

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

**Dalītais īpašums un piespiedu
noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā**



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2012
2.ceturksnis

Saturs

1. Kopsavilkums	3
2. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vispārējās tendences	4
3. Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā	8
3.1. Dalītā īpašuma un piespiedu nomas problēmas aktualitāte	8
3.1.1. Problēmas no dzīvokļu īpašnieku viedokļa	9
3.1.2. Problēmas no zemes īpašnieku viedokļa	10
3.2. Dalītā īpašuma izveidošanās	11
3.3. Dalītā/ vienotā īpašuma ģeogrāfiskais dalījums Rīgas pilsētā	11
3.4. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai piesaistītās zemes vienības lielums	16
3.5. Tirgus reakcija dalīta/ vienota dzīvokļa īpašuma gadījumā	18
3.6. Nomas maksas apjoma analīze saistībā ar kadastrālo vērtību	20

1. Kopsavilkums

Zemes reformas rezultātā, atjaunojot īpašumtiesības bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem uz zemi, ir izveidojušies daļītie īpašumi – dzīvokļa īpašniekiem nepieder zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā māja. Rezultātā veidojas piespiedu nomas attiecības starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku. Daudzās iesaistītās puses apgrūtina lēmuma pieņemšanu par zemes nomas līguma noteikumiem. Tāpat zemes īpašnieks bieži izmanto likumā noteikto, ar šī brīža ekonomisko situāciju nesamērīgi augsto, nomas maksu – 6% no zemes kadastrālās vērtības, kas tiek pielietota gadījumos, ja puses nevar vienoties. Papildus dzīvokļu īpašniekiem jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis par zemi.

Lielākais dzīvokļu, kas veido daļīto īpašumu, īpatsvars ir Rīgas mikrorajonos – tālāk no centra – Purvciems, Imanta, Pļavnieki, Ķengarags, u.c. jeb mikrorajonos, kas tika veidoti padomju laikā. Līdz ar to šajos mikrorajonos piespiedu nomas problēma skar lielāku iedzīvotāju skaitu. Tajā pašā laikā atsevišķos gadījumos problēma ir asāka tieši pilsētas centrā, kur zemes kadastrālā vērtība ir ievērojami augstāka. Sevišķi gadījumos, ja pie mazstāvu daudzdzīvokļu mājas piesaistīts nesamērīgi liels zemes gabals, kas ir jānomā piespiedu kārtā.

Vidēji piesaistītās zemes platības zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir pārāk lielas, nekā tas ir funkcionāli nepieciešamas ēkas uzturēšanai. Turklāt tieši daļītā īpašuma gadījumā piesaistītās zemes platības vairāk pārsniedz ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes platību. No nomnieka viedokļa raugoties, zemes vērtība platībai, kas pārsniedz ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo, ir tuva nullei. Līdz ar to, nosakot konkrēta zemes gabala kadastrālo vērtību, jāvadās ne tikai no attiecīgās bāzes vērtības, bet arī no funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lieluma. Ēkas uzturēšanai nepieciešamais zemes gabala lielums, savukārt, ir atkarīgs no apbūves intensitātes, stāvu skaita, ko nosaka vietējās pašvaldības apbūves noteikumi. Šāda vērtēšanas attīstība ir iestrādāta Tieslietu ministrijas izstrādātajā koncepcijas projektā „[Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija](#)” (29.03.2012. VSS prot.Nr.13, 19.§ VSS-334).

Līdzīgi – arī raugoties no zemes īpašnieka viedokļa – zemes vērtība platībai, kas pārsniedz funkcionāli nepieciešamo, ir tuva nullei. Iemesls – vairumā gadījumu zemes īpašnieks to tehniski nevar izmantot citam mērķim, pārāk mazās atlikušās platības, zemes gabala konfigurācijas vai apgrūtinājumu dēļ.

Spēkā esošais likums piespiedu daļītā īpašuma gadījumā, ja puses nevar vienoties par nomas līguma noteikumiem, paredz, ka piespiedu nomas maksa tiek noteikta kā 6% no zemes kadastrālās vērtības. Tāpat likums paredz, ka nomnieks maksā zemes nodokli. Vairumā gadījumu šādā veidā noteiktā nomas maksa ir nesamērīgi augsta, pie kam to paaugstina arī maksa par platībām, kas pārsniedz ēkas apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamo zemes platību. Tajā pašā laikā, tiesa gan retāk, bet ir iespējami gadījumi, kad nomas maksa, kas noteikta kā 6% no zemes kadastrālās vērtības, ir pārāk zema – ja apbūves intensitāte ir augsta un zemes platība ir mazāka kā funkcionāli nepieciešams, lai uzturētu un apsaimniekotu ēku. Tāpēc likumā nebūtu mērķtiecīgi administratīvi regulēt piespiedu nomas maksas apmēru, neņemot vērā iepriekšminētos nomas cenas ietekmējošus faktoros.

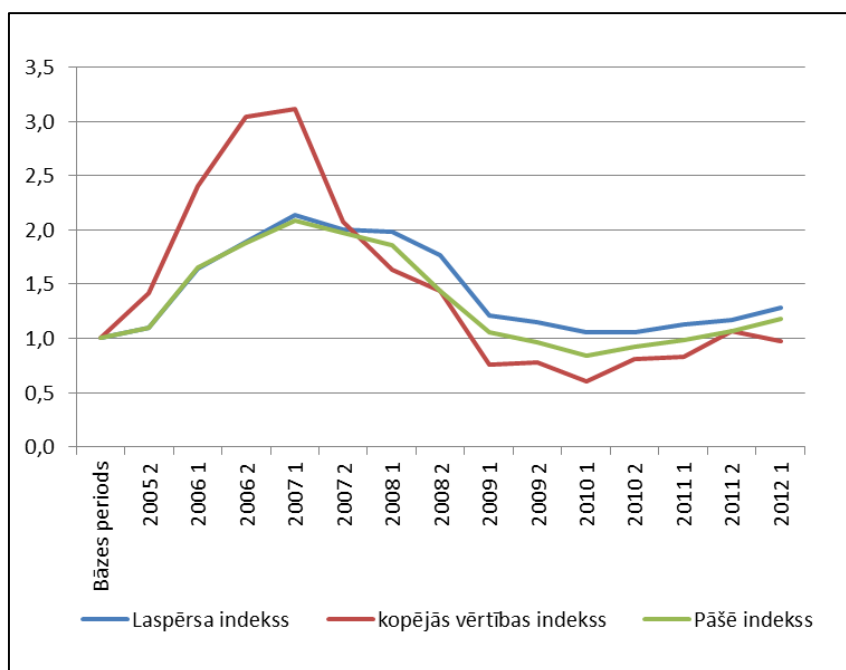
2. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vispārējās tendences

Jau vairākus gadus Valsts zemes dienests (VZD) ir izstrādājis nekustamā īpašuma cenu indeksu, kas raksturo vispārējās cenas izmaiņas visos segmentos attiecībā pret bāzes periodu – 2005.gada 1.pusgadu. Matemātiskā izpratnē tas ir Laspērsa cenu indekss. Tas tiek publicēts [VZD specializētajā vērtēšanas mājas lapā](#), kā arī mājas lapā ir [detalizēts tā aprēķināšanas apraksts](#).

Indeksu aprēķiniem tiek izmantoti tirgus dati par 10 nekustamā īpašuma objektu grupām, kuras ir definētas Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”. Detalizēts dalījums šajās grupās minēts [VZD iepriekšējā tirgus pārskatā](#), kā arī [VZD mājas lapā](#).

Nekustamā īpašuma vispārējās tendences raksturo nekustamā īpašuma cenu un apjoma indeksu maiņa, maiņu kombinācijas (1.attēls).

1.attēls. Nekustamā īpašuma indeksi



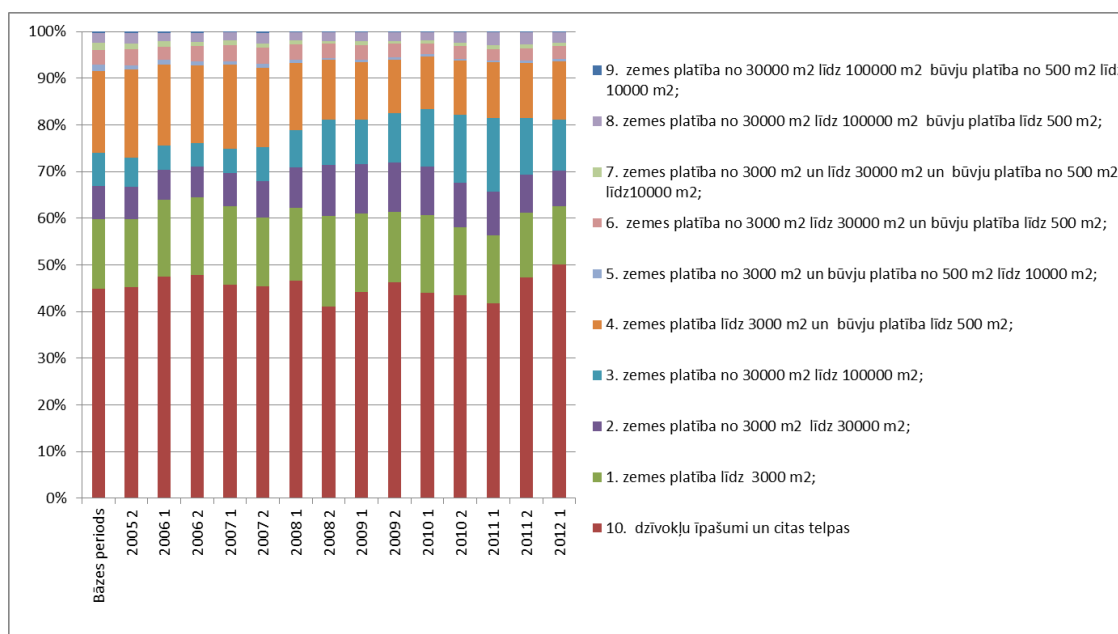
No grafika (1.attēls) redzams, ka Laspērsa indeksa vērtība 2012.gada 1.ceturkšņa beigās bija ~ „1.28”. Tas nozīmē, ka attiecīgi gada beigās vispārējais cenu līmenis bija par ~28% augstāks kā bāzes periodā – 2005.gada pirmajā pusgadā. Salīdzinot indeksa vērtību 1,17 uz 2012.gada 1.ceturkšņa beigām ar indeksa vērtību 1,28 uz 2011.gada beigām, tā pieaugums ir 11 procentu punkti pusgadā jeb 9,5% pusgadā. Tas ir lielāks par ekonomikas izaugsmi. Saskaņā ar Finanšu ministrijas prognozēm, 2012.gadā IKP pieaugums būs 4% salīdzināmās cenās un 6,7% faktiskās cenās, IKP deflators, kas raksturo inflāciju 2,6%. Tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma cenu pieaugums jau pusgadā ir lielāks kā gaidāmais ekonomikas pieaugums gadā. Vienlaikus arī jāatzīmē, ka vispārējais cenu kritums nekustamā īpašumā recesijas periodā arī bija lielāks kā ekonomikā. Vispārējais cenu kritums nekustamā īpašumā bija 2 – 3 reizes (1.attēls),

bet ekonomikas kritums bija 24% salīdzināmās cenās un 27% faktiskās cenās, bāzējoties uz IKP ceturkšņa datiem. Nekustamā īpašuma cenu pieaugumu nosaka ne tikai Latvijas ekonomikas izaugsme, bet arī investīcijas nekustamā īpašumā, kuras šobrīd ir kļuvušas pievilcīgas, jo ir pārvarēts zemākais punkts un nākotnē gaidāma tikai izaugsme.

