

Apstiprināts LĪVA valdes sēdē Rīgā
2017.gada 14.septembrī
LĪVA valdes priekšsēdētājs V.Žuromskis

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

SATURA RĀDĪTĀJS

PRIEKŠVārds	4
I. TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU APRĒĶINU BĀZE	5
II. TIRGUS VĒRTĪBAS SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS LIKUMA IZPRATNĒ APRĒĶINS	6
1. Vērtēšanas procedūras	6
1.1. Darba uzdevums.....	6
1.2. Vērtēšanas process	8
1.3. Vērtēšanas atskaite	10
2. Vērtēšanas pieeju pielietojums atšķirīgu nekustamo īpašumu novērtēšanai	11
2.1. Teritorijas plānošanas dokumentos norādītās transporta infrastruktūrai rezervētās teritorijas statusa ietekme uz zemes vērtību.....	11
2.2. Neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanā izmantoto vērtēšanas pieeju raksturojums	13
2.3. Apbūvētu zemes gabalu vērtēšana	18
2.4. Zemes uzlabojumu vērtēšanā izmantoto vērtēšanas pieeju raksturojums.....	19
III. KOMPENSĒJAMO ZAUDĒJUMU APRĒĶINS.....	25
1.1. Izdevumu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā vērtības aprēķins.....	25
1.2. Atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma un atlīdzības par izmaiņām tās lietošanā vērtības aprēķins	26
1.3. Zaudējumu, kuru pamatā ir aizsargjoslas noteikšanu saistītie īpašumtiesību aprobežojumi, vērtības aprēķins	27
1.4. Zaudējumu, kuru pamatā ir negūtā peļņa, vērtības aprēķins	28
1.5. Citu zaudējumu, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā, novērtēšana	30
1.6. Zaudējumu, kas saistīti ar nespēju pildīt līgumsaistības ar trešajām personām, novērtējums.....	33
1.7. Zaudējumu, kas rodas saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību, novērtējums	33
1.8. Zaudējumu par mežaudzi aprēķins	34
1.9. Zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu aprēķins	35
1.10. Kompensācijas par nekustamā īpašuma īpašnieka īpašumā esošo komunikāciju vai labiekārtojuma pārvietošanu vai atjaunošanu aprēķins.....	35
1.11. Kompensācijas par sankcijām, kas tiek piemērotas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam sakarā ar Eiropas fondu finansējumu apguves noteikumu neievērošanu, ja šāda neievērošana ir radusies vai radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā, aprēķins.....	36
1.12. Citi, iepriekš neminēti kompensējamie zaudējumi un izdevumi	36
IV. PIELIKUMI	39
1. NORMATĪVAIS REGULĒJUMS.....	39
1.1. Latvijas Republikas Satversme	39
1.2. Civillikums.....	39
1.3. Dzelzceļa likums	40
1.4. Aizsargjoslu likums	42
1.5. Teritorijas attīstības plānošanas likums	44

1.6.	Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums.....	46
1.7.	Likums par pašvaldībām	46
1.8.	Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likums	47
1.9.	Būvniecības likums	48
1.10.	Meža likums.....	50
1.11.	Likums par zemes dzīlēm	52
1.12.	Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos”	54
1.13.	Likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”	54
1.14.	Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”	55
1.15.	Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums 55	
1.16.	2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”	58
2.	LATVIJAS NACIONĀLĀ STANDARTA „ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA” LVS 401:2013 PRASĪBAS	59
3.	STARPTAUTISKO VĒRTĒŠANAS STANDARTU (SVS 2017) UN EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTU (EVS 2016) PRASĪBAS.....	66
3.1.	Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS 2017) prasības	66
3.2.	Eiropas vērtēšanas standartu (EVS 2016) prasības.....	68
3.3.	Secinājumi par Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS 2017) un Eiropas vērtēšanas standartu (EVS 2016) prasību ietekmi uz sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanu.....	71
4.	CITĀS VALSTĪS IZMANTOTO TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS KĀRTĪBAS UN PIEEJU APKOPOJUMS UN TO PIEMĒROJAMĪBA LATVIJĀ	72
4.1.	Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Igaunijas Republikā	72
4.2.	Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Lietuvas Republikā	73
4.3.	Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Polijas Republikā	73
4.4.	Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Vācijas Federatīvajā Republikā	74
4.5.	Secinājumi par citās valstīs izmantoto taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanas kārtības piemērojamību Latvijā.....	76

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. **Noteiktajai atlīdzībai ir jānodrošina nekustamā īpašuma īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim.** Šo atlīdzību veido atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atlikušā nekustamā īpašuma izmantošanu.

Tā kā normatīvie akti paredz īpašus noteikumus, pie kuriem ir nosakāma atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, ir būtiski definēt vienotus kritērijus, saskaņā ar kuriem sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem jāveic sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu tirgus vērtības un nekustamā īpašuma īpašniekam kompensējamo zaudējumu aprēķini, kas balstīti uz vispārpieņemto praksi nekustamo īpašumu vērtēšanā, ir atbilstoši tiesību normām un samērīguma principam, tādējādi nodrošinot to, ka tiek ievērots līdzsvars starp sabiedrības un indivīda kā atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka interesēm.

„Metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām” (turpmāk - Metodiskās rekomendācijas) ir izstrādātas atbilstoši Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumam (spēkā no 01.01.2011.), 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumiem Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”, kā arī citiem, uz doto jautājumu attiecināmiem spēkā esošiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un līdzšinējai tiesu praksei.

To mērķis ir:

- sniegt nekustamā īpašuma vērtētājiem norādījumus par normatīvajām prasībām un iepazīstināt ar tām niansēm, kuras tirgus vērtības aprēķinā ir saistītas ar īpašumu piespiedu atsavināšanu un kas tiem ir jāievēro, veicot atsavināmo nekustamo īpašumu vērtējumus un zaudējumu aprēķinus;
- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus, vērtējumu pasūtītājus un citus to lietotājus par ieteicamajām vērtēšanas pieejām un metodēm, kā arī par to lietojuma argumentāciju;
- nodrošināt veiksmīgu par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām atbildīgo valsts pārvaldes iestāžu vai pašvaldību institūciju un nekustamā īpašuma vērtētāju sadarbību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasību izpildē;
- noteikt kritērijus, pēc kuriem 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” paredzētajā kārtībā biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” veic sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavoto atsavināmo nekustamā īpašuma vērtējumu un zaudējumu aprēķinu atbilstības normatīvo aktu prasībām izvērtējumu.

Metodiskās rekomendācijas atspoguļo visiem sertificētajiem nekustamo īpašumu vērtētājiem saistošu biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” viedokli par ar taisnīgas atlīdzības noteikšanu par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām, saistītajiem jautājumiem.

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

Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātajam nacionālajam standartam Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013 (turpmāk - LVS 401:2013) nosaka, ka:

Vērtēšanā var būt nepieciešams izmantot arī atšķirīgas likumā, noteikumos, privātā līgumā vai citā dokumentā definētas vērtības bāzes. Lai gan šādas bāzes var izrādīties līdzīgas šajos standartos definētajām vērtības bāzēm, tad, ja vien attiecīgajā dokumentā netiek sniegta nepārprotama atsaucē uz SVS, to lietošana var prasīt atšķirīgu pieeju no SVS aprakstītās. Šādas bāzes ir interpretējamas un lietojamas saskaņā ar tās nosakošā dokumenta noteikumiem.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā definētā vērtība, kuru paredzēts izmantot sabiedriskām vajadzībām atsavināma īpašuma kompensācijas aprēķinām, **bāzes definīcija:**

1. Atsavināšanas darījums nenotiek starp **hipotētiskiem indivīdiem vai organizācijām** ar tipiska tirgus dalībnieka raksturīgajām pazīmēm (atsavinātājs ir valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana, kas atsavina konkrētam īpašniekam piederošu nekustamo īpašumu).
2. Netiek ievērots arī tirgus vērtības definīcijā paredzētais „labprātīga pārdevēja un labprātīga pircēja, un bez piespiešanas princips”, jo pārdevējs daudzos gadījumos nejut vēlmi **īpašumu pārdot, savukārt pircējs ir spiests pirkt (to nosaka sabiedrības vajadzības)**. Minētais apstāklis jūtam maina darījuma nosacījumus, liekot vērtētājam atteikties no tradicionālā veselīgi skeptiskā skatījuma izteikti neitrālas pieejas virzienā.
3. Netiek ievērots arī tirgus vērtības definīcijā paredzētais „bez piespiešanas princips”, jo, ja netiek panākta labprātīga vienošanās par īpašuma atsavināšanu, tad tā notiek piespiedu kārtā.
4. „Tirgus vērtība” tiek noteikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā (institūcijas paziņojuma par atsavināšanu datumā), nevis atbilstoši nekustamā īpašuma labākajai un efektīvākajai izmantošanai (tā kā atsavināšana tiek veikta konkrētu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, un par nekustamā īpašuma nepieciešamību šim mērķim tiek pieņemts attiecīgs normatīvais akts, tas ir vienīgais tiesiskais atļautais izmantošanas veids).
5. Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, un šim nolūkam novērtējot nekustamo īpašumu, tā vērtējumā norādāma un analizējama visa informācija, kas raksturo nekustamo īpašumu, tai skaitā nekustamā īpašuma īpašnieka **sniegtā informācija**, turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.
6. Likums paredz, ka nosakot „tirgus vērtību”, ir jāņem vērā tikai tie pierādījumi, kas apliecina, ka nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai.
7. Likums paredz atsevišķi noteikt atsavināmā nekustamā īpašuma „tirgus vērtību” un Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus, ko nosaka saskaņā ar Civillikumu, t.sk. par negūto peļņu un nespēju pildīt līgumsaistības ar trešajām personām, kas vispārējā gadījumā tiek ietverti nekustamā īpašuma novērtējumā.

Līdz ar to noteiktā vērtība ir definējama kā „**tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē**” – ar to saprotot to jēdzienu, kas sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma likumā tiek minēta kā Tirgus vērtība bez sīkākiem paskaidrojumiem.

Papildus ir aprēķināma kompensācija nekustamā īpašuma īpašniekam par tam saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu nodarītajiem zaudējumiem, ko nosaka saskaņā ar Civillikumu. Tādēļ aprēķinātie nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītie zaudējumi vērtēšanas atskaitē un slēdzienā ir skaidri jānodala no aprēķinātās nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

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

1. Vērtēšanas procedūras

1.1. Darba uzdevums

1.1.1. Darba uzdevuma formulējums

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

- Darba uzdevumu vērtētājam sagatavo valsts pārvaldes iestādē, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk – institūcija) izveidota atlīdzības noteikšanas komisija (turpmāk – komisija), un darba uzdevumam tiek pievienota informācija par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas.
- Komisija pieņem lēmumu par tiem zaudējumiem, kuru apmēru ir uzdots noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, un izsniedz zaudējumu apmēra noteikšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.
- Visos gadījumos, ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja uzdevums ir noteikt un aprēķināt ietvert tos zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, neatkarīgi no tā, vai šis uzdevums ir minēts, vai arī nav minēts darba uzdevumā.

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

- taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu aprēķinu, nosakot tā tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā;
- atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājuma un atlīdzības par izmaiņām tās lietošanā, ņemot vērā esošas piekļuves zaudēšanu vai izdevumus, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņām attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumiem attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citām izmaiņām, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa; (*piezīme – atsevišķās aprēķinu tehnikās, piemēram, no īpašuma sākotnējās vērtības atskaitot atlikušās īpašuma daļas vērtību, šis samazinājums ir jau ietverts aprēķinā!*).
- no darba uzdevumam pievienotajiem dokumentiem izrietošo zaudējumu, kas atlīdzināmi saskaņā ar Civillikumu (piem. atrautās peļņas) vērtības aprēķinu;
- citu izdevumu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radīsies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā un kuru apmēru ir uzdots noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, vērtības aprēķinu.

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

1.1.2. Vērtēšanas datums.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minēto gadījumu, nekustamā īpašuma tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē nosaka tā apskates (apsekošanas) dienā.

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

1.1.3. Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti.

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

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

1.1.4. Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.

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

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

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

1.1.4.1. Nekustamā īpašuma faktiskā izmantošana apskates dienā.

1.1.4.2. Nekustamā īpašuma izmantošanai dienā, kad institūcijai ir izmantojusi savas tiesības bez nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanas veikt projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas darbus, kā rezultātā ir samazinājusies nekustamā īpašuma vērtība

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

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

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

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

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

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

1.1.4.4. Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir nosakāma atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā.

Izņēmums ir gadījumi, kad pēc tam, kad Ministru kabinets vai pašvaldība pieņēmusi konceptuālu lēmumu par sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešama projekta īstenošanu, institūcija ir jau veikusi projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas darbus, un par būvju projektēšanas uzsākšanu ir informējusi nekustamā īpašuma īpašnieku, nosūtot paziņojumu. Ja šo institūcijas veikto darbību dēļ ir mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad nekustamā īpašuma īpašniekam tika nosūtīts paziņojums par šā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību, tajā skaitā šajā dienā atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu.

Šis īpašais pieņēmums par atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu, pie kuras ir veicams novērtējums, ir iekļaujams institūcijas darba uzdevumā.

1.2. Vērtēšanas process

1.2.1. Nekustamā īpašuma apskate (apsekošana)

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu, ja vien nekustamā īpašuma īpašnieks nav paziņojis par to, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies, īpašuma apskate (apsekošana) ir veicama ar nekustamā īpašuma īpašnieka un atsavinātājas institūcijas pārstāvja piedalīšanos.

Vērtētāja uzdevums ir veikt nekustamā īpašuma vispārējo vizuālo apskati, fiksējot tos vērtību pazeminošos (un arī paaugstinošos) faktorus, kurus varētu būt ņēmis vērā tipisks nekustamā īpašuma pircējs, formulējot sev pieņemamo cenu. Nekustamā īpašuma vērtētāja uzdevums ir fiksēt redzamos būves vai tās daļu bojājumus, uz tā pamata izdarot vispārējus secinājumus par būvju un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli. Uzskatām par nepieciešamu norādīt, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr.337 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana””, būvju tehnisko apsekošanu un detalizētu tehnisko apsekošanu ir tiesīgs veikt tikai attiecīgajā jomā sertificēts būvspeciālists.

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

- Īpašuma vizuālās apskates datums;
- Personu, kuras piedalās apskatē, identifikācija;

- Apskatītā nekustamā īpašuma adrese, kadastra Nr., zemes vienību kadastra apzīmējums
- Apskates rezultātā konstatētā informācija par nekustamo īpašumu, tajā skaitā:
 - a) nekustamā īpašuma sastāvs, komunikācijas, labiekārtojums, tehniskais stāvoklis un nolietojuma pakāpe;
 - b) atrašanās vieta un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana;
 - c) nekustamā īpašuma īpašnieka papildus sniegtā informācija par noslēgtajiem īres līgumiem un citiem apgrūtinājumiem;
 - d) nekustamā īpašuma īpašnieka viedokli un argumentus par zaudējumiem un neērtībām, kas tam varētu rasties šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, kā arī to kompensācijas vai novēršanas veidiem;
 - e) cita apskates rezultātā iegūtā, vai ar nekustamo īpašumu saistītā informācija.
- Personu, kuras ir piedalījušās piedalās apsekošanā, paraksti.

Gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir paziņojis par to, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies, nav noteiktā laikā sniedzis atbildi uz uzaicinājumu piedalīties apskatē, vai nav ieradies uz apskati, īpašuma apskate tiek veikta bez viņa klātbūtnes, pieaicinot Satiksmes ministrijas vai tās deleģētās institūcijas pārstāvi, un apskates aktā fiksējot, ka apskate ir veikta bez nekustamā īpašuma īpašnieka piedalīšanās, un norādot tā iemeslu.

1.2.2. Vērtēšanas pieejas

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu, nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, ko veido atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma nosacījumiem aprēķināta nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu. Vērtējumā ir izmantojamas visas trīs LVS 401:2013 aprakstītās vērtēšanas pieejas (tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, saskaņā ar LVS 401:2013 ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru pārdošanas darījumiem ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tas, cik lielā mērā vērtēšanas procesā ir iespējams paļauties uz salīdzināmo darījumu cenām, tiek noteikts, salīdzinot dažādus salīdzināmo īpašumu un ar tiem notikušo darījumu raksturlielumus ar vērtējamo nekustamo īpašumu. Aprēķinā īpaša uzmanība ir jāpievērš tam, ka lielākajā daļā gadījumu informācija būs par pādevumiem, kuru ir pārdoti brīva tirgus apstākļos un līdz ar to pārdevuma nosacījumi ir atšķirīgi no tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē nosacījumiem!

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

Ienākumu pieejas lietojums atbilst Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ka nekustamais īpašums novērtējams, izvērtējot tā ienesīgumu un apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.** Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēja ģenerēt ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai.

Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai.

Izmaksu pieejas pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas, t.i., ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva

iegādes vai izveides izmaksām. **Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi.**

1.2.3. Slēdziens par vērtību

Tā kā saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, **ar dažādām pieejām iegūtie nekustamā īpašuma vērtības indikatori nav savstarpēji līdzsvarojami, bet kā nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē ir uzrādāma vispamatotākā no aprēķinātajām vērtībām, t.i. tāds vērtības aprēķina rezultāts, kas vispilnīgāk atspoguļo visus iespējamus labumus, kurus īpašnieks varētu iegūt no konkrētā nekustamā īpašuma pie tā pašreizējās izmantošanas, salīdzinot ar citiem tirgū pieejamiem līdzīgiem īpašumiem.**

Tajā pašā laikā Civillikuma 1789. pants paredz, ka novērtējot noteiktu lietu, jāievēro ne vien tās **parastā vērtība**, kas ir noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi, neatkarīgi no viņa personīgām attiecībām, bet arī **sevišķā vērtība** zaudējuma cietējam. Civillikuma 872. pants paredz, ka sevišķā vērtība noteicama pēc tā sevišķā labuma, kādu lietas valdītājs gūst no tās sakarā ar savām personīgām attiecībām. Ar sevišķo vērtību saistītie apstākļi ir ietverami nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīto zaudējumu aprēķinā.

Tādēļ aprēķinātie nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītie zaudējumi vērtēšanas atskaitē un slēdzienā ir skaidri jānodala no aprēķinātās nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

1.3. Vērtēšanas atskaite

LVS 401:2013 nosaka, ka ir būtiski, lai vērtējuma atskaite ietver pareizai vērtējuma izpratnei nepieciešamo informāciju. Vērtējuma atskaite nedrīkst būt neskaidra vai maldinoša, un tai paredzamajam lasītājam ir jāsniedz skaidra izpratne par sniegto vērtējumu. Lai nodrošinātu salīdzināmību, atbilstību un uzticamību, vērtēšanas atskaitē ir jāiekļauj skaidrs un precīzs vērtēšanas uzdevuma, mērķa un paredzētās izmantošanas raksturojums, izmantotās vērtības bāzes definīcija, un visi pieņēmumi, īpašie pieņēmumi, materiālā ieinteresētība vai citi ierobežojošie apstākļi, kas tieši ietekmē vērtējumu.

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

Lai vērtēšanas atskaite atbilstu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, tajā ir jāsniedz pierādījumi, ka vērtētājs ir novērtējis nekustamo īpašumu, izvērtējot tā:

- 1) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi;
- 2) atrašanās vietu un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu;
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar šā likuma 16.pantu (*nekustamajam īpašumam saglabājamie apgrūtinājumi un nastas, kas izriet no šā īpašuma rakstura, institūcijai saistošie nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, par kuriem institūcija ir bijusi informēta nekustamā īpašuma novērtēšanas dienā, kā arī tādi apgrūtinājumi un nastas, par kuru uzņemšanos institūcija ir tieši paziņojusi*);
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai;
- 6) atlīdzību par institūcijas darba uzdevumā iekļautajiem zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu;
- 7) ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, - zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, vai atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības pieaugumu.

2. Vērtēšanas pieeju pielietojums atšķirīgu nekustamo īpašumu novērtēšanai

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

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 13.pantam, aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu rekonstrukcijai.

Dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjoslas minimālais platums ir vienāds ar dzelzceļa zemes nodalījuma joslas platumu. Pilsētās un ciemos ekspluatācijas aizsargjoslas maksimālais platums gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus, ir 50 metri katrā pusē no malējās sliedes, gar pārējiem sliežu ceļiem — 25 metri, bet lauku apvidū ekspluatācijas aizsargjoslas maksimālais platums gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus, ir 100 metri katrā pusē no malējās sliedes, gar pārējiem sliežu ceļiem — 50 metri. Ekspluatācijas aizsargjoslas platumu šajās robežās nosaka teritoriju plānojumos likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu likums arī paredz aizsargjoslu gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus apjomos, kas pārsniedz 10 cisternas vai vagonus vienā dzelzceļa sastāvā, noteikšanu, lai samazinātu iespējamo negatīvo ietekmi uz cilvēkiem avārijas gadījumā. Aizsargjoslu platums katrā pusē dzelzceļam, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus, ir no 25 līdz 100 metriem atkarībā no esošā un plānotā apbūves blīvuma, apkārtnes reljefa, esošām un plānotām aizsardzības ietaisēm un stādījumiem.

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

Saskaņā ar Dzelzceļa likumu, dzelzceļa aizsargjoslas zemes paliek zemju lietotāju rīcībā un tiek izmantotas, ievērojot Aizsargjoslu likuma noteikumus, t.sk.:

- Ja objektam ir noteikta aizsargjosla, tā īpašniekam vai valdītājam ir atļauts aizsargjoslā veikt attiecīgā objekta ekspluatācijai, remontam, renovācijai, rekonstrukcijai nepieciešamos darbus. Tajā pašā laikā aizsargjoslās, kas ir lauksaimniecības zemēs, plānotie ekspluatācijas, remonta, renovācijas un rekonstrukcijas darbi veicami laikposmā, kad šīs platības neaizņem lauksaimniecības kultūras vai kad ir iespējama lauksaimniecības kultūru saglabāšana, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā.
- Tāda objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu. Šis nosacījums neierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka, valdītāja vai lietotāja tiesības prasīt viņam radīto tiešo zaudējumu atlīdzību.
- Dzelzceļa infrastruktūras uzturēšana, kā arī aizsargjoslas zemes īpašnieka darbība nedrīkst pasliktināt hidroloģisko režīmu dzelzceļa aizsargjoslā, traucēt aizsargjoslas un tai piegulošo vai to šķērsojošo melioratīvo sistēmu un būvju funkcionēšanu.
- Dzelzceļa aizsargjoslas zemes īpašnieks vai lietotājs nedrīkst liegt dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam izmantot ceļus vai pieejas, lai dzelzceļa infrastruktūras uzturēšanas specializētais transportlīdzeklis varētu piekļūt dzelzceļa infrastruktūras objektiem uzturēšanas darbu veikšanai un to kontrolei. Izmantojot tiesības piekļūt pie dzelzceļa

infrastruktūras objektiem, dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāja pienākums ir to darīt pēc iespējas saudzīgi, nebojājot sējumus un neizcērtot kokus.

- Visus zaudējumus, ko dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ar savām darbībām ir nodarījis zemes īpašniekam, atlīdzina attiecīgās dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs.

Aizsargjoslās gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus, papildus iepriekš minētajiem aprobežojumiem tiek noteikti šādi aprobežojumi:

- aizliegts būvēt jaunas dzīvojamās mājas vai esošās ēkas pārbūvēt par dzīvojamām mājām;
- aizliegts būvēt jaunas nedzīvojamās ēkas vai esošās ēkas pārbūvēt par nedzīvojamām ēkām, izņemot satiksmes un sakaru iestāžu ēkas, lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas;
- aizliegts būvēt jaunas sporta un atpūtas būves vai esošās ēkas pārbūvēt par sporta un atpūtas būvēm;
- aizliegts atvērt izglītības iestādes, ierīkot spēļu laukumus un atpūtas zonas;
- aizliegts rīkot publiskus pasākumus;
- aizliegts izvietot degvielas uzpildes stacijas, bīstamu ķīmisko vielu un produktu, kokmateriālu, uzliesmojošu, viegli un īpaši viegli uzliesmojošu vielu, produktu un materiālu glabātavas, ja nav noslēgta rakstveida vienošanās ar dzelzceļa īpašnieku.

Līdz ar to esoša dzelzceļa aizsargjosla, vai jaunas dzelzceļa aizsargjoslas izveides **ietekme uz tās robežās izvietotas lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtību nav būtiska**. Tajā pašā laikā aizsargjoslu likumā noteiktais aprobežojums **aizsargjoslās gar dzelzceļiem, it īpaši gar tādiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus** paredz aizliegumu zemesgabala īpašniekam būvēt jaunas dzīvojamās mājas vai nedzīvojamās ēkas, vai esošās ēkas pārbūvēt par dzīvojamām vai nedzīvojamām ēkām, izņemot satiksmes un sakaru iestāžu ēkas, lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas, **atrašanās šādu aizsargjoslu teritorijā būtiski ierobežo īpašuma izmantošanas iespējas apbūves vajadzībām.**

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

Tā kā 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, persona, kas iegādājusies vai citādi ieguvusi šādu īpašumu, nevar atsaukties uz likumu nezināšanu vai informācijas par aizsargjoslu apgrūtinājumu nepieejamību. Līdz ar to ir uzskatāms, ka persona, kura ir ieguvusi īpašumtiesības uz ar aizsargjoslu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, jau īpašumtiesību nodibināšanas brīdī ir bijusi informēta par apgrūtinājumu un rēķinājusies ar tā izmantošanas iespēju aprobežojumiem un to ietekmi uz īpašuma vērtību. Tādēļ ir nepieciešams zemes gabalu (vai arī to daļu), kuriem apgrūtinājums ar dzelzceļa aizsargjoslu ir noteikts pirms pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas, vērtējumos pielietot neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu. Atbilstoši Tieslietu ministrijas 08.06.2016. atbildes vēstulē Nr.1-11/2329 uz Latvijas Republikas Saeimas Juridiskās komisijas 2016. gada 18. maija vēstuli Nr. 142.9/3-42-12/16 paustajam viedoklim, katrā konkrētā gadījumā vērtētāja pielietotajai vērtības pazeminājuma likmei ir jābūt pamatotai ar pārliecinošiem tirgus pierādījumiem, nodrošinot likumdevēja deleģēto funkciju atlīdzības par sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu noteikšanā kvalitatīvu izpildi.

