



RĪGAS PEDAGOĢIJAS UN IZGLĪTĪBAS VADĪBAS AKADĒMIJA

Sociālo zinātņu fakultāte

Vadības un ekonomikas nodaļa

**ĒRIKA PURIŅA**

**Latvijas ekonomikas ieguvums no nerezidentu nekustamā īpašumu iegādes**

Bakalaura darbs

Darba vadītāja

Asoc. prof. \_\_\_\_\_

Akadēmiskais amats

Dr.oec.

Grāds

Sarmīte Jēgere

Vārds Uzvārds

\_\_\_\_\_  
Paraksts

Rīga

2011

## Anotācija

Autore ir izstrādājusi Bakalaura darbu "Latvijas ekonomikas ieguvums no nerezidentu nekustamā īpašumu iegādes".

Autore par Darba mērķi izvirzīja „Noskaidrot, vai grozījumi Imigrācijas likumā ir devuši vēlamu investīciju apjoma pieaugumu Latvijas ekonomikā un tautsaimniecībā”.

Darba uzdevumi:

1. Apskatīt nekustamā īpašuma veidus un to pielietošanas mērķus;
2. Apskatīt nekustamā īpašuma svarīgo nozīmi valsts pastāvēšanā un ekonomikas stabilitātē;
3. Analizēt nekustamā īpašuma tirgus tendences, pieprasījuma un piedāvājuma svārstības;
4. Analizēt nekustamā īpašuma vērtības svārstības un to ietekmi uz valsts ekonomiku;
5. Analizēt nekustamā īpašuma atrašanās vietas ietekmi uz tā cenu;
6. Noskaidrot kādas izmaiņas būtu nepieciešamas investoru piesaistīšanā.

Bakalaura darbs sastāv no četrām nodaļām:

Sākumā tiek apskatīts nekustamā īpašuma jēdziens, kā tas ir vēsturiski veidojies un kāds ir nekustamā īpašuma juridiskais spēks. Kādas tiesības un pienākumi ir nekustamā īpašuma īpašniekam. Nekustamā īpašuma raksturīgākās iezīmes.

Otrajā nodaļā tiek apskatīta nekustamā īpašuma vērtība, kādas vērtības mēdz būt, kā veidojas un kā vērtība ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

Nākamajā nodaļā tiek analizēts nekustamā īpašuma tirgus Latvijā. Kādi ir tā ietekmējošie faktori, kas ir jāņem vērā izvēloties nekustamo īpašumu, un vai tirgus dalībnieki var ietekmēt nekustamā īpašuma cenu.

Ceturtajā nodaļā tiek apskatīti normatīvie akti, kas ietekmē nekustamo īpašumu. Kādas likumdošanas izmaiņas šobrīd jau ir veiktas un kādas izmaiņas būtu nepieciešamas, lai piesaistītu vairāk investorus Latvijai. Kāds ir ekonomiskais ieguvums no nekustamā īpašuma pārdošanas nerezidentiem to apsaimniekošanas un sabiedrības viedoklis par nerezidentu iegādāto nekustamo īpašumu.

Darba beigās izteikti priekšlikumi un secinājumi, kuri gūti darba izstrādes laikā un kuri izriet no autores kompetences.

Bakalaura darba apjoms ir 56 lapas, tas satur 6 tabulas, 3 attēlus, 4 formulas, 3 pielikumus un 24 literatūras avotus.

## **Annotation**

**The topic of Bachelor thesis is "The benefits of Latvian economy from non-resident real estate purchase."**

The aim for Bachelor thesis is "To find out if amendments to the Immigration Law has positive boost to investment flow to Latvia".

Writing the Bachelor thesis, author nominated such tasks:

1. To explore real-estate types and their usage possibilities;
2. To explore real estate more as a natural resource for securing stability of local economy;
3. Analyze the real estate market trends, supply and demand fluctuations;
4. Analyze the fluctuation of real estate value and their impact on economy;
5. Analyze the real estate location effect on the price;
6. To explore what changes are needed to attract investors.

Thesis consists of four chapters. Initially real-estate property concept has been viewed, how it has need historically formed and what is the real estate legal force. What are the rights and obligations of the owner. Real estate characteristics.

The second section deals with property value. Value fluctuations, value formation and correlation between real value and market price.

The next chapter analyzes the Latvian real estate market. What are the main factors to be taken into account in selecting the real estate, and that market forces may affect property price.

4th section deals with laws and regulations affecting real estate market. What legislative changes are currently been carried out and what changes would be needed to attract more investors to Latvia. What are the economic benefits from the sale of real estate to non-residents and public opinion on the fact that non-residents purchases local property.

At the end of thesis conclusions and proposals were carried out.

Bachelor thesis consists of 56 pages, 6 tables, 3 pictures, 4 formula, 3 annexes and 24 literatures sources.

## Saturs

Ievads.....	6
1. Nekustamā īpašuma jēdziens.....	8
2. Nekustamā īpašuma vērtība.....	13
3. Nekustamā īpašuma tirgus stāvoklis Latvijā.....	19
4. Nekustamā īpašuma likumdošanas izmaiņas par labu nerezidentiem.....	30
Secinājumi.....	47
Priekšlikumi.....	48
Izmantotā literatūra un informācijas avotu saraksts.....	49
Pielikumi.....	52

## Ievads

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, ekonomiskās krīzes laikā apstājās pilnībā. Nekustamā īpašuma cenas sasniedza minimālāko mājokļu cenu pēdējo 7 gadu laikā. Bankas pārtrauca finansēt iesāktos projektus. Nepabeigti un neapsaimniekoti bija daudzi nekustamie īpašumi. Trūka pieprasījums nekustamā īpašuma tirgū pēc jauniem īpašumiem, jo daļa iedzīvotāju bija zaudējuši darbu, līdz ar to arī personīgos ienākuma avotus.

Bankas hipotekāro kredītu nemaksātājiem sāka atņemt nekustamos īpašumus, līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus apstājās un sākās ekonomiskā lejupslīde.

Lai šo situāciju labotu un Latvijā ieplūstu finanšu investīcijas, tika veikti steidzami grozījumi Imigrācijas likumā, kurš paredzēja termiņuzturēšanās atļaujas piešķiršanu investoriem, kas ieguldīja finanšu līdzekļus, uzņēmuma pamatkapitāla palielināšanā, bankas subordinētājā ieguldījumā, kur investīcijas ir piesaistītas uz 7 gadiem, vai arī nopērkot nekustamo īpašumu Latvijas teritorijā. Tādā veidā tika atrisināta problēma ar neapsaimniekotiem un nepabeigtiem nekustamiem īpašumiem.

Banku sektorā atgriezās finanšu līdzekļi, kuri tika novirzīti iesākto projektu pabeigšanai un jaunu projektu finansēšanai.

Nekustamā īpašuma tirgus investīciju rezultātā nostabilizējās un nekustamā īpašuma cenas pamazām sāka pieaugt.

2011.gada vasarā tika atkārtoti veikti grozījumi Imigrācijas likumā, kas precizē finanšu apmēru nekustamā īpašumā. Skaidri noformulējot nekustamā īpašuma darījuma un kadastrālās vērtības summu. Bija investori, kuriem Imigrācijas likuma grozījumi pasliktināja viņu investīciju stāvokli Latvijā. Investoriem bija iespēja palielināt investīciju apjomu, lai turpinātu uzturēties Latvijā un Šengenas zonā ar termiņuzturēšanās atļauju.

Izvēloties bakalaura darba tēmu, vēlējos apskatīt Imigrācijas likuma grozījumus saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi. Darba ierobežojošie apstākļi ir – Imigrācijas likuma grozījumi, kas attiecās uz nerezidentu nekustamā īpašuma iegādi ir stājušies spēka tikai no 01.jūlijā 2010.gada.

Pētījuma objekts – Nerezidenti un nekustamā īpašuma tirgus.

Pētījuma priekšmets – Latvijas ekonomiskais ieguvums no nerezidentu nekustamā īpašuma iegādes.

Bakalaura darba mērķis ir noskaidrot, vai grozījumi Imigrācijas likumā ir devuši vēlamu investīciju apjomu Latvijas ekonomikā.

Bakalaura darba mērķa sasniegšanai tiek noteikti šādi uzdevumi:

- Apskatīt nekustamā īpašuma ekonomisko nozīmi;
- Analizēt nekustamā īpašuma vērtību;
- Izvērtēt nekustamā īpašuma tirgus stāvokli;
- Apzināt Latvijas teritorijas, kur ir pieprasītākie investoru nekustamie īpašumi;
- Kādas izmaiņas likumdošanā būtu nepieciešamas investoru piesaistē.

Darba uzdevumu veikšanai autore izmanto kvantitatīvās un kvalitatīvās metodes. Darbā izmantota vispārīgā un speciālā literatūra, kā arī statistikas dati, publikācijas žurnālos un laikrakstos, Latvijas Republikas Ekonomikas un Finanšu ministrijas informatīvais ziņojums, un Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes npublicētos statistikas dati, kā arī Rīgas Tehniskās universitātes rīkotā seminārā iegūtā informācija.

Savāktā informācija ir analizēta, pētījuma darbā izvietota atbilstoši plānam, darba tematam un mērķim.

Darbs ir izstrādāts pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus pētījuma materiāliem, izmantojot nozares speciālistu viedokli, teorētiskās un praktiskās zināšanas.