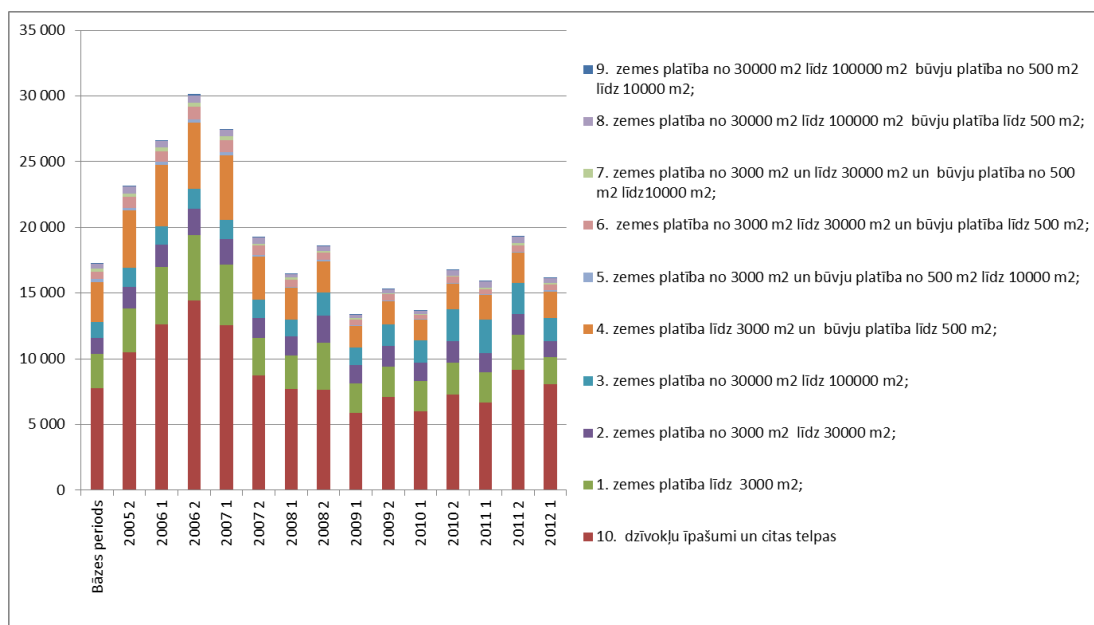
Laspērs indeksa vērtība tiek aprēķināta, atsevišķu indeksā ietilpstošo segmentu objektu vidējās cenas pārskata periodā statistiski sverot ar darījumu skaitu bāzes periodā. Ņemot vērā to, ka bāzes periodā un pārskata periodā dažādu segmentu darījumu skaits var strukturāli atšķirties, tas nedod pilnīgu iespaidu par cenu izmaiņām. Pilnīgākai analīzei par cenas izmaiņām papildus var analizēt nedaudz atšķirīgi aprēķinātu cenu indeksu, kur vidējā vērtība attiecīgā segmentā tiek svērtā ar darījumu skaitu pārskata periodā. Ja indeksi sakrīt, tas nozīmē, ka saglabājas proporcijas darījumu skaitā starp dažādiem tirgus segmentiem. Ja indeksu vērtības atšķiras, tas nozīmē, ka ir notikušas strukturālas izmaiņas. Strukturālas izmaiņas dažādu nekustamā īpašuma grupu tirdzniecības apjomos ir kopš recesijas sākuma; salīdzinot ar bāzes gadu, šāda struktūra saglabājas arī šobrīd.

Salīdzinot ar pimsrecesijas periodu, šobrīd relatīvi mazāk notiek darījumi grupā „zeme līdz 3000 kv.m un ēka līdz 500 kv.m”, kas pārsvarā atbilst privātmājām, bet vairāk darījumu notiek grupā „zemes platība no 30 000 līdz 100 000 kv.m”. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, darījumu skaita struktūras ziņā izmaiņas ir grupā „dzīvokļi”, kas sastāda pusi no visiem darījumiem ar nekustamo īpašumu. Pieaugums ir aptuveni 4 procentu punkti (2.attēls).

2.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu darījuma struktūra



3.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu darījuma sakaita un struktūras dinamika

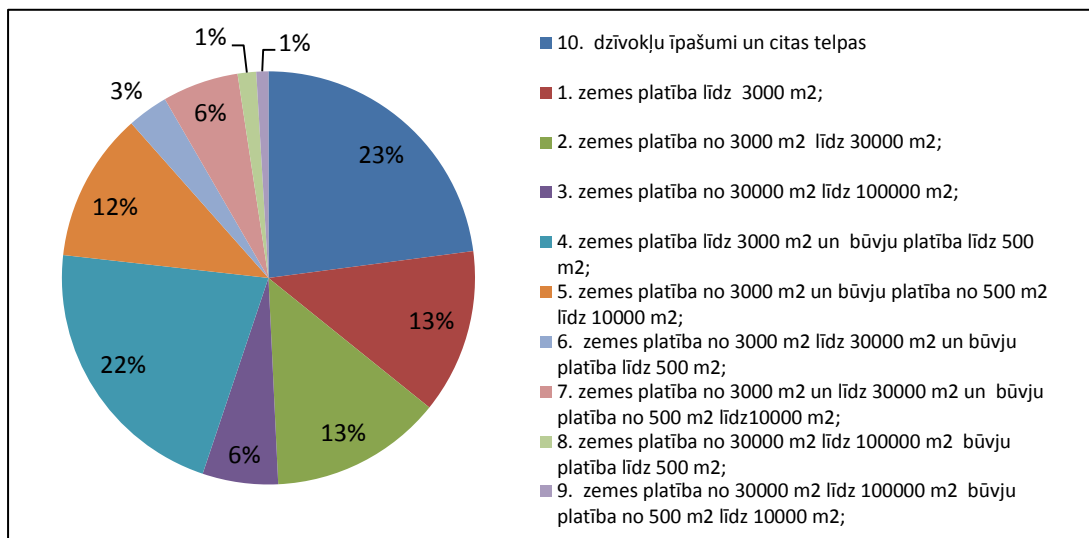


Tajā pašā laikā, salīdzinot kopējās darījumu summas struktūru ar iepriekšējo ceturksni, redzams, ka dzīvokļu īpatsvars praktiski nav mainījies, tas pat ir nedaudz samazinājies, no 49% līdz 48%. Tas nozīmē, ka citu grupu, kas nav dzīvokļi, cenu pieaugums 2012.gada 2.geturksnī ir bijis straujāks. Darījumi dzīvokļu tirgū, dažādos segmentos attīstās dažādi. Relatīvi dārgākos dzīvokļu segmentos Rīgā cenu pieaugums ir straujāks kā Rīgas mikrorajonos vai citās Latvijas pilsētās. Jāatzīmē, ka cenu diferenciācija notiek ne tikai kategorijās „dārgais”/ „lētais”, bet arī cenu diferenciācija izteiktāka atkarībā no tā, vai dzīvoklis ir dalītā vai arī vienotā īpašumā.

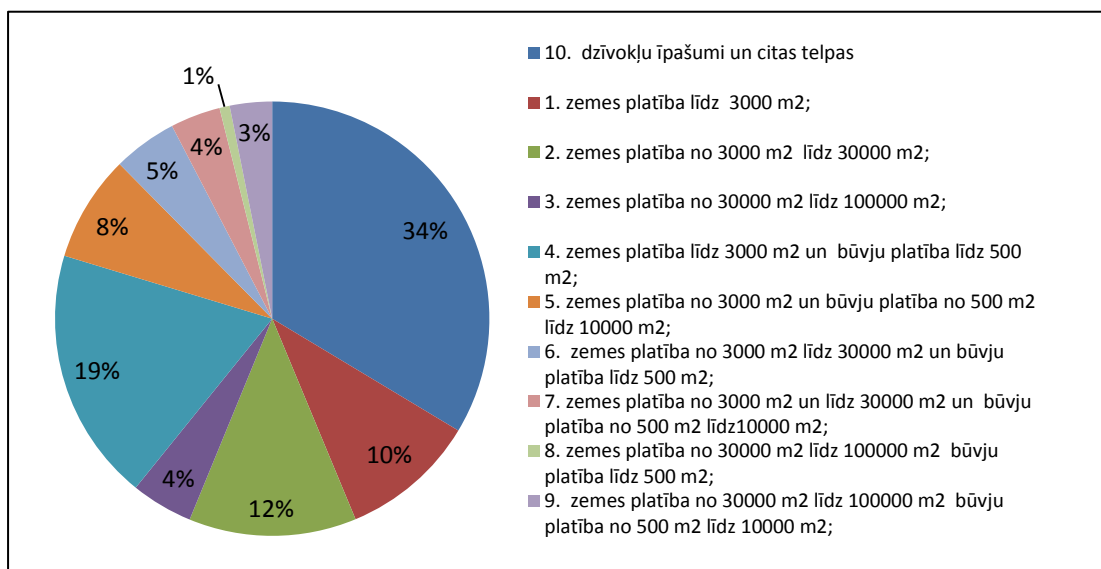
Salīdzinot ar pirmsrecesijas periodu, augsts īpatsvars gan skaita, gan apjoma ziņā ir darījumiem ar dzīvokļiem – ap 50%. Bāzes periodā darījumu ar dzīvokļiem īpatsvars bija 23% (4. – 7.attēls).