Tajā pašā laikā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos jau nav bijis ietverts aizliegums veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, vai ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, ir sniedzis rakstisku piekrišanu apbūves celtniecībai aizsargjoslas teritorijā, zemesgabala īpašnieks var paļauties uz tiesībām, kas tam izriet no teritorijas plānojuma, un veikt saimniecisko darbību zemesgabalā atbilstoši plānojumā noteiktajam zemesgabala lietošanas mērķim un apbūves noteikumiem. Ja persona iegādājusies apbūvējamu zemesgabalu,

taču likumdevējs izdara normatīvajos aktos grozījumus, kas ierobežo vai liedz būvniecības veikšanu attiecīgajā zemesgabalā, tad gadījumā, ja teritorijas plānojuma atcelšanas vai jauna zemes ierīcības projekta apstiprināšanas rezultātā apbūve vairs nav atļauta, personai ir tiesības prasīt atlīdzināt summu, par kādu samazinājusies zemesgabala vērtība sakarā ar to, ka to vairs nav atļauts apbūvēt. Īpašnieks var prasīt arī izdevumu atlīdzināšanu, kas radušies sakarā ar zemesgabala sagatavošanu apbūvei, piemēram, izdevumus par būvprojekta izstrādi.

2.2. Neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanā izmantoto vērtēšanas pieeju raksturojums

Saskaņā ar LVS 401:2013 un Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Galvenā neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanai izmantojamā pieeja ir **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja. Atkarībā no tā, vai ir atsavināmi nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, atsavināmās zemes vienības jau ir nodalītas no sākotnējā zemes gabala kā atsevišķi īpašuma objekti, vai arī ir atsavināma daļa no zemes gabala, kas nav nodalīta un reģistrēta kā atsevišķs īpašuma objekts, kā arī no pieejamo datu par salīdzināmajiem darījumiem kvalitātes, vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ir veicams, vai nu:

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

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

Aprēķinu gaita:

1. Tiek aprēķināta visa sākotnējā zemes gabala tirgus vērtība pie esošā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā, izmantošanas veida.

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija tikai par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu;
- Tiek veiktas atbilstošas salīdzināmo darījumu cenu korekcijas, kas atspoguļo darījumu laika ietekmi, kā arī visas vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu atšķirības, tajā skaitā visus esošos apgrūtinājumus (inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.tml.) un tāpat arī atšķirības, kas ir saistītas ar darījuma nosacījumiem.

2. Iegūto aprēķinu rezultātu izsaka sākotnējā zemes gabala vidējās vērtības likmē EUR/m² (1 m² nominālā vērtība), izdalot aprēķināto vērtību ar zemes gabala platību.

- Izmantojot aprēķināto 1 m² nominālo vērtību, tiek aprēķināta atdalāmās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība, kas var atšķirties no nominālās vērtības gan ar kaut kādiem tikai sev raksturīgiem parametriem, piemēram, ar vietu un nozīmi īpašuma kontekstā, kā arī papildus lietošanas tiesību apgrūtinājumi u.tml.). Ja tiek atsavināta tikai konkrēta ar satiksmes infrastruktūras būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai nepieciešama zemes vienība, kuras plānotā izmantošana nosaka kaut kādu specifisku atsavināmā zemes gabala konfigurāciju vai arī platību, korekcija par zemes gabala formu un platību aprēķinā **netiek** pielietota;
- Kopējā atsavināmās (nosacītās) zemes vienības vērtība tiek aprēķināta, reizinot koriģēto atdalāmās zemes vienības 1 m² tirgus vērtību ar atdalāmās platības vienību skaitu.

Tiešā aprēķinu metode ir pielietojama gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, vai arī ja vērtējamā īpašuma apkaimē ir notikuši darījumi ar zemes

gabaliem, kas ir atsavināti ar satiksmes infrastruktūru saistīta projekta realizācijai, un kas pēc platības atbilst atsavināmās zemes vienības platībai.

Tiešās aprēķinu metodes aprēķinu gaita:

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem ar līdzīgu izmantošanu. Jāpievērš uzmanība darījuma apstākļiem.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši faktiskajām uz darījumu ar nekustamo īpašumu attiecināmajām summām, jo bieži vien summā, kas uzrādīta darījuma pierakstā, ir ietverta arī kompensācija par Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā paredzētajiem nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem, kas tiek aprēķināti atsevišķi no tirgus vērtības.
- Salīdzināmo darījumu cenas tiek koriģētas atbilstoši darījuma laikam, zemes gabala atrašanās vietai, kā arī citiem specifiskiem lietošanas tiesību papildus apgrūtinājumiem (piem. inženierkomunikāciju tīklu aizsargjoslas, sarežģīts reljefs, applūstoša teritorija, u.c.), kas ir ietekmējušas darījumu cenas.
- Ja vērtējamais objekts ir konkrēta, ar satiksmes infrastruktūras 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.

Ienākumu pieeja atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama **tikai gadījumos, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai**. Tā kā visi labumi, ko īpašnieks varētu gūt no zemesgabala, pats veicot tā apsaimniekošanu, tiek ievērtēti ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju aprēķinātajā vērtībā, ienākumu pieeja ir izmantojama tikai tad, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aptiecināto nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu.

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

Aprēķinu gaita:

1. Tiek konstruēta no nekustamā īpašuma saimnieciskās izmantošanas gūstamā naudas plūsma, kas ir starpība starp ienākošajām naudas summām (ieņēmumiem) un izmaksām kaut kādā noteiktā laika periodā.
- Tiek noteikts potenciālais bruto ieņēmums - nomas ieņēmumu summa, kas varētu tikt saņemta, ja aprēķina periodā, parasti - vienā gadā, zemes gabals būtu iznomāts pilnā apjomā. Tā kā faktiskie nomas līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā, **ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai**. Tirgus nomas (īres) aprēķinam izmantojama salīdzināmo darījumu pieeja, izmantojot datus par līdzīgos nekustamos īpašumos noslēgtiem līgumiem.
 - Tiek veikti potenciālā bruto ieņēmuma labojumi uz nepilnīgu noslodzi un zudumiem. Aprēķinā izmantojami līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas dati.
 - Tiek aprēķināts efektīvais bruto ieņēmums - summa, kas paliek pāri, kad no potenciālā bruto ieņēmuma ir atskaitīti labojumi uz nepilnīgu noslodzi, varbūtējo slikto parādu radītie zudumi un pieskaitīti visi pamatotie pārējie ieņēmumi.
 - Tiek aprēķinātas ar īpašumu saistītās operatīvās izmaksas, kas ietver kā pastāvīgās izmaksas, tā arī mainīgās izmaksas.

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

Mainīgās izmaksas (precizējot ar tiem nosacījumiem par izdevumu sadali, kas ietverti nomas līgumos), maksu par pārvaldīšanu (tajā skaitā arī juridiskie un grāmatvedības pakalpojumi), apkalpojošā personāla izmaksas, maksājumus par teritorijas sakopšanu un uzturēšanu utt.. *Mainīgo izmaksu aprēķinā izmantotajiem faktiskiem nekustamā īpašuma apsaimniekošanas datiem vai līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas vidējās izmaksas.*

- Tiek aprēķināts tīrais ienākums (perioda naudas plūsma), no efektīvā bruto ieņēmuma atskaitot operatīvās izmaksas un aizvietošanas rezervi.
- Tiek definēts aprēķinu (pārskata) perioda ilgums. Tiešās kapitalizācijas metodes gadījumā (ja naudas plūsmas raksturs pieļauj šīs metodes izmantošanu) tas ir viens pārskata periods (gads). Naudas plūsmas diskontēšanas metodes gadījumā prognozes jāveic laika periodam, kas aptver spēkā esošā zemes nomas līguma termiņu, pēc prognozes beigām paredzot nekustamā īpašuma nosacītu (iedomātu) tālākpārdevumu.
- Tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā tiek izvēlētas atbilstošas diskonta un kapitalizācijas likmes. Zemes nomas gadījumā tās varētu būt tuvu bezriskai likmei (kā bezriskai likmei var tikt izmantota Eiropas Centrālās bankas vietnē www.ecb.europa.eu ikmēneša publicētā Latvijas valdības 10 gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme 5 gadu periodā).
- Tālāk tiek veikts nekustamā īpašuma vērtības aprēķins, viena perioda tīro ienākumu dalot ar kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas metodes gadījumā vai arī aprēķinot un summējot vairāku periodu tīro ienākumu (t.sk. ienākumus no reversijas vai tālākpārdošanas) diskontēto pašreizējo vērtību naudas plūsmas diskontēšanas metodes gadījumā.

Visos gadījumos tiek veikts nekustamā īpašuma tirgus vērtībā neietverti tā īpašniekam atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

2.2.1. Lauku apvidū esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana

2.2.1.1. Atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme, vērtēšana

Ja vērtējamais zemes gabals, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai izmantošanai, ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme, satiksmes infrastruktūras objektu būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu), bet, ja zemes gabals ir apgrūtināts arī ar trešo personu nomas tiesībām, arī ar ienākumu pieeju.

- Gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti **nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā**, tirgus vērtība tiek noteikta ar netiešo aprēķina metodi, kuras pielietojums ir aprakstīts metodikas 2.2. punktā. Šī metode **var tikt pielietota arī gadījumos, ja novērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē ir notikuši darījumi** ar zemes gabaliem, kas ir atsavināti ar satiksmes infrastruktūras objektu būvniecību vai rekonstrukciju saistīta projekta realizācijai. Tiešās metodes gadījumā kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par darījumiem ar zemes gabaliem, kuru atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojama zeme.
- Gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēta **zemes gabala daļa**, tirgus vērtība tiek noteikta, par aprēķinu bāzi izmantojot nevis konkrētās zemes vienības platību un raksturlielumus, bet sākotnējā zemes gabala, no kura tiek atdalīta atsavināmā daļa, raksturlielumus, un izmantojot **netiešo aprēķina metodi**, kuras pielietojums ir aprakstīts metodikas 2.2. punktā.

- Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.
- Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

2.2.1.2. Atsavināmo zemes vienību, ja zemes gabala, no kura tiek atdalīta zemes vienība, atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošana ir apbūves zeme, vērtēšana.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, zemes gabals ir uzskatāms par apbūves zemi tikai tad, ja gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves iespēju izmantošanai (ir veikta zemes transformācija apbūves vajadzībām, izstrādāts un saskaņots detālplānojums, un iesniegti citi īpašnieka apbūves iespēju izmantošanai veikto darbību pierādījumi). Tā kā apbūvei paredzētas zemes gadījumā atrašanās aizsargjoslu teritorijā būtiski ierobežo ar tām apgrūtinātā īpašuma izmantošanas iespējas apbūves vajadzībām, vērtējumā ir jāņem vērā arī šis apstāklis. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ietvaros veicamo aprēķinu gaita:

- Tiek aprēķināta ar aizsargjoslas apgrūtinājumu neapgrūtinātas atsavināmās zemes vienības vērtība, aprēķinu veicot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un izmantojot 2.2. punktā raksturoto netiešo vai tiešo metodi.
- Nepieciešamības gadījumā aprēķinātā atdalāmās zemes vienības tirgus vērtība tiek koriģēta, pielietojot aizsargjoslas apgrūtinājuma ietekmes faktoru.
 - Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos nav bijis ietverts aizliegums veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, vai ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, ir sniedzis rakstisku piekrišanu apbūves celtniecībai aizsargjoslas teritorijā, atsavināmā zemes gabala vērtības aprēķinā samazinājuma vērtību pazeminoša korekcija par tā atrašanos aizsargjoslas teritorijā nav piemērojama (korekcija ir 0%).
 - Gadījumā, ja pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību iegūšanas brīdī (ieraksta zemesgrāmatā datums) normatīvajos tiesību aktos jau ir bijis ietverts aizliegums veikt būvniecību attiecīgajā teritorijā, vai ja objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, nav sniedzis rakstisku piekrišanu apbūves celtniecībai aizsargjoslas teritorijā, ir nepieciešams pielietot uz tirgus datiem balstītu neapgrūtinātā zemes gabala vērtību samazinošu korekcijas koeficientu. Tas pats attiecas uz gadījumiem, kad aizsargjoslas teritorija, kurā ir ierobežota būvniecība, ir paredzēta detālplānojumā.
- Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.
- Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

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

Šajā gadījumā ir nosakāma visa atsavināmā zemesgabala tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

- Vispārējā gadījumā tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķins ir veicams ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
- Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.
- Ja tiek pielietotas abas (salīdzināmo darījumu un ienākumu) vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

2.2.2. Apdzīvotās vietās esošu neapbūvētu zemes gabalu vērtēšana

2.2.2.1. Satiksmes infrastruktūras objekta būvniecības vai rekonstrukcijas vajadzībām atsavināmo zemes vienību vērtēšana

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

- **ar tiešo aprēķinu metodi** - gadījumos, kad atsavināšanai ir paredzēti nekustamie īpašumi pilnā to sastāvā, un ja ir pieejama ticama tirgus informācija par darījumiem ar līdzīgi apgrūtinātiem zemes gabaliem, kā salīdzināmos pārdevumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem, t.sk. zemes gabaliem sarkano līniju robežās, ja ir jāvērtē sarkano līniju robežās esošs atsavināmais īpašums, kā arī zemes gabaliem, kurus Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā atsavināšanas likumā paredzētajā kārtībā publiska persona ir atpirkusi ar satiksmes infrastruktūras objektu būvniecību vai rekonstrukciju saistītu projektu realizācijas vajadzībām. vai arī
- **ar netiešo aprēķinu metodi** - gadījumos, kad tiek atsavināta zemes vienības daļa, vai kad nav iespējams iegūt pietiekami ticamus tirgus datus, lai pielietotu tiešo aprēķinu metodi, un vispirms aprēķinot visa sākotnējā zemes gabala, no kura kaut kāda daļa tiek atsavināta, vidējo 1 platības vienības - parasti 1 m² - nominālo vērtību, kas tālāk tiek koriģēta atbilstoši atsavināmajam gabalam piemītošajiem specifiskajiem raksturlielumiem.

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

Šeit ir izšķirami 2 gadījumi:

- Aizsargjoslas apgrūtinājums ir noteikts **pēc** pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas. **Šajā gadījumā atsavināmā zemes gabala vērtības aprēķinā samazinājuma korekcija par tā atrašanos aizsargjoslas teritorijā nav piemērojama (korekcija ir 0%).**

- Aizsargjoslas apgrūtinājums noteikts pirms pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas. **Šajā gadījumā ir nepieciešams pielietot uz tirgus datiem balstītu neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu.**

- Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.
- Ja tiek pielietotas abas (salīdzināmo darījumu un ienākumu) vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

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

Šajā gadījumā ir nosakāma visa atsavināmā zemesgabala tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

- Vispārējā gadījumā tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķins ir veicams ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
- Gadījumos, ja ir spēkā esoši ar trešo personu noslēgti zemes gabala nomas līgumi, kas aprobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, zemes gabala vērtības aprēķins ir veicams arī ar ienākumu pieeju.
- Ja tiek pielietotas abas (salīdzināmo darījumu un ienākumu) vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

2.3. Apbūvētu zemes gabalu vērtēšana

Nepieciešamība noteikt apbūvēta zemes gabala tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē var rasties šādās situācijās:

- Ja tiek atsavināta vienotā īpašumtiesību objektā ietilpstoša apbūvēta zemes gabala daļa, bet neparedzot ar to saistītās apbūves atsavināšanu;
- Ja tiek atsavināta dalītu īpašumtiesību objektā (apbūves un ar to saistītās zemes īpašnieki ir atšķirīgas personas) ietilpstoša apbūvēta zemesgabala daļa, bet neparedzot ar to saistītās apbūves atsavināšanu, vai ja tiek atsavināts viss nekustamais īpašums, kas ir dalītu īpašumtiesību objekts (apbūves un ar to saistītās zemes īpašnieki ir atšķirīgas personas), un ir nosakāma tieši uz zemes īpašnieku attiecināmā atlīdzības daļa.

2.3.1.1. Ja tiek atsavināta vienotā īpašumtiesību objektā ietilpstoša apbūvēta zemes gabala daļa

- 2.2. punktā noteiktajā kārtībā tiek veikts atsavināmās zemes vienības **kā neapbūvēta zemes gabala** tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķins.
- Tiek noteikti ar atlikušās nekustamā īpašuma daļas (apbūves un zemes) tirgus vērtības izmaiņām saistītie īpašniekam kompensējamie zaudējumi.

2.3.1.2. Ja tiek atsavināta dalītu īpašumtiesību objektā (apbūves un ar to saistītās zemes īpašnieki ir atšķirīgas personas) ietilpstoša apbūvēta zemesgabala daļa

- Vispārējā gadījumā atsavināmās zemes vienības vērtības aprēķins tiek veikts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušu darījumu tirgus datus ar **līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem**, kas ir koriģēti atbilstoši atsavināmajam zemes gabalam piemītošajiem specifiskajiem raksturlielumiem.
- Spēkā esoša zemes nomas līguma gadījumā tiek veikts vērtības aprēķins ar Ienākumu pieeju.
 - Sākotnēji vērtība tiek noteikta visam sākotnējam zemes gabalam, no kura kaut kāda daļa tiek atsavināta, no tās atbilstoši platībai izdalot atsavināmās zemes vienības vērtību.
 - Vērtības aprēķinam līguma nomas maksa, kas ir zemāka par tirgus nomas (īres) nosacījumiem atbilstošu nomas maksu ir izmantojama tikai tad, ja nomas līgumā nav paredzētas iznomātāja tiesības paaugstināt nomas maksu atbilstoši tirgus līmenim.

Visos pārējos gadījumos izmantojama tirgus nomas (īres) nosacījumiem atbilstoša zemes nomas maksa.

- Ja zemes nomas līgums ir ilgtermiņa, un/vai neparedz tā darbības termiņa beigās apbūves īpašumtiesību pāreju bez kompensācijas zemes īpašniekam, vērtības aprēķinam ir izmantojama neto ienākumu tiešās kapitalizācijas metode. Vērtības aprēķinā nomas ienākumu plūsma ir uzskatāma par pilnībā garantētu un līdz ar to izmantojamā kapitalizācijas likme – vērtēšanas datumā spēkā esošā bezriskā likme (kā bezriskā likme var tikt izmantota Eiropas Centrālās interneta vietnē www.ecb.europa.eu ikmēneša publicētā Latvijas valdības 10 gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme 5 gadu periodā).
- Ja zemes nomas līgums ir terminēts, un/vai arī paredz tā darbības termiņa beigās apbūves īpašumtiesību pāreju bez kompensācijas zemes īpašniekam, vērtības aprēķinam ir izmantojama diskontētās naudas plūsmas metode.
- Apbūvēta zemes gabala tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.
- Ja līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomas (īres) nosacījumiem atbilstošu nomas maksu, un, ja vērtētājam ir iesniegti pierādījumi, ka nomnieks pilda līgumsaistības, ir veicams zemes īpašnieka negūtās peļņas aprēķins. Izvērtējami arī citi no zemes līguma nosacījumiem izrietošie kompensējamie zaudējumi.

2.4. Zemes uzlabojumu vērtēšanā izmantoto vērtēšanas pieeju raksturojums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķinam izmantojamo pieeju un metožu izvēle ir atkarīga no tā, vai **nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespēju realizācijai**, pieejamo tirgus datu kvalitātes, kā arī pieejām un metodēm, kuras savu spriedumu veidošanā izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Piemēram, īpašnieka izmantotas dzīvojamās apbūves novērtēšanai, parasti ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja; daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, biroja ēku un tirdzniecības objektu vērtēšanai – salīdzināmo darījumu un/vai ienākumu pieejas; komerciāla rakstura īpašumu, t.i. speciālai uzņēmējdarbībai paredzētu nekustamo īpašumu, kuru vērtību nosaka šīs uzņēmējdarbības ienākumu gūšanas potenciāls (degvielas uzpildes stacijas, specializētas ražotnes, u.tml.) vērtēšanai – tikai ienākumu pieeja.

2.1.1.1. Pietiekamu tirgus datu par ar vērtējamajam īpašuma līdzīgiem nekustamiem īpašumiem gadījumā kā pamata vērtēšanas pieeja ir izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**. Salīdzināmo darījumu pieejas ietvaros ir izmantojama tiešā aprēķinu metode, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida nekustamiem īpašumiem. Atkarībā no vērtēšanas uzdevuma, kā salīdzināmie darījumi izmantotajam vērtējamā īpašuma sastāvam atbilstoši objekti (ar vai bez ar apbūvi saistītiem zemes gabaliem).

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

2.1.1.3. **Ienākumu pieeja** atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama tikai gadījumos, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai**. Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt

ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai.

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

Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai. Tirgus nomas (īres) aprēķinam izmantojama salīdzināmo darījumu pieeja, izmantojot datus par noslēgtiem līdzīgu nekustamo īpašumu nomas (īres) līgumiem.

2.1.1.4. Gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, specializētu īpašumu, tas ir, tādu īpašumu, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā, kā arī ienākumu nenesošu īpašumu, kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma, gadījumā nekustamā īpašuma vērtības aprēķinam ir izmantojama **izmaksu pieeja**. Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā **atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi**.

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

Lai gan saskaņā ar LVS 401:2013, **būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu** vērtību aprēķina no tirgus dalībnieku sagaidāmās pabeigta īpašuma vērtības atņemot projekta pabeigšanai nepieciešamās izmaksas un šajā procedūrā ievērtējot atbilstošas korekcijas par vēlamo peļņu un risku, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka nekustamais īpašums ir novērtējams atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā. Tādēļ būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un izmaksu pieeja** (veicams nekustamā īpašuma atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķins).

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

Izmaksu pieejas gadījumā aprēķinot būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu atlikušo aizvietošanas izmaksu vērtību, ir izvērtējama apbūves pabeigtības pakāpe un nolietojuma ietekme.

Visos gadījumos tiek veikts nekustamā īpašuma tirgus vērtībā Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē neietverto tā īpašniekam atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

2.4.1. Ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana

2.4.1.1. Ienākumus nenesošu ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst īpašnieka izmantotas individuālās dzīvojamās ēkas, ienākumus nenesošas palīgēkas un palīgbūves, vai šādu objektu daļas, bez nekustamā īpašuma

sastāvā ietilpstošiem zemes gabaliem, kuru novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida ēkām (būvēm) vai to daļām;
- **izmaksu pieeja**, ar kuru aprēķinātā nekustamā īpašuma atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļos izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, kas ir koriģētas atbilstoši vērtējamā īpašuma fiziskā stāvokļa, funkcionalitātes un ekonomiskās lietderības atšķirībām no mūsdienu ekvivalenta, t.sk. korekcija par zemes neesamību nekustamā īpašuma sastāvā. **Vērtējot īpašnieka izmantotas individuālās dzīvojamās ēkas un ar tām saistītās palīgēkas, ir ņemama vērā tikai fiziskā nolietojuma ietekme un korekcija par zemes neesamību nekustamā īpašuma sastāvā.**

Ja vērtēšanas uzdevums ir noteikt ienākumus nenesošas ēkas (būves) daļas vērtību, par kuru starp kopīpašniekiem **ir noslēgts** lietošanas kārtības un/vai kopīpašuma reālās sadales līgums, jāizvērtē nepieciešamība pielietot papildus paaugstinošas un pazeminošas korekcijas atbilstoši konkrētās īpašuma daļas tehniskajam stāvoklim.

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

2.4.1.2. Ienākumus nesošu ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana

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

- **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida ēkām (būvēm) vai to daļām. Komerciāla rakstura ēku vērtēšanas gadījumā īpaša nozīme pievēršama tam, vai salīdzināmā darījuma cenā neietilpst arī saimnieciskās darbības veikšanai nepieciešamā kustamā manta, nepieciešamības gadījumā veicot attiecīgās cenu korekcijas.
- **ienākumu pieeja**, par pamatu no vērtējamām ēkām (būvēm) vai to daļas gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami tirgus nomai atbilstoši ar apbūvi saistītās zemes nomas maksājumi. **Gadījumā, ja spēkā ir nomas vai īres līgumi, kuros noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri), vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.**

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

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

fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu, t.sk. korekcija par zemes neesamību nekustamā īpašuma sastāvā.

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

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

2.4.2. Inženierbūvju vērtēšana

2.4.2.1. Ienākumus nenesošu inženierbūvju vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst **tikai vienīgi paša īpašnieka un/vai publiskām vajadzībām izmantotas** maģistrālās un vietējās elektropārvades un sakaru līnijas, maģistrālie un vietējie naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadi, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būves, upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būves, autoceļi, ielas un ceļi, sliežu ceļi, lidlauku skrejceļi un stāvvietas, tilti, estakādes, tuneļi un pazemes ceļi, u.c. 2012.gada 10.janvāra Ministru kabineta noteikumos Nr.48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6. pielikumā uzskaitītās inženierbūves, kas **ir uzskatāmas par specializētu īpašumu**, tas ir, tādu īpašumu, kas tirgū tiek pārdots reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā, un **nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma**. Šādu objektu novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

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

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

Utilizācijas vērtība ir īpašuma vērtība, ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošo materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas. Šī vērtība var tikt aprēķināta kā kopējie vai tīrie realizācijas izdevumi, kas pēdējā gadījumā var būt vienādi ar tīro realizācijas vērtību. Utilizācijas (likvidācijas) vērtība parasti izsaka pašreizējo cenu, kuru reāli var saņemt par īpašumu, kurš sasniedzis efektīvās izmantošanas beigu termiņu tādā veidā, kādā tas tika izmantots līdz šim brīdim. Utilizācijas (likvidācijas) vērtības jēdziens nenozīmē, ka īpašums nevarētu tikt izmantots turpmāk. Pa sastāvdaļām pārdots, īpašums var tikt pārveidots citai izmantošanai — analogiski iepriekšējai, vai pilnīgi cita veida, vai arī tikt izmantots kā rezerves daļu avots citiem īpašuma objektiem, kam derīguma termiņš vēl nav beidzies. Sliktākā gadījumā utilizācijas vērtība var izteikt otrreizējās pārstrādes izejvielu vērtību. Tādejādi ar šo metodi vērtējamā īpašuma vērtība ir aprēķināta kā inženierbūves demontāžas rezultātā iegūstamo būvkonstrukciju atlikusī iespējamā realizācijas vērtība, no kuras tiek atņemtas to realizācijas izmaksas.

