze par nosacījumiem, ar kādiem īpašums iegūts un par ieguvēja iespējām reaģēt uz apgrūtinājumu ar sarkanajām līnijām. Atkarībā no analīzes rezultātiem vērtējais pieņem lēmumu par atsavināmā īpašuma vērtības pazeminājumu un tā apmēru. Tomēr šādos gadījumos jāņem vērā apstākļi, ka teritorijas plānojuma izstrādes process, no tā uzsākšanas, ietverot visas stadijas, tostarp plānojuma izmaiņu sabiedriskās apspriešanas, līdz tā stāšanās spēkā saistošo noteikumu veidā atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai kopumā ir ilgstošs process (vidēji ilgst aptuveni vienu gadu), un šī informācija ir publiski pieejama, tādēļ potenciālajam īpašuma ieguvējam nav šķēršļu savlaicīgi iegūt informāciju par plānotajām izmaiņām konkrētās zemes atļautajā izmantošanā.

Reālajā praksē situācija, kad vērtējamā objekta īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas datums sakrīt ar pašvaldības teritorijas plānojuma saistošo noteikumu izdošanas datumu, visticamāk, būs retums.

Attiecībā uz atlīdzības apmēra aprēķinu īpašniekam, kurš sarkanajās līnijās esošu nekustamo īpašumu ir ieguvis **mantojuma ceļā**, spēkā ir sekojoši apsvērumi. Civillikuma 689.pantā ir noteikts, ka neviens nav spiests pieņemt viņam piekritušo mantojumu, bet gan katrs var pēc patikas to pieņemt vai arī atraidīt, un šā paša likuma 696.pantā noteikts, ka mantot aicinātam ir tiesība, iekams viņš izteic savu gribu par mantojuma pieņemšanu, pārliecināties par tā sastāvu. Līdz ar to mantošanas ceļā iegūtās tiesības tiek definētas kā iegūtas brīvprātīgi un zinot mantojuma sastāvu. Tādējādi, ar sarkanajām līnijām apgrūtināta nekustamā īpašuma iegūšana īpašumā, to mantojot, nav uzskatāma par pamatu atlīdzības apmēra nesamazināšanai.

Lai izvairītos no dažādas izpratnes par mantoto īpašumu atlīdzības apmēra noteikšanu, īpaši jāuzsver, ka nav pieļaujama atšķirīga pieeja atlīdzības noteikšanā par atsavināmo īpašumu (vai tā daļu) atkarībā no īpašumtiesību uz vērtējamo objektu ieguves ceļa zemes reformu regulējošo normatīvo aktu izpratnē, tas ir, atlīdzības noteikšanas metodika vienādi attiecas gan uz to īpašnieku īpašumu novērtēšanu, kuri ir savu senču pirmskara Latvijas (situācija uz 21.07.1940.) īpašumu **mantinieki**, gan uz tādu īpašumu vērtēšanu, kuru īpašnieki īpašumtiesības ieguvuši kā tā sauktie „labticīgie ieguvēji”, privatizācijas rezultātā vai kādā citā veidā. Tas nozīmē, ka, izvērtējot korekcijas koeficienta piemērošanu par pašreiz zemesgrāmatā reģistrēto ielas aizsargjoslas apgrūtinājumu īpašumam, kas atjaunots un joprojām pieder **mantiniekam** likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” vai likuma „Par zemes reformu LR lauku apvidos” izpratnē, 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.