Kopējais darījumu skaits (3. attēls) šobrīd ir aptuveni bāzes gada (2005.gada) līmenī jeb 2008. gada līmenī, kam ir tendence augt. (piezīme: ņemot vērā to, ka VZD darījumu datu bāzes aktualizēšana aizņem zināmu laiku, nākotnē varētu būt darījuma skaita korekcijas pieauguma virzienā).

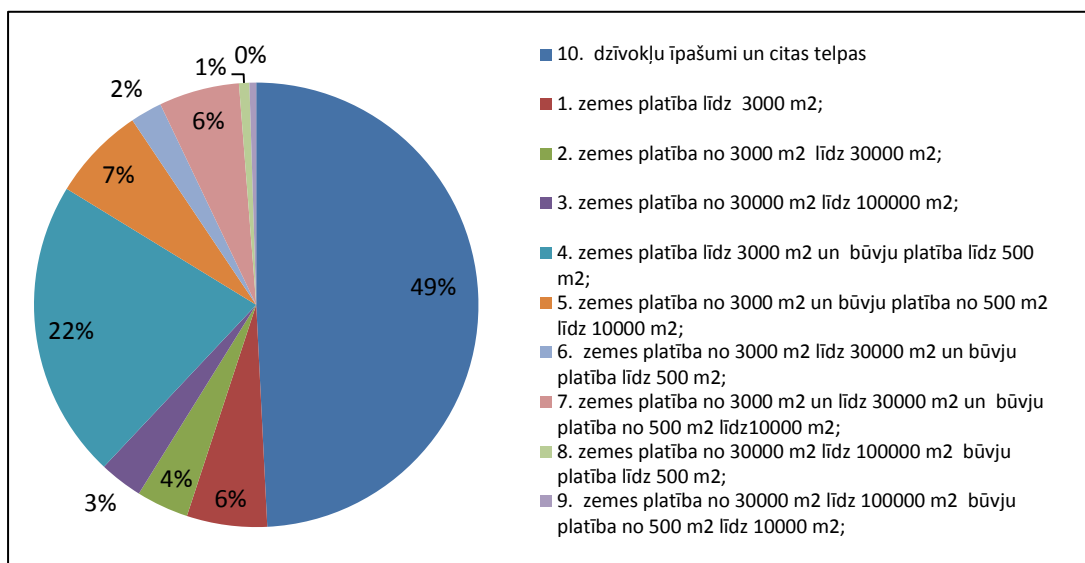
**4.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma)
2005.gada 1.pusgads**



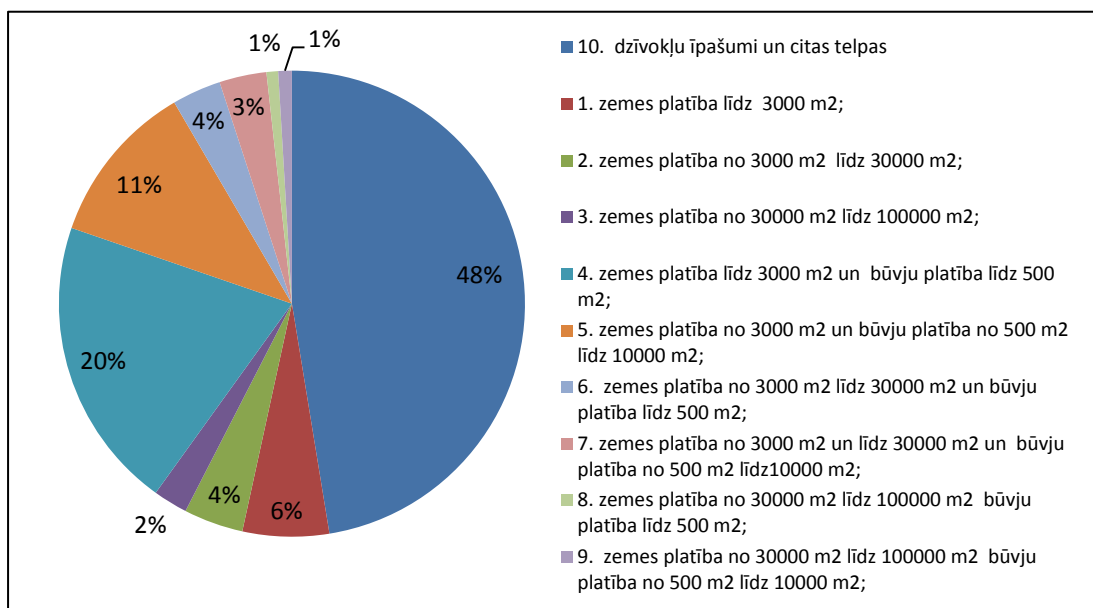
**5.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma)
2007.gada 1.pusgads**



6.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma) 2011.gada 2.pusgads



7.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma) 2012.gada 1.pusgads



3. Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā

3.1. Dalītā īpašuma un piespiedu nomas problēmas aktualitāte

Pēdējā gada laikā būtiski ir saasinājusies problēma par zemes nomu dalītā īpašuma gadījumā, kad dzīvokļa īpašniekam nepieder zeme zem dzīvojamās mājas. Tas nozīmē, ka starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem izveidojas piespiedu nomas attiecības.

Piespiedu nomas attiecību gadījumā likums paredz starp zemes un ēkas īpašniekiem, ja puses nespēj vienoties par nomas noteikumiem, piespiedu nomas maksa ir 6% no zemes kadastrālās vērtības. Tāpat dzīvokļu īpašnieki apmaksā zemes nekustamā īpašuma nodokli. Šī likuma norma spēkā stājās 2010.gadā. Līdz tam likums paredzēja, ka šādās situācijās nomas maksas apmērs ir līdz 5% no zemes kadastrālās vērtības, kā arī nenoteica, ka nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksātājs ir nomnieks. Tas nozīmēja, ka saskaņā ar nodokļu regulējošo likumu vispārējām normām, nodokļa maksātājs bija īpašnieks. Strīdus gadījumi tika izskatīti tiesā, kur tiesa, nosakot nomas maksu, balstījās uz katras strīdā iesaistītās puses izteiktajiem argumentiem.

Piespiedu nomas attiecības pastāv ne tikai dzīvojamo māju gadījumā, bet arī komerciālu, ražošanas ēku un citas apbūves gadījumā. Taču problēma daudz asāk izskan tieši par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, jo iesaistīto personu skaits ir lielāks, kuriem bieži vien grūti ir vienoties pat par ikdienišķas dabas jautājumiem, ēku remontiem, apsaimniekotāja maiņu.

Šī problēma pastāv visā Latvijā, taču aktuālāka tā ir Rīgā, kas ir saprotams, jo Rīga ir lielākā Latvijas pilsēta, kur šādu īpašumu skaits ir liels. Tāpat arī zemes kadastrālās vērtības Rīgā ir augstākas, kas nosaka arī augstākas nomas maksas, un nomas maksas apmērs nomniekam ir jūtamāks. Tāpēc pārskatā plašāk tiek analizēta dalītā īpašuma un piespiedu nomas attiecības tieši Rīgā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā.

Publiskā telpā plaši izskan problēma par nesamērīgi augstām nomas maksām, nesamērīgi lieliem ēkai piesaistītiem zemes gabaliem, kas jāapsaimnieko un par kuriem dzīvojamo māju vai dzīvokļu īpašniekiem jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis.

Tajā pašā laikā problēma izskan arī no zemes īpašnieku puses – par svešām būvēm uz viņiem piederošas zemes, kas ir apgrūtinājumi un zemes vērtības pazeminošs faktors, kā arī zemes īpašniekam ir liegts saņemt atbilstošu labumu no zemes, kas ir viņa īpašumā, izmantojot to labākā veidā.

Konceptuāli valdības plānos ietilpst atteikties no dalītā īpašuma. 2012.gada februārī Tieslietu ministrija izveidoja darba grupu dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma izstrādei.

Šāda situācija nav labvēlīga ne dzīvokļu, ne zemes īpašniekiem, jo pastāv risks, ka puses nevarēs vienoties vispār, kaut vai tehnisku iemeslu dēļ un zemes noma tiks slēgta uz likumā paredzētiem noteikumiem. Šādas likuma normas esamība veicina arī to, ka daudzos gadījumos zemes īpašnieks nemaz necenšas rast iespēju vienoties, jo likums paredz viņam garantētus ienākumus.

3.1.1. Problēmas no dzīvokļu īpašnieku viedokļa

Dzīvokļu privatizācijas gadījumā nebija diferencēta maksa par dzīvokli, atkarībā no tā, vai dzīvojamā māja atradās uz valsts vai pašvaldības zemes vai uz privātās zemes, kura tika denacionalizēta. Līdz ar to pastāv netaisnība attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem, kuri privatizēja dzīvokļus dalītā īpašumā.

Likumā noteiktā zemes nomas maksa – 6% no kadastrālās vērtības gadījumā, ja puses nevar vienoties par citu nomas maksu, pluss nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi,

kas jāsedz dzīvokļa īpašniekam, ir nesamērīgi augsta (plašāka nomas maksas apmēra analīze nākamajās nodaļās).

Daudzos gadījumos daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām ir piesaistīts lielāks zemes gabals kā funkcionāli nepieciešams mājas apsaimniekošanai (plašāka analīze nākamajās nodaļās), kā rezultātā dzīvokļu īpašnieki pārmaksā par zemes gabala lietošanu, gan nomas maksas veidā, gan nodokļa veidā, gan teritorijas apsaimniekošanas maksas veidā.

Gadījumā, ja dzīvokļu īpašniekiem ar zemes īpašniekiem ir noslēgts zemes nomas līgums uz "taisnīgiem" noteikumiem, t.i. zemes īpašnieks ņēmis vērā ne tikai zemes gabala kadastrālo vērtību un platību, bet arī esošo ekonomisko situāciju, funkcionāli nepieciešamo platību, zemes gabala novietojumu un citus nomas maksas ietekmējošus faktorus, vienalga dzīvokļu īpašniekiem pastāv risks, ka zemes īpašnieku maiņas gadījumā līguma nosacījumi varētu mainīties par sliktu dzīvokļa īpašniekam.