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

2.4.2.2. Ienākumus nesošu inženierbūvju vērtēšana

Šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst *paša īpašnieka un/vai publiskām vajadzībām izmantotas* privātas ielas, automašīnu stāvlaukumi, ūdens ieguves urbumi, sakaru masti un torņi, sporta laukumi, trases, peldbaseini, elevatoru un graudu pārstrādes (pirmapstrādes) uzņēmumu tvertnes graudu piegādāšanai transportam un atkritumiem, vēja turbīnu torņu elektrostacijas, u.c. 2012.gada 10.janvāra Ministru kabineta noteikumos Nr.48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6.pielikumā uzskaitītās inženierbūves, kas, lai gan **ir uzskatāmas par specializētu īpašumu, bet ir nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma.** Šādu objektu novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida inženierbūvēm;
- **ienākumu pieeja**, par pamatu no vērtējamās inženierbūves gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami tirgus nomai atbilstoši ar apbūvi saistītās zemes nomas maksājumi. **Gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.**
- **izmaksu pieeja**, ar kuru aprēķinātā inženierbūves atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļos izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, kas ir koriģētas atbilstoši vērtējamā īpašuma fiziskā stāvokļa, funkcionalitātes un ekonomiskās lietderības atšķirībām no mūsdienu ekvivalenta. Tādām inženierbūvēm, kuras ir sasniegušas efektīvās izmantošanas beigu termiņu, izmaksu pieejas ietvaros ir veicams **utilizācijas vērtības** aprēķins, paredzot, ka vērtējamā manta netiek vērtēta no tā pašreizējās izmantošanas viedokļa, bet kā iespējamai pārdošanai pa daļām (skat.2.4.2.1.apakšpunktu).
- Ja tiek pielietotas vairākas vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar šīm vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

2.4.3. Telpu grupu vērtēšana

Telpu grupa ir konstruktīvi norobežots un no vienas vai vairākām telpām sastāvošs telpu kopums, kuram ir viena vai vairākas izejas uz koplietošanas telpu vai ārtelpu, un kuram būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā piešķirta viena noteikta funkcija (lietošanas veids). Tā kā telpu grupas īpašniekam ir ierobežotas tiesības koplietojumā esošā nekustamā īpašumā, telpu grupu vērtēšanai izmantojamas tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) un/vai ienākumu pieejas.

2.4.3.1.Nedzīvojamo telpu vērtēšana

- Veicot nedzīvojamo telpu vērtības aprēķinu ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju**, kā salīdzināšanas vienība izmantojama pārdošanas cenas attiecība pret kopējās platības vai arī lietderīgās platības m².
- Nedzīvojamo telpu vērtības aprēķinā **ar ienākumu pieeju**, par pamatu no vērtējamām telpām gūstamo ienākumu aprēķinam ir izmantojamas tirgus nomas maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošs nomas telpu noslogojums, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas dati un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Ja īpašuma sastāvā neietilpst zemes domājamās daļas, darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami tirgus nomai atbilstoši uz telpām attiecināmi zemes nomas maksājumi. **Gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas vai pārsniedz tirgus nomu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku**

nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.

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

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

2.4.3.2. Dzīvojamo telpu vērtēšana

- Veicot dzīvojamo telpu vērtības aprēķinu ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju**, par salīdzināšanas vienību parasti tiek uzskatīta platības vienība, tomēr var būt arī citas vienības. Ja salīdzināmie objekti ir tipveida, vai arī platību atšķirības ir niecīgas, par vienību var ņemt visu objektu, piemēram, "109. sērijas 3 istabu dzīvoklis" u.tml..
- Dzīvojamo telpu vērtības aprēķinā ar ienākumu pieeju, par pamatu no vērtējamām telpām gūstamo ienākumu aprēķinam ir izmantojamas tirgus īres maksas, tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami tirgus nomai atbilstoši uz telpām attiecināmi zemes nomas maksājumi. **Gadījumā, ja spēkā ir īres līgumi, kuros noteiktā līguma īres maksa pārsniedz tirgus īri, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā.**
- Ja tiek pielietotas abas minētās vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties vispamatotāko no ar abām vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

2.4.4. Vienota nekustamā īpašuma (zemes kopā ar tās uzlabojumiem vērtēšana)

Vienota nekustamā īpašuma (zemes kopā ar tās uzlabojumiem) vērtēšanai pielietojamās vērtēšanas pieejas tieši nosaka tās uzlabojumu raksturs, kuru novērtēšana ir apskatīta 2.4.punkta apakšpunktos, bet vēl papildus ņemot vērā zemes īpašumtiesību ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību. Šajā sakarā īpaši ņemams vērā tas, ka lielākajai daļai apbūves veidu ir raksturīga apbūves veidam un intensitātei atbilstoša optimālā zemes gabala platība. Tādēļ vienota nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķinos īpaša nozīme ir pievēršama apbūves apsaimniekošanai nepieciešamās un faktiskās īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes platības attiecībai.

- Ja šī platība ir nepietiekama, tas ir atspoguļojams gan tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ietvaros veicamajās salīdzināmo darījumu cenu korekcijās, gan nosakot ienākumu pieejas pamatā izmantojamo ēku (būvju) tirgus nomas (īres) maksu.
- Ja salīdzināmo īpašumu analīzes rezultātā tiek konstatēts, ka vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošais zemes gabals būtiski pārsniedz ar to saistītās apbūves apsaimniekošanai nepieciešamo zemes platību, jāizvērtē iespēja nodalīt liekās zemes platības, un atsevišķi novērtējot tās kā neapbūvētu atsevišķu zemes gabalu.

III. KOMPENSĒJAMO ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

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

1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārcelšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas;

2) atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā (piekļuves zaudēšana vai izdevumi, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņas attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citas izmaiņas), ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa.

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

Civillikumā zaudējumi ir definēti kā katrs mantiski novērtējams pametums. Jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums. Novērtējot zaudējumus, jāievēro ne vien galvenās lietas un tās piederumu vērtība, bet arī pametums, kas nodarīts ar zaudējumu nesēja notikumu (šajā gadījumā – ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un ar satiksmes infrastruktūras būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta realizāciju) un atrautā peļņa. Novērtējot noteiktu lietu, jāievēro **ne vien tās parastā vērtība**, bet arī **sevišķā vērtība** (noteicama pēc tā sevišķā labuma, kādu lietas valdītājs gūst no tās sakarā ar savām personīgām attiecībām) zaudējuma cietējam. Vērtība, kas pamatojas tikai uz personiskām tieksmēm (t.i. vērtība, kas atkarājas no priekšrocības, kādu lietas valdītājs tai piešķir vai nu tās īpatnību dēļ, vai savu sevišķo attiecību dēļ pret to, neatkarīgi no labuma, kādu tā dod pati par sevi), nav jāievēro. Aprēķinot atrauto peļņu, nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, bet nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu ticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies, tieši vai netieši, no tās darbības vai bezdarbības, ar ko zaudējums nodarīts.

Līdz ar to Civillikums paredz nekustamā īpašuma īpašniekam visu mantiski novērtējamo ar nekustamo īpašuma atsavināšanu nodarīto zaudējumu (t.sk. atrautās peļņas), kas ir pierādāmi ar tiesiski ticamiem dokumentiem, atlīdzināšanu.

Kā tiesiski ticami dokumenti ir uzskatāmi:

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

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

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.panta 2.daļas 1.apakšpunkts paredz, ka par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārcelšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

Vairums izdevumu, kas ir saistīti ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas, summas ir fiksētas attiecīgo valsts institūciju (2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumos Nr.346 „Tiesu administrācijas maksas pakalpojumu cenrādis”, 2013.gada 3.septembra Ministru kabineta noteikumos

Nr.737 „Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību”), līdz ar to tās nevar uzskatīt par zaudējumu novērtēšanas objektu.

No minētās izdevumu grupas, zaudējumi, kuru aprēķins varētu tikt iekļauts darba uzdevumā vērtētājam, attiecas uz pārcelšanās izdevumu atbilstības vietējām cenām novērtēšanu. Tie var ietvert gan atsavināmā īpašuma īpašnieka iedzīves, gan komersantu kustamās mantas (tehnoloģisko iekārtu), gan citas mantas (piemēram, dekoratīvo stādījumu, ko īpašnieks ir iecerējis pārvietot uz jauno nekustamo īpašumu) pārvietošanu. Lai gan Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums paredz, ka tie ir atlīdzināmi „faktiskajā apmērā”, t.i. jau pēc šo izdevumu veikšanas, un pamatojoties uz atsavināmā īpašuma īpašnieka sniegtajām ziņām, tā kā jauna nekustamā īpašuma iegāde varētu būt laikietilpīgs process, daudzos gadījumos šī izdevumu atlīdzība jau tiek iekļauta nekustamā īpašuma pirkuma līgumā.

Lai veiktu pārcelšanās izdevumu atbilstības vietējām cenām novērtēšanu, vērtētājam:

1. Uz nekustamā īpašuma īpašnieka iesnieguma pamata, atsavināmā nekustamā īpašuma apsekošanas (apskates) laikā ir jāfiksē pārvietojamās mantas apmēru un sastāvu, kā arī ar pārcelšanās nodrošināšanu saistītos nepieciešamos papildus pasākumus (piem., iekārtu demontāžas un vēlākas montāžas nepieciešamību).
2. Izmantojot publiski pieejamus ticamus informācijas avotus (līdzīgas mantas pārvietošanā specializējušos uzņēmumu izcenojumus) un apskates laikā konstatēto, veikt pārcelšanās izdevumu tirgus, t.i. „vietējo” cenu aprēķinu.
3. Salīdzināt atsavināmā īpašuma īpašnieka iesniegtajos maksājuma dokumentos, vai aprēķinā (ja tas tiek veikts pirms faktiskās pārcelšanās) norādītās izmaksas ar aprēķinātajām šo izdevumu vietējām cenām.
4. Gadījumā, ja atsavināmā īpašuma īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītās pārcelšanās izmaksas ir mazākas vai vienādas ar vērtētāja aprēķinātajām, vērtētājs savā slēdzienā norāda, ka pārcelšanās izdevumi ir kompensējami **īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītajā apmērā**.
5. Gadījumā, ja atsavināmā īpašuma īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītās pārcelšanās izmaksas ir lielākas, nekā vērtētāja aprēķinātās, vērtētājs savā slēdzienā norāda, ka pārcelšanās izdevumi ir kompensējami **vērtētāja aprēķinātajā apmērā**.

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

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

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

Veicamās darbības:

1. Aprēķina visa zemes gabala pašreizējo tirgus vērtību atbilstoši tā statusam un stāvoklim pirms atsavināmās īpašuma daļas atdalīšanas (atbilstoši tā pašreizējam stāvoklim). Vērtības aprēķins ir veicams atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā ar salīdzināmo darījumu pieeju (tiešo metodi), ņemot vērā visus esošos apgrūtinājumus, tajā skaitā esošos apgrūtinājumu ar aizsargjoslām gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem.
2. Aprēķina paredzamo zemes gabala tirgus vērtību, kāda tā varētu būt pēc atsavināmās daļas atdalīšanas un ar satiksmes infrastruktūras būvniecību vai rekonstrukciju saistītā projekta

realizācijas. Aprēķins ir veicams ar salīdzināmo darījumu pieeju vai nu ar tiešo metodi, kurā tiek izmantoti tirgus dati par salīdzināmo objektu pārdevumiem, kuru raksturlielumi un kvalitāte atbilst paredzamajiem atlikušās īpašuma daļas raksturlielumiem un kvalitātei, vai arī ar netiešo metodi, veicot korekcijas, kas atspoguļo īpašuma vērtības samazināšanos.

- Veicot korekcijas ir jāņem vērā, ka saskaņā ar Latvijas tiesu praksi, tiesības uz tādu zaudējumu atlīdzināšanu, kuri nodarīti ar piesārņojumu (troksni, smakām, gaisa vai ūdeņu piesārņojumu un citiem), personai rodas tad, ja piesārņojums pārsniedz Latvijā noteiktos piesārņojuma robežlielumus. Izņēmuma gadījumā, kad piesārņojuma robežlielumi nav skaidri noteikti, tiesības uz atlīdzinājumu var tikt pamatotas ar Satversmi un starptautiskajos standartos noteikto pieļaujamo piesārņojuma līmeni.
- Spēkā esošais normatīvais regulējums neparedz pienākumu atlīdzināt personai zaudējumus, kas izpaužas kā nekustamā īpašuma vērtības samazinājums sakarā ar izmaiņām apkārtējā ainavā.
- Vērtības korekcijas, kas saistītas ar izmaiņām teritorijas plānojumā ir veicamas tikai tad, ja tiesas ceļā ir pierādīts, ka pašvaldības lēmums apstiprinot teritorijas plānojamu ir bijis nelikumīgs.

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

3. Aprēķina abos aprēķinu variantos iegūto tirgus vērtību starpību.
4. No šīs starpības atņem aprēķināto atdalāmā zemes gabala tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

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

Dzelzceļa likuma 18.panta piektajā daļā noteikts, ka **visus zaudējumus**, ko dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ar savām darbībām ir nodarījis zemes īpašniekam, atlīdzina attiecīgās dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs. Normatīvie akti sīkāk nenosaka kārtību, kādā tiek noteikti zaudējumi, kas radīti, nosakot dzelzceļa aizsargjoslu. Līdz ar to ir piemērojami vispārējie zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumi.

Šīs metodikas 2.1. punktā veiktās analīzes rezultātā ir konstatēts, ka jaunas dzelzceļa aizsargjoslas **ietekme uz tās robežās izvietotas lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtību nav būtiska.**

Tajā pašā laikā tā kā aizsargjoslu likumā noteiktais aprobežojumu **aizsargjoslās gar dzelzceļiem, it īpaši gar tādiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus** saturs paredz aizliegumu zemesgabala īpašniekam būvēt jaunas dzīvojamās mājas vai nedzīvojamās ēkas, vai esošās ēkas pārbūvēt par dzīvojamām vai nedzīvojamām ēkām, izņemot satiksmes un sakaru iestāžu ēkas un lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas, būvēt jaunas sporta un atpūtas būves vai esošās ēkas pārbūvēt par sporta un atpūtas būvēm, atvērt izglītības iestādes, ierīkot spēļu laukumus un atpūtas zonas, rīkot publiskus pasākumus, kā arī izvietot degvielas uzpildes stacijas, bīstamu ķīmisko vielu un produktu, kokmateriālu, uzliesmojošu, viegli un īpaši viegli uzliesmojošu vielu, produktu un materiālu glabātavas, ja nav noslēgta rakstveida vienošanās ar dzelzceļa īpašnieku, **atrašanās aizsargjoslu teritorijā būtiski ierobežo īpašuma izmantošanas iespējas apbūves vai cita veida saimnieciskās darbības vajadzībām.** Šo iemeslu iekļaujot iepriekš apbūvei paredzētu zemesgabalu dzelzceļa aizsargjoslā tā **tirgus vērtība kļūst ievērojami zemāka, kā ar aizsargjoslu neapgrūtinātiem tuvējā apkārtnē esošiem apbūvei paredzētiem zemes gabaliem.**

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

1. Aprēķina zemes gabala pašreizējo tirgus vērtību atbilstoši tā statusam un stāvoklim pirms jaunas dzelzceļa aizsargjoslas noteikšanas. Vērtības aprēķins ir veicams ar salīdzināmo darījumu pieeju (tiešo metodi), ņemot vērā visus esošos apgrūtinājumus, tajā skaitā esošos apgrūtinājumu ar aizsargjoslām gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem.
2. Aprēķina paredzamo zemes gabala pēc dzelzceļa aizsargjoslas noteikšanas tirgus vērtību. Aprēķins ir veicams ar salīdzināmo darījumu pieeju vai nu ar tiešo metodi, kurā tiek izmantoti tirgus dati par salīdzināmo objektu pārdevumiem, kuru raksturlielumi un kvalitāte atbilst zemes gabala pēc dzelzceļa aizsargjoslas noteikšanas raksturlielumiem un kvalitātei, vai arī ar netiešo metodi, **pielietojot uz tirgus datiem balstītu neapgrūtināta zemes gabala tirgus vērtību samazinošu korekcijas koeficientu.**
3. Aprēķina abos aprēķinu variantos iegūto tirgus vērtību starpību.

Iegūtais aprēķinu rezultāts atspoguļo kompensējamo zaudējumu par nekustamā īpašuma vērtības samazinājumu, kam par iemeslu ir dzelzceļa aizsargjoslas noteikšana zemes gabalam, kas pirms tam bija ar apbūves zemes statusu, vērtību.

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

1.4. Zaudējumu, kuru pamatā ir negūtā peļņa, vērtības aprēķins

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

Latvijas normatīvie akti neparedz atsevišķu regulējumu tieši par negūtās peļņas atlīdzināšanu gadījumos, kad tiek noteikti īpašuma tiesību ierobežojumi. Tādējādi negūtā peļņa kā viens no zaudējumu veidiem ir atlīdzināma tad, ja ir pastāvējuši vispārīgie zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumi. Piemēram, negūtā peļņa varētu būt atlīdzināma, pamatojoties uz Dzelzceļa likuma 18.panta piekto daļu.

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

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

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

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

Savukārt, Civillikums nosaka, ka aprēķinot atrauto peļņu, **nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, bet nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu**

ticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies, tieši vai netieši, no tās darbības vai bezdarbības, ar ko zaudējums nodarīts.

Tādējādi, aprēķinot atrauto peļņu, pirmais nosacījums ir pietiekamu pierādījumu, ka notikumu parastās attīstības gaitā peļņa tiktu gūta, esamība. Zaudējumu atlīdzinājums **nevar balstīties uz vispārīgiem pieņēmumiem** par iespējamu notikumu attīstības gaitu, ja prettiesiskais lēmums nebūtu pieņemts. Tādēļ, it īpaši runājot par negūto peļņu, pietiekami skaidri ir jākonstatē, ka attiecīgu ieguvumu persona tiešām pamatoti un reāli varēja sagaidīt. Turklāt atlīdzināmi ir tādi zaudējumi, kuri ir **tiešā cēloņsakarībā** ar iestādes rīcību.

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

Tā kā nekustamā īpašuma īpašniekam tiek kompensēta šī īpašuma tirgus vērtība (neatkarīgi no pieejas, kas ir izmantota atlīdzības aprēķinā), kas tiek aprēķināta pie tirgus nomas (īres) nosacījumiem, ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītas komercdarbības gadījumā tā ir **negūtā peļņa no nomas vai īres līgumiem, kuros noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri)**. Aprēķinam ir izmantojama ienākumu pieeja (diskontētās naudas plūsmas metode).

Aprēķinu gaita:

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

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

- **Kompensācija par negūto peļņu no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības**

Atlīdzināma ir **no ar precu vai pakalpojumu pircējiem noslēgtajiem līgumiem negūtā peļņa, pie nosacījuma, ka šajā laikā tiktu veikta vēsturiskajiem saimnieciskajiem rezultātiem atbilstoša komercdarbība**. Negūtās peļņas aprēķinam ir izmantojama ienākumu pieeja (diskontētās naudas plūsmas metode), kuras pamatā ir izmantojami noslēgto līgumu par preču vai pakalpojumu ražošanu vai piegādi nosacījumi, un pieņemot, ka no šīs **komercdarbības gūstamā peļņa atbildīs vidējiem komersanta vēsturiskās saimnieciskās darbības rezultātiem (ieteicams ir veikt vismaz 3 iepriekšējo periodu finanšu datu analīzi)**.

Kompensācijas par negūto peļņu no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības veic sertificēts uzņēmējdarbības un nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar sekojošiem LVS 401:2013 5.1. nodaļas „Uzņēmējdarbība un līdzdalība uzņēmumā” 5.1.11. apakšpunkta Ienākumu pieeja nosacījumiem:

- Vērtības aprēķināšanai ienākumu pieejas ietvaros tiek izmantotas vairākas metodes. Šīs metodes ietver naudas plūsmas vai neto ienākumu kapitalizācijas metodi un diskontētās naudas plūsmas metodi.
- Ienākumi un naudas plūsma var tikt definēti pēc dažādiem kritērijiem. Praksē kā aprēķinu bāzi parasti izmanto peļņu vai naudas plūsmu pirms nodokļu nomaksas vai arī pēc nodokļu nomaksas, lai gan pēdējais pielietojums ir izplatītāks. Izmantotajai kapitalizācijas vai diskonta likmei ir jābūt atbilstošai izvēlētajam ienākumu vai naudas plūsmas veidam.
- Ienākumu pieeja paredz kapitalizācijas likmes ienākumu vai naudas plūsmas kapitalizācijas gadījumā, un diskonta likmes naudas plūsmas diskontēšanas gadījumā, aprēķinu. Piemērotas

likmes aprēķins ir jāveic, ņemot vērā tādus faktorus kā kredītprocentu likmes, tirgus dalībnieku cerētā līdzīgu investīciju atdeve un ar paredzamo ienākumu plūsmu saistītie riski.

- Metodēs, kas paredz diskontēšanu, ir rūpīgi jāizvērtē prognozēto ieņēmumu vai naudas plūsmas sagaidāmā pieauguma tempi. Kapitalizācijas metodēs, kas neietver diskontēšanu, sagaidāmais pieaugums parasti tiek ietverts kapitalizācijas likmē. Gadījumā, kad prognozētie ienākumi vai naudas plūsma ir izteikta nominālā izteiksmē, t.i. pašreizējās cenās, ir jāizmanto nominālās likmes, kas ietver inflācijas komponenti. Gadījumā, kad prognozētie ienākumi vai naudas plūsma ir izteikta reālajā izteiksmē, jāizmanto reālās likmes, kas neietver inflācijas komponenti.
- Uzņēmuma vērtību parasti iegūst, kapitalizējot peļņu vai naudas plūsmu ar kapitalizācijas likmi vai diskonta likmi pirms parādsaistību apkalpošanas izmaksām. Kapitalizācijas vai diskonta likme ir attiecīgajai aizņemtā un pašu kapitāla proporcijai atbilstošās vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Lai noteiktu kopējo pašu kapitāla vērtību, no uzņēmuma vērtības tiek atņemta ar procentu maksājumiem saistīto parādsaistību tirgus vērtība. Alternatīvi, pašu kapitāla vērtību var arī noteikt, aprēķinot tieši uz pašu kapitālu attiecināmo naudas plūsmu. Aprēķinot uzņēmuma vai pašu kapitāla vērtību, jāņem vērā liekie, t.i. uzņēmējdarbībā neizmantotie aktīvi.
- Ienākumu pieejas ietvaros nākotnes ienākumu vai naudas plūsmas no uzņēmējdarbības aplēsēm bieži vien kā orientieri tiek izmantoti uzņēmuma vēsturiskie finanšu pārskati. Ar koeficientu analīzes palīdzību noteiktās iepriekšējo periodu vēsturiskās tendences var palīdzēt nodrošināt nepieciešamo informāciju, lai novērtētu ar saimniecisko darbību konkrētas nozares kontekstā saistītos riskus, un nākotnes darbības perspektīvas.
- Lai atspoguļotu atšķirības starp faktisko, vēsturiski pastāvošo naudas plūsmu un to, ko vērtēšanas datumā varētu būt ieguvis attiecīgās līdzdalības uzņēmumā pircējs, var būt lietderīgi veikt korekcijas. To piemēri ir šādi:
 - a) pielāgot ieņēmumus un izdevumus līdz līmenim, kas pamatoti raksturo paredzamo turpmāko darbību,
 - b) atspoguļot vērtējamā uzņēmuma un salīdzināmo uzņēmumu finanšu datus salīdzināmā veidā,
 - c) pielāgot no komerciāliem atšķirīgus darījumus komerciālām likmēm,
 - d) koriģēt darbaspēka vai arī no saistītām personām nomātu vai citādā veidā lietojumā iegūtu objektu izmaksas tā, lai tās atspoguļotu tirgus cenas vai likmes,
 - e) atspoguļot vēsturisko ieņēmumu un izdevumu posteņos iekļauto vienreizēju notikumu ietekmi. Vienreizēju notikumu piemēri ir streiku, jaunu iekārtu ieviešanas un laikapstākļu radītie zaudējumi. Tomēr prognozētajai naudas plūsmai būtu jāatspoguļo visi pamatoti paredzamie vienreizējie ieņēmumi vai izdevumi, un pagātnes notikumi var liecināt par līdzīgu notikumu iespējamību nākotnē,
 - f) pielāgot pārskatos iekļautās nolietojuma un nodokļu likmes aprēķinātajai likmei, kas atbilst raksturīga līdzīgu uzņēmumu izmantotajiem amortizācijas atskaitījumiem,
 - g) koriģēt krājumu uzskaiti tā, lai to varētu salīdzināt ar līdzīgiem uzņēmumiem, kuru grāmatvedības uzskaitē varētu būt organizēta pēc atšķirīgiem principiem kā vērtējamajam uzņēmumam, vai arī lai tā precīzāk atspoguļotu ekonomisko realitāti.

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

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

Komercdarbība Latvijas Komerclikuma izpratnē ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants - komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības, t.i. tādas fiziskas vai juridiskas personas ilgstošas vai sistemātiskas saimnieciskās darbības, kas saistīta ar kapitāla ieguldīšanu un vērsta uz preču ražošanu, realizāciju,

dažādu darbu izpildi, pakalpojumu sniegšanu, tirdzniecību u. c., un kuras tiešais nolūks var nebūt peļņas gūšana, veidiem.

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

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

Tādējādi pirmo zaudējumu grupu, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komerclikumā, veido **nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā radītais komersantam piederošās mantas samazinājums**, kas ir aprēķināms kā zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu vērtība, kas kā ēku un būvju piederumi nekustamā īpašuma piederumi nav iekļauta nekustamā īpašuma novērtējumā.

Šeit ir izšķirami 2 gadījumi:

- 1) Komerclikuma nav nesaraujami saistīta ar atsavināmo nekustamo īpašumu. Šajā gadījumā komersantam ir atlīdzināma tikai nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu vērtība, kā arī kompensācija komersantam piederošo ķermenisko lietu pārvietošanai uz citu nekustamo īpašumu.

Šie zaudētie uzņēmumu veidojošie komponenti var būt:

Komersantam piederošās kustamas ķermeniskas lietas:

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

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

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

Komersantam piederošās (identificējamas) kustamas bezķermeniskas lietas:

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

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

Komersantam piederošās (identificējamas) kustamas bezķermeniskas lietas varētu būt:

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

Komersantam piederošo kustamo bezķermenisko lietu novērtējumu, pamatojoties uz to īpašnieka iesniegtu un ar institūciju saskaņotu sarakstu, veic sertificēts uzņēmējdarbības un

nemateriālo aktīvu vērtētājs saskaņā ar LVS 401:2013 5.2. nodaļas „Nemateriālie aktīvi” nosacījumiem.