## 1. Nekustamā īpašuma jēdziens

„Pirms jēdziena – „nekustamais īpašums” skaidrošanas un tā tiesiski ekonomiskā satura izzināšanas svarīgi atzīmēt, ka „īpašums” vairāk attiecas uz juridiskās teorijas zinātniskām kategorijām, bet mazāk tas attiecas uz ekonomikas teorijas zinātnēm. Izskaidrojums tam ir vienkāršs – ekonomikas teorijā tiek pētīti ierobežotie resursi, tajā skaitā arī zeme, kuri atrodas kāda no politiski ekonomiskās sistēmas subjekta īpašumā. Un tirgū tiek pirktas tikai preces, kurām ir zināms īpašnieks jeb īpašumā esošās preces. Tas nozīmē, ka ekonomikas pētījumu objekts ir tikai un vienīgi īpašumā esošas lietas, neatkarīgi no īpašnieka sociāli ekonomiskā vai politiskā statusa. Bet juridiskajās zinātnēs liela uzmanība tiek veltīta īpašuma tiesību struktūras izmaiņām un īpašuma tiesību transformācijas jautājumiem saistībā ar īpašnieku maiņu kādām ķermeniskām vai bezķermeniskām lietām.” (Vanags, 298, 96)

Dažādos ekonomikas teorijas un juridiska satura izdevumos nekustamais īpašums tiek definēts ar nelielām atšķirībām. Piemēram, Džona Reilija grāmatā „The Language of Real Estate” („Nekustamā īpašuma valoda”) nekustamais īpašums tiek definēts šādi: - „nekustamais īpašums” (real estate) ir sinonīms jēdzienam „real property” – fiziska zemes virsma, kādā noteiktā platībā, gaisa telpa virs tās un viss, kas atrodas zem tās, ieskaitot jebkādu derīgos izrakteņus – ķermeniskums vai neķermeniskus, tīrā veidā vai saistībā ar citām lietām arī dažādus uzlabojumus un piestiprinājumus, kas izmantojami jebkuram praktiskam nolūkam. (Vanags, 298, 96)

Nekustamā īpašuma juridiskais skaidrojums: - fiziskām un juridiskām personām piekrītošās zemes gabala, būvju valdīšanas, lietošanas un atsavināšanas tiesības, kuras tiek īstenotas saskaņā ar attiecīgajiem normatīvajiem aktiem.

Nekustamā īpašuma tiesības Latvijas Republikā nosaka Civillikums. Šajā tiesību aktā visas ķermeniskas lietas tiek sadalītas 2 daļās – kustamās un nekustamās lietas, raugoties pēc tā vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru (Civill.p.842.p).

Bet nekustamas mantas (nekustamā manta – īpašumā esošā nekustamā lieta) jēdziens tiek pielīdzināts tiesību jēdzienam uz nekustamo īpašumu (Civill.1477p.).

Civillikums nedod tiešu nekustamā īpašuma jēdziena skaidrojumu, bet ņemot vērā (Civill.842 p.) iekļauto jēgu un citos pantos izteiktās normas, var izdarīt secinājumus, ka

Civillikuma ietvaros jēdzienu „nekustamais īpašums” var skaidrot šādā redakcijā: *nekustamais īpašums*” – nekustamas lietas, kuras nevar pārvietot uz citu vietu, ārēji nesabojājot.

Svarīgi atzīmēt, ka nekustamais īpašuma jēdziena juridiskā satura izpratne, tā interpretācija un praktiskā pielietošana cieši saistīta ar sabiedrības un nekustamo lietu īpašnieku tiesisko un ekonomisko apziņu. Civillikums, atšķirībā no citiem tiesību aktiem, lielā mērā saistīts ar katra sabiedrības indivīda dzīvi, darbu un atpūtu. Ņemto vērā nekustamo lietu lielo nozīmi sabiedrības un valsts pastāvēšanā un tās ilgtspējīgā attīstībā, svarīgi, lai katrs nekustamā īpašuma turētājs un lietotājs maksimāli precīzi zin savas tiesības un pienākumus.

Nekustamām lietām piemītošās ekonomiska un juridiska rakstura pazīmes piedalās nozīmīgāko nekustamā īpašuma juridisku aspektu veidošanā. Lielu daļu no nekustamā īpašuma tiesiskajiem aspektiem veido dažādas tiesības un saistības, kuras reglamentē dažādus nekustamā īpašuma izmantošanas veidus un nosaka labuma sadales kārtību, kas rodas nekustamā īpašuma lietošanas rezultātā, ņemot vērā ne tikai īpašnieka materiālās intereses, bet arī sabiedrības intereses saglabāt veselīgu un drošu dzīves telpu. Nozīmīgi nekustamā īpašuma juridiskie aspekti saistīti ar īpašnieku maiņu nekustamajām lietām un īpašnieka tiesību aizsardzību.

Īpašumā esošās nekustamas lietas dod tiesības sabiedrības indivīdiem – nekustamo lietu īpašniekiem saņemt visus labumus, ko dod noteiktais zemes gabala pārvaldīšana, lietošana un maiņa, brīvas gribas izpausmes gadījumā atbilstoši attiecīgajai nekustamai lietai saistošajiem normatīvajiem aktiem. Nekustamo lietu īpašumam primārais ir tiesības uz to lietošanu un maiņu, kas paver iespējas nekustamas lietas izmantot labākajā un efektīvākajā veidā – saglabāt esošo lietošanas veidu vai apbūvēt īpašumā esošo zemes platību, ja valsts normatīvie akti to neaizliedz.

*Nekustamo lietu obligāta pazīme:*

*Zemes virsma* – noteiktas nekustamas lietas fiziskais pamats un ekonomiskā būtība. Tas nozīmē, ka jebkurai nekustamajai lietai ir nepieciešama tai atbilstoša zemes platība.

Nekustamās lietas sastāvā iekļaujas arī *zemes dzīles* virzienā uz kodolu un *gaisa telpa* virs attiecīgās platības noteiktā augstumā.

*Koki* un cita veida *daudzgadīgs apaugums*. Tas ir neatņemama nekustamas lietas sastāvdaļa neatkarīgi no tā, vai tas radies dabiskā ceļā, jeb cilvēka rīcības rezultātā.

*Ēkas un citas būves* kā cilvēka apzinātas rīcības rezultātā veiktie zemes pārveidojumi – nozīmīgs nekustamās lietas elements.

Katrai nekustamās lietas vienībai raksturīgas *ģeogrāfiskās koordinātes*, kas gan teorētiski, gan praktiski izslēdz pārvietošanas iespēju noteiktu ģeogrāfisku koordināšu ietvaros.

#### *Ģeogrāfiskā koordinātes*

Kā nekustamā īpašuma īpašā pazīme pilda nekustamā īpašuma unikalitātes juridiskā apliecinājuma funkciju. Kā zināms, attīstīto valstu ekonomiskajā un juridiskajā kultūrā pieņemts nekustamo īpašumu ierakstīt Zemes grāmatās. Šis ieraksts kalpo ne tikai kā īpašuma tiesību apliecinājums, bet arī norāda tā atrašanās vietu – adresi. Kādas mājas vai zemes gabala adrese nav nekas cits, kā sabiedrībā plašāk lietotā ģeogrāfisko koordināšu pieraksta forma.

Ja ģeogrāfiskās koordinātes parasti nosaka ar divām dimensijām, tad noteikta veida nekustamā īpašuma atrašanās vietas identificēšanai nepieciešams lietot 3 dimensiju ģeogrāfiskās koordinātes. Tas pilnībā attiecās uz daudzdzīvokļu mājā esošo dzīvokļu identifikāciju. Ja pašu māju ir iespēja atrast izmantojot 2 koordinātes – platumu un garumu, tad mājā esošo dzīvokli, kas atrodas piektajā stāvā, iespējams atšķirt no pārējiem dzīvokļiem vien ar trešās dimensijas – augstuma palīdzību.

#### *Nekustamā īpašuma transformācijas formas*

Dažādu valstu vēsturiskās attīstības gaitā notikušas vairākkārtējas nekustamā īpašuma transformācijas formas. Tam par iemeslu bija valstu valdniekiem un sabiedrībā valdošajiem politiskajiem spēkiem pastāvīgi ir licies, ka esošā nekustamā īpašuma forma ir novecojusi, tā ir netaisnīga un neatbilst jaunā laika prasībām.

Nekustamā īpašuma transformācija tiek veikta, lai atrisinātu kādas nozīmīgas valsts sociāli ekonomiskās un sociāli ekonomiskās un politiskās attīstības problēmas. Parasti nekustamo lietu īpašuma forma tiek transformēta no augšas – atbilstoši valdības izdotajiem likumiem un citiem normatīvajiem aktiem. Šajā gadījumā rezultāts ir prognozējams un pozitīvo ieguvumu, parasti, ir vairāk, nekā zaudējumu. Citiem vārdiem sakot, apmierinātas tiek vairākuma intereses. Nekustamā īpašuma transformācijā no augšas tiek pielietota privatizācijas un denacionalizācijas, kā arī reprivatizācijas metodes.

Sabiedrības attīstības vēsturē pazīstamas šādas īpašuma transformācijas formas;

- *Nacionalizācija* – privātā īpašuma pāriešana valsts rokās. Parasti tiek nacionalizēti ražošanas līdzekļi, zeme un cits īpašums, kurš dod iespēju izmantot iepirkto resursus. Nacionalizācijai parasti ir politisks raksturs un sociāls iemesls, ieguvumi un zaudējumi, vienlīdzība un efektivitāte;

- *Privatizācija* (lat. *Privatus- indivīdam piederīgs*) – nacionalizācijai pretēja īpašuma transformācijas forma. Valsts īpašuma privatizācija sekmē efektīvāku ekonomisko resursu izmantošanu;
- *Denacionalizācija* – nacionalizētā valsts īpašuma atgriešana bijušajiem īpašniekiem raksturīga Baltijas un Centrāleiropas valstīs;
- *Reprivatizācija* – privatizētā valsts īpašuma atgriešana valsts īpašumā. Reprivatizācija notiek valstiski svarīgiem īpašumiem, kuri tiek izmantoti tautsaimniecības un sociālās infrastruktūras attīstībai un modernizācijai, kā arī citu valstiski nozīmīgu mērķu sasniegšanai.