Ja dzīvokļu īpašnieki (dalītā īpašuma gadījumā) vēlas renovēt, rekonstruēt vai pārbūvēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, viņiem ir vajadzīga zemes īpašnieka piekrišana. Līdz ar to jau tā sarežģītais lēmuma pieņemšanas process vēl vairāk sarežģījas. Šādos gadījumos pastāv arī risks, ka šo situāciju zemes īpašnieks var izmantot sev par labu, pieprasot augstāku nomas maksu.

3.1.2. Problēmas no zemes īpašnieku viedokļa

Ēkas un zemes īpašumu atsevišķa pastāvēšana no zemes īpašnieka viedokļa ir apgrūtinājums – uz viņa zemes atrodas viņam nepiederoša ēka, kas, viņaprāt, samazina zemes vērtību, salīdzinot ar situāciju, ja zemes gabals būtu neapbūvēts un to būtu iespējams apbūvēt intensīvāk

Par zemes platību, kas pārsniedz konkrētai ēkai funkcionāli nepieciešamo, zemes īpašniekam nebūtu jācieš zaudējumi, jo tā nav viņa vaina, ka uz viņa zemes padomu laikā ir uzbūvēta ar pieļaujamo zemes izmantošanu nesamērīgi maza ēka. Sevišķi gadījumā, ja zemes platību, kas pārsniedz ēkai funkcionāli nepieciešamo, nevar nodalīt un neatkarīgi attīstīt nepietiekamās platības un nepiemērotās zemes konfigurācijas dēļ.

Zemes īpašniekam, līdzīgi kā ēkas īpašniekam, ir problēmas noslēgt nomas līgumu daudzo iesaistīto pušu dēļ, pat neskatoties uz piespiedu nomas līguma noteikumiem – 6% no zemes kadastrālās vērtības vai ekonomiskai situācijai atbilstoša likme. Gadījumā, ja zemes īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem neizdodas noslēgt līgumu tikai un vienīgi dēļ tā, ka dzīvokļu īpašniekiem neizdotas noorganizēt kopsapulci, zemes īpašnieks ir spiests vērsties tiesā un tiesa nevar lemt savādāk kā paredz likums, kaut gan zemes īpašnieks būtu gatavs slēgt līgumu uz nomniekiem labvēlīgākiem noteikumiem.

Neatkarīgi no noslēgtā līguma noteikumiem, zemes īpašniekam pastāv risks, ka nomas maksu varētu nesaņemt pilnā apmērā iedzīvotāju zemās maksātspējas dēļ. Risinot jautājumu tiesā ar nemaksātājiem, zemes īpašniekam vienalga nodrošināti zaudējumi – apmaksāto advokātu, patērētā laika un gaidāmās ilgstošās tiesvedības dēļ.

3.2. Dalītā īpašuma izveidošanās

Latvijas likums pieļauj dalītu nekustamo īpašumu – būves un zeme, uz kuras atrodas būve, var būt atsevišķi īpašumi un līdz ar to būves īpašnieks un zemes īpašnieks var būt dažādas personas. Dalītais īpašums veidojas divos veidos – brīvprātīgi un piespiedu kārtā. Brīvprātīgi dalītais īpašums izveidojās uz līguma pamata, kad puses vienojas, ka uz nomātas zemes persona, kas nav zemes īpašnieks, būvēs ēku. Samērā bieži tas ir, piemēram, jauno mājokļu projektu gadījumos.

Piespiedu kārtā dalītais īpašums izveidojās zemes reformas rezultātā, kad dzīvojamās ēkas tika nodotas privatizācijai, bet uz zemi zem tām tika atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Atjaunojot īpašumtiesības uz zemi bijušajiem īpašniekiem, ja uz zemes atradās citām personām piederoša būve, bijušais īpašnieks varēja izvēlēties atjaunot īpašumtiesības uz konkrēto zemes vienību, pieprasīt līdzvērtīgu īpašumu vai saņemt kompensāciju.

Ja bijušais zemes īpašnieks vai viņa mantinieks izvēlējās atjaunot īpašuma tiesības uz bijušā īpašuma zemi, tad, privatizējot dzīvokli, jaunais dzīvokļa īpašnieks īpašumā neieguva atbilstošu zemes zem ēkas domājamo daļu.

Līdz ar to dalītais īpašums piespiedu kārtā izveidojās, kad uz zemes, kas pirms Latvijas okupācijas bija privātīpašumā, padomju laikā uzbūvēja ēkas. Bieži netika respektētas arī zemes īpašumu vēsturiskās robežas, kā rezultātā būve var atrasties uz vairākiem, dažādiem īpašniekiem piederošiem zemes gabaliem.

Līdz ar to ir loģiski, ka dalītais īpašums daudzdzīvokļu dzīvojamā māju gadījumā visvairāk veidojas padomju gados celtajos mikrorajonos: Purvciems, Ķengarags, Imanta, Pļavnieki, u.c.. Jāatzīmē, ka ir mainījusies ne tikai Rīgas pilsētas robežas uz nacionalizācijas brīdi un uz denacionalizācijas brīdi, bet ar Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums robežas tuvumā. Daudzos gadījumos tika nacionalizēta lauksaimniecībai izmantojamā zeme, bet denacionalizētā zeme, kaut fiziski bija tā pati, jau bija citā statusā – pilsētas zeme apbūvei, t.sk. daudzdzīvokļu ēku apbūvei.

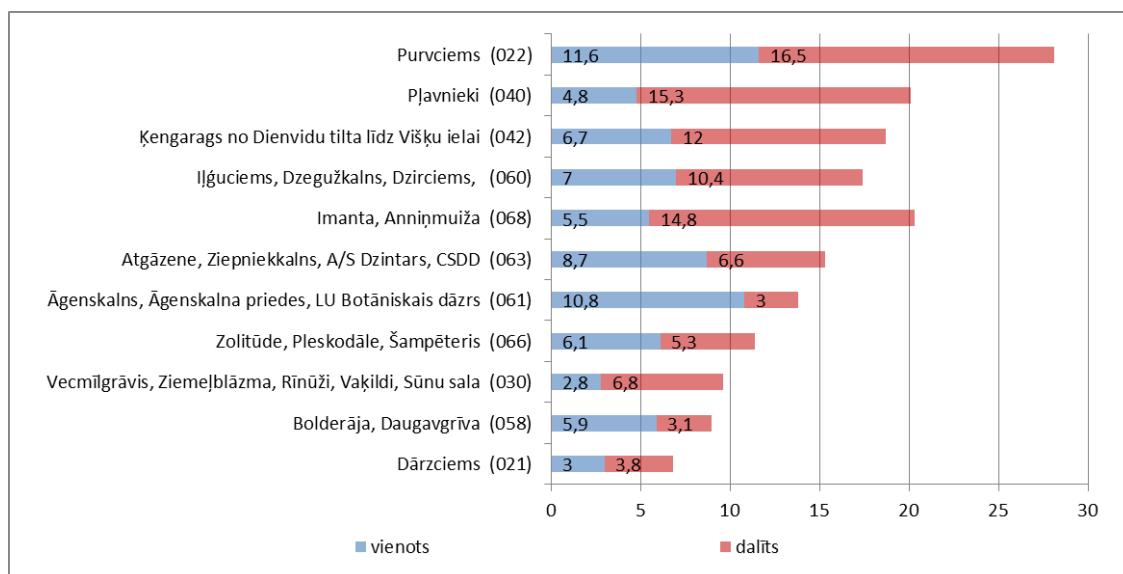
3.3. Dalītā/ vienotā īpašuma ģeogrāfiskais dalījums Rīgas pilsētā

Saskaņā ar VZD datiem, Rīgā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir aptuveni 310 tūkst. dzīvokļu īpašumu, no kuriem aptuveni 170 tūkst. īpašumu zeme un dzīvoklis ir viena īpašnieka rokās, savukārt aptuveni 140 tūkst. dzīvokļu īpašumu ir dalīti (atsevišķi pastāv būvju īpašums un zemes īpašums). Jāatzīmē, ka vienoto īpašumu skaitā tiek ietverti arī tie gadījumi, kad dzīvokļa īpašniekam zeme nepieder, bet zeme pieder pašvaldībai. Šāda situācija veidojas, ja dzīvokļa privatizācijas process nav pabeigts jeb ir veikta tikai dzīvokļa paātrinātā privatizācija un īpašumtiesības uz atbilstošās zemes domājamo daļu nav noformētas. Pēc būtības šī nav riska grupa, kurai varētu būt problēmas zemes nomas attiecībās. Līdzīgi dalītā īpašuma gadījumā, ne vienmēr izveidojas piespiedu nomas attiecības – pastāv situācija, kad dalītā īpašuma statusa gadījumā, dzīvokļu īpašnieki vienlaicīgi ir arī zemes īpašnieki. Dzīvokļi Rīgā, kas ir dalītā īpašumā, ir aptuveni 45% no kopējā dzīvokļu skaita, taču potenciāli piespiedu nomas attiecības var veidoties aptuveni 40% gadījumos no visu dzīvokļu skaita jeb

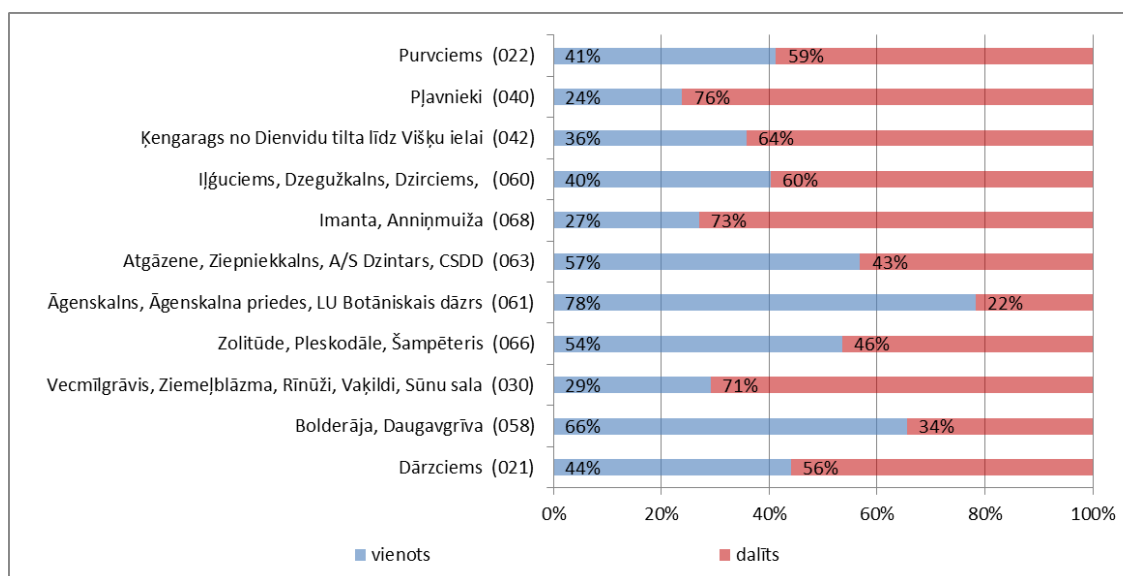
5% no visa dzīvokļu skaita īpašumtiesības ir dalītas, taču dzīvokļu (vai ēku) īpašnieki un zemes īpašnieki ir vienas un tās pašas personas.