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

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

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

- Izmaiņas kvalificētā darbaspēkā – kompensāciju veido atlaišanas pabalsti darbiniekiem, ar kuriem netiek saglabātas darba attiecības, kā arī kvalificēta darbaspēka komplektēšanas izmaksas jaunajā komercdarbības vietā;
- Līgumi ar pircējiem, kuru izpilde nav iespējama uzņēmuma pārvietošanas dēļ – **šīs kompensācijas tiek iekļautas negūtās peļņas vērtībā;**
- Nākamo periodu izdevumi (apdrošināšanas prēmijas, u.tml.) – kompensējama ir tā daļa atbilstoši spēkā esošo līgumu nosacījumiem, kas attiecas uz periodu, kurā uzņēmuma darbība būs uz laiku apturēta pārcelšanās dēļ.
- Zaudējumi no uzņēmuma nemateriālās vērtības („goodwill”) izmaiņām.

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

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

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

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

- Tiešās pārvietošanas izmaksas, t.sk. iekārtu un aprīkojuma demontāžas, transporta, uzstādīšanas un ieregulēšanas izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Komercdarbības jaunā vietā uzsākšanas tiešās izmaksas. Šīs izmaksas var ietvert reklāmas, firmas stila pārveides, u.tml. izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Komercsabiedrības reorganizācijas izmaksas. Šīs izmaksas ir kompensējamas faktisko to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.
 - Zaudējumi, kas ir saistīti ar zaudējumiem uzsākot komercdarbību citā vietā. Šie zaudējumi ir nosakāmi salīdzinot komersanta saimnieciskās darbības rezultātus tā jaunajā atrašanās vietā ar vēsturiskajiem saimnieciskās darbības rezultātiem. Pēc citu valstu (Somijas, Norvēģijas, Vācijas) pieredzes, šie zaudējumi tiek atlīdzināti vadoties pēc 2 – 5 gadu saimnieciskās darbības faktiskā rezultāta (pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas).
- 2) Komersanta komercdarbības pamats ir tikai un vienīgi atsavināmais nekustamais īpašums (piemēram, degvielas uzpildes stacijas, viesnīcas, hidroelektrostacijas, u.tml.), un ir paredzama pilnīga komercdarbības pārtraukšana (likvidācija). Šajā gadījumā ir kompensējama visu zaudēto uzņēmumu veidojošo komponentu vērtība.

Šie zaudētie uzņēmumu veidojošie komponenti var būt:

Komersantam piederošas kustamas ķermeniskas lietas:

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

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

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

Komersantam piederošas (identificējamās) kustamas bezķermeniskas lietas:

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

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

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

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

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

Transporta infrastruktūras būvniecības projektu īstenošanas dēļ var rasties apstākļi, kas liedz izpildīt saistības, ko personas ir iepriekš uzņēmušās, noslēdzot tiesiskos darījumus. Šajos gadījumos privātpersona ir atbildīga par līgumsaistību neizpildi, privātpersonai var rasties zaudējumi, kuru cēlonis ir transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas rezultātā noteiktie ierobežojumi. Šādi zaudējumi var izpausties kā līgumsods, procenti vai zaudējumi, ko parādnieks ir spiests samaksāt otrai līguma pusei, un arī kā negūtā peļņa.

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

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

Atbilstoši Būvniecības likuma 17.panta pirmajai daļai pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi būvatļaujā par visu tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama, drīkst uzsākt būvdarbus. Saskaņā ar Būvniecības likuma 15.pantu būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere atbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, lokālplānojumam un detālplānojumam, bet neizdod, ja būvatļauja neatbilst normatīvo aktu prasībām.

Transporta infrastruktūras būvniecības projektu realizācijas ietvaros ierobežojumi pabeigt uzsāktu būvniecības procesu var rasties ne tikai atsavinātajos zemesgabalos, bet arī zemesgabalos, kuri netiek atsavināti. Kaut arī ir izsniegta būvatļauja, var nebūt iespējams izpildīt tās nosacījumus un uzsākt būvdarbus vai pieņemt būvi ekspluatācijā, piemēram, ja teritorijas plānojumā tiek mainīts attiecīgās teritorijas izmantošanas veids uz tādu, kas vairs nepieļauj attiecīgo būvniecību, vai arī ja attiecīgajā zemesgabalā tiek noteiktas aizsargjoslas, kas nepieļauj būvdarbus.

Šāda situācija rada zaudējumus būvatļaujas adresātam, jo tas nevar izmantot ieguldījumus, ko ir veicis līdzšinējā būvniecības procesā. Situācijā, kad atbilstoši Būvniecības likuma 17.panta pirmajai daļai ir izpildīti nosacījumi būvdarbu uzsākšanai un tie ir tikuši uzsākti, taču nav pabeigti, ir

atlīdzināmi visi izdevumi, kas objektīvi bija nepieciešami būvatļaujas saņemšanai, un būvdarbu izdevumi līdz brīdim, kamēr būvniecība bija pieļaujama. Tāpat ir jāpastāv vispārīgajiem zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumiem, tajā skaitā tam, ka zaudējumiem un to apmēram jābūt likumā noteiktajā kārtībā pierādītiem.

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

- Atbilstoši būvniecības stadijā esošu nekustamo īpašumu vērtības aprēķina metodikai ar **izmaksu pieeju** (atlikušo aizvietošanas izmaksu) pieeju tiek noteikta uzsāktā būvniecības objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.
- Aprēķinātā uzsāktā būvniecības objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek salīdzināta ar tā īpašnieka iesniegtajiem pierādījumiem par izdevumiem, kas tam bija radušies būvatļaujas saņemšanai, un būvdarbu izdevumi līdz brīdim, kamēr būvniecība bija pieļaujama:
 - Gadījumā, ja uzsāktā būvniecības objekta īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītie izdevumi, kas tam bija radušies būvatļaujas saņemšanai, un būvdarbu izdevumi līdz brīdim, kamēr būvniecība bija pieļaujama ir mazāki vai vienādi ar vērtētāja aprēķināto objekta tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, vērtētājs savā slēdzienā norāda, ka **nekustamā īpašuma īpašniekam nerodas papildus zaudējumi**, kas būtu kompensējami saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību.
 - Gadījumā, ja uzsāktā būvniecības objekta īpašnieka iesniegtajos dokumentos norādītie izdevumi, kas tam bija radušies būvatļaujas saņemšanai, un būvdarbu izdevumi līdz brīdim, kamēr būvniecība bija pieļaujama ir lielāki, nekā vērtētāja aprēķinātā objekta tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, **šo starpība vērtētājs savā slēdzienā norāda kā nekustamā īpašuma īpašniekam kompensējamus zaudējumus**, kas ir radušies saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību. **Šīs izmaksas ir kompensējamās faktiskajā to apmērā, bet nepārsniedzot līdzīgu izmaksu tirgus cenas.**

1.8. Zaudējumu par mežaudzi aprēķins

Kompensējamo zaudējumu par mežaudzi vērtības aprēķinam tiek pielietota vērtējamā meža īpašuma stāvoklim un raksturlielumiem atbilstošākā mežaudzes vērtēšanas pieeja:

1. salīdzināmo darījumu pieeja. Ar to tiek analizēti meža īpašumu tirgus darījumi, piemērojot vienības cenu, piemēram, cena par hektāru tiek piemērota meža platībai, vai cena par kubikmetru tiek piemērota kopējai mežaudzes krājai, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto pietiekama skaita pēc mežaudzes kvalitātes ziņā salīdzināmu tirgus darījumu skaita analīzes un salīdzināšanas. Tā kā mežsaimnieciskajā darbībā izmantojamas mežaudzes pēc saviem raksturlielumiem ir būtiski atšķirīgas, šī pieeja ir izmantojama, galvenokārt, mežu mežsaimnieciskās darbības ierobežojumiem (mežaparku, aizsargājamo dabas objektu, u.tml.) vērtēšanā.

2. ienākumu pieeja. Ar šo metodi meža īpašuma vērtība veidojas no atsevišķi novērtētiem meža nogabaliem. Katra meža nogabala vērtība tiek noteikta, vadoties no prognozētās naudas plūsmas turpmākajā mežaudzes apsaimniekošanas periodā, izsakot šīs naudas plūsmas vērtību tagadnes izteiksmē. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu, un meža zemes tirgus vērtību.

3. Izmaksu pieeja. Šī metode paredz aizvietošanas izmaksu novērtēšanu, kas ir nepieciešamas novērtējamās mežaudzes līdzvērtīgas kvalitātes struktūras izveidei. Parasti šo pieeju pielieto jaunaudzēm.

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

Mežaudzes tirgus vērtības novērtējumu atsevišķi no nekustamā īpašuma sastāvā esošās meža zemes novērtējuma veic **Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertificēts augošanas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs** gadījumos, kad mežam ir veikta meža inventarizācija, sastādīts meža apsaimniekošanas plāns un tajā notiek mežsaimnieciskā darbība.

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

1.9. Zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu aprēķins

Kā zaudējumu par zaudēto un nepieaugušo ražu aprēķina izejas informācija tiek izmantota nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtā informācija par sējumu sastāvu, sēklas, mēslojuma, augu aizsardzības līdzekļu, lauksaimniecības darbu un ražas novākšanas izmaksām, kā arī par vēsturisko iekūlumu, kas tiek salīdzināta ar Lauku atbalsta dienestā fiksēto informāciju. Aprēķins tiek veikts vienam ražošanas ciklam (sadalītam pa mēnešiem), izmantojot naudas plūsmas diskonta metodi.

Aprēķinu gaita:

1. Tiek aprēķināta vidējā iegūstamā raža no zemes vienības, no kuras tiek atsavināms zemes gabals, to izsakot t/ha. Ja šādi dati nav pieejami, aprēķinam izmantojama vidējā 1 ha ražība tonnās konkrētajā reģionā.
2. Tiek aprēķināta iegūstamā raža no atsavināmās zemes vienības, reizinot tās platību ha ar iegūstamo ražu t/ha.
3. Pēdējo 3 gadu vidējā attiecīgās lauksaimniecības kultūras produktu cena iegūstamā ražu t/ha tiek reizināta ar aprēķināto iegūstamo ražu no atsavināmās zemes vienības, aprēķinot iespējamo bruto ienākumu no zaudētās vai nepieaugušās ražas vērtība, kas ir iegūstama ražošanas cikla beigās. Ja izejas informācija ir par iepirkuma cenām iepirkuma punktā, šī summa ir jāsamazina par transporta izmaksām.
4. Izmantojot īpašnieka sniegto informāciju par sēklas, mēslojuma, augu aizsardzības līdzekļu un lauksaimniecības darbu un ražas novākšanas, izteiktām uz 1 ha, kuras reizinot ar atsavināmās zemes platību, tiek aprēķināti līdz ražas novākšanai vēl ieguldāmās izmaksas.
5. Tiek konstruēta naudas plūsma ražošanas ciklam līdz ražas novākšanai.
6. Tiek veikta naudas plūsmas diskontēšana, kā rezultātā tiek iegūta kompensējamo zaudējumu par zaudēto vai nepieaugušo ražu vērtība.

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

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

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

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

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

Civillikuma 1587.pantā noteikts, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto. Ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, pat atlīdzinot otram zaudējumus. Tomēr vairākās Civillikuma normās kā attaisnojums saistību nepildīšanai norādīta nepārvarama vara (Civillikuma 492., 1347., 1349., 1657., 1773., 1998., 2147., 2148., 2220. un 2347.pants). Atbilstoši Civillikuma 1773.pantam zaudējums ir nejaušs, kad tā cēlonis ir nejaušs notikums vai nepārvarama vara.

Jēdziena „nepārvaramā vara” skaidrojums likumā nav sniegts. Tomēr gan tiesību doktrīnā, gan tiesu praksē ir atzīts, ka, lai apstākļus atzītu par nepārvaramu varu, ir jāpastāv šādiem priekšnoteikumiem:

- 1) apstākļi pie līguma slēgšanas pusēm nebija zināmi (Civillikuma 1543.pants);
- 2) apstākļi padara līguma izpildi neiespējamu vispār, nevis tikai vienai pusei (Civillikuma 1543., 2147.pants);
- 3) apstākļi nav iestājušies parādnieka vainas dēļ (Civillikuma 1543., 2147.pants);
- 4) no apstākļiem nav iespējams izvairīties vai tos nav iespējams novērst, neraugoties uz visām parādnieka pūlēm (2148.panta 1.punkts, 2234.pants).⁷⁴

Gan Latvijas, gan ārvalstu praksē līgumos par nepārvaramas varas apstākļiem tiek atzīti arī valsts varas akti un varas iestāžu darbība. Tādējādi valsts noteiktie ierobežojumi, kas liedz privātpersonām izpildīt līgumsaistības ar trešajām personām, tajā skaitā ES fondiem, var tikt atzīti par nepārvaramu varu, un šādos gadījumos privātpersonas var tikt atbrīvotas no atbildības par līgumsaistību neizpildi.

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

1.12. Citi, iepriekš neminēti kompensējamie zaudējumi un izdevumi

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

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

Tajā pašā laikā institūcijai kā saistoši saglabājas nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, par kuriem institūcija ir bijusi informēta nekustamā īpašuma novērtēšanas dienā, un nekustamajam īpašumam saglabājami apgrūtinājumi un nastas, kas izriet no šā īpašuma rakstura.

- **Zaudējumu, kuru pamatā ir uz atsavināmo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes,**

procesa virzītāju aizliegumi, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, uztura un mantojuma līgumu vērtību nosaka konkrēto līgumu vai kreditoru prasījumu nosacījumi un faktiskās summas. Šo zaudējumu kompensācijas apmēru un kārtību parasti izvērtē institūcijas izveidotā komisija.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprēķinu gaita:

1. Pamatojoties uz iesniegtajiem dokumentiem un īpašuma apskates rezultātā konstatēto, tiek veikta nomnieka (īrnieka) veikto ieguldījumu klasifikācija, izdalot uz neatdalāmajiem ieguldījumiem attiecināmos nepieciešamos un derīgos izdevumus, un ar tiem uzlabotos ēkas konstruktīvos elementus. **Greznuma izdevumi un atdalāmie ieguldījumi zaudējumu aprēķinā netiek ietverti.**
2. Aprēķinā iekļautās neatdalāmo ieguldījumu pozīciju vērtības tiek koriģētas atbilstoši būvniecības tirgus cenām, iegūstot to sākotnējo tirgus vērtību.
3. Tiek veikts katras neatdalāmo ieguldījumu pozīcijas nolietojuma no to veikšanas brīža aprēķins:
 - Nepieciešamo ieguldījumu pozīcijām nolietojums ir aprēķināms kā attiecīgā ēkas konstruktīvā elementa faktiskā kalpošanas laika (laika kopš ieguldījumu veikšanas) un ekonomiski pamatotā (normatīvā) kalpošanas laika attiecība, ja nomas (īres) līgumā nav noteikts savādāk.
 - Derīgo ieguldījumu pozīcijām nolietojums ir aprēķināms lineāri, pie nosacījuma, ka nomas līguma termiņa beigās to vērtība ir pilnībā amortizējusies, kā nolietojuma faktoru izmantojot

vērtēšanas datumā atlikušā līguma termiņa un laika posma starp investīciju veikšanas datumu un līguma termiņa beigu datumu attiecību.

4. Katras neatdalāmo ieguldījumu pozīcijas aprēķinātā sākotnējā tirgus vērtība tiek reizināta ar aprēķināto derīgajiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem piemērojamo likmi, iegūstot to tirgus vērtību vērtēšanas datumā, un to summa atspoguļo kompensējamo nomniekam (īrniekam) atlīdzināmo ieguldījumu vērtību.

IV. PIELIKUMI

1. NORMATĪVAIS REGULĒJUMS

1.1. Latvijas Republikas Satversme

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

1.2. Civillikums

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Dzelzceļa likums

1.pants. Likumā lietotie termini

11) dzelzceļa zemes nodalījuma josla — zemes platība, kas ir dzelzceļa infrastruktūras sastāvdaļa un kas paredzēta dzelzceļa infrastruktūras objektu izvietošanai, lai nodrošinātu dzelzceļa infrastruktūras attīstību un drošu ekspluatāciju, kā arī pasargātu cilvēkus un vidi no dzelzceļa kaitīgās ietekmes;

4.pants. Dzelzceļa infrastruktūra

(1) Dzelzceļa infrastruktūra ir kompleksa inženierbūve, kurā ietilpst:

- 1) dzelzceļa virsbūve [sliedes (sliežu ceļi), pārmiju pārvedas, gulšņi, balasts un citi virsbūves elementu piederumi], pārbrauktuves un pārejas;
- 2) zeme zem sliežu ceļiem (zemes klātne un dzelzceļa zemes nodalījuma josla), inženiertehniskās būves (tilti, ceļa pārvadi, caurtekas, ūdens novadīšanas ietaises, komunikāciju kanāli, atbalsta sienas vai aizsargsienas u.tml.);
- 3) robežzīmes un aizsargstādījumi;
- 4) dzelzceļa signalizācijas, centralizācijas un bloķēšanas līnijas, iekārtas vilcienu kustības drošības garantēšanai, pārmiju stāvoķļa un signālu regulēšanai, luksofori, signālrādītāji un signālzīmes;
- 5) dzelzceļa telekomunikāciju tīkli;
- 6) dzelzceļa elektroapgādes gaisvadu un kabeļu līnijas, kontakttīkli, transformatoru un vilces apakšstacijas;
- 7) stacijas, izmaiņas punkti un pieturas punkti;
- 8) ēkas un būves, kas nepieciešamas dzelzceļa infrastruktūras objektu uzturēšanai, remontam un lietošanai.

(2) Dzelzceļa infrastruktūrā ietilpst arī gaisa telpa un zemes dzīles dzelzceļa zemes nodalījuma joslā, ciktāl tas nepieciešams dzelzceļa infrastruktūras objektu ekspluatācijai, aizsardzībai un dzelzceļa satiksmei.

6.pants. Valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra

(1) Valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra (valstij piederošā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra vai šā panta otrajā daļā minētās personas pārvaldīšanā esošā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra) tiek veidota atbilstoši tautsaimniecības vajadzībām un tās attīstībai, stabilas satiksmes interesēm, kā arī vides aizsardzības prasībām.

9.pants. Dzelzceļa infrastruktūras uzturēšana un attīstība

(2) Valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūru attīsta atbilstoši nepieciešamībai, ņemot vērā Eiropas Savienības vispārīgās vajadzības, arī vajadzību sadarboties ar kaimiņos esošajām trešajām valstīm. Šādā nolūkā Satiksmes ministrija pēc apspriešanās ar ieinteresētajām pusēm izstrādā un Ministru kabinets apstiprina indikatīvu dzelzceļa infrastruktūras attīstības stratēģiju, kuras mērķis ir apmierināt mobilitātes vajadzības nākotnē attiecībā uz infrastruktūras uzturēšanu, atjaunošanu un attīstību, pamatojoties uz ilgtspējīgu dzelzceļa sistēmas finansējumu. Minētā stratēģija aptver vismaz piecu gadu laikposmu un ir atjaunojama.

15.pants. Publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zeme

(1) Zeme valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valsts īpašums. Šo valsts zemi nevar pārdot, dāvināt vai citādi atsavināt. Ja dzelzceļa zemes nodalījuma

joslā uz zemes vai zemē, kas pieder vai piekrīt valstij Satiksmes ministrijas personā, atrodas vai ir plānots izvietot šā likuma 6.pantā minētajam valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam piederošus dzelzceļa infrastruktūras elementus, šo valstij Satiksmes ministrijas personā piederošo vai piekrītošo zemi tam nodod valdījumā satiksmes ministrs.

(2) Šā likuma 6.pantā minētais valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs tam valdījumā nodoto valstij piederošo vai piekrītošo zemi (šā panta pirmā daļa) var nodot lietošanā vai apgrūtināt ar servitūtiem ēku, būvju, virszemes vai pazemes komunikāciju celtniecībai vai citas saimnieciskās darbības veikšanai. Šajos gadījumos valsts publiskās dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs rīkojas valsts vārdā. Lēmumu par šajā daļā minētās valstij piederošās vai piekrītošās zemes iznomāšanu ar apbūves tiesībām pieņem Ministru kabinets. Ministru kabinets izdod noteikumus par šajā daļā minētās valstij piederošās vai piekrītošās zemes nodošanu lietošanā vai apgrūtināšanu ar servitūtiem ēku, būvju, virszemes vai pazemes komunikāciju celtniecībai vai citas saimnieciskās darbības veikšanai.

(3) Publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam un apkalpes vietas operatoram ir servitūta tiesības uz citām juridiskajām un fiziskajām personām piederošo zemi, uz kuras atrodas dzelzceļa infrastruktūras elementi. Servitūtu nodibina likumā noteiktajā kārtībā. Zemes lietotājs tās īpašniekam par servitūtu maksā atlīdzību saskaņā ar vienošanos, tomēr ne lielāku par pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

(4) Publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam, ievērojot zemes jautājumos pieņemtos likumus un citus normatīvos aktus, ir tiesības šķērsot zemes nodalījuma joslai piegulošo tam nepiederošo zemes gabalu, lai piekļūtu infrastruktūras elementiem.

(5) Pirmpirkuma tiesības uz zemi un citu nekustamo īpašumu valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valstij Satiksmes ministrijas personā.

16.pants. Dzelzceļa zemes nodalījuma joslā

(1) Dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas teritoriju plānojumos nosaka atbilstoši attiecīgā objekta būvniecības laikā spēkā esošajiem būvnormatīviem.

(3) Gadījumos, kad dzelzceļa zemes nodalījuma josla pārklājas ar cita veida zemes nodalījuma joslu vai aizsargjoslu, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu darbību šajās vietās saskaņo ieinteresētās institūcijas.

(4) Dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ir tiesīgs grozīt (samazināt) dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas un atteikties no zemes lietošanas tiesībām, ievērojot attiecīgos normatīvos aktus un būvnormatīvus.

17.pants. Darbības ierobežojumi dzelzceļa zemes nodalījuma joslā

(1) Dzelzceļa zemes nodalījuma joslā citas juridiskās un fiziskās personas jebkāda veida darbību drīkst veikt tikai ar dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāja atļauju un tā kontrolē.

(2) Ja sakarā ar juridiskajām un fiziskajām personām atļautajiem būvdarbiem, rekonstrukcijas darbiem un remontdarbiem vai citu darbību rodas nepieciešamība veikt dzelzceļa infrastruktūras objektu pārbūvi, to veic un finansē ieinteresētā puse.

(3) Jebkura komunikāciju izvietošana, pārvietošana un rekonstrukcija dzelzceļa zemes nodalījuma joslā nedrīkst pasliktināt dzelzceļa infrastruktūras objektu ekspluatācijas kvalitāti un satiksmes drošību.

(4) Dzelzceļa zemes nodalījuma joslā esošās komunikācijas uztur kārtībā to īpašnieks.

18.pants. Dzelzceļa aizsargjoslas

(1) Lai aizsargātu dzelzceļu no nevēlamas ārējās iedarbības, pasargātu cilvēkus un vidi no dzelzceļa kaitīgās ietekmes, kā arī nodrošinātu dzelzceļa efektīvu un drošu ekspluatāciju un attīstības iespējas, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu tiek izveidotas dzelzceļa aizsargjoslas.

(2) Dzelzceļa aizsargjoslas kārtībā uztur attiecīgās dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs par saviem līdzekļiem, bet, ja tiesības lietot zemi ir nodotas citai personai, — zemes lietotājs.

(3) Dzelzceļa infrastruktūras uzturēšana, kā arī aizsargjoslas zemes īpašnieka darbība nedrīkst pasliktināt hidroloģisko režīmu dzelzceļa aizsargjoslā, traucēt aizsargjoslas un tai piegulošo vai to šķērsojošo melioratīvo sistēmu un būvju funkcionēšanu.

(4) Dzelzceļa aizsargjoslas zemes īpašnieks vai lietotājs nedrīkst liegt dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam izmantot ceļus vai pieejas, lai dzelzceļa infrastruktūras uzturēšanas specializētais transportlīdzeklis varētu piekļūt dzelzceļa infrastruktūras objektiem uzturēšanas darbu veikšanai un to kontrolei. Izmantojot tiesības piekļūt pie dzelzceļa infrastruktūras objektiem, dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāja pienākums ir to darīt pēc iespējas saudzīgi, nebojājot sējumus un neizcērtot kokus.

(5) Visus zaudējumus, ko dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ar savām darbībām ir nodarījis zemes īpašniekam, atlīdzina attiecīgās dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs.

22.pants. Dzelzceļa infrastruktūras objektu būvniecības kārtība

Dzelzceļa infrastruktūras objekti atbilstoši Būvniecības likumam ir specializētās būves. Ministru kabinets nosaka dzelzceļa infrastruktūras objektu projektēšanas un būvniecības kārtību, kā arī kārtību, kādā tie pieņemami ekspluatācijā.

22.¹ pants. Paredzētās darbības akceptēšana attiecībā uz dzelzceļa būvēm un objektiem

Ja atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”, ir sagatavots ietekmes uz vidi novērtējuma ziņojums un saņemts kompetentās institūcijas atzinums sakarā ar valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras objekta izveidošanu vai būtisku pārmaiņu veikšanu tajā un šis objekts ir iekļauts Eiropas transporta tīklā (TEN-T) un tā prioritāro projektu sarakstā, lēmumu par paredzētās darbības akceptēšanu, izvērtējot attiecīgo pašvaldību viedokli, pieņem Ministru kabinets.

1.4. Aizsargjoslu likums

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

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

13.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 pārbūvei.

(3) Dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjoslas minimālais platums ir vienāds ar dzelzceļa zemes nodalījuma joslas platumu. Pilsētās un ciemos ekspluatācijas aizsargjoslas maksimālais platums gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus, ir 50 metri katrā pusē no malējās sliedes, gar pārējiem sliežu ceļiem — 25 metri, bet lauku apvidū ekspluatācijas aizsargjoslas maksimālais platums gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus, ir 100 metri katrā pusē no malējās sliedes, gar pārējiem sliežu ceļiem — 50 metri. Ekspluatācijas aizsargjoslas platumu šajās robežās nosaka teritoriju plānojumos likumā noteiktajā kārtībā.