### *Nekustamā īpašuma vajadzība un derīgums*

„Nekustamā īpašuma derīgums cieši saistīts ar tā izmantošanu īpašnieka visdažādāko vajadzību apmierināšanai tas nozīmē, ka katrs indivīds parasti iegādājas savā vērtējumā funkcionāli nozīmīgas un vajadzīgas nekustamas preces, un iespēju robežās centīsies savā valdījumā esošo īpašumu pielāgot savām mainīgajām vajadzībām. Tāpēc nekustamā īpašuma pieprasījums ir cieši saistīts ar katra sabiedrības indivīda subjektīvo attieksmi pret lietas derīgumu, kuras pamatā ir katra subjekta atšķirīgās vajadzības, kas veidojas šādu nozīmīgāko apstākļu ietekmē:

- Rīcībā esošais ienākums;
- Profesija un nodarbošanās;
- Psiholoģiskās īpašības un raksturs;
- Ģimenes stāvoklis un citi apstākļi.
- Dzīves apstākļi;
- Izglītības līmenis un dzīves pieredze;
- Kultūras tradīcijas un paražas;
- Veselības stāvoklis.

„*Nekustamā īpašuma derīgums* ir subjektīva kategorija, kura nosaka sabiedrības indivīda attieksmi pret nekustamo īpašumu saistībā ar tā cenu un iespēju apmierināt subjekta noteiktas vajadzības noteiktā vietā, īsākā vai ilgākā laika posmā.” (Vanags, 298, 113)

Komerciālu labumu var dot tikai tādas nekustamās prece, kuras attiecīgajā vietā sastopamas ierobežotā daudzumā, tās kādam ir nepieciešamas un attiecīgais subjekts spējīgs to iegādāties, jeb izmantot par piedāvāto cenu noteiktā vietā un laikā.

„Nekustamā īpašuma ekspluatācijas funkcionālais saturs izpaužas, dažāda veida nekustamo īpašumu izmantojot sabiedrības interesēs, ar mērķi veicināt sabiedrības ilgtspējīgu attīstību.

- *Mājoklis* – katra iedzīvotāju pirmās nepieciešamības lieta. Mājoklis ir nekustamā īpašuma prece, kuras izcelsme un attīstība saistīta ar senāko civilizācijas vēsturi.
- *Zeme* - kā sociāli, ekonomiski un politiski nozīmīgākais nekustamā īpašuma veids. Zeme veido jebkuras valsts teritoriju, bet zemes dzīles, tajā esošās bagātības kopā ar gaisa telpu piedalās attiecīgajā teritorijā dzīvojošo saimnieciskās darbības attīstībā un labklājības līmeņa paaugstināšanā. Zeme ir nekustamā īpašuma attīstības primārais priekšnoteikums – jebkuras ēkas un citas būves pamati atrodas uz zemes. Turklāt jāņem vērā zemes izšķirošā nozīme floras un faunas pastāvēšanai, kas veido pamatu cilvēku pārtikas krājumu veidošanai;
- *Komercdarbības būves* – saimnieciskajā darbībā plaši izmantotais *aktīvs*, kā nozīmīgs ražošanas līdzeklis un būtiska kapitāla sastāvdaļa. Esošajiem un potenciālajiem tirgus dalībniekiem svarīgi apzināties, ka jebkura saimnieciskās darbības forma un jebkuru preču un pakalpojumu ražošana nav iedomājama bez aktīvas vai pasīvas nekustamā īpašuma klātbūtnes.
- *Zeme kā nozīmīgākais un senākais ekonomiskais resurss*, kuram tiek piedēvēta izšķirošā nozīme preču ražošanas izcelsmē. Savu nozīmību ekonomiskajos resursos zeme saglabājusi līdz pat mūsdienām gan kā ražošanas pamatlīdzeklis pārtikas ražošanā, gan kā nozīmīgs izejvielu avots daudzām rūpniecības nozarēm. Runājot par zemi kā ražošanas faktoru, svarīgi apzināties, ka zemes piedāvātie resursi izveidojušies un veidojas, pateicoties saules enerģijai, kura akumulējas cilvēces attīstībai nepieciešamajos produktos;
- *Zeme kā ekoloģiskās sistēmas pamatelements*. Cilvēces ekonomiskās attīstības dzinējspēks visos laikos ir bijusi materiālā interese, kura izpaužas kā bagātības nemitīga vairošana, neskatoties uz videi un kopējai dzīves telpai nodarīto kaitējumu. Šādas savtīgas rīcības rezultātā pasaules cilvēce saskaras ar globāla rakstura ekoloģiskām problēmām – siltumnīcas efektu, tuksnešu teritorijas paplašināšanos un daudzu dzīvnieku un augu sugu samazināšanos. Tāpēc zemes resursu un cita nekustamā īpašuma izmantošanā arvien lielāka loma tiek pievērsta cilvēka un apkārtējās vides mijiedarbības reglamentācijai, samazinot saimnieciskās darbības subjektu alkatības ietekmi uz apkārtējo vidi – cilvēces dzīves telpu.” (Vanags, 298, 125)

Nekustamā īpašuma bagātais ekonomiskais saturs rada plašas diversifikācijas iespējas tautsaimniecības subjekta rīcībā esošā nekustamā īpašumā izmantošanai labākajā un efektīvākajā veidā, kas atrodas pastāvīgā saistībā ar valsts attīstību ietekmējošajiem iekšējiem un ārējiem faktoriem, kuri nosaka ekonomiskās attīstības ciklisko raksturu.

## 2. Nekustamā īpašuma vērtība

Katras valsts ekonomisko, politisko un sociālo attīstību nosaka un ietekmē arī tās nekustamā īpašuma resursi – zeme, derīgie izrakteņi, ēkas, būves un citi resursi.

Nekustamais īpašums ir viens no svarīgākajiem ekonomiskajiem resursiem un viena no būtiskākajām nacionālās bagātības sastāvdaļām. Zemes reformas, īpašumu denacionalizācijas un privatizācijas rezultātā uz brīva tirgus principiem ir izveidojies Latvijas nekustamo īpašumu tirgus. Darījuma skaita pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū iepriekšējos gados būtiski stimulēja dāsnie hipotekārie kredīti, kas šobrīd bremsē Latvijas ekonomisko attīstību.

Līdz ar nekustamo īpašumu tirgus attīstībā radās arī nepieciešamība pēc nekustamā īpašuma vērtības un līdz ar to Latvijā vēl nebijušas profesijas pārstāvjiem – nekustamā īpašuma vērtētājiem. Nekustamo īpašumu vērtēšanas sfēra Latvijā ir salīdzinoši jauna profesionālās darbības nozare. Ar nekustamā īpašuma sertificētu vērtēšanu šobrīd nodarbojas 96 sertificēti vērtētāji, kuri no LĪVA (Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas) ir saņēmuši sertifikātu, ka viņi drīkst nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu, un, ka nekustamā īpašuma vērtējums ir starptautiski atzīts un atbilst LVS 401 standartam.

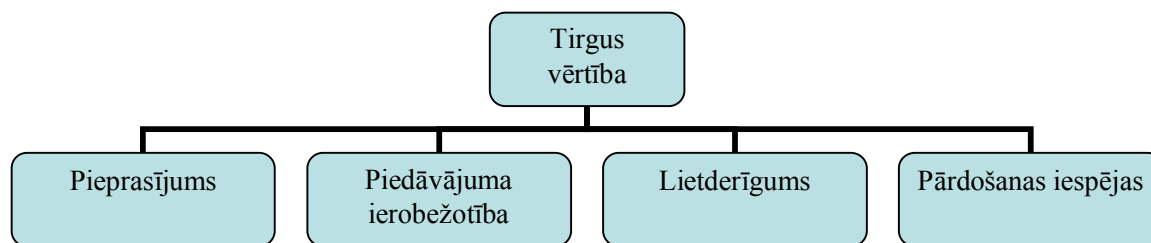
### *Iespējamās nekustamā īpašuma vērtības*

- Tirgus vērtība
- Objektīvā vērtība
- Lietošanas vērtība
- Efektīvā vērtība
- Pārcenotā vērtība
- Perspektīvās atdeves vērtība
- Īpaša pieauguma vērtība virs tirgus vērtības
- Ar nodokļiem apliekamā vērtība
- Atlikusī aizvietošanas vērtība
- Negatīvā vērtība
- Kadastrālā vērtība
- Apdrošināšanas vērtība
- Ķīlas vērtība
- Investīciju vērtība
- Funkcionējoša uzņēmuma vērtība
- Bilances vērtība
- Amortizācijas vērtība
- Utilizācijas vērtība
- Piespiedu pārdošanas vērtība
- Tīrā realizācijas vērtība

- *Tirgus vērtība* ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam jāpāriet no viena īpašnieka pie otra, komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, pieņemot, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Termins *īpašums* tiek izmantots atbilstoši konkrētā vērtēšanas standarta ievirzei. Tā vietā var tikt izmantots arī jēdziens *aktīvi*. Pastāv daudz dažādu vērtību veidu, tāpēc profesionāli vērtētāji izvairās no vispārīga termina *vērtība* lietošanas. Tomēr pastāv četri būtiski nosacījumi, kas nosaka nekustamā īpašuma tirgus vērtības iespējamību. (skat. 1. attēlu)

1.attēls Nekustamā īpašuma tirgus vērtības iespējamības nosacījumi (Autore)



Ja viens no šiem nosacījumiem trūkst, tad nekustamam īpašumam nav tirgus vērtības. Tas nozīmē, ka tam vispār nav nekādas vērtības. Katram konkrētam nekustamajam īpašumam var saglabāties kāda cita veida vērtības arī tad, ja šis nekustamais īpašums nav iesaistīts tirgus attiecībās.