Dzīvokļu skaita sadalījums pēc pazīmes vienots/ dalīts īpašums Rīgas lielākos mikrorajonos absolūtās dzīvokļu vienībās ilustrēts 8.attēlā. Analizējot šos mikrorajonus, redzams, ka ~ 70 tūkstoši dzīvokļu ir vienotā īpašumā, bet ~ 95 tūkstoši dzīvokļu ir dalītā īpašumā. Taču, ņemot vērā iepriekšminēto par dalītā īpašuma gadījumiem, kad dzīvokļu īpašnieki vienlaicīgi ir arī zemes īpašnieki, problēmas, kas saistītas ar zemes piespiedu nomu var skart ~ 50% mikrorajonu iedzīvotājus jeb pieminētos mikrorajonos ~85 tūkstošus dzīvokļu īpašniekus.

8.attēls. Dzīvokļu skaita sadalījums pēc pazīmes vienots/dalīts Rīgas lielākos mikrorajonos, dzīvokļu skaits, tūkstošos



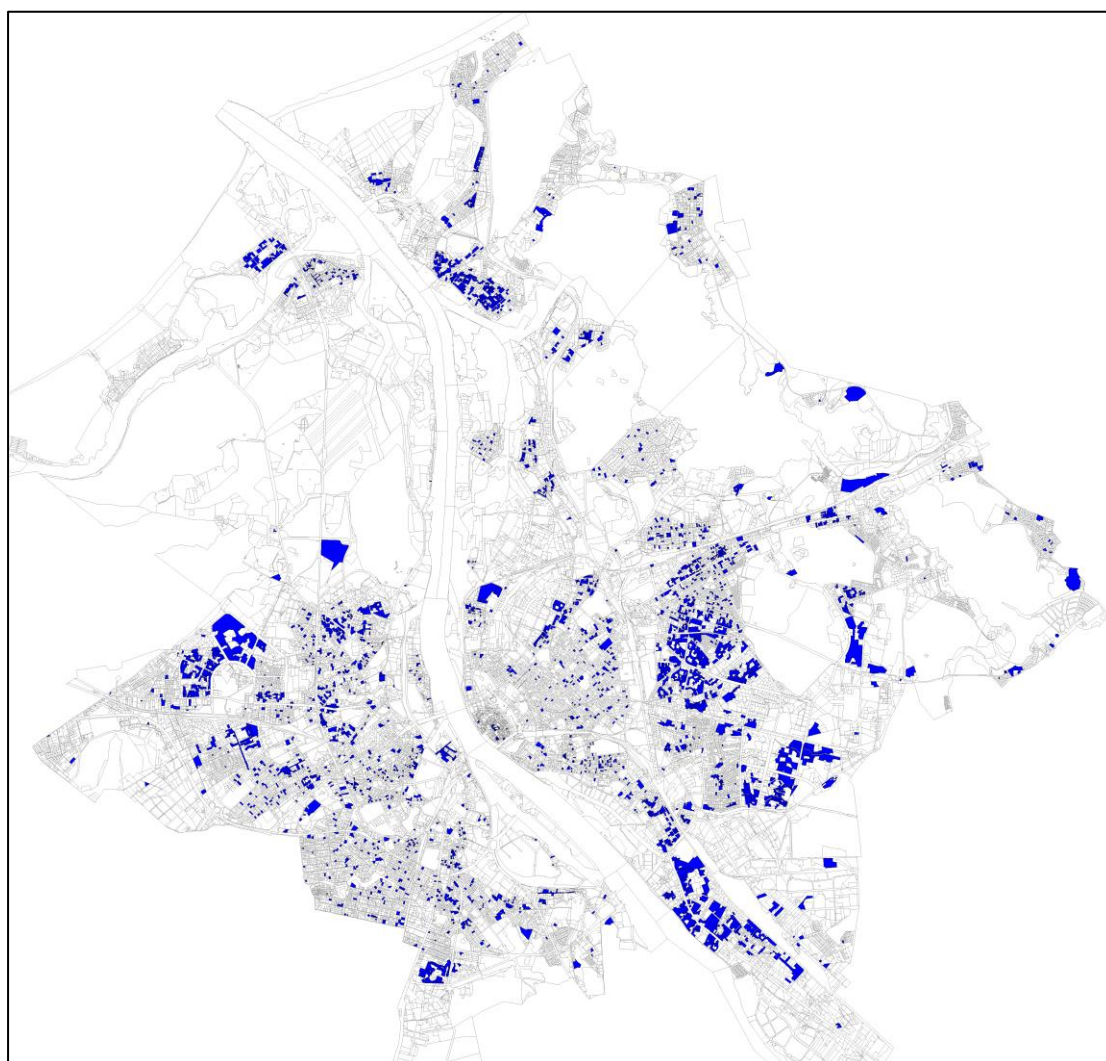
9.attēls. Procentuālais sadalījums – vienots / dalīts īpašums

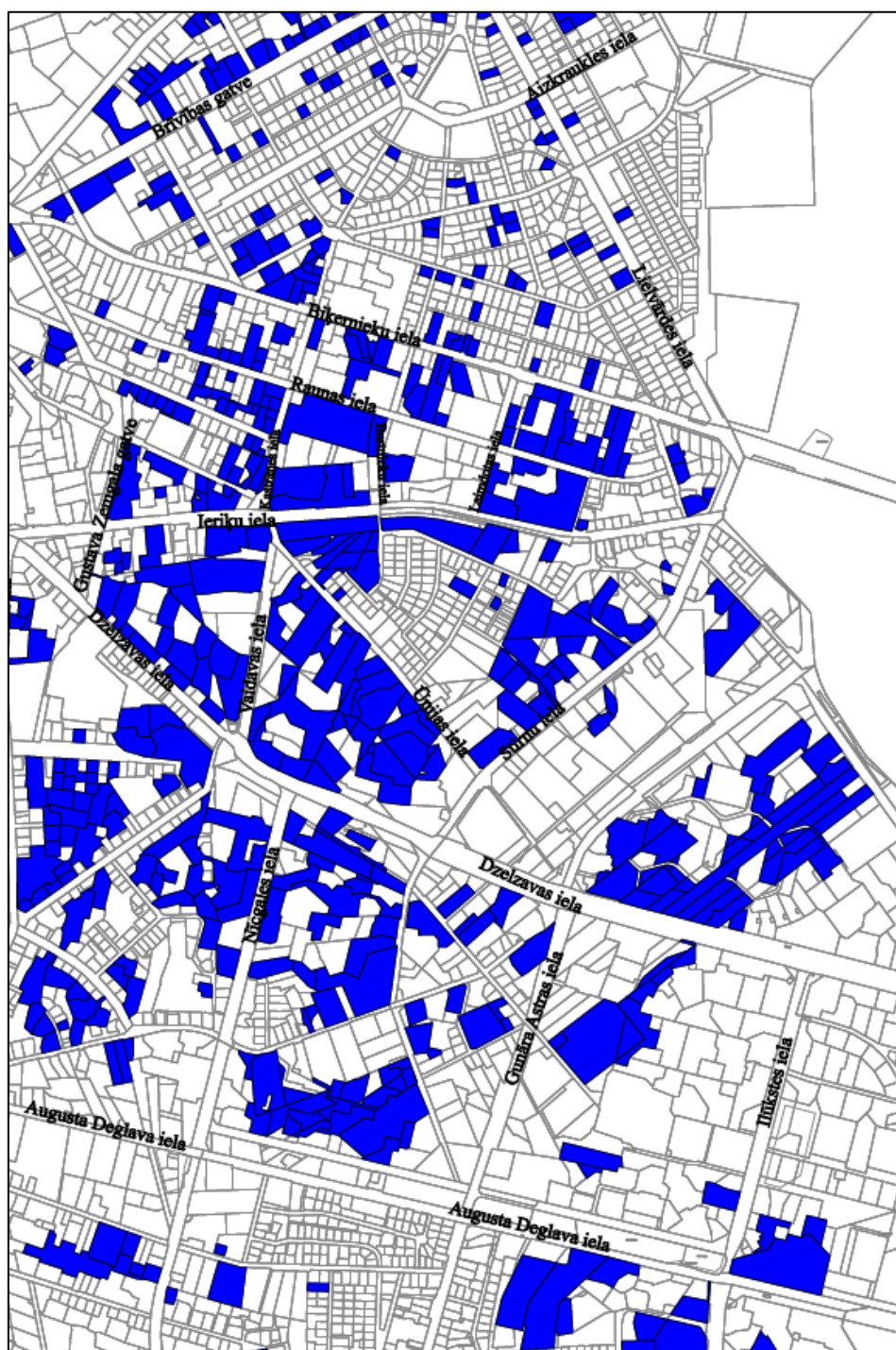


Rīgas centrā dzīvokļi dalītā īpašumā procentuāli ir daudz mazāk nekā mikrorajonos tālāk no pilsētas centra. Rīgas centrā mazāk bija nacionalizētas zemes, ko padomju laikos apbūvēja. Taču tas nenozīmē, ka Rīgas centrā problēma ar piespiedu nomu nepastāv, tā var būt pat ir izteiktāka, jo augstāka ir zemes kadastrālā vērtība, no kā atkarīga nomas maksa, sevišķi, ja piesaistītā zemes gabala lielums būtiski pārsniedz funkcionāli nepieciešamo.