(4) Metodikas projektu, pēc kuras nosaka ekspluatācijas aizsargjoslas gar autoceļiem un dzelzceļiem, izstrādā Satiksmes ministrija.

32.³ pants. Aizsargjoslas gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus

(1) Aizsargjoslas gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus apjomos, kas pārsniedz 10 cisternas vai vagonus vienā dzelzceļa sastāvā, nosaka, lai samazinātu iespējamo negatīvo ietekmi uz cilvēkiem avārijas gadījumā.

(2) Aizsargjoslu platums katrā pusē dzelzceļam, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus, ir no 25 līdz 100 metriem atkarībā no esošā un plānotā apbūves blīvuma, apkārtnes reljefa, esošām un plānotām aizsardzības ietaisēm un stādījumiem.

(3) Metodikas projektu, pēc kuras nosaka drošības aizsargjoslas gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus, izstrādā Satiksmes ministrija pēc saskaņošanas ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu.

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

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

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

(7) Objekta īpašnieks vai valdītājs pēc objekta likvidēšanas par to informē Valsts zemes dienestu.

(8) Objekta īpašnieks vai valdītājs grafiski attēlo šā likuma 15.pantā, 16.panta otrās daļas 2.¹punktā, 18.pantā, 21.panta otrajā daļā un 23.¹ pantā noteikto aizsargjoslu robežas, saskaņo tās ar attiecīgo pašvaldību un aizsargjoslu robežu datus iesniedz Valsts zemes dienestam.

(9) Šā likuma 14., 16. (izņemot 16. panta otrās daļas 2.¹ punktu), 17., 19., 20.pantā, 21.panta trešajā un ceturtajā daļā, 22., 23., 30., 32.¹, 32.² un 32.⁴ pantā noteiktās aizsargjoslas robežu grafiski attēlo Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā noteiktajā kārtībā.

(10) Vietējā pašvaldība grafiski attēlo šā likuma 6., 7., 7.¹, 8., 9., 11., 13., 25., 26., 28., 32. un 32.³ pantā noteikto aizsargjoslu robežas un šo aizsargjoslu robežu datus iesniedz Valsts zemes dienestam.

34.pants. Aizsargjoslu pārklāšanās

Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

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, atjaunošanai, pārbūvei nepieciešamos darbus. Par to rakstveidā brīdināms zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs vismaz divas nedēļas pirms darbu uzsākšanas, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidēšanas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā bez brīdinājuma.

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

(4) Pēc darbu veikšanas objekta īpašnieks vai valdītājs sakārto zemes platības, lai tās būtu derīgas izmantošanai paredzētajām vajadzībām, kā arī atlīdzina zemes īpašniekam vai tiesiskajam

valdītājam darbu izpildes gaitā nodarītos zaudējumus. Zaudējumu apmēru nosaka un zaudējumus atlīdzina likumos noteiktajā kārtībā vai pēc savstarpējas vienošanās.

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

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

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

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

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

58.3pants. Aprobežojumi aizsargjoslās gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus

Aizsargjoslās gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas vai produktus, papildus šā likuma 35.pantā minētajiem aprobežojumiem tiek noteikti šādi aprobežojumi:

- 1) aizliegts būvēt jaunas dzīvojamās mājas vai esošās ēkas pārbūvēt par dzīvojamām mājām;
- 2) aizliegts būvēt jaunas nedzīvojamās ēkas vai esošās ēkas pārbūvēt par nedzīvojamām ēkām, izņemot satiksmes un sakaru iestāžu ēkas, lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas;
- 3) aizliegts būvēt jaunas sporta un atpūtas būves vai esošās ēkas pārbūvēt par sporta un atpūtas būvēm;
- 4) aizliegts atvērt izglītības iestādes, ierīkot spēļu laukumus un atpūtas zonas;
- 5) aizliegts rīkot publiskus pasākumus;
- 6) aizliegts izvietot degvielas uzpildes stacijas, bīstamu ķīmisko vielu un produktu, kokmateriālu, uzliesmojošu, viegli un īpaši viegli uzliesmojošu vielu, produktu un materiālu glabātavas, ja nav noslēgta rakstveida vienošanās ar dzelzceļa īpašnieku.

1.5. Teritorijas attīstības plānošanas likums

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

4) publiskā infrastruktūra — tautsaimniecības teritoriālās struktūras sastāvdaļa, ko veido tehniskā (transporta, sakaru, enerģētikas, ūdensapgādes un vides objekti) un sociālā (izglītības, zinātnes, veselības un sociālās aprūpes, valsts pārvaldes, sabiedrisko pakalpojumu, kultūras un rekreācijas objekti) infrastruktūra;

7) nacionālo interešu objekti — teritorijas un objekti, kas nepieciešami būtisku sabiedrības interešu nodrošināšanai, dabas resursu aizsardzībai un ilgtspējīgai izmantošanai;

8) vietējās pašvaldības teritorijas plānojums — vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei, tajā skaitā funkcionālais zonējums, publiskā infrastruktūra, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi teritorijas izmantošanas nosacījumi un kuru izstrādā administratīvajai teritorijai vai tās daļai;

4.pants. Sabiedrības līdzdalība teritorijas attīstības plānošanā

(1) Teritorijas attīstību plāno, iesaistot sabiedrību. Plānošanas līmenim atbilstošai institūcijai ir pienākums nodrošināt informācijas un lēmumu pieņemšanas atklātumu, kā arī noskaidrot sabiedrības viedokli un organizēt sabiedrības līdzdalību attiecīgās teritorijas attīstības plānošanā, sniedzot pēc iespējas plašu un saprotamu informāciju.

(4) Sabiedrības līdzdalības procesā līdzsvaro privātpersonu un sabiedrības intereses ar teritorijas ilgtspējīgas attīstības iespējām.

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

23.pants. Vietējās pašvaldības teritorijas plānojums

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Paziņojumu par saistošo noteikumu pieņemšanu vietējā pašvaldība divu nedēļu laikā pēc saistošo noteikumu apstiprināšanas publicē oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", vietējā laikrakstā un ievieto pašvaldības mājaslapā internetā. Lēmumu par saistošo noteikumu apstiprināšanu un tam pievienotos dokumentus vietējā pašvaldība ievieto savā mājaslapā internetā.

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

(4) Šajā pantā minētie saistošie noteikumi nav īstenojami tikmēr, kamēr nav pabeigtas šā likuma 27.panta trešajā daļā minētās darbības.

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

27.pants. Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma un lokālplānojuma pārsūdzēšana

(1) Divu mēnešu laikā pēc tam, kad stājušies spēkā saistošie noteikumi, ar kuriem apstiprināts vietējās pašvaldības teritorijas plānojums vai lokālplānojums, persona par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgajai ministrijai var iesniegt iesniegumu par vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu vai lokālplānojumu.

(4) Persona ir tiesīga likumā noteiktajā kārtībā iesniegt Satversmes tiesā konstitucionālo sūdzību par pašvaldības saistošo noteikumu atbilstību augstāka juridiskā spēka normām, ja pirms tam tā iesniegusi iesniegumu saskaņā ar šā panta pirmo daļu.

(5) Ja iesniegums nav iesniegts šā panta pirmajā daļā minētajā termiņā, to izskata saskaņā ar Iesniegumu likumu un uz to neattiecas šā panta pirmajā, otrajā, trešajā un ceturtajā daļā noteiktais. Nokavēto termiņu neatjauno.

(6) Papildus šajā pantā noteiktajam, ja nav ievēroti tajā minētie termiņi, Satversmes tiesa likumā noteiktajā kārtībā var izvērtēt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un lokālplānojumu arī tādā gadījumā, ja Satversmes tiesā vēršas vispārējās jurisdikcijas tiesa vai administratīvā tiesa, tajā skaitā arī pēc procesa dalībnieku viedokļu uzklaušanās.

1.6. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

1) apgrūtinātā teritorija — teritorija, kurai atbilstoši likumam ir noteikti lietošanas tiesību aprobežojumi;

2) objekts — dabas veidojums, būve vai cits mākslīgs veidojums, kuram saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslu.

7.pants. Apgrūtināto teritoriju datu sniegšana iekļaušanai Informācijas sistēmā

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

12) pašvaldības — par:

k) aizsargjoslām gar ielām un autoceļiem,

l) aizsargjoslām gar dzelzceļiem, tai skaitā gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus,

n) būvniecības ierobežojumu teritorijām, kas noteiktas teritorijas attīstības plānošanas dokumentos.

10.pants. Datu sniedzēja pienākumi un atbildība

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

(6) Datu sniedzējs ir atbildīgs par tā sniegto datu atbilstību šā likuma un citu normatīvo aktu prasībām, tajā skaitā tām prasībām, kuras regulē aizsargjoslu noteikšanu vai attēlošanu.

1.7. Likums par pašvaldībām

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

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

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

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

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

14. pants. Pildot savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības:

2) iegūt un atsavināt kustamo un nekustamo mantu, privatizēt pašvaldību īpašuma objektus, slēgt darījumus, kā arī veikt citas privāttiesiska rakstura darbības;

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

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

3) racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu;

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

15. pants. Pašvaldībām ir šādas autonomās funkcijas:

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

3) noteikt kārtību, kādā izmantojami publiskā lietošanā esošie meži un ūdeņi, ja likumos nav noteikts citādi;

13) saskaņā ar attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumu noteikt zemes izmantošanas un apbūves kārtību;

14) nodrošināt savas administratīvās teritorijas būvniecības procesa tiesiskumu;

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

3) apstiprināt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu;

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

17) lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu, ieķīlāšanu vai privatizēšanu, kā arī par nekustamās mantas iegūšanu pašvaldības īpašumā;

41. pants. Pašvaldības dome pieņem:

1) ārējos normatīvos aktus (saistošie noteikumi);

2) iekšējos normatīvos aktus (noteikumi, nolikumi, instrukcijas);

3) individuālos aktus (administratīvie akti un citi pārvaldes lēmumi);

4) citus lēmumus.

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

1.8. Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likums

1.pants. Likuma mērķis

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

4.pants. Darbība un bezdarbība

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

6.pants. Cēloņsakarība

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

(2) Cēloņsakarība nepastāv gadījumā, kad tāds pats zaudējums būtu radies arī tad, ja iestāde būtu rīkojusies tiesiski.

7.pants. Mantiskais zaudējums

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

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

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

(4) Par mantisko zaudējumu neuzskata laiku un pūles, ko privātpersona veltījusi konkrētās lietas risināšanai.

10.pants. Līdzatbildība

(1) Cietušais nav tiesīgs pilnīgi vai daļēji saņemt zaudējuma atlīdzinājumu, ja viņš nav, izmantojot savas zināšanas, spējas un praktiskās iespējas, darījis visu iespējamo, lai zaudējumu novērstu vai samazinātu.

(2) Cietušais nav tiesīgs saņemt zaudējuma atlīdzinājumu, ja ar apzinātu rīcību ir veicinājis viņam nodarītā zaudējuma rašanos vai tā apmēra palielināšanos.

11.pants. Pierādīšanas līdzekļi

(1) Mantiskā zaudējuma atlīdzinājuma tiesiskais pamats un apmērs tiek pierādīts ar Administratīvā procesa likumā noteiktajiem pierādīšanas līdzekļiem.

(2) Personiskā kaitējuma atlīdzinājuma tiesiskais pamats tiek pierādīts ar Administratīvā procesa likumā noteiktajiem pierādīšanas līdzekļiem. Privātpersonai ir pienākums norādīt personiskā kaitējuma atlīdzinājuma apmēru un to pamatot.

(3) Morālā kaitējuma atlīdzinājuma tiesiskais pamats uzskatāms par pierādītu, ja ir pierādīts fiziskās personas tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizskārums. Privātpersonai ir pienākums norādīt morālā kaitējuma atlīdzinājuma apmēru.

12.pants. Mantiskā zaudējuma apmēra noteikšana

(1) Zaudējuma apmēru nosaka, izmantojot pierādīšanas līdzekļus (11.pants).

(2) Ja iestāde vai tiesa, nosakot zaudējuma apmēru, konstatē cietušā līdzatbildību (10.pants), zaudējuma apmērs tiek attiecīgi samazināts.

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

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

(5) Ja privātpersonai izmaksājamais zaudējuma atlīdzinājums sastāv no nesaņemtās darba samaksas, tad iestādes vai tiesas noteiktā zaudējuma atlīdzinājuma summa ietver nodokļus, kas tiek aprēķināti normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.

13.pants. Mantiskā zaudējuma atlīdzinājuma noteikšana

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

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

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

1.9. Būvniecības likums

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

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

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

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

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

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

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

12) būvniecība — visu veidu būvju projektēšana un būvdarbi;

13) būvprojekts — būvniecības ieceres īstenošanai nepieciešamo grafisko un teksta dokumentu kopums.

11.pants. Būvju iedalījums

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

15.pants. Būvatļauja

(1) Būvatļauju izdod, ja:

1) būvniecības iecere atbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, lokālplānojumam (ja tāds ir izstrādāts) un detālplānojumam (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem), izņemot gadījumus, kad būvniecības iecere attiecas uz nacionālo interešu objektu;

2) būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku un būves īpašnieku gadījumā, kad būvniecība paredzēta esošā būvē, vai zemes gabala īpašnieks ir informēts gadījumā, kad to prasa normatīvie akti;

3) atbilstoši būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām ir izstrādāts būvprojekts minimālā sastāvā, izņemot gadījumus, kad attiecīga projekta izstrāde nav nepieciešama.

(2) Speciālajos būvnoteikumos paredzētajos gadījumos būvatļauju inženierbūves būvniecībai izdod pirms šā panta pirmās daļas 2.punktā minēto prasību izpildes un iekļauj attiecīgās prasības būvatļaujas projektēšanas nosacījumos.

(7) Nacionālā interešu objekta būvniecībai izdotas būvatļaujas apstrīdēšana vai pārsūdzēšana neaptur tās darbību.

17.pants. Būvdarbi

(1) Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi būvatļaujā par visu tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama. Šā likuma 15.panta septītajā daļā minētajā gadījumā būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde izdarījusi atzīmi būvatļaujā par tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi un būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi.

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

(2¹) Būvdarbu laikā aizliegts veikt izmaiņas būves lietošanas veidā, bet izmaiņas ēkas fasādes risinājumā, būves novietojumā un būvapjomā pieļaujamas, ievērojot šā likuma 16.panta 2.² daļā noteikto.

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

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

19.pants. Atbildība būvniecībā

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

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

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

21.pants. Būves ekspluatācija

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

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

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

(4) Būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu šā likuma 9.panta otrajā daļā būvei noteiktajām būtiskām prasībām.

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

1.10. Meža likums

1.pants

Likumā ir lietoti šādi termini:

2) apliecinājums — Valsts meža dienesta izsniegts dokuments, kas apliecina konkrētas plānotās darbības likumību un ir uzskatāms par šīs darbības atļauju;

4) atmežošanas cirte — cirtes veids mežā tādu darbību īstenošanai, kuru dēļ tiek mainīts zemes lietošanas veids;

8) cita cirte — cirtes veids, ko izmanto, ja cirte nepieciešama meža infrastruktūras un robežstīgu izveidošanai un uzturēšanai, bīstamu koku novākšanai, dabas vērtību saglabāšanai;

10) galvenā cirte — cirtes veids mežaudzes nociršanai vienā paņēmienā vai vairākos paņēmienos pēc galvenās cirtes vecuma vai galvenās cirtes caurmēra sasniegšanas;

15) jaunaudze — skuju koku, ošu un ozolu mežaudze līdz 40 gadu vecumam, baltalkšņu mežaudze līdz 10 gadu vecumam, pārējo koku sugu mežaudzes — līdz 20 gadu vecumam;

16) kailcirte — galvenās cirtes izpildes veids. Ar šo cirti gada laikā no tās uzsākšanas mežaudzes vai tās daļas šķērslaukums tiek samazināts tiktāl, ka tas kļūst mazāks par kritisko šķērslaukumu;

24) meža inventarizācija — informācijas iegūšana par mežu un tam piegulošiem purviem, meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstošiem pārplūstošiem klajumiem, purviem un laucēm konkrētā meža īpašumā vai valdījumā un iegūtās informācijas dokumentēšana;

27) meža tiesiskais valdītājs:

a) persona, kurai pēc noteiktas institūcijas lēmuma zemes reformas gaitā zeme nodota (piešķirta) īpašumā par samaksu vai atjaunotas īpašuma tiesības uz to un zeme ierādīta (iemērīta) dabā saskaņā ar normatīvajiem aktiem,

b) persona, kura zemes valdījumu ieguvusi uz mantojuma tiesību vai cita likumīga pamata;

28) Meža valsts reģistrs — valsts informācijas sistēma, kurā apkopo, glabā un aktualizē informāciju par mežu un tajā notikušo mežsaimniecisko darbību, tam piegulošiem purviem, meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstošiem pārplūstošiem klajumiem, purviem un laucēm;

29) meža zeme — zeme, uz kuras ir mežs, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, kā arī mežā ietilpstošie pārplūstošie klajumi, purvi, lauces un tam piegulošie purvi;

30) mežaparks — sabiedriskas vai kultūrvēsturiskas nozīmes meža teritorija, kurā ir labiekārtojuma elementi un kuru sabiedrība izmanto rekreācijai;

31) mežaudze — mežs ar viendabīgiem meža augšanas apstākļiem, koku sugu sastāvu un vecumu;

34) mežs — ekosistēma visās tās attīstības stadijās, kur galvenais organiskās masas ražotājs ir koki, kuru augstums konkrētajā vietā var sasniegt vismaz piecus metrus un kuru pašreizējā vai potenciālā vainaga projekcija ir vismaz 20 procentu no mežaudzes aizņemtās platības;

37) neproduktīva mežaudze — mežaudze, kuru nav lietderīgi audzēt koksnes krājas nepietiekama pieauguma, koku sugu sastāva vai koku kvalitātes dēļ;

38) parks — sabiedriskas vai kultūrvēsturiskas nozīmes dabas objekts, kurā ir dabas elementu, būvju un mazo arhitektūras formu daudzveidība un īpaši veidota infrastruktūra;

39) plantāciju meži — ieaudzētas, īpašiem mērķiem paredzētas un Meža valsts reģistrā reģistrētas mežaudzes;

40) rekonstruktīvā cirte — cirtes veids neproduktīvas mežaudzes nociršanai vienlaidus vai izlases veidā;

41) sanitārā cirte — cirtes veids meža veselības stāvokļa uzlabošanai, cērtot meža slimību, kaitēkļu, dzīvnieku vai citādi bojātos, vēja gāztos un lauztos kokus vienlaidus vai izlases veidā;

3.pants

(1) Šā likuma objekts ir:

1) zeme, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā mežs;

2) citas zemes lietošanas kategorijas zeme 0,5 hektāru un lielākā platībā, uz kuras ir izveidojusies mežaudze ar koku vidējo augstumu vismaz pieci metri un kur mežaudzes šķērslaukums ir vienāds ar vai lielāks par mežaudzes minimālo šķērslaukumu;

3) mežā ietilpstošie pārplūstošie klajumi un lauces, tam piegulošie un tajā ietilpstošie meža infrastruktūras objekti un purvi.

(2) Uz zemes vienību, kuras Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas veids ir mežs ar platību ne lielāku par 0,12 hektāriem (izņemot gadījumus, kad mežs atrodas uz valsts meža zemes), ja uz tās atrodas būves un tā aizņem teritoriju, kuru vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā paredzēts (atļauts) izmantot apbūvei, attiecas vienīgi šā likuma I, XI un XII nodaļa.

(3) Uz šā likuma 12.panta trešajā daļā minētajiem kokiem aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem neattiecas koku ciršanas prasības.

(4) Zemē, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme, kokus cērt saskaņā ar normatīvajiem aktiem par koku ciršanu ārpus meža.

3.¹ pants

Par mežu neuzskata:

1) zemi, ko aizņem esošu autoceļu zemes nodalījuma josla, dzelzceļa zemes nodalījuma josla, elektrisko tīklu un elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju trase, gāzes vadu, naftas vadu trase, ūdensvadu trase un kapsēta, kā arī mākslīgas vai dabiskas izcelsmes koku rindu, kuras platums ir mazāks par 20 metriem, augļu dārzu, parku, kokaudzētavu;

2) atsevišķi no meža esošu platību, kas atbilst meža definīcijai šā likuma 1.panta 34.punkta izpratnē un ir mazāka par 0,5 hektāriem.

1.11. Likums par zemes dzīlēm

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

1) augsne — virsējais irdenais zemes garozas slānis, kas veidojies atmosfēras un bioloģisko faktoru ietekmē un kam piemīt dabiska auglība;

2) bieži sastopamie derīgie izrakteņi — Latvijas teritorijā izplatīti un pietiekamā daudzumā esoši derīgie izrakteņi;

2¹) bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauja - administratīvais akts, kas tā adresātam piešķir tiesības izmantot zemes dzīles noteiktās robežās un noteiktu laiku, ievērojot atļaujas noteikumus;

3) derīgie izrakteņi — neorganiskas vai organiskas izcelsmes veidojumi (arī pazemes ūdeņi), kuru izmantošana ir praktiski iespējama un ekonomiski izdevīga;

4) derīgo izrakteņu atradne — dabisks derīgo izrakteņu sakopojums, kuru daudzums, kvalitāte un ieguves apstākļi ir izvērtēti un kuru praktiska izmantošana ir iespējama;

6) derīgo izrakteņu ieguve — darbu komplekss derīgo izrakteņu atdalīšanai no to dabiskās vides;

7) derīgo izrakteņu izpēte — licences laukumā veicami ģeoloģiski, ģeofizikāli, ģeoķīmiski un tehniski darbi, kuru mērķis ir noteikt derīgo izrakteņu kvalitāti un krājumus atradnē, kā arī novērtēt derīgo izrakteņu atradnes komerciālo nozīmi;

20) zemes dzīles — zemes garozas daļa, kas atrodas zem augsnes, iekšzemes un jūras ūdeņiem līdz dziļumam, kurā ekonomiski un tehniski ir iespējama tās izmantošana;

21) zemes dzīļu izmantošana — ģeoloģiskā izpēte, derīgo izrakteņu ieguve un zemes dzīļu derīgo īpašību izmantošana;

22) zemes dzīļu izmantošanas licence — administratīvais akts, kas tā adresātam piešķir tiesības izmantot zemes dzīles noteiktās robežās, noteiktā veidā un noteiktu laiku, ievērojot licences noteikumus;

2.pants. Likuma mērķis

Likuma mērķis ir nodrošināt zemes dzīļu kompleksu, racionālu, vidi saudzējošu un ilgtspējīgu izmantošanu, kā arī noteikt zemes dzīļu aizsardzības prasības.

3.pants. Īpašuma tiesības

(1) Zemes dzīles un visi derīgie izrakteņi, kas tajās atrodas, pieder zemes īpašniekam.

(2) Zemes īpašnieks vai tā attiecīgi pilnvarota persona, ja zemes īpašnieks ir valsts vai pašvaldība (turpmāk — pilnvarotā persona), var rīkoties ar zemes dzīlēm, ciktāl šis likums un citi normatīvie akti neierobežo viņa tiesības.

6.pants. Zemes dzīļu izmantošanas pamatprincipi

(1) Zemes dzīles ir neatjaunojama vērtība, kas izmantojama vienlaikus zemes īpašnieku, valsts un sabiedrības labā.

(2) Zemes dzīļu vērtība netiek ietverta īpašuma kadastrālajā vērtībā, un par zemes dzīlēm nav jāmaksā īpašuma nodoklis. Zemes īpašnieks vai pilnvarotā persona zemes dzīles sava zemes īpašuma robežās izmanto bez maksas saskaņā ar šā likuma 11.panta noteikumiem.

(3) Zemes dzīļu izmantotāji zemes dzīles izmanto, ievērojot normatīvo aktu prasības par kultūras pieminekļu aizsardzību, ietekmes uz vidi novērtējumu, īpaši aizsargājamo dabas teritoriju aizsardzību un izmantošanu, kā arī citu vides aizsardzības normatīvo aktu prasības.

(4) Nodrošinot zemes dzīļu racionālu izmantošanu un aizsardzību, valsts un pašvaldības šajā likumā un citos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos un noteiktajā kārtībā var ierobežot, apturēt vai pārtraukt jebkuru juridisko un fizisko personu darbību zemes dzīļu izmantošanā.

8.pants. Zemes dzīļu izmantotāji

(1) Zemes dzīles izmanto:

- 1) zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs;
- 2) zemes īpašnieka pilnvarotā persona;
- 3) persona, kas ar zemes īpašnieku vai pilnvaroto personu noslēgusi līgumu, kurā norādīts zemes dzīļu izmantošanas veids. Šis līgums ir obligāts priekšnoteikums zemes dzīļu izmantošanas licences vai bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas saņemšanai. Ja Ministru kabineta noteiktajos gadījumos zemes dzīļu izmantošanas licenci izsniedz zemes dzīļu izmantošanai visā Latvijas Republikas teritorijā, līgumu ar zemes īpašnieku vai pilnvaroto personu noslēdz pirms zemes dzīļu izmantošanas uzsākšanas;

10.pants. Zemes dzīļu izmantošanas kārtība

(1) Uzsākt zemes dzīļu izmantošanu drīkst tikai tad, ja Ministru kabineta noteiktajā kārtībā (izņemot šā likuma 11.pantā minētos gadījumus) saņemta:

1) vietējās pašvaldības izsniegta atļauja - šā likuma 4.panta piektajā daļā noteiktajos gadījumos;

2) Ekonomikas ministrijas izsniegta licence - šā likuma 4.panta ceturtajā daļā noteiktajos gadījumos;

3) Valsts vides dienesta izsniegta licence:

a) gadījumā, kad bieži sastopamo derīgo izrakteņu atradne ietilpst vairāku pašvaldību administratīvajā teritorijā,

b) gadījumā, kad derīgo izrakteņu atradnē papildus bieži sastopamajiem derīgajiem izrakteņiem ir akceptēti citu derīgo izrakteņu krājumi,

c) gadījumā, kad derīgos izrakteņus iegūst pašvaldība,

d) gadījumā, kad zemes dzīles izmanto publiskajos ūdeņos, Latvijas Republikas teritoriālajā jūrā un ekskluzīvajā ekonomiskajā zonā,

e) visos pārējos gadījumos.