Nekustamā īpašuma vērtību nosaka ne tikai raksturlielumi, bet arī dažādi faktori, kas atrodas aiz vērtējamā īpašuma robežas, gan tiešā, gan netiešā veidā paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību. Laika gaitā notiekošās vērtību svārstības ir vispārēju vai specifisku ekonomisko un sociālo parādību iedarbības rezultāts.

Nekustamā īpašuma vērtības tiek radītas, uzturētas, modificētas vai iznīcinātas šādu galveno vērtību ietekmējošo faktoru darbības rezultātā: - Sociālo, Ekonomisko, Tiesisko, Fizisko. (skat. 1. tabulu).

Šie faktori ietekmē tirgus veidošanos un pastāvēšanu, pieprasījuma un piedāvājuma attiecības. Visi vērtību ietekmējošie faktori aplūkojami saistībā, jo tos veido daudzi nosacījumi,

kas atrodas savstarpējā mijiedarbībā. Visas četras ietekmes plašākā vai šaurākā nozīmē saistītas ar īpašuma atrašanās vietu. Nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru saturs katrā konkrētā gadījumā var būt mainīgs, un tas katrā konkrētā situācijā jāanalizē atsevišķi.

*1.tabula Nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošie faktori ( Autore)*

Nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	
<p>Sociālais faktors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• konkrētā reģiona iedzīvotāju vairākuma raksturojums (materiālā nodrošinājuma līmenis);</li> <li>• reģiona reputācija (prestīžs, noziedzības līmenis);</li> <li>• izmaiņas iedzīvotāju blīvumā, demogrāfiskies apstākļi.</li> </ul>	<p>Tiesiskais faktors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sabiedriskie (valdības) un privātie ierobežojumi;</li> <li>• apkārtējās vides reglamenti;</li> <li>• likumdošanas sakārtošana.</li> </ul>
<p>Ekonomiskais faktors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekonomiskais stāvoklis valstī kopumā;</li> <li>• iedzīvotāju nodarbinātības iespējas un perspektīva, algu līmenis;</li> <li>• apdzīvoto vietu zonējums, izaugsmes virzieni un izmaiņu tendences;</li> <li>• jauna būvniecība;</li> <li>• inženierkomunikācijas (ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde, siltumapgāde);</li> <li>• piekļūšanas iespējas (ceļi);</li> <li>• sociālo pakalpojumu struktūra.</li> </ul>	<p>Fiziskais faktors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dabas resursi;</li> <li>• klimata un topogrāfija;</li> <li>• izvietojums rajonā;</li> <li>• apbūves vecums un tehniskais stāvoklis;</li> <li>• vides piesārņotība un vides aizsardzības problēmas;</li> <li>• dažādas speciālās ērtības un kvalitātes vai arī neērtības, risks diskomforts.</li> </ul>

- *Kadastrālā vērtība* - Kadastrālā jeb masveida vērtēšana ir nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana pēc vienotiem principiem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju (nomas maksas, tirgus cenas, būvzmaksas) par diviem pēdējiem gadiem un izvērtējot oficiāli reģistrētos vērtību ietekmējošos rādītājus. Jēdziens “Kadastrālā vērtēšana” (sinonīms pasaulē lietotajam – “Masveida vērtēšana”) tiek lietots, lai nodalītu divus vērtēšanas veidus:

- *Individuālo vērtēšanu* – viena atsevišķa nekustamā īpašuma vienreizēja novērtēšana, visbiežāk individuālām nekustamā īpašuma tirgus dalībnieka vajadzībām – tirgus vērtības noteikšana;
- *Masveida vērtēšanu* – nekustamo īpašumu grupā ietilpstošo nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana, pamatā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes noteikšanas vajadzībām.

Valsts zemes dienestā ir izveidots speciāls departaments - *Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments*, kurš nodarbojas ar vienotas metodikas izstrādi un uzturēšanu nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības noteikšanai.

- *„Lietošanas vērtība* – izsaka to īpašuma specifisko ieguldījumu, ko tas sastāda uzņēmuma kopējā vērtībā, kura daļa tas ir. Šajā gadījumā netiek ievērtos labākās un efektīvākās izmantošanas princips, ne arī naudas summas lielums, ko varētu iegūt no šī īpašuma pārdošanas. Tā ir vērtība, kas piemīt konkrētam īpašumam no konkrētā izmantotāja viedokļa ar konkrētu izmantošanas veidu un līdz ar to atšķiras no tirgus vērtības.
- *Investīciju vērtība* – tā ir kāda īpašuma vērtība no atsevišķa investora vai investoru grupas viedokļa. Tas ir subjektīvs uzskats, kas attiecas uz konkrētu īpašumu, to nosaka konkrēts investors, kam ir noteikti investēšanas mērķi vai kritēriji.
- *Funkcionējoša uzņēmuma vērtība* – šis jēdziens ietver funkcionējoša uzņēmuma un tā atsevišķu sastāvdaļu, kuras veido šo vērtību, izdalīšanu no funkcionējoša uzņēmuma kopējās vērtības. Tomēr neviena no šīm komponentēm atsevišķi tirgus vērtību neveido.
- *Apdrošināšanas vērtība* – īpašuma vērtība, ko nosaka apdrošināšanas līgumi vai polises noteikumi, tā ir summa, kuru līguma noslēgšanas gadījumā apdrošināšanas sabiedrība izmaksā īpašniekam, īpašuma pilnīgā vai daļēja zaudējuma gadījumā.
- *Ar nodokļiem apliekamā vērtība* – šo vērtību aprēķina pamatojoties uz attiecīgajiem normatīviem dokumentiem, kas nosaka kārtību, kādā īpašums tiek aplikts ar nodokļiem. Izmantojot likumdošanā paredzētās novērtējuma metodes, iegūtie rezultāti var būtiski atšķirties no tirgus vērtības.
- *Atlikusī aizvietošanas vērtība* – šo vērtību aprēķina, balstoties uz zemes gabala tirgus vērtības noteikšanu pie tā pašreizējās izmantošanas, pieskaitot uz tā esošo uzlabojumu aizvietošanas izmaksas un atņemot fiziskā nolietojuma un citu vērtības zuduma formu radītos zaudējumus.
- *Utilizācijas (likvidācijas) vērtība* – īpašuma vērtība (tajā neietilpst zemesgabals), 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 ieņēmumi no īpašuma realizācijas, kas pēdējā gadījumā var būt vienādi ar tīro realizācijas vērtību.

- *Piespiedu pārdošanas vērtība* – tā ir naudas summa, ko reāli var iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tā varētu arī būt situācija, kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs, vai pircējs ir informēts par pārdevēja grūtībām.
- *Īpaša pieauguma vērtība virs tirgus vērtības* – šis termins attiecas uz netipiskiem vērtības elementiem, kas dod pieaugumu virs tirgus vērtības. Īpaša pieauguma vērtība var rasties īpašuma fiziskas, funkcionālas vai ekonomiskās sasaistes dēļ ar citiem īpašumiem. Tā ir papildus vērtība, kurai ir nozīme kāda konkrēta īpašnieka vai valdītāja, vai potenciālā pircēja acīs, bet kurai nav ietekmes uz tirgu kopumā, tas nozīmē, ka tā piemērojama pircējam ar īpašām interesēm. Īpaša pieauguma vērtība var tieši ietekmēt funkcionējoša uzņēmuma vērtību.
- *Objektīvā vērtība* – naudas summa, par kuru īpašums var tikt pārdots komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgām un kompetentām pusēm.
- *Amortizācijas vērtība* – īpašuma iegādes vērtība vai kāds cits iegādes izdevums aizvietojošs lielums, kam atskaitīta īpašuma aprēķinātā atlikusī vērtība.
- *Pārcenotā vērtība* – īpašuma ražošanas līdzekļu un aprīkojuma vērtība, kas noteikta kvalificēta vērtētāja darbības rezultātā.
- *Perspektīvās atdeves (rentabilitātes) vērtība* – paredzamā naudas summa, ko nākotnē varētu iegūt no īpašuma izmantošanas, ieskaitot atlikušo realizācijas vērtību. Tīrā realizācijas vērtība – aprēķinātā īpašuma pārdošanas cena ar atņemtiem pārdošanas un noformēšanas izdevumiem, ja biznesa stāvoklis ir normāls.
- *Efektīvā vērtība* – īpašuma vērtība no pašreizējā īpašnieka viedokļa, kas vienāda ar lielāko no divām vērtībām – īpašuma lietošanas vērtības no konkrētā īpašnieka viedokļa un īpašuma realizācijas vērtības.
- *Ķīlas vērtība* – iespējamā pārdošanas cena, kāda prognozējama ķīlai uzrādītājam īpašumam, tam nonākot pārdošanā kredīta neatdošanas gadījumā. Katrs kreditors noteiks šo vērtību pēc saviem kritērijiem.
- *Bilances vērtība* – grāmatvedības uzskaitē fiksētie nekustamā īpašuma izveidošanas un iegādes izdevumi.