10.attēlā ilustrēta Rīgas karte – iekrāsoti zemes gabali, ja ēka un zeme neveido vienotu īpašumu. No kartes redzams, ka problēma izteiktāka ir mikrorajonos ārpus centra. Savukārt 11. attēlā ilustrēta situācija vienā no lielākiem Rīgas mikrorajoniem – Purvciemā.

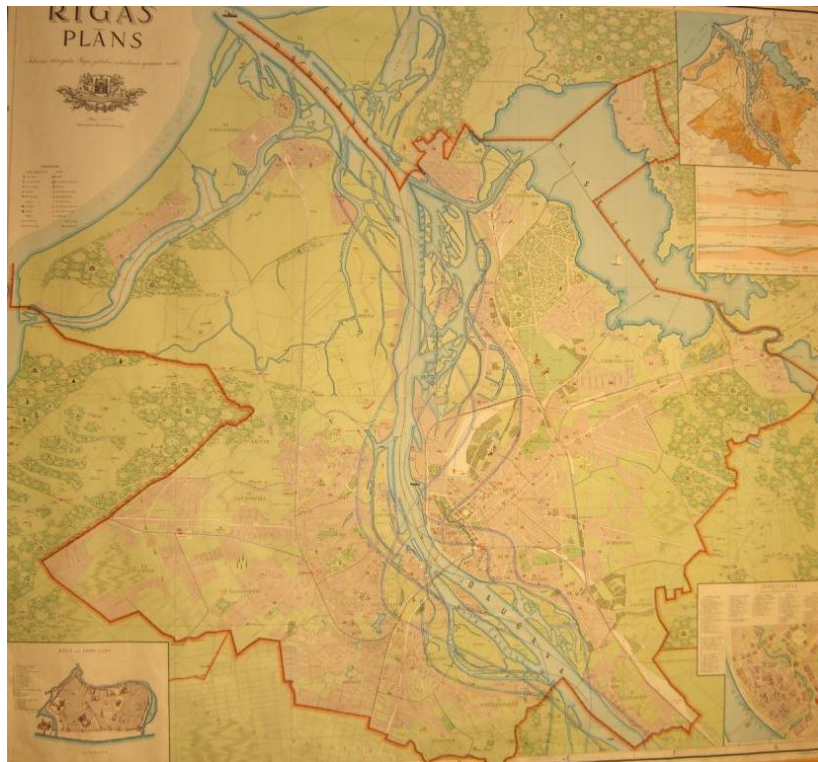
10.attēls. Zemes vienības ar dalīto īpašumu Rīgā



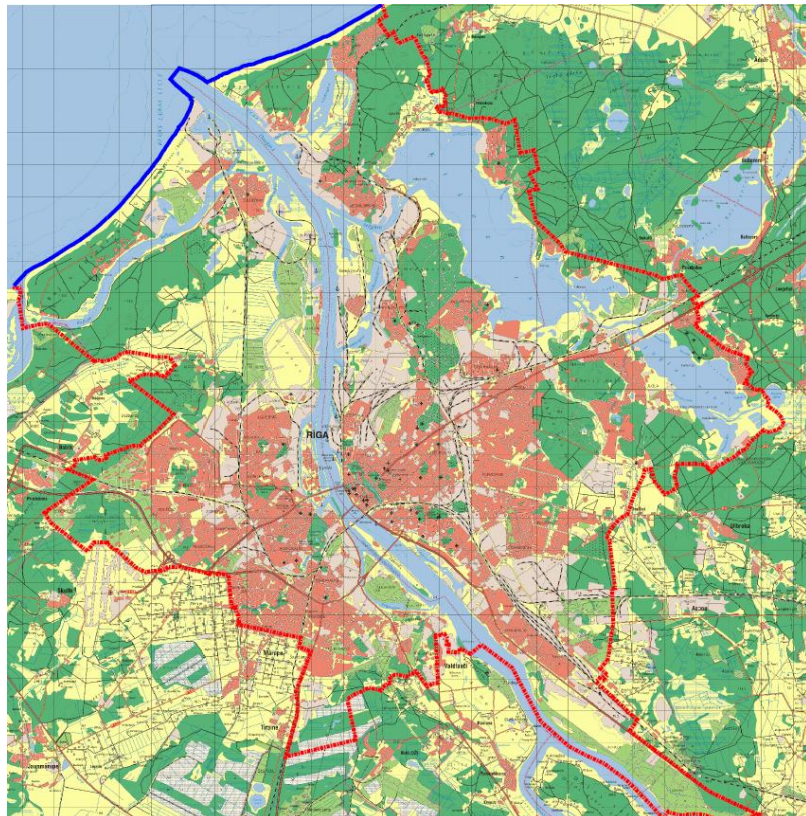


Tas, ka dalītā īpašuma problēma ir izteiktāka mikrorajonos ārpus centra, ir saistīts ar to, ka tieši padomju laikā uz nacionalizētas zemes tika uzbūvētas jaunas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, radīti jauni daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajoni. Atšķirīga ir ne tikai Rīgas pilsētas robeža 1940.gadā un 2012.gadā, bet arī atšķirīgs ir teritorijas apbūves struktūra. Vietās, kur šodien ir mikrorajoni ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi, 1940.gadā bija neapbūvētas teritorijas, teritorijas ar zemstāvu apbūvi, purvi, lauksaimniecībai izmantojamas zemes (12.,13.attēls).

12.attēls. Rīgas karte un Rīgas robeža 1937.gadā, izdevusi Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu valde



13.attēls. Rīgas karte un Rīgas robeža 2012.g., Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras izstrādāta satelītkarte, 2001-2002.g.

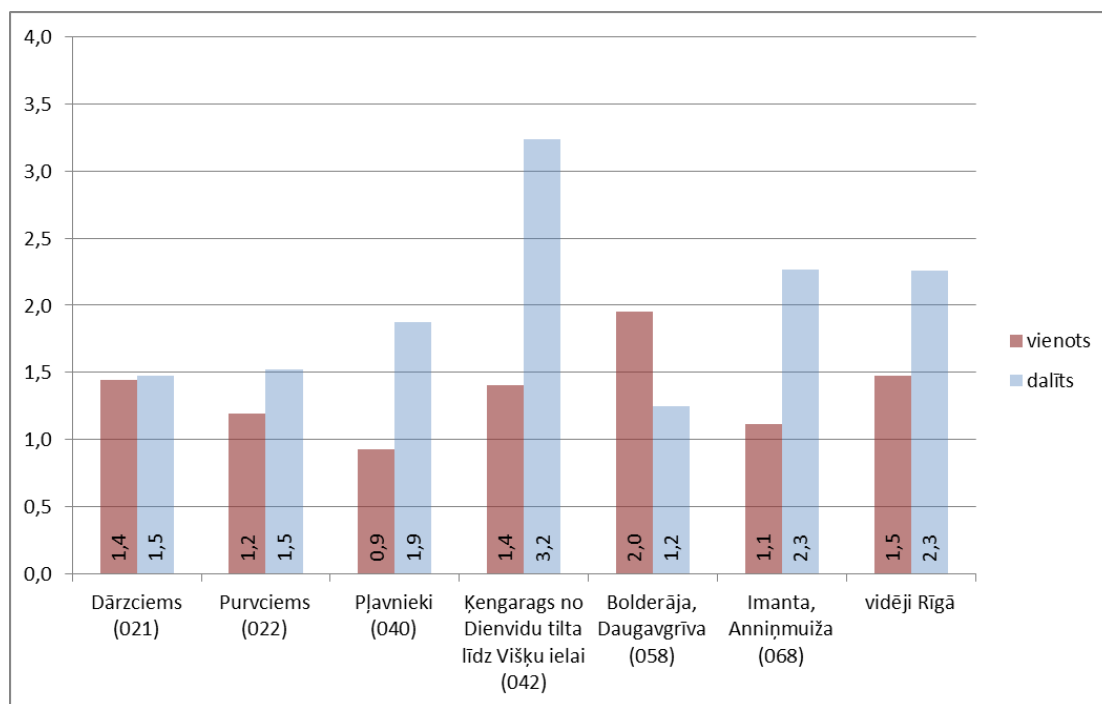


3.4. Daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai piesaistītās zemes vienības lielums

Daudzos gadījumos daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājām ir piesaistīts krietni vien lielāks zemes gabals, nekā tas funkcionāli ir nepieciešams mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Dzīvojamām ēkām piesaistītās zemes platības virs funkcionāli nepieciešamās ir gan vienota īpašuma gadījumā, gan dalīta īpašuma gadījumā. Tomēr aktuālāka problēma ir dalīta īpašuma gadījumā.

Vidēji Rīgā uz vienu dzīvokļa platības kvadrātmetru ir piesaistīti **1,5** zemes platības kvadrātmetru vienota dzīvokļa īpašuma gadījumā, bet **2,3** zemes platības kvadrātmetru dalīta īpašuma gadījumā. Dalīta dzīvokļu īpašuma gadījumā dzīvokļu īpašnieki ir spiesti maksāt pārāk augstu nomas maksu par attiecīgā zemes gabala lietošanu, augstākas apsaimniekošanas maksas – arī par platību virs funkcionāli nepieciešamās. Tāpat lielāks ir arī zemes nodoklis. 14.attēlā ir ilustrēti zemes, kas piesaistītas ēkai, un dzīvojamās ēkas dzīvokļu platību attiecības – t.i. cik uz vienu dzīvokļa kvadrātmetru ir piesaistīta zemes platības kvadrātmetri. No attēla redzams, ka vairumā gadījumu vidēji lielāka zemes platība ir piesaistīta dalīta īpašuma gadījumā.

14.attēls. Daudzdzīvokļu ēku piesaistītās zemes platības attiecība pret dzīvokļa platību Rīgas lielākajos mikrorajonos



Lai varētu izvērtēt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lielumu, kā pamatu var ņemt Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānā paredzētās prasības attiecībā uz apbūves intensitāti un stāvu skaitu (skat. 1.tab).

No 1.tabulas redzams, ka ēkai piesaistītās zemes platības attiecība pret dzīvokļa platību ir atkarīga no stāvu skaita – jo vairāk stāvu, jo mazāka zemes platība atbilst

dzīvokļa platībai. No tabulas redzams, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas apbūves noteikumiem, piecstāvu mājas gadījumā vienam kvadrātmetram dzīvokļu platības tiek piesaistīts viens kvadrātmetrs zemes platības, taču septiņpadsmit stāvu ēkas gadījumā vienas kvadrātmetram dzīvojamās platības tiek piesaistīti 0,3 kvadrātmetru zemes platības. No vērtēšanas viedokļa, augstākas apbūves intensitātes gadījumā, zemes kvadrātmetra vērtība ir lielāka.