(6) Zemes dzīļu izmantošanas licences un bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas aizliegts iekļāt, pārdot, dāvināt, mainīt vai citādi atsavināt. Ja mainās zemes dzīļu izmantotājs, agrāk izsniegtā licence vai atļauja zaudē spēku, bet jaunajam zemes dzīļu izmantotājam ir tiesības saņemt jaunu licenci vai atļauju bez konkursa (izsoles), ja viņš uzņemas iepriekš izsniegtajā licencē vai atļaujā noteiktos pienākumus. Ogļūdeņražu meklēšanas, izpētes un ieguves licences var atsavināt saskaņā ar šā panta trīspadsmito daļu.

(9) Pazemes ūdeņus izmanto, ja saskaņota ūdens ieguves urbuma vai avota pase vai akceptēti pazemes ūdeņu atradnes krājumi un saņemta atradnes pase. Vides aizsardzības normatīvajos aktos

noteiktajos gadījumos pirms ūdens ieguves uzsākšanas ir jāsaņem ūdens resursu lietošanas atļauja vai attiecīga atļauja piesārņojošās darbības veikšanai.

(11) Derīgos izrakteņus, izņemot ogļūdeņražus un pazemes ūdeņus, iegūst, ja akceptēti derīgo izrakteņu krājumi, saņemta atradnes pase un izstrādāts derīgo izrakteņu ieguves projekts (ja zemes dzīļu izmantošanu regulējošie normatīvie akti noteic, ka šāds projekts ir nepieciešams). Pases saturu nosaka Ministru kabinets.

11.pants. Zemes dzīļu izmantošana bez derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dzīļu izmantošanas licences

(1) Zemes īpašnieki vai pilnvarotās personas zemes dzīles, izņemot ogļūdeņražus, sava zemes īpašuma robežās izmanto bez zemes dzīļu izmantošanas licences vai bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas šādos gadījumos:

1) iegūstot šā likuma pielikumā noteiktos bieži sastopamos derīgos izrakteņus kopējā platībā līdz 0,5 hektāriem un līdz 2 metru dziļumam, ja iegūtos derīgos izrakteņus izmanto sava zemes īpašuma robežās;

2) ierīkojot un izmantojot grodu akas un ūdens ieguves urbumus dziļumā līdz 20 metriem, ja diennaktī paredzēts iegūt ne vairāk kā 10 kubikmetrus pazemes ūdeņu.

11.1 pants. Zemes dzīļu izmantošana, iegūstot derīgos izrakteņus pazemes un virszemes būvju būvniecības rezultātā

(1) Ja pazemes un virszemes būvju būvniecības, tajā skaitā dīķu un citu ūdenstilpju ierīkošanas, virszemes ūdensobjektu gultnes tīrīšanas vai padziļināšanas rezultātā tiek iegūti derīgie izrakteņi un tos paredzēts realizēt, tad nepieciešama reģionālās vides pārvaldes izsniegta dabas resursu lietošanas atļauja.

(2) Veicot pazemes un virszemes būvju būvniecību, virszemes ūdensobjektu gultnes tīrīšanas vai padziļināšanas darbus, kuru rezultātā iegūti derīgie izrakteņi mazāk nekā 1000 kubikmetru apjomā, šā panta pirmajā daļā noteiktā atļauja nav nepieciešama.

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

3. pants. Zemes reformas pamatnoteikumi

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

1.13. Likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”

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

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

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

22. pants. Lēmumi par zemes privatizāciju

Lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu jānorāda:

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

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

Pēc zemes īpašnieka pieprasījuma lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu norādāms zemes novērtējums, servitūti, kas attiecas uz zemes īpašumu, kā arī cita nekustamā īpašuma novērtējums un zemes lietošanas veidu eksplikācija. Lēmumā par zemes piešķiršanu īpašumā, ja nepieciešams, jānorāda arī zemes apsaimniekošanas īpašie noteikumi. Visos gadījumos lēmumam pievienojams zemes nogabala robežu plāns.

27. pants. Darījumu objekts

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

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

36.pants. Lauksaimniecības zemes noma

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

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

Pašvaldība ved lauksaimniecības zemes nomas līgumu reģistru.

1.14. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

10. pants. Zemes pieprasījuma saturs un pamatojums

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

12. pants. Zemes pieprasījumu apmierināšana

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

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

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

1.15. 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.

7.¹ pants. Atsavinot nekustamo īpašumu sabiedrības vajadzībām, ievēro arī tās personas intereses, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām pati par sevi nevar būt par pamatu, lai prasītu to saistību pirmstermiņa izpildi, kuras nodrošinātas ar attiecīgo nekustamo īpašumu, vai lai uzskatītu, ka minētās saistības tiek pārkāptas.

8.pants. (1) Pēc tam, kad Ministru kabinets vai pašvaldība pieņēmusi konceptuālu lēmumu par sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešama projekta īstenošanu, institūcija uzsāk attiecīgā projekta īstenošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu apzināšanu un nosaka atlīdzību par atsavināmajiem nekustamajiem īpašumiem. Ja sabiedrības vajadzībām paredzēts atsavināt tikai nekustamā īpašuma daļu, institūcija papildus sagatavo grafisko materiālu, kurā iezīmētas attiecīgā nekustamā īpašuma atsavināmās daļas robežas.

(2) Pēc šā panta pirmajā daļā minētā lēmuma pieņemšanas institūcijai ir tiesības bez nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanas:

1) saņemt to dokumentu kopijas, kuri attiecas uz nekustamā īpašuma sastāvu un izmantošanu;

2) veikt projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas darbus. Par būvju projektēšanas uzsākšanu institūcija informē nekustamā īpašuma īpašnieku, nosūtot paziņojumu.

18.pants. (1) Lai informētu nekustamā īpašuma īpašnieku par nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai un noteiktu atlīdzību, institūcija nosūta paziņojumu par šā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību (turpmāk — paziņojums) nekustamā īpašuma īpašniekam un personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, vai, ja viņu dzīvesvieta nav zināma, publicē paziņojumu oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" un, ja tiek atsavināta dzīvojamā māja, izvieto paziņojumu pie atsavināmās dzīvojamās mājas.

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

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

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

(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 un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu.

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

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

(2) Nekustamais īpašums novērtējams, izvērtējot tā:

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

24.pants. (1) Gadījumos, kad to pieprasa nekustamā īpašuma īpašnieks, institūcija ir tiesīga par saviem līdzekļiem būvēt inženierbūves un inženierkomunikācijas vai arī izmaksāt kompensāciju, kas nepieciešama to zaudējumu un neērtību novēršanai, kuras bijušajam īpašniekam vai citām personām var rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu.

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

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

(2) Par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:

1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārcelšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas;

2) atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā (piekļuves zaudēšana vai izdevumi, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņas attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citas izmaiņas), ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa.

26.pants. (1) 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, izņemot gadījumu, kad uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība.

(2) Ja uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, šā panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajos gadījumos nepieciešama tās personas piekrišana, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu nostiprināta ķīlas tiesība. Ja piekrišana nav saņemta, institūcija atlīdzību izmaksā bezskaidras naudas norēķinu veidā. Šā panta pirmās daļas 2.punktā minētajā gadījumā nepieciešams arī paziņojums par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali.

1.16. 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. Minētais Latvijas standarts ir izstrādāts un apstiprināts Latvijas standartizācijas tehniskajā komitejā STK/37 „Īpašumu vērtēšana” kā nacionālais standarts ar tulkojuma adaptācijas metodi ar nebūtiskām izmaiņām (saistītām ar LR likumdošanas un ES oficiālajos latviešu valodā publicētajos dokumentos) SVS standarta saturā.

Tajā pašā laikā Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums, atbilstoši kuram tiek īstenots sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu atsavināšanas process, paredz, ka **atlīdzība** par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu **ir nosakāma atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, un tās apmēram ir jānodrošina nekustamā īpašuma īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim.** Šis normatīvais akts arī definē īpašus noteikumus, pie kuriem ir nosakāma nekustamā īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Tādējādi atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, kas nepieciešami transporta infrastruktūras būvniecības projektu īstenošanai, noteikšana veicama atbilstoši standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, sevišķu vērību pievēršot tālāk citētajiem LVS 401:2013 punktiem, **kas ir interpretējami atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām:**

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

- 2.1.1. Vērtības bāze - vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.
- 2.1.11. Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
- 2.1.12. Tirgus noma (īre) - aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
- 2.1.13. Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.
- 2.1.14. Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz *nekustamo lietu*.
- 2.1.20. Vērtēšanas datums - datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību.
- 2.1.23. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības – tās var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības.

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

- 3.2.1. Lai šo standartu principus izmantotu konkrētās situācijās, ir nepieciešams pieņemt saprātīgus lēmumus. Lēmumiem ir jābūt objektīviem un tos nedrīkst izmantot, lai paaugstinātu vai pazeminātu vērtēšanas rezultātu. Lēmumi ir pieņemami, ņemot vērā vērtēšanas mērķi, vērtības bāzi un jebkādos citus uz vērtējumu attiecināmus pieņēmumus.
- 3.4.1. Tā kā vērtēšanai ir nepieciešamas īpašas zināšanas un izpratne, pašos pamatos tiek sagaidīts, ka vērtējumus sagatavos personas vai uzņēmumi, kuriem ir atbilstošas tehniskās prasmes, pieredze un zināšanas par vērtējamo objektu, tirgu, kurā tas tiek pārdots, un vērtēšanas mērķi.
- 3.4.2. Ir pieļaujams, ka sarežģītu vai lielu, no dažādām aktīvu kategorijām sastāvošu objektu vērtēšanai atsevišķos kopējā uzdevuma aspektos vērtētājs lūdz citu speciālistu palīdzību, nodrošinot šī fakta atspoguļošanu darba aprakstā.
- 3.5.3. Vērtība nav faktisks lielums, bet gan tikai viedoklis vai nu par:
(a) visiespējamāko maksājamo cenu par aktīvu tā pārdošanas darījumā, vai
(b) ekonomisko labumu, ko dod īpašumtiesības uz aktīvu.
- 3.5.4. Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.
- 3.6.1. Tirgus ir vide, kurā preces un pakalpojumi pāriet no pārdevēja pie pircēja ar cenu mehānisma starpniecību. Tirgus koncepcija paredz, ka prece vai pakalpojums spēj mainīt īpašnieku bez sevišķiem tirgus darbības ierobežojumiem. Katra no ieinteresētajām pusēm darbojas saskaņā ar pieprasījuma - piedāvājuma attiecībām un citiem cenu veidojošiem faktoriem, kā arī izprotot konkrētās preces vai pakalpojuma salīdzinošo vērtību un savas vēlmes un vajadzības.
- 3.6.2. Lai aprēķinātu visticamāko cenu, kas būtu jāsamaksā par aktīvu, ir ļoti svarīgi saprast tirgus apmēru, kurā šis aktīvs tiktu tirgots. Tas nepieciešams tāpēc, ka iespējamā cena ir atkarīga no pircēju un pārdevēju skaita konkrētajā tirgū vērtēšanas datumā. Lai ietekmētu cenu, pircējiem un pārdevējiem ir jābūt pieejai šim tirgum.
- 3.8.1. (Standartu) atsaucies uz tirgus dalībniekiem attiecas uz pilnīgi visām privātpersonām, uzņēmumiem vai citām organizācijām, kas ir iesaistītas faktiskos darījumos, vai arī kas ir nolēmušas noslēgt darījumu par konkrēta veida aktīvu. Vēlme veikt darījumus un jebkurš uz tirgus dalībniekiem attiecināms viedoklis raksturo tos pircējus un pārdevējus, vai potenciālos pircējus un pārdevējus, kas aktīvi darbojas tirgū vērtēšanas datumā, nevis konkrētu personu vai uzņēmumu.
- 3.8.2. Veicot vērtējumu uz tirgus bāzes, jautājumi, kas ir specifiski konkrētam īpašniekam vai konkrētam potenciālam pircējam, nav būtiski, jo gan ieinteresētais pārdevējs, gan ieinteresētais pircējs ir hipotētiski indivīdi vai organizācijas, ar tipiska tirgus dalībnieka raksturīgajām pazīmēm.
- 3.12.3. Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums.
- 3.12.4. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

- 3.14.1. Ieguldījumu vērtība ir aktīva vērtība noteiktam ieguldījumam vai darbības mērķiem no esošā vai potenciālā īpašnieka viedokļa.
- 3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.
- 3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.
- 3.15.4. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādas apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elementu, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.
- 3.18.1. Bieži vien papildus vērtības bāzes norādīšanai, ir nepieciešams izvirzīt pieņēmumu vai vairākus pieņēmumus, ar kuriem vai nu tiek precizēts īpašuma stāvoklis hipotētiskā darījuma gadījumā, vai arī apstākļi, kādos ir paredzēts darījums ar īpašumu. Šiem pieņēmumiem var būt ievērojama ietekme uz vērtību.
- 3.18.4. Pieņēmumiem un īpašajiem pieņēmumiem ir jābūt saprātīgiem un atbilstoši tam mērķim, kuram ir paredzēts vērtējums.
- 3.20.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas.
- 3.25.7. Vērtēšanā izmantotās izejas informācijas raksturam un avotam ir jāatbilst vērtības bāzei, kas savukārt ir atkarīga no vērtēšanas mērķa. (...) To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un vērtējamā aktīva tirgus apstākļi. Katrai izmantotajai pieejai vai metodei, ja tās pamatā ir pienācīgi veiktas tirgus analīzes dati, ir jāsniedz tirgus vērtībai atbilstošs indikators.

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

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

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

- 4.2.2.1. Vērtēšanas pasūtījuma izpildes procesa ietvaros veiktajai izpētei, ņemot vērā vērtējuma mērķi un nosakāmās vērtības bāzi, ir jābūt pietiekamai.
- 4.2.3.1. Ir nepieciešams izvēlēties atzītas un uzdevumam atbilstošas vērtēšanas pieejas.
- 4.2.3.2. Visvairāk atbilstošās vērtēšanas pieejas vai metodes izvēle ir atkarīga no:
- a) izvēlētajās vērtības bāzes, ko nosaka vērtēšanas mērķis,
 - b) vērtējumam izmantojamās izejas informācijas un datu pieejamības,
 - c) pieejām un metodēm, kuras savu spriedumu veidošanā izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

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

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

4.3.1.2. Lai nodrošinātu salīdzināmību, atbilstību un uzticamību, vērtēšanas atskaitē ir jāiekļauj skaidrs un precīzs vērtēšanas uzdevuma, mērķa un paredzētās izmantošanas raksturojums, izmantotās vērtības bāzes definīcija, un visi pieņēmumi, īpašie pieņēmumi, materiālā ieinteresētība vai citi ierobežojošie apstākļi, kas tieši ietekmē vērtējumu.

5.3.nodaļa „Kustamie pamatlīdzekļi” (atbilst SVS „IVS 220 Plant and Equipment”)

5.3.2.3. Kustamie pamatlīdzekļi, kas paredzēti ēkas, kurā tie ir uzstādīti, apgādei vai nodrošināšanai ar komunālajiem pakalpojumiem, bieži vien ir integrēti ēkā un nav no tās nošķirami. Šie objekti parasti veido daļu no nekustamā īpašuma vērtības. Kā piemēri ir minamas iekārtas, kuru pamata funkcijas ir ēkas apgāde ar elektroenerģiju, gāzi, apkuri, kondicionēšanu vai ventilāciju, vai arī tādas iekārtas, kā, piemēram, lifti. Ja vērtēšanas mērķis paredz to kā atsevišķu objektu vērtēšanu, darba uzdevumā ir jāietver paziņojums, par to, ka šo objektu vērtība parasti tiek iekļauta nekustamā īpašumā vērtībā, un tos nevar atsevišķi realizēt. Gadījumos, kad (vienlaikus) viena un tā paša pasūtījuma ietvaros tiek veikti nekustamā īpašuma un kustamo pamatlīdzekļu vērtējumi, ir nepieciešams veikt nepieciešamos pasākumus, kas ļautu izvairīties no kāda vērtējamā objekta divkārtīga novērtējuma vai tā neiekļaušanas novērtējumā.

5.3.5.1. Kustamie pamatlīdzekļi ir preču vai pakalpojumu ražošanai, iznomāšanai citām personām vai administratīvām vajadzībām turēti uzņēmuma materiālie aktīvi, kurus ir paredzēts izmantot vairāk nekā vienu laika periodu. Kustamie pamatlīdzekļi neietver šādus aktīvus:

- a) nekustamo īpašumu,
- b) derīgos izrakteņus vai dabas resursus, izejvielas un palīgmateriālus,
- c) preču un izejvielu krājumus,
- d) inventāru,
- e) lauksaimniecības aktīvus (piemēram, sējumus, produktīvos dzīvniekus, u.tml.),
- f) tādus kustamos īpašumus kā mākslas darbi, dārgakmeņi vai kolekciju priekšmeti.

5.3.5.2. Vērtējot kustamos pamatlīdzekļus, parasti ir jāizvērtē plašs ietekmes faktoru spektrs, kas saistīts gan ar pašiem aktīviem, gan apkārtējo vidi un ekonomisko potenciālu. (...)

5.3.12.1. Kustamo pamatlīdzekļu aktīvu vērtēšanai var pielietot trīs sadaļā „Standartu ietvars” aprakstītās vērtēšanas pieejas.

5.3.12.2. Plaši lietotu kustamo pamatlīdzekļu kategoriju, piemēram, transportlīdzekļu un atsevišķu biroja iekārtu vai ražošanas iekārtu, vērtēšanai parasti izmanto tirgus pieeju, jo ir pieejami pietiekami daudz datu par neseniem līdzīgu aktīvu pārdevumiem. Tomēr daudzi kustamo pamatlīdzekļu veidi ir specializēti, un šādu objektu tiešu pārdevumu pierādījumi var nebūt pieejami. Rezultātā ir nepieciešams izmantot ienākumu pieeju vai izmaksu pieeju.

5.3.12.3. Kustamo pamatlīdzekļu vērtēšanai ienākumi pieeju var izmantot gadījumos, kad var identificēt konkrēta aktīva vai saistīto aktīvu grupas radītās naudas plūsmas, piemēram, ja aktīvu veido tehnoloģisko iekārtu grupa, kas tiek izmantota, lai ražotu tirgū realizējamu produktu. Tomēr dažas no šīm no naudas plūsmām var būt saistītas arī ar nemateriālo aktīvu izmantošanu, un ir sarežģīti nodalīt tieši uz kustamo pamatlīdzekļu izmantošanu attiecināmo naudas plūsmas daļu. Daudzu kustamo pamatlīdzekļu kā atsevišķu objektu vērtēšanai Ienākumu pieeja parasti netiek pielietota.

5.3.12.4. Bieži, it īpaši gadījumos, kad tiek vērtēti atsevišķi specializēti aktīvi, kustamo pamatlīdzekļu vērtēšanai tiek izmantota izmaksu pieeja. Tās ietvaros tiek aprēķinātas aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksas.

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

5.4.5.1. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- 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.
- 5.4.10.1. **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. (...)
- 5.4.11.1. 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. (...)

5.5. nodaļa. Kultūrvēsturisks nekustamais īpašums (atbilst SVS „IVS 230 Real Property Interests” pielikumam „Historic Property”)

5.5.2. Kultūrvēsturisks nekustamais īpašums ir tāds nekustamais īpašums, kuram tā saistības ar vēsturisku notikumu vai vēstures periodu, arhitektūras stilu vai arī nacionālā kultūras mantojuma dēļ ir publiski atzīts vai valsts iestādes oficiāli piešķirts kultūras vai vēstures pieminekļa statuss. Kultūrvēsturisku īpašumu kopīgas iezīmes ir:

- a) tā vēsturiskais, arhitektūras un / vai kultūras nozīmīgums,
- b) tas var būt pakļauts normatīvajos vai tiesību aktos paredzētai aizsardzībai,
- c) ar tā izmantošanu, pārbūvi un likvidēšanu ir saistīti aizliegumi un ierobežojumi,
- d) dažās jurisdikcijās bieži ir paredzēts pienākums, lai tas būtu pieejams sabiedrībai.

5.5.5.3. Kultūrvēsturiska īpašuma vērtēšana ietver īpašus apsvērumus, saistītus ar agrāko būvniecības metožu un materiālu veidiem; ar šāda veida īpašumu efektivitāti un lietderību, salīdzinājumā ar līdzvērtīgu mūsdienīgu aktīvu; ar metodēm, kas būtu piemērojamas īpašuma remontam, restaurācijai, atjaunošanai vai rehabilitācijai, kā arī uz īpašumu attiecināmās normatīvajos un tiesību aktos paredzētās aizsardzības raksturu un apmēru.

5.5.5.4. Zemes gabals vai teritorija, kurā atrodas kultūrvēsturisks īpašums, var būt pakļauti izmantošanas aprobežojumiem. Savukārt visi šie ierobežojumi ietekmē vērtējamā kultūrvēsturiskā īpašuma vērtību.

5.5.6.1. Kultūrvēsturiska īpašuma vērtēšanai var pielietot visas trīs sadaļā „Standartu ietvars” aprakstītās vērtēšanas pieejas.

5.5.7. Tirgus pieeja

5.5.7.1. Izmantojot tirgus pieeju, kultūrvēsturiskā nekustamā īpašuma raksturs var būt par iemeslu tam, ka tiek mainīta parastā īpašumu salīdzināmo raksturlielumu prioritātes kārtība. Ir īpaši svarīgi izvēlēties salīdzināmos īpašumus ar vērtējamajam kultūrvēsturiskajam īpašumam līdzīgām vēsturiskām iezīmēm. Salīdzināmo īpašumu izvēles kritēriji ietver arhitektūras stilu, īpašuma platību, īpašas kultūras vai vēsturiskās līdzības ar vērtējamo īpašumu un līdzīgu atrašanās vietu attiecībā uz zonējumu, pieļaujamo izmantošanu, tiesisko aizsardzību un vēsturisko īpašumu koncentrāciju apkārtnē. Parasti ir nepieciešams veikt dažādas salīdzināmo darījumu korekcijas, kas ietver atšķirības novietnē, atjaunošanas vai rekonstrukcijas izmaksās vai īpašos apgrūtinājumos. Korekcijas parasti tiek veiktas šādos gadījumos:

- a) ja nepieciešamās atjaunošanas vai rekonstrukcijas izmaksas attiecas uz vērtējamo īpašumu, bet ne uz salīdzināmajiem darījumiem,
- b) ja uz vērtējamo īpašumu attiecas īpaši apgrūtinājumi, piemēram, izmantošanu ierobežojoši nosacījumi vai saglabāšanas pienākumi, kas atšķiras no tiem, kam ir pakļauti salīdzināmie īpašumi.

5.5.8. Ienākumu pieeja

5.5.8.1. Komercedarbībā izmantojamu kultūrvēsturisku īpašumu vērtēšanai ir iespējams pielietot ienākumu pieeju. Gadījumos, kad kultūrvēsturiskam īpašumam piemītošās fiziskās īpašības varētu kalpot par pamatu tā pārveidei ienākumu gūšanas mērķiem, ir īpaši svarīgi parādīt visu īpašuma restaurācijai, pielāgošanai vai saglabāšanai nepieciešamo darbu izmaksas. Ja ir nepieciešams veikt šādus darbus, aprēķinos ir jāuzrāda ar visu nepieciešamo atbildīgo institūciju atļauju saņemšanu, saistītie laika un izmaksu faktori.

5.5.9. Izmaksu pieeja

5.5.9.1. Lai kultūrvēsturiska īpašuma vērtēšanā pielietotu izmaksu pieeju, ir jānoskaidro, vai šāda veida īpašumu tirgū tā vēsturiskajām iezīmēm vispār ir īpaša vērtība. (...) Šādu īpašumu mūsdienu ekvivalentam būtu jāatspoguļo ēkas kopijas izgatavošanas izmaksas, vai arī, ja tas nav iespējams, jo vairs nav pieejami sākotnējie būvmateriāli un/vai būvniecības paņēmieni, - tās būs jaunas ēkas ar identisku funkcionālo un konstruktīvo specifikāciju, izmaksas.

5.5.9.2. Dažkārt var būt arī tā, ka vēsturiskās iezīmes īpašumam vai nu nepiešķir nekādu pievienoto vērtību, vai ka pircējs tās uzskatīs par apgrūtinājumiem, piemēram, slimnīca, kas darbojas

vēsturiskā ēkā. Šādos gadījumos mūsdienu ekvivalentam ir jāatspoguļo parastai mūsdienu specifiskajai atbilstošās jaunas ēkas izmaksas.

5.5.9.3. Visos gadījumos ar fizisko nolietojumu un funkcionālo novecošanos saistītajās korekcijās ir jāatspoguļo tādi faktori, kā ar īpašuma kultūrvēsturisko statusu saistītās augstākas uzturēšanas izmaksas un apgrūtinātās iespējas pielāgot ēku tās izmantotāja mainīgajām vajadzībām.

5.6. nodaļa. Ieguldījumu īpašums būvniecības stadijā (atbilst SVS „IVS 233 Investment Property under Construction”)

5.6.5. Ieguldījumu īpašums

5.6.5.1. Ieguldījumu īpašums ir īpašums (zeme vai ēka, vai ēkas daļa, vai abi), kuru tur (īpašnieks vai nomnieks saskaņā ar finanšu nomu), lai nopelnītu ar nomas maksu vai kapitāla vērtības palielināšanai, vai abos nolūkos, nevis:

- a) lietošanai preču ražošanā vai pakalpojumu sniegšanā, vai administratīvā nolūkā;
- b) pārdošanai parastās uzņēmējdarbības gaitā.

5.6.6.3. Lai gan tikpat kā nav iespējams iegūt tieši salīdzināmus pārdevumu pierādījumus, vērtības aprēķinam ir jāizmanto viena vai vairākas uz tirgus pierādījumiem balstītas vērtēšanas pieejas. Šo pieeju pielietošanai var izmantot informāciju no dažādiem avotiem, tai skaitā:

- a) darījumus ar salīdzināmiem īpašumiem, kas ir izvietoti atšķirīgās vietās vai atšķirīgā stāvoklī, pielietojot korekcijas, kurās tiek ņemtas vērā šīs atšķirības,
- b) darījumus ar salīdzināmiem īpašumiem, kas ir veikti atšķirīgos ekonomiskajos apstākļos, pielietojot korekcijas, kurās tiek ņemtas vērā šīs atšķirības,
- c) diskontētās prognozējamās naudas plūsmas vai ienākumu kapitalizāciju, kuru pamatā ir salīdzināmi tirgus dati par būvniecības izmaksām, nomas noteikumiem, administratīvajiem izdevumiem, pieņēmumiem par ieņēmumu pieaugumu, diskonta un kapitalizācijas likmēm un citiem galvenajiem izejas datiem.