- *Negatīvā vērtība* – īpašuma vērtība, kas veidojās apstākļos, kad ar nekustamo īpašumu saistītie izdevumi un ieņēmumi fizisku, tiesisku vai līgumsaistību gadījumā rada negatīvu naudas plūsmu vai arī nekustamajā īpašumā ir nepieciešams veikt ievērojamus atjaunošanas darbus par summu, kas ir lielāka par nākotnē sagaidāmo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.“

(Baumane, 2010, 21; 23-25)

#### *Atrašanās vietas ietekme uz vērtības veidošanos*

Atrašanās vietas lielā ietekme uz vērtības veidošanos ir nozīmīgākā nekustamā īpašuma pazīme. Ja nekustamais īpašums ir unikāls un to nav iespējams pārvietot, tad šo īpašumu var lietot, pirkt un pārdot tikai vietā, kurā tas atrodas. Ja divas dzīvojamās mājas pēc viena un tā paša tipveida projekta ar līdzīgām izmaksām tiek uzbūvētas Cēsvainē un Siguldā, tad Siguldas māja pārdošanas gadījumā būs vairākas reizes dārgāka tikai tāpēc, ka tā atrodas vienā no skaistākajām Latvijas pilsētām, kas atrodas nepilnu 50 km attālumā no valsts galvaspilsētas.

Lai akcentētu nekustamā īpašuma atrašanās vietas lielo ietekmi uz tā tirgus vērtību, lietderīgi atgādināt, ka daudzi nekustamā īpašuma tirgus darījumu eksperti mēdz sacīt, ka nekustamā īpašuma vērtību, galvenokārt, nosaka šādi trīs faktori:

- *Vieta*, kurā atrodas nekustamais īpašums;
- Nekustamās lietas atrašanās *vieta* un
- *Vieta*, kurā izvietots attiecīgais nekustamais īpašums.

Šāda pieeja nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir zināmā mērā pārspīlēta, bet šajā pieejā ir liela daļas patiesības. Svarīgi atzīmēt, ka vietas ietekme uz nekustamā īpašuma vērtību palielinās ilgtermiņā. Cilvēka eksistencei pirmā un nozīmīgākā nekustamā lieta bija, ir un joprojām paliks mājoklis, kas veido absolūti lielāko nekustamā īpašuma tirgus daļu.

Tieši nekustamā preces augstais nepieciešamības statuss ir galvenais cēlonis mājokļu cenu straujam pieaugumam un visām nekustamā īpašuma krīzēm, kas rodas, kad valdības nespēj savlaicīgi neitralizēt faktorus, kuru ietekmē mājokļu tirgus vērtību, ievērojami pārsniedzot būvniecības nepieciešamās izmaksas tautsaimniecības ilgtspējīgās attīstības apstākļos.

### 3. Nekustamā īpašuma tirgus stāvoklis Latvijā

Katras preces pieprasījuma pamatā ir intereses un to veidojošās vajadzības. Pieņemot, ka nekustamā īpašuma tirgus dalībnieki darbojas racionāli, potenciālais pircējs nekustamā īpašuma tirgū centīsies iegādāties tikai vajadzīgās preces un nepieciešamajā apjomā. Tad katram tirgus dalībniekam ir savs vērtējums par nekustamā īpašuma vērtību un praktisko pielietojumu. Attiecībā uz mājokli tas būs mājokļa platība, istabu skaits, atrašanās vieta un labiekārtotības līmenis. Atcerēsimies, ka nekustamā īpašuma tirgū katra prece ir unikāla, tas nozīmē, ka nepastāv divas pilnīgi identiskas preces atšķirībā no kustamo preču piedāvājuma.

Nekustamā īpašuma pieprasījums ir neatņemama tirgus sastāvdaļa un nozīmīgs attīstības faktors. Nekustamo preču pieprasījums izsaka sakarību starp darījumā iesaistītās nekustamā īpašuma preces cenu un tās pieprasīto daudzumu noteiktā laikā un vietā. Jo vairāk tirgū ir piedāvātās nekustamās preces, jo vairāk pastāv iespēja, ka cenas kritīsies, jo pastāv lielāka konkurence. Konkurences modeļu raksturīgākās pazīmes var aplūkot 3. pielikumā (skat. 3.pielikumu).

*Nekustamo preču pieprasījums* ir noteikta veida nekustamās preces daudzums, kuru tirgus dalībnieki vēlas un ir spējīgi nopirkt par tirgū noteiktu cenu, noteiktā laikā un vietā. (skat. 1 formulu).

Pieprasīto nekustamo preču daudzumu un cenu var parādīt ar šādu formulu:

*1.formula Pieprasīto nekustamo preču daudzums un cena ( Vanags, 2010, 205)*

$$QD_{NPn} = f(P_{NPn}),$$

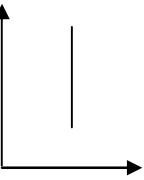
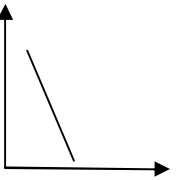
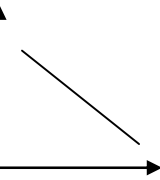
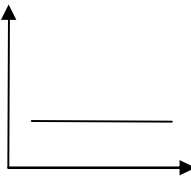
kur  $QD_{NPn}$  – n – tā veida nekustamās preces pieprasītais daudzums

$P_{NPn}$  – n tā veida nekustamās preces cena.

Formula parāda, ka neatkarīgais mainīgais šajā gadījumā ir pieprasītās nekustamās lietas cena  $P_{NPn}$ , kuru nosaka pieprasījumu un piedāvājumu veidojošie tirgus dalībnieki. Bet atkarīgais – no cenas ir pieprasītais daudzums  $QD_{NPn}$ .

*Nekustamo preču pieprasījuma likums* – noteiktā vietā un laikā pieprasītais noteikta veida nekustamās preces pieprasītais daudzums samazinās, ja palielinās attiecīgās nekustamās preces pieprasījuma cena un nekustamās preces pieprasītais daudzums palielinās, ja samazinās attiecīgās nekustamās preces pieprasījuma cena. (skat. 2. tabulu)

2. tabula *Nekustamo preču pieprasījuma likums (Vanags, J. 2010, 218)*

			
Monopols	Oligopols	Monopolkonkurences modelis	Pilnīgas konkurences modelis
Tirgū kādai noteiktai nekustamai precei ir tikai viens pircējs un citam pircējam to nav iespējams pārdot. Pircējs pilnībā nosaka cenu. Ekonomikas teorijā pieprasījuma monopoli mēdz saukt par monopsonu.	Konkrētu nekustamo precī vēlas iegādāties daži pircēji vai daži lieli pircēji, kuriem pieder lielākā tirgus daļa šajā tirgus konkurences modelī. Konkurē neliels skaits pircēju, tāpēc pircēju līknei ir neliels slīpums un tirgus dalībniekiem iespējams vienoties par pieprasījuma cenu. Pieprasījuma oligopolu ekonomikas teorijā sauc arī par oligopsonu	Tirgū darbojas liels potenciālo pircēju skaits, viņu ietekmē uz pieprasījuma cenu ir nebūtiska, tāpēc pieprasījuma līkne ir ievērojami slīpāka, salīdzinājumā ar oligopola tirgus modeli	Šajā tirgū darbojas ļoti liels potenciālo pircēju skaits, tāpēc viņiem nav iespējams ietekmēt pieprasījuma cenu, tāpēc pieprasījuma līkne ir horizontāla.

Arī monopolkonkurences tirgus modelis nav raksturīgs tirgum, kurā tiek pirktas un pārdotas nekustamas lietas. Zināmā mērā to varētu attiecināt uz atsevišķas mājokļa tirgus segmentiem, dinamiski sabalansēta tirgus attīstības apstākļos, kad cenu paaugstināšanās galvenais iemesls ir sabiedrības rīcībā esošo ekonomisko resursu ierobežotība, nevis pieprasījuma un piedāvājuma pieauguma intensitātes atšķirības. Prasmīgas monetāras un fiskālās politikas rezultātā daudzās Eiropas attīstītās valstīs atsevišķos ekonomiskās attīstības posmos var mājokļu tirgū novērot atsevišķas monopolkonkurences tirgus modeļa pazīmes, no kurām nozīmīgākā ir pārdevēju ierobežotās iespējas ietekmēt tirgus cenu.

Nekustamā īpašuma tirgū biežāk nākas sastapties ar oligopola tirgus konkurences modeli, kad tirgū dominē daži lieli dalībnieki, kuriem pieder lielākā tirgus daļa un daudz mazu dalībnieku ar salīdzinoši nelielu tirgus daļu. Tas nozīmē, ka nekustamo lietu pārdevējiem nepastāv būtisku šķēršļu, lai vienotos par cenām un to veidošanā iekļautu subjektīvās intereses. Tādejādi lielie tirgus dalībnieki kļūst par cenu līderiem un mazie iespēju robežās tiem seko, veidojot labu augsni oligopola peļņas pieaugumam. Bez tam jāņem vērā nekustamā īpašuma reģionālais raksturs, kas samazina konkurences iespējas tirgū un atvieglo komersanta centienus ietekmēt cenu savās interesēs. Lielākais nekustamo lietu pieprasījums visos laikos ir bijis un būs ekonomiski attīstītākajos reģionos.

Vērtējot iespēju satikties ar monopola tirgus konkurences modeli nekustamā īpašuma tirgū jāatceras, ka katra tirgū piedāvātā nekustamā lieta vairāk vai mazāk ir unikāla. Tas nozīmē, ka vairumā no darījumiem ar nekustamām lietām var konstatēt monopola klātbūtni, kura cēlonis ir meklējams nekustamās lietas būtībā, kura ir unikāla un tikai vienā eksemplārā. Lai arī daudzos darījumos ar nekustamām lietām iespējams konstatēt monopola klātbūtni, nekustamā īpašuma tirgus nenonāk monopolistu pilnīgā varā pateicoties alternatīvu piedāvājuma lielākai vai mazākai iespējamībai.