Salīdzinot 1.tabulu un 14.attēlu, redzams, ka vidēji lielākā vairumā gadījumu ēkām piesaistīti lielāki zemes gabali kā funkcionāli tām ir nepieciešams.

Vispārēja tendence Rīgā ir tāda, ka pilsētas centrā ēkām ir piesaistīti mazāki zemes gabali un apbūve ir blīvāka kā mikrorajonos, kas ir loģiski, jo pilsētas centrā ir lielāka apbūves intensitāte. Piemēram Vecrīgā, Rīgas centrā dzīvokļa platības attiecība pret zemes platības attiecību, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju mērķim ir 0,5, bet Purvciemā 1,2 – 1,5. Tas nozīmē, ka centrā uz vienu dzīvokļa kvadrātmetru ir 0,5 kvadrātmetru zemes platības, bet Purvciemā 1,2 – 1,5 kvadrātmetru. Līdz ar to pilsētas centrā ir mazāka varbūtība, ka ēkai būs piesaistīts zemes gabals ar platību virs funkcionāli nepieciešamās, bet mikrorajonos šī varbūtība ir lielāka.

1.tabula. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju piesaistītās zemes platības attiecība pret dzīvokļa platību atkarībā no stāvu skaits, saskaņā ar apbūves noteikumiem Rīgā

Stāvu skaits	Apbūves intensitāte	Zemes platība / lietderīgā platība
5	130	1,0
6	150	0,8
9	200	0,6
12	250	0,5
13	262	0,5
16	300	0,4
17	400	0,3

Līdz ar to, tieši mikrorajonos ir saasināta problēma par ēkai piesaistīto platību virs funkcionāli nepieciešamās, sevišķi dalītā īpašuma gadījumā. Jo arī par šo platību, kas pārsniedz ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo, dzīvokļa īpašnieks maksā nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par zemi.

Nereti ir sastopamas situācijas, kad uz zemes gabala, kas pārsniedz ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo, atrodas koplietošanas objekti – bērnu rotaļu laukumi un parki, ko izmanto arī citu māju iedzīvotāji. Taču nekustamā īpašuma nodokli un nomas maksu par šo kopējo sabiedrisko labumu ir spiesti apmaksāt to ēku iedzīvotāji, kuru ēkām šis zemes gabals ir piesaistīts.

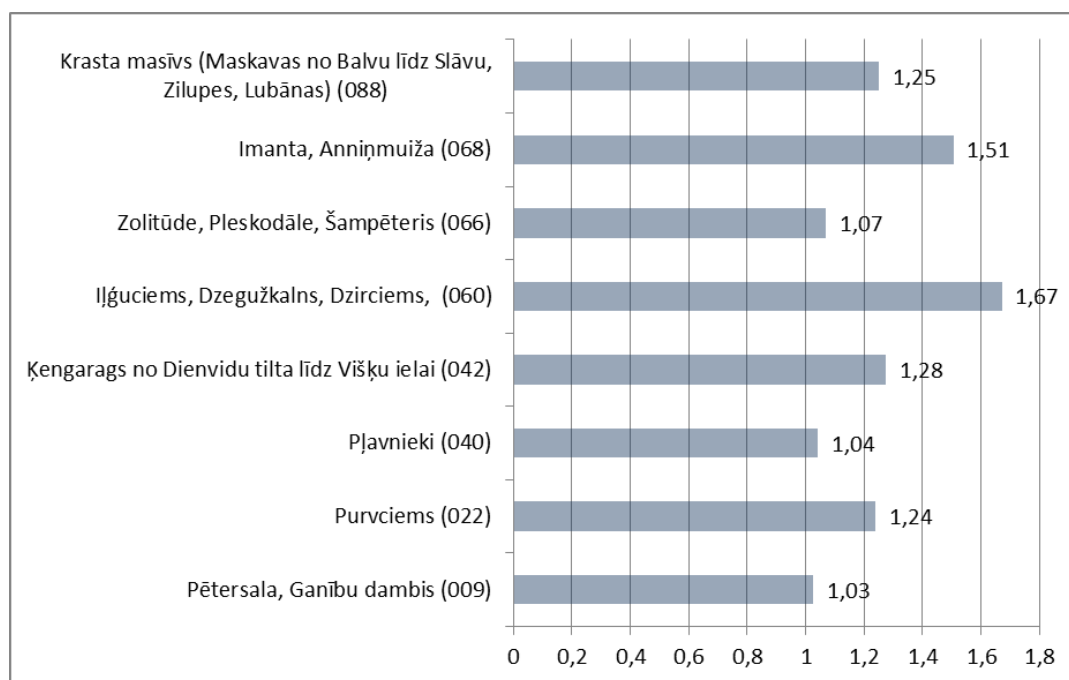
Zemes gabala kadastrālā vērtība vispārējā gadījumā aprēķināma kā bāzes vērtības reizinājums ar zemes kvadrātmetru skaitu, kas paredzēts mērķim – daudzstāvu dzīvojamo māju apbūve. Zemes lietošanas mērķu noteikšana ir pašvaldību kompetences jautājums. Pašvaldības ir tiesīgas mainīt zemes lietošanas mērķus zemes platībai, kas ir virs daudzdzīvokļu ēkai nepieciešamās. Visloģiskākā, no sociāli ekonomiskās būtības, būtu šādu zemes gabalu daļu izmantošanas mērķa maiņa no

daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemi uz parka teritoriju vai citu publiskai lietošanai izmantojamu zemi, kuras kadastrālā vērtība būtu ievērojami zemāka kā kadastrālā vērtība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei. Saskaņā ar koncepcijas projektu „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija”, šādas zemes lietošanas mērķu korekcijas vērtēšanas vajadzībām, neatkarīgi no pašvaldībām, nākotnē tiks veikta. Tas atrisinās piesaistītās platības problēmu virs funkcionāli nepieciešamās daudzdzīvokļu ēku gadījumā.

3.5. *Tirgus reakcija dalīta/ vienota dzīvokļa īpašuma gadījumā*

Salīdzinot dzīvokļu cenas vienā un tajā pašā mikrorajonā, bet ar atšķirīgu statusu – dalīts/ vienots īpašums, redzams, ka tirgus dati 2012.gadā uzrāda atšķirīgu dzīvokļa cenu – dalīta īpašuma gadījumā tā ir zemāka. 15.attēlā ilustrēta dzīvokļa kvadrātmetra vidējā pārdošanas cena Rīgas lielākos mikrorajonos, kur 2012.gadā bija samērojams darījumu skaits gan ar vienotu, gan ar dalītu īpašumu.

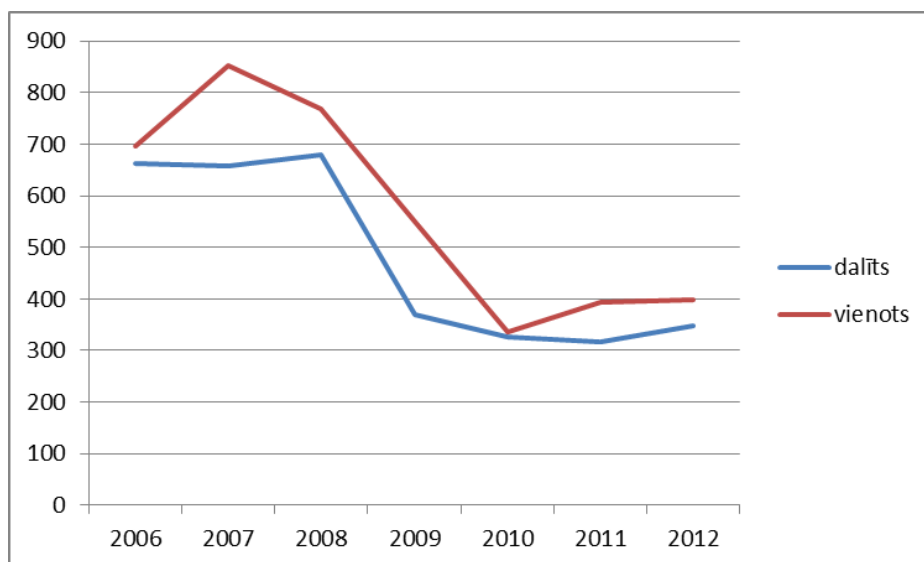
15. attēls. Dzīvokļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās kvadrātmetra cenas attiecība vienots īpašums / dalīts īpašums



No attēla redzams, ka pastāv vispārēja tendence – vidējās darījumu cenas ir augstākas dzīvokļiem, ja tie atrodas mājās ar vienotu īpašumu. Vidējo vērtību, kas iegūta no visiem dzīvokļu pirkuma darījumiem attiecīgā mikrorajonā, ar attiecīgu pazīmi – vienots/ dalīts īpašums neraksturo kvantitatīvu atšķirību, jo dzīvokļi var būt dažādās mājās. Par kvantitatīvu atšķirību var spriest, salīdzinot līdzīgus objektus vienā un tajā pašā mikrorajonā (mājas ar vienādu stāvu skaitu). 16. – 17. attēlos ilustrēta dzīvokļu vidējā pārdošanas cenas dinamika no 2006.gada dalītos un vienotos īpašumos vienāda stāvu skaita mājās. No attēliem redzams, ka pēdējā gada laikā parādās izteikta atšķirība starp dzīvokļa darījuma cenu dalītā un vienotā īpašumā. (16. – 18. attēli).