6.3. nodaļa. Nekustamā īpašuma vērtējumi aizdevumu nodrošinājumam (atbilst SVS „IVS 310 Valuations of Property Interests for Secured Lending”)

6.3.13. Komerčiāla rakstura īpašums

6.3.13.1. Komerčiāla rakstura īpašuma vērtība parasti atspoguļo tā spēju ģenerēt ienākumus, jo ēkas un citas būves ir paredzētas tikai šai specifiskai komercdarbībai. Šāda īpašuma specifiskās īpatnības nosaka to, ka var pastāvēt būtiska atšķirība starp tā vērtību kā funkcionējoša uzņēmuma daļai un vērtību uzņēmējdarbības pārtraukšanas gadījumā. Ja uzņēmējdarbība ir pārtraukta, jebkuram īpašuma pircējam, kurš vēlētos izmantot šo īpašumu komercdarbībai, jaunas uzņēmējdarbības šajā īpašumā uzsākšanai būtu nepieciešams laiks un tam rastos ar komercdarbības uzsākšanu un ar īpašuma aprīkošanu, nepieciešamo atļauju un licenču iegūšanu, utt., saistītas izmaksas. (...)

3. STARPTAUTISKO VĒRTĒŠANAS STANDARTU (SVS 2017) UN EIROPAS VĒRTĒŠANAS STANDARTU (EVS 2016) PRASĪBAS

3.1. Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS 2017) prasības

Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 pamatā ir Starptautiskās vērtēšanas standartu padomes (SVSP) Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS) 2012.gada versija, bet kopš 2017.gada 1.jūlija tos nomaina Starptautiskie vērtēšanas standarti 2017 (SVS 2017). Tā kā ir paredzams, ka Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401 tiks harmonizēts ar aktuālo SVS redakciju, vērtējumos ir ņemamas vērā sekojošas izmaiņas un papildinājumi standartos iekļautajās koncepcijās un definīcijās:

Starptautiskais vērtēšanas standarts „Definīcijas”

20.3. Jurisdikcija.

Jēdziens „jurisdikcija” attiecas uz tiesisko un normatīvo vidi, kurā tiek veikts vērtējums. Tas parasti ietver valsts pārvaldes institūciju (piemēram, valsts un pašvaldību) izdotus likumus un noteikumus, un, atkarībā no vērtēšanas mērķa, citu regulatoru (piemēram, banku iestāžu un vērtspapīru tirgus regulatoru) izdotus noteikumus.

Starptautiskais vērtēšanas standarts „SVS ietvars”

60.1. „Atkāpe (no standartiem)” ir apstākļi, kad ir jāievēro konkrētas likumu, saistošo noteikumu, vai citu normatīvo dokumentu prasības, kas atšķiras no atsevišķām SVS prasībām. SVS paredz, ka šādas atkāpes ir obligātas gadījumos, ja no vērtējuma mērķa un jurisdikcijas izriet, ka vērtētajam ir jāievēro likumu, saistošo noteikumu, vai citu normatīvo dokumentu prasības. Tādejādi, pat ja šo apstākļu dēļ tiek pieļautas atkāpes, vērtētājs tomēr var norādīt, ka vērtējums ir veikts saskaņā ar SVS prasībām.

60.2. Prasība atkāpties no SVS, ar mērķi izpildīt likumu vai citu normatīvo dokumentu prasības, ir prioritāra pār visām citām SVS prasībām.

60.3. Saskaņā ar SVS 101 Vērtēšanas uzdevums 20.3. punkta (n) apakšpunktu un SVS 103 Vērtējuma atskaite, 10.2. punktu, ir nepieciešams identificēt jebkuras atkāpes raksturu (piemēram, norādot, ka novērtēšana ir veikta saskaņā ar SVS un vietējās nodokļu likumdošanas prasībām). Ja ir pieļautas kādas atkāpes, kas būtiski ietekmē veikto novērtēšanas procedūru raksturu, izejas datus un izdarītos pieņēmumus, un / vai secinājumu (-us) par vērtību, vērtētāja pienākums ir arī atspoguļot konkrētas likuma, saistošo noteikumu vai cita normatīvā dokumenta prasības un būtiskākās to atšķirības no SVS prasībām (piemēram, norādot, ka attiecīgā jurisdikcijā ir noteikts, ka ir izmantojama tikai tirgus pieeja, lai gan šādos apstākļos no SVS izrietētu ienākumu pieejas izmantošana).

101. Starptautiskais vērtēšanas standarts „Vērtēšanas uzdevums”

20. Vispārējās prasības

20.1. Visiem vērtējuma rezultātā izdarītajiem secinājumiem un darbam to sagatavošanā ir jāatbilst paredzētajam vērtēšanas mērķim.

20.2. Vērtētajam ir jānodrošina, ka paredzētais vērtējuma saņēmējs (-i) izprot saņemamā pakalpojuma būtību, un visa veida ierobežojumus attiecībā uz tā izmantošanu pirms vērtējuma pabeigšanas un rezultātu paziņošanas.

20.3. Vērtētāja pienākums ir pirms vērtēšanas pasūtījuma izpildes saskaņot vērtēšanas uzdevumu ar pasūtītāju, tajā skaitā:

(n) ka vērtējums tiks sagatavots atbilstoši SVS un vērtētājs izvērtēs visu būtisko izejas datu atbilstību. Jebkuras atkāpes raksturs ir jāizskaidro, piemēram, norādot, ka vērtējums ir veikts saskaņā ar SVS un vietējās nodokļu jomas normatīvo aktu prasībām.

104. Starptautiskais vērtēšanas standarts „Vērtības bāzes”

10.1. Vērtības bāzes (dažreiz sauktas par vērtības standartiem), apraksta pamatprincipus, uz kuriem tiks balstīts slēdziens par vērtību. Ir ļoti svarīgi, lai vērtības bāze (vai bāzes) atbilstu

vērtēšanas uzdevuma nosacījumiem un mērķiem, jo vērtības bāze var ietekmēt vai diktēt vērtējumā izmantojamo metožu, izejas datu un pieņēmumu izvēli, un galīgo slēdzienu par vērtību.

10.2. Var gadīties, ka vērtētājam tiek uzdots izmantot likumā, noteikumos, privātā līgumā, vai kādā citā dokumentā definētas vērtības bāzes. Šādas bāzes ir attiecīgi jāinterpretē un jāpiemēro.

10.3. Lai gan vērtējumos tiek izmantotas daudzas dažādas vērtības bāzes, lielākā daļa no tām ietver noteiktus kopīgus elementus: pieņēmumus par darījuma raksturu, darījuma datumu un darījumā iesaistītajām pusēm.

10.4. Atkarībā no vērtības bāzes, pieņēmums par darījuma raksturu var atspoguļot dažādus tā veidus:

- (a) hipotētisku darījumu,
- (b) faktisku darījumu,
- (c) pirkuma (vai ieejošu) darījumu,
- (d) pārdevuma (vai izejošu) darījumu, un / vai
- (e) darījumu konkrētā vai hipotētiskā tirgū ar noteiktām īpašībām.

10.5. Pieņēmums par darījuma datumu ietekmēs to, kādu informācijas un datus vērtētājs izmantos vērtējuma pamatā. Lielākā vērtības bāzu nepieļauj tādas informācijas vai tirgus apstākļu izmantošanu, kas tirgus dalībniekiem nebūtu zināma vai ar saprātīgas izpētes palīdzību prognozējama vērtēšanas datumā.

10.6. Lielākā daļa vērtības bāzu atspoguļo pieņēmumus attiecībā uz darījuma pusēm un nodrošina noteiktu darījuma pušu raksturojumu. Attiecībā uz šīm pusēm, tie var ietvert vienu vai vairākas faktiskas vai pieņemtas īpašības, piemēram:

- (a) hipotētiskas,
- (b) apzinātas, vai konkrētas personas,
- (c) identificētas/raksturotas potenciālās darījuma dalībnieku grupas pārstāvji,
- (d) vai puses ir pakļautas īpašiem nosacījumiem vai motivācijām konkrētā datumā (piemēram, darbojas piespiedu apstākļos), un / vai
- (e) pieņemts to zināšanu līmenis.

20.2. Vērtētājiem ir jāizvēlas vērtēšanas uzdevuma nosacījumiem un mērķiem atbilstoša vērtības bāze (vai bāzes). Izvēloties vērtības bāzi (vai bāzes) vērtētājam ir jāņem vērā pasūtītāja un / vai tā pārstāvjiem saņemtās instrukcijas un informāciju. Tomēr, neatkarīgi no vērtētāja saņemtajām instrukcijām un izejas datiem, vērtētājs nedrīkst lietot paredzētajam vērtēšanas mērķim neatbilstošu vērtības bāzi (vai bāzes) (piemēram, ja ir uzdots izmantot SVS definētu vērtības bāzi finanšu pārskatu vajadzībām saskaņā ar SFPS prasībām, lai nodrošinātu atbilstību SVS var būt nepieciešams izmantot vērtības bāzi, kas nav definēta vai minēta SVS).

20.3. Saskaņā ar IVS 101 Darba uzdevums, vērtības bāzei ir jābūt atbilstošai vērtējuma mērķim un ir jāsniedz jebkuras izmantotās vērtības bāzes definīcija ar atsauci uz pirmavotu, vai šī bāze ir jāizskaidro.

20.4. Vērtētāji atbild par to, ka viņi izprot nosacījumus, tiesu praksi un citus skaidrojošos norādījumus attiecībā uz visām izmantotajām vērtības bāzēm.

50.1. Taisnīga vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

50.2. Taisnīgā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām, identificētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

50.3. Taisnīgā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad taisnīgās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

120.1. Daudzas nacionālās, valsts un pašvaldību aģentūras kā vērtības bāzi juridiskā kontekstā izmanto patieso vērtību. Šīs patiesās vērtības definīcijas var ievērojami atšķirties, kam par iemeslu var būt tiesvedībās vai vēsturiskos tiesu spriedumos izmantotie jēdzieni.

120.2. Piemēri ASV un Kanādā lietotajām patiesās vērtības definīcijām ir šādi:

(b) 1986. gadā Britu Kolumbijas Augstākās tiesas Kanādā spriedumā Manning v Harris Steel Group Inc., lietā ir noteikts, ka: „Tādējādi „patiesa vērtība” ir tāda, kas ir pamatota un taisnīga. Šis termins sevī ietver atbilstošas kompensācijas (atlīdzības) jēdzienu, kas atbilst objektivitātes un taisnīguma principiem.

130.1. Vērtības priekšnoteikums vai paredzamais lietošanas veids raksturo apstākļus, kā tiek izmantots aktīvs vai saistības. Dažādas vērtības bāzes var pieprasīt konkrētu vērtības priekšnoteikumu vai pieļaut vairākus vērtības priekšnoteikumus. Daži plaši lietojami vērtības priekšnoteikumi ir:

- (a) pie labākās un efektīvākās izmantošanas,
- (b) pie uzsāktās izmantošanas un / vai pašreizējās izmantošanas,
- (c) pie likvidācijas parastā kārtībā, un
- (d) pie piespiedu pārdošanas.

140.1. Labākajai un efektīvākajai izmantošanai jābūt fiziski iespējamai (atbilstošos gadījumos), finansiāli iespējamai, likumīgi atļautai, kā rezultātā iegūstama augstākā vērtība. Ja šī izmantošana atšķiras no pašreizējās izmantošanas, vērtību ietekmēs izmaksas, kas ir nepieciešamas, lai pārveidotu aktīvu atbilstoši labākajai un efektīvākajai izmantošanai.

150.1. Uzsāktā izmantošana / pašreizējā izmantošana ir veids, kā šobrīd tiek izmantots aktīvs, saistība vai aktīvu un / vai saistību grupas. Pašreizējā izmantošana var būt, bet ne vienmēr, arī labākā un efektīvākā izmantošana.

180.1. Lielākā daļa vērtības bāzu paredz, ka tādi faktori, kas ir raksturīgi konkrētam pircējam vai pārdevējam, un nav attiecināmi uz tirgus dalībniekiem kopumā, parasti tiek izslēgti no uz tirgu balstītu vērtējumu izejas datiem.

180.3. Ja vērtējumā izmantotās vērtības bāzes mērķis ir noteikt vērtību konkrētam īpašniekam (piemēram, Investīciju vērtību, kas ir apskatīta 60.1. un 60.2. punktos), aktīva vērtējums atspoguļo uzņēmumam specifiskos faktorus.

400. Starptautiskais vērtēšanas standarts „Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības”

20.1. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības parasti ir iedibinātas ar valsts, vai konkrētu jurisdikciju likumiem un tās bieži vien regulē valsts vai vietējie normatīvie akti. Pirms ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas uzsākšanas, vērtētājam ir jāizprot attiecīgais tiesiskais regulējums, kas ietekmē vērtējamo tiesību.

30.1. Saskaņā ar SVS 104 Vērtības bāzes, vērtējot ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības, vērtētājam ir jāizvēlas atbilstoša vērtības bāze (-es).

30.2. Lielākā daļa vērtības bāzu paredz, ka vērtētājam ir jāņem vērā nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana, kas var atšķirties no tā pašreizējās izmantošanas (skat. SVS 104 Vērtības bāzes, 30.3.punktu).

3.2. Eiropas vērtēšanas standartu (EVS 2016) prasības

Eiropas vērtēšanas standartu izdevējs ir sabiedriska organizācija - Eiropas vērtētāju asociāciju grupa (TEGoVA), kas apvieno 63 dalībnieku asociācijas (TMA), tajā skaitā Latvijas īpašumu vērtētāju asociāciju. EVS pamatprincipi atbilst Starptautiskās vērtēšanas standartu padomes (SVSP) Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS) nostādnēm, tajā pašā laikā šajos standartos īpašā nozīme tiek pievērsta Eiropas regulu prasībām un to interpretācijai nekustamo īpašumu vērtēšanas sfērā, kas dažkārt atšķiras no SVS paustajām:

1.Eiropas vērtēšanas standarts – tirgus vērtības un nomas vērtības definīcijas.

3.1. TEGoVA apstiprinātā tirgus vērtības definīcijas

Ja vien likumā nav noteikts citādi (skatīt zemāk) *tirgus vērtība* nozīmē sekojošo:

“Aprēķināta summa, par kuru īpašumu iespējams apmainīt vērtēšanas datumā nesaistītā darījumā starp ieinteresētu pircēju un ieinteresētu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma saņemšanas, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, piesardzīgi un bez spaidiem.”

3.2. TEGoVA “tirgus vērtības” definīcija ir identiska regulas (ES) Nr. 575/2013 (Kapitāla prasību regula) definīcijai, un tā ir jāizmanto kā pamata definīcija un jāinterpretē saskaņā ar komentāriem zemāk esošajā 5.nodaļā, izņemot gadījumus, kad tiesību akti pieprasa citādi.

5.3.4. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo šī īpašuma pilnu potenciālu tādā mērā, kādā tas tiek atzīts tirgū. Tas var tādējādi ņemt vērā īpašuma iespējamās izmantošanas veidus, kurus iespējams realizēt ar to ietekmējošām izmaiņām – piemēram, jaunām attīstības kontroles atļaujām, atbilstošu infrastruktūru, tirgus izstrādņēm un citām iespējām. Tādējādi īpašuma tirgus vērtība var atspoguļot jebkādu šī īpašuma “cerību vērtību”, kuru tirgus var piešķirt šādām perspektīvām, un, kā tādai tai ir jābūt nošķirtai no tirgus vērtības novērtējuma, kurai ir jāaprobežojas ar pieņemumu par vislabāko un visefektīvāko izmantošanu.

5.3.5. *Cerību vērtība* tiek izmantota, lai raksturotu vērtības celšanos, kuru tirgus vēlas maksāt cerībā uz augstākas vērtības izmantošanu vai attīstības iespēju, kura būs sasniedzama vēlāk, nekā ir atļauts pašlaik ar attīstības kontroli, esošās infrastruktūras ierobežojumiem vai citiem spēkā esošiem ierobežojumiem. Tas ir aplūkojamā īpašuma tirgus vērtībā ietilpstošs elements. (Dažās valstīs frāze “cerību vērtība” tiek izmantota, lai raksturotu vērtību, kuru ir iespējams sasniegt ar īpašuma nākotnes potenciāla iespējām.) Tā atspoguļos iespējamības novērtējumu, ka tirgū tiks izmantota šī augstākā vērtība vai attīstība, izmaksas, kas visticamāk radīsies šī procesa laikā, laika skala un jebkādi citi faktori, kas ar to saistīti. Pašos pamatos tā pieļauj iespēju, ka paredzamā izmantošana var netikt sasniegta. Tā kā šīs cenas pieaugums ir aprakstošs, un tas neeksistē kā atsevišķa vērtība, bet palīdz izskaidrot īpašuma tirgus vērtību, par kuru ir jāspriež izejot no pieejamajiem pierādījumiem, tāpat kā jebkurā citā vērtējuma daļā. Paredzamā vērtība nav speciālā vērtība, jo tā atspoguļo pamatotas tirgus gaidas attiecībā uz īpašuma piedāvātajām iespējām.

5.3.6. Kā tirgus vērtībā atspoguļots faktors paredzamā vērtība neietver nekādus speciālās vērtības elementus, kas varētu būt pieejami no konkrētiem pircējiem.

5.3.7. “Vislabākās un visefektīvākās izmantošanas” koncepcija ir sastopama daudzās valstīs un dažiem vērtētājiem Eiropā var tikt uzdots novērtēt īpašumu, ņemot vērā tā vislabāko un visefektīvāko izmantošanu. Būtībā tā ir vērtēšanas datumā faktiski atļauta izmantošana, kas piedāvā visaugstāko vērtību. Analizējot ierobežojumus, kurus paredzēts piemērot ar šīs koncepcijas formālākām definīcijām, kas atrodamas zemāk, tā izslēdz paredzamo vērtību, kuru tirgus var piemērot īpašuma potenciālajām iespējām, kas pašlaik nav pieejamas. Lai arī īpašuma vislabākās un visefektīvākās izmantošanas noteikšana ir īpašuma novērtējums tā vērtēšanas datumā, tas nav vislabākās un visefektīvākās izmantošanas, kuru tirgus varētu pamatot paredzēt, novērtējums. Tādējādi šī pieeja ir ierobežota ar tirgus vērtību ar pieņemumu un nevis vienkārši ar tirgus vērtību vai ar tirgus vērtības elementu.

5.3.12. Ja vien nav doti citi norādījumi, vērtētāja uzdevums ir noteikt zemes vai īpašuma tirgus vērtību saskaņā ar pilnu tirgus vērtības analīzi, kas atspoguļota 1.EVS. Hipotētisks pārdevējs par savu īpašumu nepieņems mazāku samaksu, un hipotētisks pircējs negribēs piedāvāt vairāk nekā to, cik viņš varētu maksāt par ekvivalentu īpašumu ar līdzīgu derīgo lietošanu. Tā kā katrs vislabākās un visefektīvākās izmantošanas (izņemot pierādījumu prasību) definīcijas punkts uzliek tirgus vērtības definīcijai kādu ierobežojumu, vislabākās un visefektīvākās izmantošanas pieņemumam nav obligāti jābūt tādām pašām, kā tirgus vērtībai, lai gan šī vērtība var būt augstāka par esošās izmantošanas vērtību, attiecībā uz kuru nevar aplūkot alternatīvu izmantošanu. Acīm redzamākais atšķirību atskaites punkts ir potenciālo atļauju vai citu nākotnes iespēju izslēgšana, attiecībā uz kurām tirgus varētu noteikt paredzamo vērtību, un to darot izvērtēt šo nākotnes iespēju perspektīvas, riskus un izmaksas.

5.3.13. Ja pārdošanai ir uzlikti noteikti nosacījumi, valsts atbalsta noteikumi attieksies uz piedāvājumu kā uz “beznosacījumu”, tikai ja visiem potenciālajiem pircējiem nāktos un tie būtu spējīgi ievērot šos nosacījumus, neatkarīgi no tā, vai šie pircēji vada biznesu vai no to vadītā biznesa

rakstura.

5.5.4. Vērtēšanas datums nedrīkst būt vēlāks par novērtējuma ziņojuma datumu. Tiek pieņemts, ka hipotētiski saistoša vienošanās par darījuma nosacījumiem notiek vērtēšanas datumā, tas nodrošina to, ka vērtējumā ir ietverti tie faktori, kurus puses sagaida attiecībā uz vērtību šajā laika momentā. Neraugoties uz to nacionālie noteikumi var pieprasīt, lai noteiktos apstākļos vērtēšanas datums sakristu ar minēto ziņojuma datumu kvalitātes un īpašuma stāvokļa noteikšanas nolūkos (piemēram, ar likumu noteiktās kompensācijas shēmas obligāto pirkumu gadījumā).

2.Eiropas vērtēšanas standarts No tirgus vērtības atšķirīgas vērtēšanas bāzes

Pirms izmantot no tirgus vērtības atšķirīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam ir jānoskaidro mērķis, kuram vērtējums ir nepieciešams.

Izņemot gadījumus, kad to pieprasa Eiropas un nacionālie likumi un noteikumi, vērtētājam ir jāizmanto tikai atzītas vērtēšanas bāzes, kas ir savietojamas ar vērtēšanas mērķi, un to darot, jāievēro caurskatāmības, saskaņotības un konsekvences principi.

Šādas citas vērtības bāzes var būt nepieciešamas, ja to pieprasa likums, apstākļi vai klienta norādījumi, gadījumos, kad pieņēmumi, kas ir tirgus vērtības pamatā, nav atbilstoši vai tos nav iespējams ievērot. Vērtēšanas rezultāts nebūs tirgus vērtība.

4.Patiesā vērtība

4.1. Definīcija – termins “patiesā vērtība”, atkarībā no pielietojuma, tiek izmantots divos noteiktos, bet atšķirīgos kontekstos:

- Vispārējā definīcija – patiesā vērtība var vispārīgi tikt izmantota kā nekustamā īpašuma vērtēšanas bāze faktiskā vai potenciālā darījumā starp specifiskiem, identificētiem dalībniekiem, nekā pieņemot plašāku iespējamo solītāju tirgu. Šādā definīcijā tā bieži var atšķirties no īpašuma tirgus vērtības. Šim nolūkam tā ir definēta kā:

“Cena, kas tiktu saņemta pārdodot īpašumu vai tiktu samaksāta, lai nodotu saistības parastā darījumā starp identificētiem tirgus dalībniekiem, kuri vēlas veikt šo darījumu, kuru rīcībā ir pilnīgas zināšanas par visiem atbilstošajiem faktiem, un kuri pieņem savu lēmumu saskaņā ar to atbilstošajiem mērķiem.”

4.2.1. Patiesā vērtība iepriekš 4.1.punktā lietotajā nozīmē ir summa, kas atspoguļo godīgu cenu, kas tiek maksāta starp divām zināmām pusēm, ņemot vērā to attiecīgās intereses un īpašumu iegūstošā pircēja priekšrocības un trūkumus. Tā var būt pakļauta citādiem pieņēmumiem, nekā nosakot tirgus vērtību, kas ir summa, kuru nezināms, hipotētisks pircējs maksā nezināmam hipotētiskam pārdevējam. Dažos gadījumos divām identificētām pusēm var piemist tādas īpašības, kas pēc tirgus vērtības definīcijas būtu izslēgtas (piemēram, piedāvātais darījums var faktiski nebūt nesaistītu pušu darījums).

4.2.3. Patiesā vērtība tādējādi ļauj identificēt individuālu vērtību, kāda īpašumam var būt no kāda konkrēta pircēja viedokļa.

10. Piespiedu atsavināšanas un/vai kompensācijas vērtība

Gadījumos, kad, lai realizētu sabiedrības intereses, vietējās varas iestādes veic īpašumu piespiedu atsavināšanu, ir pieņemts, ka īpašnieks (un personas, kas mitinās īpašumā, ja tādas ir) saņem atbilstošus kompensācijas maksājumus. Tā kā kompensācija par īpašuma zaudējumu ir bieži balstīta uz tirgus vērtību, šo principu var modificēt nacionālie vai lokālie tiesību akti un juridiskie precedenti.

3.3. Secinājumi par Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS 2017) un Eiropas vērtēšanas standartu (EVS 2016) prasību ietekmi uz sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanu

1. Gan SVS, gan EVS uzsver, ka nacionālie vai lokālie tiesību akti ir prioritāri pār visām citām standartu prasībām.
2. Vērtētājiem ir jāizvēlas vērtēšanas uzdevuma nosacījumiem un mērķiem atbilstoša vērtības bāze (vai bāzes). Izvēloties vērtības bāzi (vai bāzes) vērtētājam ir jāņem vērā pasūtītāja un / vai tā pārstāvjiem saņemtās instrukcijas un informāciju.
3. Vērtētāji atbild par to, ka viņi izprot nosacījumus, normatīvos aktus, tiesu praksi un citus skaidrojošos norādījumus attiecībā uz visām izmantotajām vērtības bāzēm.
4. Var gadīties, ka vērtētājam tiek uzdots izmantot likumā, noteikumos, privātā līgumā, vai kādā citā dokumentā definētas vērtības bāzes. Šādas bāzes ir attiecīgi jāinterpretē un jāpiemēro, norādot ar to lietošanu pieļautās atkāpes no standartu prasībām.
5. Vispārējā gadījumā tirgus vērtība tiek noteikta pie nekustamā īpašuma labākās un efektīvākās izmantošanas. Uzsāktā izmantošana / pašreizējā izmantošana ir veids, kā šobrīd tiek izmantots aktīvs, saistība vai aktīvu un / vai saistību grupas. Pašreizējā izmantošana var būt, bet ne vienmēr, arī labākā un efektīvākā izmantošana, līdz ar to pie šī nosacījuma noteiktā vērtība ne vienmēr atspoguļos nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
6. Piemērotākās vērtēšanas bāzes faktiska vai potenciāla darījuma starp specifiskiem, identificētiem dalībniekiem gadījumā ir SVS 2017 definētā Taisnīgā vērtība, vai EVS 2016 definētā Patiesā vērtība (no finanšu uzskaites atšķirīgā kontekstā), jo pēc tām tiek aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā, kas ir īpaši būtiski teritorijas plānojumam neatbilstošas izmantošanas gadījumos.