Katrā valstī galvaspilsēta ir viena, līdz ar to nekustamais īpašums, kas tiek tirgots galvaspilsētā atrodas monopolstāvoklī attiecībā pret citām Latvijas pilsētām.

Galvaspilsētās pastāvošais nekustamo īpašumu tirgus lielākā mērā konkurē ar citu valstu galvaspilsētām un mazākā mērā ar savas valsts lielpilsētām. Tas nozīmē, ka galvaspilsētās parasti ir augstākas nekustamo īpašuma cenas salīdzinājumā ar alternatīviem piedāvājumiem citās pilsētās. Šī atšķirība palielinās, palielinoties galvaspilsētas ietekmei valsts ekonomikā, zinātnē un kultūrā.

*Nekustamā preču piedāvājums* – noteikta veida nekustamās preces daudzums, kuru tirgus piedāvājumu veidojošie dalībnieki vēlas to pārdot par tirgus cenu, noteiktā vietā un laikā.

*Nekustamo preču piedāvājuma likums* – noteiktā vietā un laikā piedāvātās noteikta veida nekustamās preces piedāvātais daudzums palielinās, ja palielinās attiecīgās nekustamās preces tirgus cena un nekustamās preces piedāvātais daudzums samazinās, ja samazinās attiecīgās nekustamās preces tirgus līdzsvara cena.

*Nekustamo preču kopējais pieprasījums* – nekustamo preču tirgū pieprasīto nekustamo preču kopējais apjoms vērtības izteiksmē par tirgus cenu kādā noteiktā vietā un laikā.

*Nekustamo preču kopējais piedāvājums* – nekustamo preču tirgū piedāvāto nekustamo preču kopējais apjoms vērtības izteiksmē par tirgus cenu kādā noteiktā vietā un laikā.

*Nekustamo preču cenu līmenis* – cenu novērojumiem izveidotajā preču grozā iekļauto nekustamo preču cenas izmaiņas izteiktas procentos, kuras tiek konstatētas noteiktā laika periodā (skat. 2. formulu).

2. formula *Nekustamo preču cenu līmenis* (Vanags, 2010, 207)

$$CL_{NPT} = \frac{\sum_{i=1}^j (NP_{i1} \times C_{NPi1})}{\sum_{i=1}^j (NP_{i0} \times C_{NPi0})} \times 100\% - 100$$

Kur  $CL_{NPT}$  – cenu līmenis nekustamo preču tirgū;

$NP_{i1}$  – cenu līmeņa novērtēšanas grozā iekļautās un noteiktā vietā pārdotās i-tā veidā nekustamās preces apjoms perioda beigās;

$C_{NPi1}$  – cenu līmeņa novērtēšanas grozā iekļautās un noteiktā vietā pārdotās i-tā veidā nekustamās preces apjoma vienības cena perioda beigās;

$NP_{i0}$  – cenu līmeņa novērtēšanas grozā iekļautās un noteiktā vietā pārdotās i-tā veidā nekustamās preces apjoms perioda sākumā;

$C_{NPi0}$  – cenu līmeņa novērtēšanas grozā iekļautās un noteiktā vietā pārdotās i-tā veidā nekustamās preces apjoma vienības cena perioda sākumā;

$j$  – cenu līmeņa novērtēšanas grozā iekļauto preču veidi.

*Nekustamo preču tirgus līdzsvara cena* – cena, par kuru nekustamās preces pārdevējs vienojas ar attiecīgās nekustamās preces pircēju, lai attiecīgā prece pārietu pircēja īpašumā

noteiktā laikā, vietā un apstākļos, kad tirgū vērojama salīdzinoši intensīva darījumu slēgšana ar nekustamām precēm.

*Nekustamās preces tirgus deficīts* ir kādas noteikta veida nekustamās preces daudzums, kuru pircējs varētu iegādāties cenas samazināšanās gadījumā noteiktā vietā un laikā, bet attiecīgo preču pārdevēji nepiekrīt tās pārdot zemās cenas dēļ.

*Nekustamās preces tirgus pārpalikums* ir kādas noteikta veida nekustamās preces daudzums, kuru pārdevējs varētu pārdot cenas paaugstināšanās gadījumā noteiktā vietā un laikā, bet attiecīgo preču pircēji nepiekrīt tās iegādāties pārāk augstās cenas dēļ.

*Nekustamā īpašuma tirgus* – sociāli ekonomiska un politiska sistēma, kuras ietvaros notiek nekustamo preču maiņas darījumi par vienošanās cenu noteiktā laikā un vietā, ņemot vērā valsts normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus darījumos ar nekustamo īpašumu.

- Nekustamais īpašuma tirgus ir ne tikai ekonomiska rakstura sistēma, bet sociāli ekonomiska un politiska sistēma. Tas nozīmē, ka tirgus darbību lielā mērā ietekmē valsts, īstenojot savus sociālās politikas mērķus un pieņemot citus nozīmīgus politiskos lēmumus valsts suverenitātes jautājumos.
- Tirgus kā nekustamā īpašuma maiņas darījumu vieta. Potenciālajam pircējam jānodas pie nekustamā īpašuma vietā, kur tas atrodas. Pārdodamās nekustamās lietas nav iespējams nogādāt uz tirgu – vietu, kurā pulcējas potenciālie pircēji.
- Nekustamo lietu maiņas darījumu pamatā ir tirgū piedāvāto preču derīgums, kas tiek novērtēts vērtības izteiksmē kompetentām pusēm, savstarpēji vienojoties, bez viltus un maldiem.
- Darījuma cena ar kādu noteiktu nekustamo īpašumu ir atkarīga no darījuma laika – konkrēta datuma un vietas, kurā atrodas pārdodamais un pārkamais nekustamais īpašums, nevis vietas, kurā tiek slēgts darījums.
- Nekustamo lietu maiņas gadījumā potenciālajam pircējam jāiepazīstas ar dažādiem blakus efektiem un normatīvajiem aktiem, kuri ietekmē vai var ietekmēt iegādājamās nekustamās lietas izmantošanu labākajā un efektīvākajā veidā, tādejādi ietekmējot arī darījumu cenu.
- Lai iegūtu īpašuma tiesības uz nopirkto nekustamo lietu, darījums par nekustamās lietas iegādi jānostiprina Zemesgrāmatā. Līdz ieraksta izdarīšanas zemesgrāmatā, īpašnieka tiesības saglabā attiecīgās nekustamās lietas pārdevējs, neatkarīgi no tā, ka naudu par pārdoto nekustamo lietu viņš ir jau saņēmis.

### *Raksturīgākās nekustamā īpašuma tirgus pazīmes*

- Nekustamā īpašuma tirgus – tipisks nepilnīgas konkurences tirgus modelis;
- Katrs darījums ar nekustamām lietām notiek ar lielāku vai mazāku monopola klātbūtni;
- Ierobežots tirgū piedāvāto preču un pakalpojumu klāsts;
- Tirgus dalībnieki nav pilnīgi informēti par iegādājamās nekustamās lietas sastāvu un ekspluatācijas izmaksām;
- Nekustamā īpašuma tirgū pirktām un pārdotām precēm ir salīdzinoši augsta cena;
- Katrai tirgū piedāvātajai nekustamai precei ir salīdzinoši neliels pircēju skaits, bet katrai pieprasītajai nekustamai lietai ir salīdzinoši neliels piedāvājuma skaits;
- Nekustamā īpašuma tirgum ir reģionāls raksturs;
- Nekustamā īpašuma tirgum raksturīga salīdzinoši liela valsts ietekme;
- Nekustamo lietu tirgus līdzsvara cena ekonomiskais saturs ievērojami atšķiras no citu preču tirgus līdzsvara cenas.

### *Iegādes retums un ieguldījumu izdevīgums*

Nekustamā īpašuma iegādes retums cieši saistīts ar nekustamā īpašuma funkcionālo nozīmīgumu, tā sarežģītību un salīdzinoši augsto cenu. Tāpēc daudzas mājsaimniecības darījumus ar nekustamo īpašumu veic tikai vienu reizi savā mūžā. To apzinoties, kļūst skaidrs, ka nav iespējams būt kompetentam lietās, kas tiek darītas ļoti reti. Tas rada objektīvus priekšnoteikumu nekustamā īpašuma tirgū piedāvāto māklera un īpašuma vērtēšanas pakalpojumu izcelsmei un pastāvēšanai. Nerezidentiem šo pakalpojumu veic Juristu vai Advokātu birojs.

Daudzi komersantu interesi par nekustamā īpašuma tirgu izraisa tieši investīciju izdevīgums dažādos nekustamā īpašuma objektos. To nosaka šādas nekustamajam īpašumam raksturīgās pazīmes kā investīciju objektu:

- *Nekustamā īpašuma tirgus vērtība pakļauta ekonomiskās attīstības cikla svārstībām.* Ja potenciālais investors prot orientēties tautsaimniecībā un nekustamā īpašuma tirgus attīstības ciklos, viņš iegādāsies nekustamos īpašumus brīdī, kad cenas būs zemākas un pēc dažiem gadiem, cenām paaugstinoties, to pārdos.