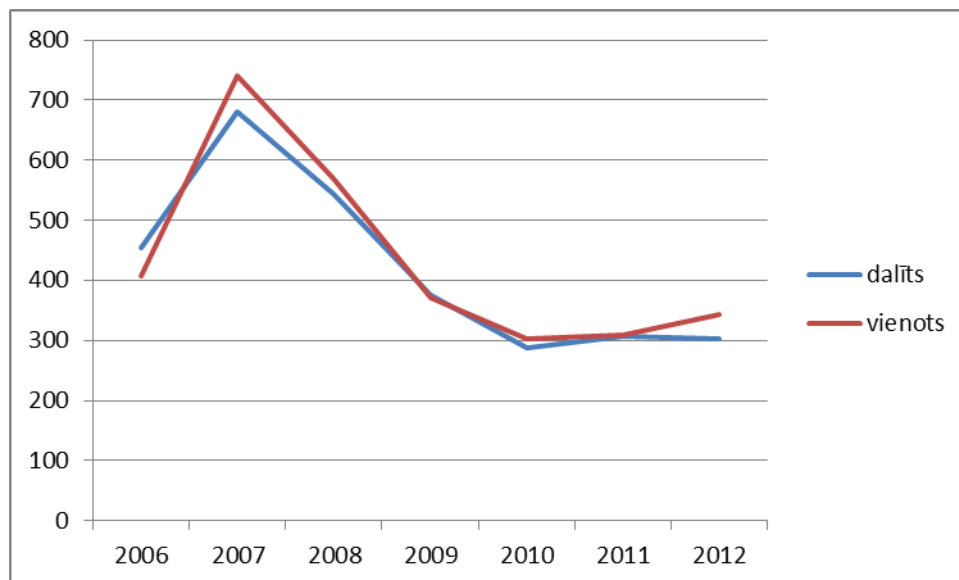
Šī atšķirība 2012.gadā aptuveni ir 14%. Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, tai ir tendence palielināties. Jāatzīmē, ka dalītā īpašuma jautājumi arī publiskā telpā ir vairāk aktualizēties tieši 2012.gadā.

16.attēls. 9-stāvu mājas dzīvokļa kvadrātmetra cenas vienotā un dalītā īpašumā Purvciemā (22. zonā)



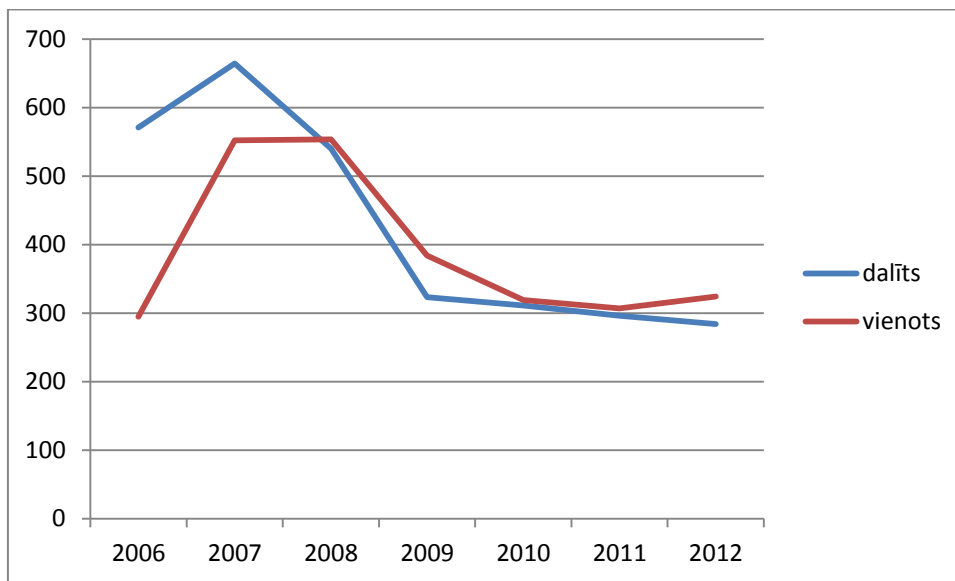
Atšķirība starp dzīvokļa vidējo cenu dalītā un vienotā īpašumā 2012.gadā 14%

17.attēls. 5-stāvu mājas dzīvokļa kvadrātmetra cenas vienotā un dalītā īpašumā Imantā (68. zonā)



Atšķirība starp dzīvokļa vidējo cenu dalītā un vienotā īpašumā 2012.gadā 13%

18.attēls. 9-stāvu mājas dzīvokļa kvadrātmetra cenas vienotā un dalītā īpašumā Imantā (68. zonā)



Atšķirība starp dzīvokļa vidējo cenu dalītā un vienotā īpašumā 2012.gadā 14%

Tajā pašā laikā jāuzsver, ka vienots dzīvokļa īpašums un dalīts dzīvokļa īpašums ir dažādi īpašumi (viens īpašuma sastāvā ietilpst arī zeme, bet otram tā jānomā). Līdz ar to loģiski ir sagaidāms, ka šī īpašumu dažādais sastāvs atspoguļojas arī darījumu cenās. Lielākajā skaitā gadījumu arī iepriekšējos gados pirkuma darījumu cenas augstākas bija dzīvokļiem vienotā īpašumā, taču atsevišķos gadījumos situācija bija pilnīgi pretēja (17.,18.attēls). 2010.gadā cenu starpība bija minimāla. Savukārt būtiskāka un izteiktāka cenu atšķirības tendence starp dzīvokļiem dalītā un vienotā īpašumā iezīmējās pēdējā gada laikā, un šī atšķirība saistīta ar papildus maksājumu – zemes nomu dalīta īpašuma gadījumā. Iepriekšējos gados, īpaši tirgus „buma” laikā, iegādājoties dzīvokli pircējs bieži vien neinteresējās par īpašuma statusu dalīts/vienots, jo zemes nomas maksa bija nebūtiska. Līdz ar to iegādājoties dzīvokli bez zemes daļas, pircējs faktiski pārmaksāja – jo samaksāja arī par viņa īpašumā neesošu zemi, par kuru turpmāk maksājama noma.

Līdz ar būtiskākiem maksājumiem par zemes piespiedu nomu, potenciālais pircējs izsvērtāk izvērtē starpību starp dažādiem dzīvokļa īpašumiem – vienots vai dalīts, līdzīgi kā līdz ar energoresursu cenu pieaugumu pieaug dzīvokļu cenu atšķirība siltinātā / nesiltinātā mājā.

3.6. Nomas maksas apjoma analīze saistībā ar kadastrālo vērtību

Vairumā gadījumu dzīvokļu īpašnieku uzskata, ka likumā noteiktie 6% no zemes kadastrālās vērtības ir nesamērīgi augsta maksa par piespiedu kārtā nomātu zemi. Lai izvērtētu samērīgumu, nomas maksu 6% apmērā no kadastrālās vērtības var pārfrāzēt savādāk – ņemot vērā to, ka kadastrālā vērtība, kas noteikta masveida vērtēšanas rezultātā, ir tuva tirgus vērtībai, tad zemes nomnieks maksājot 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības aptuveni 17 gados ir samaksājis zemes tirgus vērtību. Ja pieņemam, ka ēka kalpo 100 gadus, tad zemes nomnieks zemes vērtību ēkas

kalpošanas laikā ir apmaksājais sešas reizes jeb par kopējo samaksāto nomas maksu būtu varējis zemi izpirkt 6 reizes.

Ja analizē visu nomnieka maksājumu par zemes nomu, tad tas kopā sastāda 7.5% no kadastrālās vērtības (6% piespiedu nomas maksa un 1,5% – nekustamā īpašuma nodoklis par zemi). Ja likumā nebūtu paredzēta speciālā norma, ka nomniekam jāapmaksā arī nekustamā īpašuma nodoklis par zemi, tad saskaņā ar vispārīgajiem principiem normatīvajos aktos, kas regulē nekustamā īpašuma nodokļa objektus un lielumu, nekustamā īpašuma nodoklis par zemi būtu jāmaksā zemes īpašniekam. Tomēr šobrīd tas nozīmē to, ka mājas īpašnieki apmaksā zemes vērtību 13 gados jeb 100 gadu laikā zemi izpērk 7,5 reizes.

Ir pilnīgi skaidrs un taisnīgi, ka īpašnieks saņem labumu no sava nekustamā īpašuma, kas var tikt saņemts to lietojot, piemēram, mājokļa servisa veidā, vai to iznomājot – saņemot nomas maksu. Raugoties no investīciju viedokļa, nekustamais īpašums, kas tiek iznomāts, ir investīciju objekts, kas tā īpašniekam nodrošina naudas plūsmu. Tas attiecas arī uz zemi, kas ir piespiedu nomā zem ēkām.

Nekustamā īpašuma investīciju objekti savā starpā konkurē ar alternatīviem ieguldījumu veidiem, gan lokālā, gan globālā tirgū. Vienkāršākais alternatīvais ieguldījumu veids lokālā tirgū, kas riska un termiņa ziņā ir salīdzināms ar investīcijām zemē zem daudzdzīvokļu ēkām, ir ilgtermiņa depozīti.

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pēdējā gada laikā ilgtermiņa depozītprocentu likmes noguldījumiem latos Latvijas komercbankās vidēji svārstījās robežās no 2,2 – 3,1% gadā. Šīs vērtības un to izmaiņas raksturo vispārējo situāciju Latvijas finanšu tirgū, kas ir globālā finanšu tirgus sastāvdaļa un ietekmējas gan no globāliem, gan no lokāliem faktoriem. Ja salīdzina ilgtermiņa depozītprocentu likmes pēdējā gada laikā, kas veidojas brīvā tirgus apstākļos un administratīvi noteiktās piespiedu nomas maksas likmi, tad redzams, ka, neskatoties uz līdzīgu risku, likmes atšķiras aptuveni divas reizes. Tas nozīmē to, ka investoram šajos apstākļos ir izdevīgāk investēt naudu zemē zem daudzdzīvokļu mājām un saņemt likumā administratīvi noteikto nomas maksu, nekā ieguldīt naudu banku depozītos. Tāpēc arī šodien notiek pirkuma darījumi ar zemi zem daudzdzīvokļu mājām. Visdrīzāk interese par šāda veida investīciju objektiem mazinātos, ja depozītprocentu likmes būtu virs 6%.

Šodienas ekonomikā un finanšu situācijas apstākļos, no investīciju viedokļa raugoties, izdevīgāk naudu ieguldīt zemē zem daudzdzīvokļu mājām un saņemt likumā noteikto nomas maksu nekā kā ieguldīt banku depozītos. No iepriekšminētā var secināt, ka zemes piespiedu nomas maksas apmērs 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības pluss nekustamā īpašuma nodokļa maksa, raugoties no šodienas ekonomiskās situācijas un pastāvošā finanšu tirgus, ir nesamērīgi augsta. Citos apstākļos, piemēram, pie hiperinflācijas, tā var izrādīties pārāk zema, jo kadastrālā vērtība šādos apstākļos objektīvi atpaliks no tirgus vērtības – tā kā kadastrālās vērtības tiek pārskatītas ar noteiktu periodiskumu. Tāpēc likumā administratīvi noteikt nomas maksas apmērus nebūtu mērķtiecīgi.