4. CITĀS VALSTĪS IZMANTOTO TAISNĪGAS ATLĪDZĪBAS PAR SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM ATSAVINĀMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS KĀRTĪBAS UN PIEEJU APKOPOJUMS UN TO PIEMĒROJAMĪBA LATVIJĀ

Tā kā dažādās pasaules valstīs nav vienotas prakses atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanā, tālākā analīze aptver tikai citu Rail Baltica projektā iesaistīto valstu šo procesu regulējošo normatīvo dokumentu apkopojumu.

4.1. Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Igaunijas Republikā

Igaunijas Republikā nekustamo īpašumu atsavināšana un kompensāciju izmaksa tiek īstenota atbilstoši 1995.gada 22.februāra Nekustamo īpašumu piespiedu atsavināšanas likumā (turpmāk – Atsavināšanas likums) noteiktajai kārtībai.

Atsavināšanas likumā noteikts, ka pamats nekustamā īpašuma vērtēšanai ir speciālās, individuāli veiktas novērtēšanas procedūras rezultātā noteiktā vērtība. Īpaši Atsavināšanas likumā paredzēts, ka prettiesiski būvdarbi netiks vērtēti un ka izmaiņas nekustamā īpašuma vai ar to saistīto lietu tiesību vērtībā no lēmuma par piespiedu atsavināšanu pieņemšanas līdz speciālās novērtēšanas brīdim vai iespējamās izmaiņas nākotnē netiks ņemtas vērā.

Lai tiktu veikta speciālā novērtēšana, piespiedu atsavināšanas pieteikuma iesniedzējs iesniedz pieteikumu apgabala pārvaldniekam. Ja atsavināšana tiek veikta publiska ceļa vai dzelzceļa iegūšanai vai būvniecībai, tad speciālās novērtēšanas pieteikumu iesniedz attiecīgās nozares atbildīgajam ministram.

Uzsākot novērtēšanu, apgabala pārvaldnieks, attiecīgās nozares ministrs vai pašvaldības mērs nosaka tiesu izpildītāju, kam jāveic attiecīgā īpašuma vērtēšana un tās reģistrēšana, piesaistot arī zemes vērtētāju, kas ir saņēmis Igaunijas Valsts zemes dienesta licenci. Novērtēšanas procesā var tikt piesaistīti arī citi eksperti.

Vispārējā gadījumā Igaunijas Republikā nekustamā īpašuma vērtēšanu reglamentē Igaunijas nacionālie īpašumu vērtēšanas standarti EVS 875, kas ir balstīti uz Starptautisko un Eiropas vērtēšanas standartu prasībām, un uz kuriem ir atsaucies arī citos valsts normatīvajos aktos. Atsavināšanas likumā ir noteikts, ka vērtēšana veicama atbilstoši Zemes vērtības likuma 8.panta nosacījumiem ar salīdzināmo darījumu pieeju: zemes novērtējums balstās uz parasto vai relatīvo zemes vērtību, kur pēdējā gadījumā kā salīdzināšanas elementus izmanto zemes kvalitāti un atrašanās vietu. Ja pastāv citi faktori, kas būtiski ietekmē zemes vērtību, šādi faktori tiek ņemti vērā.

Atsavināšanas likumā ir paredzēti īpaši noteikumi attiecībā uz nekustamā īpašuma daļu atsavināšanu. Ja nekustamo īpašumu atsavina daļēji un tā rezultātā samazinās šā īpašuma vērtība vai attiecīgais īpašums kļūst nelietojams tam paredzētajam mērķim, īpašniekam ir tiesības prasīt visa īpašuma atsavināšanu. Savukārt tad, ja atsavināšanas rezultātā konkrētā nekustamā īpašuma piederumi un augļi kļūst nederīgi, īpašnieks var prasīt, lai atsavina arī tos. Ja tiek atsavināts viss nekutamais īpašums, bet atsavināšanas mērķi var sasniegt, atsavinot tikai daļu no tā, īpašnieks var prasīt, lai mērķa sasniegšanai nevajadzīgās īpašuma daļas netiktu atsavinātas.

Atlīdzības apmērā tiek ieskaitīta ne vien nekustamā īpašuma (parastā) vērtība, bet arī tā piederumu un augļu vērtība (kopā ar nekustamo īpašumu) un izdevumi, kas īpašniekam vai turētājam radušies piespiedu atsavināšanas dēļ. Tāpat Atsavināšanas likumā noteikts, ka netiek atlīdzināti izdevumi par būvdarbu, reorganizācijas uzsākšanu, par stādījumiem un sējumiem, kas izdarīti pēc tam, kad pieņemts lēmums par piespiedu atsavināšanu, ja vien iestāde no tiem negūst kādu labumu. Atsavināšanas likumā nav norādīts, kādi citi zaudējumi tiek atlīdzināti. Tādējādi uzskatāms, ka piespiedu atsavināšanu realizējošajai institūcijai ir jāatlīdzina visi zaudējumi, kurus iespējams pierādīt.

Igaunijas Republikas tiesiskajā regulējumā nav ietverts jēdziens „netiešie zaudējumi”, taču tiek apskatīts negūtās peļņas jēdziens. Igaunijas Republikas tiesiskajā regulējumā ar jēdzienu „negūtā peļņa” tiek apzīmēti tādi ienākumi, kurus persona būtu guvusi tādos apstākļos, ja gadījums, kura dēļ atlīdzināms kaitējums, nebūtu iestājies. Negūtā peļņa var sevī ietvert arī zaudējumus, kas radušies saistībā ar turpmākas ienākumu gūšanas iespējas zudumu.

Pirms piespiedu atsavināšanas pieteikuma iesniegšanas piespiedu atsavināšanas pieteikuma iesniedzējam ir tiesības veikt priekšdarbus nekustamā īpašuma atrašanās vietā, lai noteiktu attiecīgā īpašuma piemērotību piespiedu atsavināšanas mērķa sasniegšanai. Piespiedu atsavināšanas pieteikuma iesniedzējam ir jāatlīdzina visi zaudējumi, kas ar priekšdarbiem radīti attiecīgā nekustamā īpašuma īpašniekam vai trešajām personām.

Speciālās novērtēšanas rezultātu iekļauj īpašā novērtējuma pārskata formā, kuru paraksta visi tās autori. Novērtējuma pārskatu iesniedz apgabala pārvaldniekam, attiecīgās nozares atbildīgajam ministram vai vietējās pašvaldības vai pilsētas mēram un piespiedu atsavināšanas pieteikuma iesniedzējam.

4.2. Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Lietuvas Republikā

Lietuvas Republikā nekustamā īpašuma atsavināšanas kārtību projekta Rail Baltica realizācijai nosaka 2011.gada 12.aprīļa likums „Par zemes atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, īstenojot īpašas nozīmes valsts projektus”. Likums paredz, ka Sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma vērtība un zaudējumi aprēķināmi, piemērojot 2011.gada Lietuvas Republikas Īpašuma un uzņēmējdarbības vērtēšanas pamatlikumā paredzēto individuālā īpašuma vērtēšanas kārtību, kas paredz Starptautiskajos un Eiropas vērtēšanas standartos aprakstīto vērtēšanas pieeju (Salīdzināmo darījumu, Ienākumu un Izmaksu pieejas) lietojumu. Savukārt konkrēta īpašuma vērtēšanas pieeja vai metode katrā gadījumā tiek izraudzīta, ņemot vērā kritērijus, kas noteikti Valdības apstiprinātajā īpašuma vērtēšanas metodikā. Galvenie principi:

1. Atsavinot privātu zemi sabiedrības vajadzībām, zemes īpašniekam ir atbilstoši jāatlīdzina par zemi naudas izteiksmē saskaņā ar tirgus vērtību.

Atsavināmā zemesgabala tirgus vērtību aprēķina pēc zemes izmantojuma pamatmērķa, izmantošanas veida un rakstura, kas noteikti līdz atzīmes izdarīšanai Nekustamā īpašuma reģistrā par uzsāktu procedūru zemes atsavināšanai sabiedrības vajadzībām.

2. Ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināts ar celtnēm un iekārtām apbūvējams vai apbūvēts zemesgabals, par jau uzbūvētajām vai būvēšanas procesā esošajām celtnēm vai iekārtām uz zemesgabala ir jāatlīdzina naudas izteiksmē saskaņā ar tirgus vērtību.

Aprēķinot tirgus vērtību zemesgabalam, tajā esošajām ēkām un aprīkojumam, ņem vērā nekustamo īpašumu cenu izmaiņas, kas norādītas tajā pašā zemes vērtību zonā (zemes vērtību kartē).

3. Zemes īpašniekam vai citam lietotājam naudas izteiksmē atlīdzina uz sabiedrības vajadzībām atsavināmās zemes esošo dārzu, koku vērtību, neiegūtās ražas, lauksaimniecības produkcijā un meža audzēšanā ieguldīto līdzekļu tirgus vērtību, kā arī visus citus īpašnieka vai cita lietotāja zaudējumus, kas radušies saistībā ar zemesgabalu un uz tā būvējamām vai jau uzbūvētām celtnēm, iekārtām, ar zemesgabala esošo apstādījumu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, kā arī sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma pamešanas izdevumus.
4. Ja sabiedrības vajadzībām atsavina zemesgabalu, uz kura tiek veikta saimnieciskā (komerciālā) darbība, zemes īpašniekam vai citam lietotājam ir jāatlīdzina zaudējumi, kas saistīti ar saimnieciskās (komerciālās) darbības pārtraukšanu vai tās ierobežošanu uz sabiedrības vajadzībām atsavināmā zemesgabala.

Sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma vērtība un zaudējumi aprēķināmi, piemērojot Lietuvas Republikas Īpašuma un uzņēmējdarbības vērtēšanas pamatlikumā paredzēto individuālā īpašuma vērtēšanas kārtību. Savukārt īpašuma vērtēšanas metode katrā gadījumā tiek izraudzīta, ņemot vērā kritērijus, kas noteikti Valdības apstiprinātajā īpašuma vērtēšanas metodikā. Sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma vērtība nosakāma, sagatavojot īpašuma vērtēšanas pārskatu.

4.3. Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Polijas Republikā

1997.gada Polijas Konstitūcijas 21.pants noteic, ka „īpašuma piespiedu atsavināšana ir pieļaujama tikai publiskiem mērķiem un par taisnīgu kompensāciju”. Sīkāku regulējumu paredz

vairāki citi likumi, galvenokārt Zemes pārvaldības likums (pieņemts 1997.gada 21.augustā). Piespiedu atsavināšana attiecas uz īpašumiem, kuru izmantošana publiskiem mērķiem noteikta vietējā plānojumā vai ar lēmumu par investīciju realizēšanu. Piespiedu atsavināšanu drīkst veikt tikai valsts institūcijas (*Skarb Panstwa*) vai vietējās pašvaldības institūcijas uzdevumā. Piespiedu atsavināšana var skart visu īpašumu vai tikai tā daļu. Attiecīgā institūcija tiesisko darbību veikšanai ir otrā līmeņa pašvaldības izpildinstitūcijas vadītājs (turpmāk - kompetentā amatpersona).

Kompetentā amatpersona pieņem atsevišķu lēmumu attiecībā uz kompensāciju par tiem zemesgabaliem, kuri tiek atsavināti publisku ceļu iegūšanai vai būvniecībai, par zemesgabalu lietošanas aprobežojumiem pirms piespiedu atsavināšanas pēc publisko mērķi realizējošā subjekta vai atsavinātā zemesgabala īpašnieka pieprasījuma.

Īpašuma, pastāvīgā lietojuma un citu tiesību piespiedu atsavināšana notiek, izmaksājot šo tiesību turētājam kompensāciju, kuras apmērs ir vienāds ar minēto tiesību vērtību. Kompensācijas apmērs tiek noteikts atbilstoši konkrētā zemesgabala stāvoklim un mērķim tā atsavināšanas vai izmantošanas tiesību ierobežošanas dienā, par pamatu ņemot eksperta vērtējumu par atsavināmās zemes tirgus vērtību. Lai noteiktu zemesgabala tirgus vērtību, tiek ņemts vērā tā veids, atrašanās vieta, izmantošanas veids, mērķi, zemes stāvoklis un tābrīža cenas nekustamo īpašumu tirgū. Kompensācijas mērķiem zemes vērtība tiek noteikta saskaņā ar tās pašreizējo izmantošanas veidu, ja vien plānotās investīcijas nerada vērtības palielinājumu. Ja plānotās investīcijas rada zemesgabala vērtības palielinājumu, kompensācijas mērķiem zemes vērtība tiek noteikta atbilstoši tās plānotajam izmantošanas mērķim.

Kompensācija jāmaksā arī par zaudējumiem, kas radīti ar īpašuma tiesību ierobežojumiem, kuri noteikti piespiedu atsavināšanas gaitā, kuras apmēram jābūt vienādam ar nodarīto zaudējumu apmēru. Ja šādu ierobežojumu noteikšanas rezultātā samazinājusies zemesgabala vērtība, kompensācija atbilstoši jāpalielina. Ja uz vietējai pašvaldībai piederošās zemes nodibinātas pastāvīgās lietošanas tiesības, kompensācijas apmērs tiek samazināts par šo tiesību vērtības apmēru. Kompensācijas apmēru nosaka kompetentā amatpersona, pieņemot lēmumu par piespiedu atsavināšanu.

Saskaņā ar tiesu praksi personai, kurai ir tiesības uz kompensāciju, nav tiesību pieprasīt alternatīvu zemesgabalu un zemesgabals nav tai obligāti piešķirams (institūcijai ir izvēles brīvība). Ja tiek piešķirts alternatīvs zemesgabals, minētajā lēmumā iekļauj tā aprakstu, vērtību un papildu summas apmēru. Alternatīvais zemesgabals tiek piešķirts no valsts vai vietējās pašvaldības resursiem. Īpašnieks saņem starpību starp noteikto kompensāciju un alternatīvā zemesgabala vērtību. Attiecībā uz alternatīvo zemesgabalu tiek ņemts vērā arī tā ražīgums un tas, ka ir jāatjauno konkrētās augu kultūras.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā pielietojamās vērtēšanas pieejas ir reglamentētas ar 2004.gada 21.septembra Ministru kabineta noteikumiem „Par nekustamā īpašuma vērtēšanu un vērtēšanas atskaites sagatavošanu”, kā arī ar Polijas Vērtētāju asociāciju federācijas izdotajiem standartiem, kas ir balstīti uz Zemes pārvaldības likuma regulējumu, un kurus formāli akceptē Polijas infrastruktūras ministrs. Polijas vērtēšanas praksē tiek izmantotas Starptautiskajos un Eiropas vērtēšanas standartos aprakstītās vērtēšanas pieejas (Salīdzināmo darījumu, Ienākumu un Izmaksu pieejas).

4.4. Atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšana Vācijas Federatīvajā Republikā

Vācijā ir daudz normatīvo aktu, kas pilnvaro valsts pārvaldes iestādes veikt piespiedu atsavināšanu administratīvā procesa ietvaros. Turklāt katrā Vācijas federālajā zemē ir savs speciāls likums par atsavināšanu. Lai gan šādu normatīvo aktu skaits ir liels, nekustamā īpašuma atsavināšanas regulējums dažādās tautsaimniecības nozarēs un federālajās zemēs ir visai līdzīgs. Vislielākā praktiskā nozīme ir Vācijas federatīvajam Būvniecības likumam.

Parasti Vācijas likumdevējs noteic, ka valstij ir pienākums atlīdzināt īpašniekam viņa īpašuma pilnu tirgus vērtību. Tā kā tirgus vērtību nosaka pieprasījums un piedāvājums konkrētajā apvidū, atlīdzības apmēru neietekmē īpašnieka emocionālā attieksme pret savu īpašumu. Tomēr, izvērtējot

atlīdzības apmēru, iestādei vai tiesai ir jāņem vērā atsavināmās nekustamās lietas saimnieciskā nozīme konkrētajam īpašniekam (piemēram, īpašums tiek izmantots iztikas gūšanai). Atlīdzības mērķis ir nostādīt īpašnieku tādā situācijā, lai viņš varētu iegūt līdzvērtīgu objektu atsavināmā īpašuma vietā.

Valsts atlīdzina privātpersonai tikai tos atņemtos mantiskos labumus, kuri ietilpst īpašuma jēdzienā. Tas nozīmē, ka ir jābūt izpildītiem vairākiem nosacījumiem:

- Ja persona izmanto savu īpašumu pretēji teritorijas plānojumā paredzētajam lietošanas mērķim vai uzbūvē ēku bez būvatļaujas, prettiesiski iegūto mantisko vērtību zudums, kas rodas atsavināšanas dēļ, tai netiek atlīdzināts.
- Kompensācijas aprēķinā tiek ietverti tikai atsavināšanas brīdī jau pastāvošie mantiskajiem labumi, nevis ņemot vērā īpašnieka nākotnes plānus, cerības vai izredzes.
- Īpašniekam izmaksājamās atlīdzības apmērs ir samazināms atbilstoši tā atsavināšanas mērķa rezultātā gūtajam labumam.

Praksē atsavināmo zemesgabalu tirgus vērtības noteikšanai parasti tiek izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, izvērtējot nekustamā īpašuma atrašanās vietu, augsnes kvalitāti, kā arī atļauto izmantošanas veidu. Šeit nav svarīgi, kādam nolūkam īpašnieks faktiski izmanto savu īpašumu, bet nosakot nekustamā īpašuma vērtību, ir jāņem vērā visi iespējamie zemesgabala lietošanas veidi, ciktāl tie būtu ekonomiski pamatoti konkrētajā situācijā. Apbūves vai vienotu nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas visas atzītas vērtēšanas pieejas.

Tā kā atlīdzības mērķis ir dot iespēju īpašniekam iegādāties līdzvērtīgu īpašumu atsavināmās lietas vietā, novērtēšana veicama pēc iespējas tuvāk atlīdzības izmaksāšanas datumam: līdz dienai, kad valsts iestāde ir pieņēmusi lēmumu par atlīdzības apmēra noteikšanu, vai līdz pēdējai tiesas sēdei, kurā pēc būtības tiek izskatīts strīds starp valsti un īpašnieku par atlīdzības apmēru.

Lai izvairītos no atsavināšanas procesa ilguma ietekmes uz nekustamā īpašuma vērtību, Vācijā nošķir brīdi, kad tiek noteikts atsavināmā īpašuma stāvoklis un kad tiek veikta šī īpašuma novērtēšana. Īpašuma novērtēšanas datums var mainīties (valstij vai īpašniekam pasūtot aktuālu novērtējumu, kamēr noris atsavināšanas process). Turpretī brīdis, kad tiek noteikts nekustamā īpašuma stāvoklis, paliek nemainīgs, un ir datums, kad ir publiski kļuvusi pieejama informācija (teritorijas plānošanas dokuments), kas ir par iemeslu vēlākajai nekustamā īpašuma atsavināšanai.

Ja tiek atsavināta tikai zemesgabala daļa, paliekošās platības vērtību parasti nosaka ar starpības metodes palīdzību, proti, īpašniekam tiek kompensēta starpība starp visa zemesgabala (pirms atsavināšanas) vērtību un tā atlikušās daļas vērtību. Šī starpība tiek pilnībā vai daļēji aptverta ar atlīdzību par zemesgabala daļas atsavināšanu. Ja atlīdzības apmērs nav pietiekams, valsts attiecīgi piemaksā īpašniekam.

Ienākumu pieeja tiek izmantota tikai tad, ja zemesgabala daļas atsavināšana ir novedusi pie ienākumu samazināšanās atlikušajā daļā.

Vācijā šie zaudējumi atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam tiek atlīdzināti tikai tad, ja tie ir atsavināšanas tiešas sekas un ja tos nebija iespējams novērst, veicot saprātīgus pasākumus. Ja kompensācija par kādu īpašnieka interešu aizskārumu jau ietverta atlīdzībā par nekustamā īpašuma atsavināšanu, īpašnieks vairs nav tiesīgs prasīt papildu atlīdzību par šiem zaudējumiem. Vācijā tiek atzīti šādi (parasti atsevišķi atlīdzināmo) zaudējumu veidi:

1. atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, kas netiek kompensēts ar atlīdzību par atsavināšanu;
2. medību vērtības samazināšanās, ja pirms tam zemesgabals tika izmantots šim nolūkam, bet tā platības samazinājums (zemesgabala daļas atsavināšana) nelabvēlīgi ietekmēja medību iespējas šajā īpašumā;
3. pārcelšanās izdevumi, tai skaitā negūtā peļņa sakarā ar komercdarbības pārtraukšanu, ceļa izmaksas, izdevumi sakarā ar jauna nekustamā īpašuma meklēšanu (sludinājuma ievietošana un darījuma sarunas), speciālistu atzinumi par jaunā īpašuma atbilstību uzņēmuma darbības specifikai, jaunu komunikāciju ierīkošana;

4. zaudējumi sakarā ar pārcelšanos uz citu vietu (klientu zaudēšana, papildu izdevumi darbības atjaunošanai jaunajā vietā);
5. izvietojuma pasliktināšanās (tikai tad, ja līdz ar iepriekšējo atrašanās vietu tika zaudēts tiesiski garantēts labums, piemēram, restorānam tika aizšķērsota izeja uz ielu);
6. izdevumi sakarā ar juridiskās palīdzības saņemšanu un atsavināmā nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtīšanu, ciktāl šie izdevumi bija pamatoti konkrētajā gadījumā;
7. ar nekustamā īpašuma atsavināšanu saistīts pieprasījums atmaksāt aizdevumu pirms termiņa, ja aizdevums piešķirts uz izdevīgiem nosacījumiem;
8. negūtā peļņa sakarā ar ražošanas pārtraukšanu (ir iespējama pat tad, ja uzņēmums pirms tam strādāja ar zaudējumiem; prognozei par nākotnes peļņu ir jābūt pamatotai ar konkrētām pirms atsavināšanas veiktajām sagatavošanās darbībām).

Vācijas federatīvajā Būvniecības likumā negūtās peļņas apmērs tiek ierobežots ar izdevumiem, kas vajadzīgi, lai iegūtu līdzvērtīga īpašuma lietošanas tiesības.

4.5. Secinājumi par citās valstīs izmantoto taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtēšanas kārtības piemērojamību Latvijā

Veiktās analīzes rezultātā ir secināms, ka:

1. Lai gan visās valstīs nekustamā īpašuma novērtēšana vispārējā gadījumā tiek veikta atbilstoši nacionālo, Starptautisko un Eiropas vērtēšanas standartu prasībām, novērtēšanas atsavināšanas vajadzībām kārtību un izmantojamās vērtēšanas pieejas parasti nosaka viens vai vairāki normatīvie akti. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtēšanas principu ietveršana Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā atbilst citu valstu praksei.
2. Vairums apskatītajās valstīs atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu mērķis ir nodrošināt nekustamā īpašuma īpašniekam tikai tādu mantisko stāvokli, kāds tas ir bijis pirms atsavināšanas. Kompensācijā neietver prettiesiski iegūto mantisko vērtību (bez būvatļaujas celta ēka, neatbilstoši teritoriālajam plānojumam uzsākta zemes izmantošana) zudums, kas rodas atsavināšanas dēļ. Šāda nostādne ir iekļauta Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma regulējumā.
3. Atšķirības vērojamas novērtēšanas datuma, un nekustamā īpašuma stāvokļa, pēc kura tas novērtējams, noteikšanas brīdī, kas var būt gan atbildīgās institūcijas paziņojuma nosūtīšanas, gan izmantošanas tiesību ierobežošanas diena, gan datums, kad ir publiski kļuvusi pieejama informācija (teritorijas plānojuma projekts), kas ir par iemeslu vēlākajai nekustamā īpašuma atsavināšanai. Lai izvairītos no atsavināšanas procedūru īstenošanai nepieciešamā laika ietekmes uz nekustamā īpašuma vērtību, ieteicams atbilstoši Vācijas pieredzei nošķirt brīdi, kad tiek noteikts atsavināmā īpašuma stāvoklis un kad tiek veikta šī īpašuma novērtēšana (Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā īpašuma stāvokļa, pie kāda ir veicams vērtējums, atšķirība no tā stāvokļa apsekošanas dienā ir paredzēta tikai 19.panta 2.daļa aprakstītajā gadījumā).
4. Visās apskatītajās valstīs taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu nosaka, par pamatu ņemot īpašuma tirgus vērtību. Tajā pašā laikā starp dažādām valstīm nav vienota viedokļa, vai šī tirgus vērtība nosakāma pie nekustamā īpašuma vērtējuma brīdī uzsāktās, vai pie no spēkā esošā teritorijas plānojuma izrietošās labākās un efektīvākās izmantošanas. Tajā pašā laikā Polijā tiek ņemts arī vērā tas, ka, ja plānotās investīcijas rada zemesgabala vērtības palielinājumu, kompensācijas mērķiem zemes vērtība tiek noteikta atbilstoši tās plānotajam izmantošanas mērķim, kas ir pretrunā ar Vācijas praksi nosakot, ka īpašniekam izmaksājamās atlīdzības apmērs ir samazināms atbilstoši tā atsavināšanas mērķa rezultātā gūtajam labumam. No šī viedokļa Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā

paredzētais nosacījums, ka nekustamais īpašums novērtējams atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā (skat. arī 3.punktu) ļauj izvairīties no pretrunīgiem vērtējumiem, kuriem par pamatu ir atšķirīgi vērtētāju viedokļi par nekustamā īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu.

5. Kā nekustamā īpašuma pamata novērtēšanas pieeja visās valstīs tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kas kā pamata vērtēšanas pieeja ir paredzēta arī Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā.
6. Ja tiek atsavināta tikai zemesgabala daļa, paliekošās platības vērtību parasti nosaka ar starpības metodes palīdzību, proti, īpašniekam tiek kompensēta starpība starp visa zemesgabala (pirms atsavināšanas) vērtību un tā atlikušās daļas vērtību. Šāds princips ir paredzēts arī Latvijas Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā.
7. Citu valstu normatīvie akti paredz, ka piespiedu atsavināšanu realizējošajai institūcijai ir jāatlīdzina visi zaudējumi, kurus iespējams pierādīt. Tajā pašā laikā ja kompensācija par kādu īpašnieka interešu aizskārumu jau ietverta atlīdzībā par nekustamā īpašuma atsavināšanu, īpašnieks vairs nav tiesīgs prasīt papildu atlīdzību par šiem zaudējumiem. Šo principu ievērošanai ir pievēršama pastiprināta uzmanība arī Latvijā.