- *Nekustamā īpašuma ilglaicīgajai vērtībai ir tendence palielināties.* Šo nekustamo lietu vērtības izmaiņu pazīmi izmanto investori, kuri nevēlas spekulēt, izmantojot nekustamā īpašuma tirgus vērtības cikliskās svārstības.
- *Salīdzinoši liels nekustamā īpašuma kalpošanas laiks.* Tas dod iespēju konservatīvi noskaņotiem potenciālajiem investoriem savus brīvos līdzekļus ieguldīt kādā no nekustamo lietu veidiem. Eiropā joprojām saglabājušās daudzas privātā īpašumā esošas pilis un citas vēsturiski nozīmīgas būves, kuras piesaista tūristus, sekmējot attiecīgā objekta vērtības palielināšanos.
- *Nekustamā īpašuma atrašanās vietas lielā ietekme uz tā vērtību.* Potenciālais investors saviem ieguldījumiem izvēlēsies īpašumu, kurš atrodas stratēģiski izdevīgā vietā. Kas šajā gadījumā ir „stratēģiski svarīga vieta”? To nosaka nekustamā īpašuma lietošanas mērķis. Ja attiecīgā nekustamā lieta paredzēta dzīvošanai vai atpūtai, tad stratēģiski svarīga vieta būs veselīga vide un gleznaina ainava. Ja investors vēlēsies ieguldīt komerciāla vai industriāla rakstura objektos, tad stratēģiski svarīgās vietas izvēlē viņš ņems vērā resursu sagādes un gatavā produkta realizācijas loģistikas izmaksas, kā arī klientu ērtības.

Nekustamā īpašuma lielā konkurētspēja salīdzinājumā ar citiem investīciju objektiem slēpjas tirgus ilgtermiņa vērtības konsekventa palielināšanās. Investorus lielā mērā pievilina arī nekustamā īpašuma tirgus cikliskās svārstības ar salīdzinoši lielu svārstību amplitūdu, nodrošinot salīdzinoši augstu investīciju ienesīgumu.

*Fiskālās politikas mērķis nekustamā īpašuma tirgū;*

- Ir sekmēt nekustamā īpašuma tirgus un visas tautsaimniecības ilgtspējīgu attīstību.
- Veicināt cenu stabilitāti darījumos ar nekustamo īpašumu. Tas nozīmē, nepieļaut tirgus darījumu cenas „pacelšanos” augstāk par 5% līdz 10% virs attiecīgā veida nekustamā īpašuma ilgtermiņa tirgus cenas.
- Sekmēt nekustamā īpašuma izmantošanas efektivitātes paaugstināšanos.
- Sekmēt mājokļu pieejamību mājtsaimniecībām ar zemākiem ienākumiem.

*Lai tiktu sasniegta fiskālās politikas mērķi un ilgtspējīga nekustamā īpašuma attīstība tiek;*

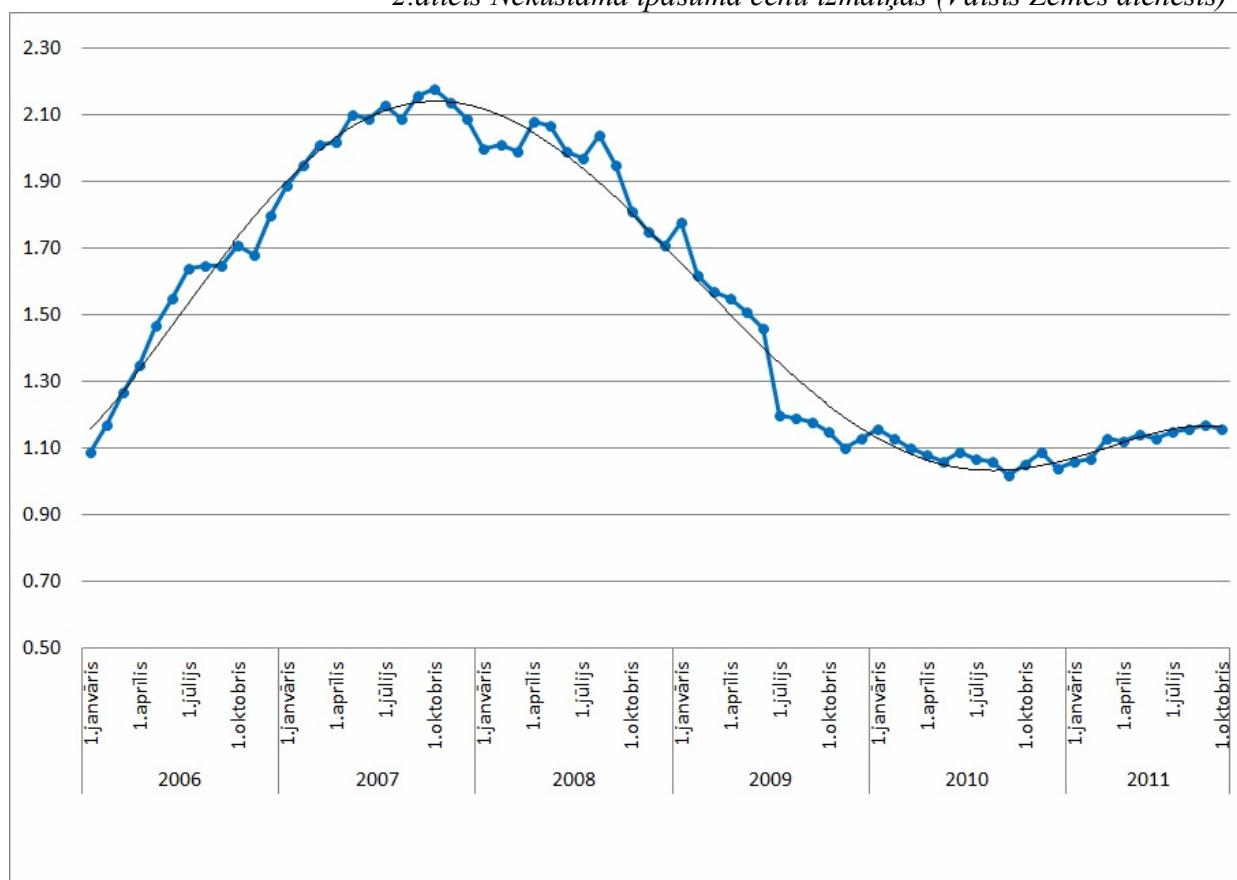
- Palielināts vai samazināts nodoklis īpašumā esošajām nekustamajām lietām.
- Palielināts vai samazināts nodoklis darījumiem.

- Palielinās vai samazinās valsts dotācijas.
- Palielinās vai samazinās valsts investīcijas sociālo māju būvniecībai.
- Palielināti vai samazināti budžeta izdevumi valsts pasūtījumiem tautsaimniecības infrastruktūras attīstībai.
- Palielināts vai samazināts uzņēmuma ienākuma nodoklis.

*Monetārā politikas mērķis* – attiecībā uz nekustamā īpašuma tirgus nepilnībām ir mazināt tirgus dalībnieku iespējas palielināt nekustamā īpašuma cenas, paaugstināta pieprasījuma apstākļos, tādējādi sekmējot cenu stabilitāti nekustamā īpašuma tirgū.

*Nekustamo preču tirgus infrastruktūra* – valsts institūciju, uzņēmumu un to pārstāvniecību kopums, kas izveidojas un attīstās ar mērķi paaugstināt iespējas tirgus dalībniekiem pilnīgāk īstenot savas intereses darījumos ar nekustamām precēm un veicināt nekustamā īpašuma tirgus ilgtspējīgu attīstību.

2.attēls Nekustamā īpašuma cenu izmaiņas (Valsts Zemes dienests)



Pēc 2.attēla var secināt, ka nekustamā īpašuma cenām 2011.gada sākumā ir tendence paaugstināties. Salīdzinājumā ar 2010.gadu, kad sērijveida dzīvokļu cena bija 550 eiro vai 386 lati par vienu kvadrātmetru, tad šogad dzīvokļu cena ir palielinājusies līdz 582 eiro vai 408,62 lati par kvadrātmetru. Gada laikā Rīgā sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 5,8%.

Nekustamā īpašuma tirgū lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar vidējo platību 60 līdz 65 kvadrātiem, jaunajos projektos. Rīgas centra dzīvokļu segmentā pieprasījumu palielinājuši nerezidenti, kas interesējas par dzīvokļu iegādi galvaspilsētas klusajā un tuvajā centrā, kā arī Vecrīgā.

Vietējo iedzīvotāju aktivitāte ir minimāla, ir klienti, kas vēlas no lielākām platībām pāriet uz mazākām, komunālo maksājumu dēļ, bet ir arī iedzīvotāji, kas izmanto šo laiku, lai iegādātos sev vēlamo plašāku dzīvokli par pieņemamāku cenu.

Pircēji vēlas izmantot šī brīža nekustamo īpašumu tirgu, lai iegādātos kvalitatīvu dzīvokli par pieņemamu cenu, bet pārdevēji nevēlas piekāpties cenā, atlaides tiek piedāvātas reti un mazos apjomos.

Pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus, remontētus dzīvokļus sakārtotās un renovētās mājās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums ir minimāls. Tādēļ nekustamā īpašuma cenas ir nemainīgas.

Nerezidenti, kuri nolēmuši nekustamo īpašumu Latvijā iegādāties tikai, lai varētu pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu, interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz Imigrācijas likumā noteiktos 100 000 latu. Tomēr ir arī nerezidenti, kam motivācija nopirkt īpašumu nav saistīta ar uzturēšanās atļaujas saņemšanu, šie pircēji ir gatavi iegādāties arī dārgākus nekustamos īpašumus ar atbilstošām prasībām.

Šī gada februārī bija novērojama zināma interese no Skandināvijas un Eiropas valstu pilsoņiem, kas vēlējas iegādāties nekustamo īpašumu Rīgā, nolūkā ieguldīt investīcijas, lai vēlāk šos nekustamos īpašumus izīrētu.

Vasarā – jūnijā, nekustamā īpašuma tirgū, piedāvājums bija pieaudzis, bija parādījušās tendences, ka nekustamo īpašumu sāk izpārdot emigrējušie Latvijas iedzīvotāji, kuri sākotnēji brauca īslaicīgā darba meklējumos uz ārzemēm, bet šobrīd pārdod īpašumus, jo neplāno vairs atgriezties Latvijā.

Jūlijā bija saglabājusies augsta nerezidentu interese par labiem dzīvokļiem renovētās ēkās Vecrīgā, Rīgas klusajā un tuvajā centrā. Pieprasījuma kāpums un nepietiekamais

piedāvājums nerezidentu prasībām atbilstošajā dzīvokļu segmentā izraisījis cenu palielināšanos. Kvalitatīvu dzīvokļu cenas renovētās mājās Vecrīgā gada laikā ir palielinājušās par 18%, bet divu gadu laikā – par 23%, savukārt klusajā un tuvajā centrā šādu mājokļu cenas kopš 2010.gada jūlija augušas par aptuveni 14%. Nekustamā īpašuma cenu izmaiņas var apskatīties 3. attēlā (skat. 3. attēlu).

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā nepieaug, tādēļ cenas īpašumiem, kas atrodas tālāk no Vecrīgas, kā arī nav nerezidentu interešu lokā ir nemainīgas.

Jūlijā bija ļoti liela aktivitāte Jūrmalas mājokļu tirgū, kur pieprasījumu nodrošināja nerezidentu iegādātie nekustamie īpašumi (skat. 1. pielikumu).

Pieprasījuma palielināšanos atspoguļo arī darījumu statistika Zemesgrāmatā (skat. 2. pielikumu), kas liecina, ka darījumu skaits ar nekustamiem īpašumiem šā gada pirmajā pusē Jūrmalā ir sasniedzis augstāko līmeni kopš 2007.gada nogales. Šogad pirmajā pusgadā Jūrmalā notikuši nepilni 400 nekustamā īpašuma darījumi, no tiem  $\frac{3}{4}$  ir dzīvokļu pirkumi.

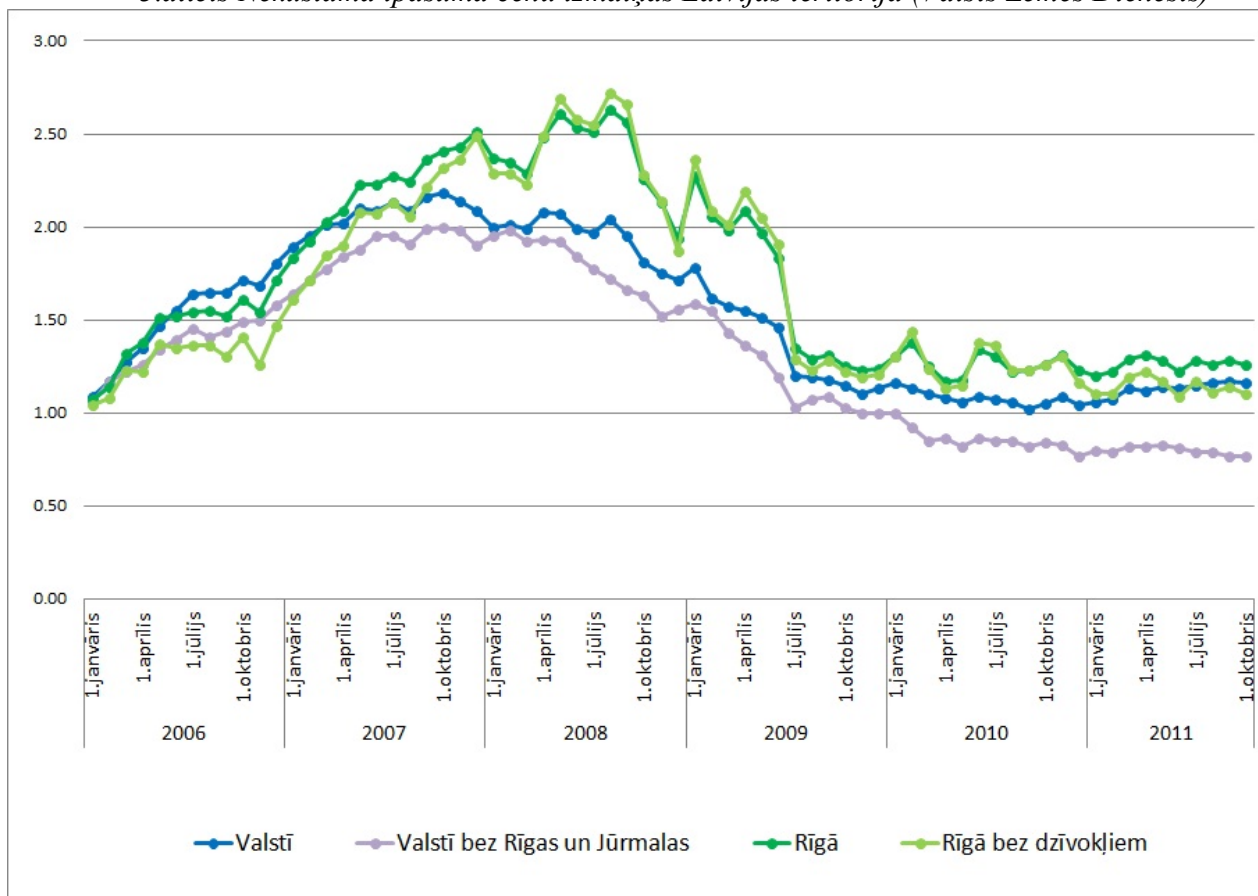
Salīdzinājumā ar 2010.gada pirmo pusi mājokļu pirkumu skaits šogad palielinājies pusotru reizi. Desmit mēnešu laikā mājokļu darījumu skaita apjoms palielinājies par 39%.

Pēc apkopotiem Zemesgrāmatas datiem, nekustamā īpašuma analīze liecina, ka darījumu skaits ar nekustamiem īpašumiem Latvijā 2011.gada desmit mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu audzis par 10,6%.

Rīgā no janvāra līdz jūlijam kopējais mājokļu darījumu skaits šogad palielinājies par 4,9%. Straujākais pieaugums galvaspilsētā bijis savrupmāju segmentā – darījumu skaits attiecībā pret 2010.gada septiņiem mēnešiem audzis par 34%, bet dzīvokļu darījumu skaits palielinājies par 2%. Vidēji mēnesī Rīgā šogad veikti ap 440 dzīvokļu un 55 privātmāju darījumi. Darījumu skaits ar savrupmājām Rīgas rajonā septiņu mēnešu laikā palielinājies par 1,7%.

Nerezidenti kopā ir iegādājušies 600 nekustamos īpašumus, vidēji 40 īpašumi mēnesī. Viņu mērķis varētu būt saistīti ar tālākiem nākotnes nodomiem, izdevīgāku cenu gaidīšanu šo īpašumu pārdošanai vai arī atļauju sagaidīšanu atsevišķu lauksaimniecības vai meža apsaimniekošanas projektu uzsākšanai. Investīcijas nekustamajā īpašumā retos gadījumos var saistīt ar ražošanas uzsākšanu vai uzņēmuma filiāļu atvēršanu Latvijā. Bez uzņēmējdarbības uzsākšanas nav papildus darba vietas un nozīmīgu nodokļu iemaksas valsts budžetā.

3.attēls Nekustamā īpašuma cenu izmaiņas Latvijas teritorijā (Valsts Zemes Dienests)



#### **4. Nekustamā īpašuma likumdošanas izmaiņas par labu nerezidentiem**

Nekustamā īpašuma iegādes nosacījumus un kārtību nosaka Ministru kabineta noteikumi un Valsts prezidenta izsludinātie likumi.

Viens no galvenajiem nerezidentu regulējošajiem normatīvajiem aktiem ir Imigrācijas likums, kas paredz, ka nerezidentam (cilvēks, kas nav pastāvīgs valsts iedzīvotājs un tāds, ko neuzskata par nodokļu maksātāju attiecīgajā valstī) ir iespēja ieguldīt Latvijas teritorijā nekustamajā īpašumā 100 000 vai 50 000 latu un iegūt termiņuzturēšanās atļauju Latvijā, ar kuru var ceļot pa visām Šengenas zonas valstīm ar uzturēšanās ilgumu līdz 90 dienas pusgadā.

Pēc Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes statistikas datiem uz 31.10.2011. ir 585 nerezidenti (īpašnieki), kuri ieguldījuši finanšu investīcijas nekustamajā īpašumā, bet šie dati nav precīzi. Šie dati ir balstīti uz termiņuzturēšanās atļaujas pieprasīšanas pieteikumiem saistībā ar Imigrācijas likuma 23.panta 1.daļa 29.punkts. Bet pārsvarā nekustamā īpašuma īpašnieki brauc uz Latviju kopā ar saviem ģimenes locekļiem, tas nozīmē, ka katram īpašniekam ir vēl divas vai trīs pavadošās personas, kas arī dod kaut vai minimālu ekonomisko pienesumu.

Šajā datu pieņēmumā, trūkst informācijas par nerezidentiem, kuri ir iegādājušies nekustamo īpašumu, veicot finanšu investīcijas, bet nav pieprasījuši uzturēšanās atļaujas, vai arī uzturēšanās atļauju pieprasīs vēlāk. Likumā nav noteikt termiņš, kurā investoram būtu jāpiesakās uzturēšanās atļaujas saņemšanai. Tādēļ dati ir tikai aptuveni un nevar tikt uzskatīti kā precīzi aprēķini.

Pieci simti astoņdesmit pieci nekustamā īpašuma darījumi ir aptuveni dati, jo viena persona drīkst pirkt vairākus nekustamos īpašumus, lai kopējā summa sastādītu 50 000 vai 100 000 latu.

Par 100 000 latu Imigrācijas likums paredz nekustamo īpašumu iegādāties Rīgā, Rīgas plānošanas reģionā vai Latvijas lielākajās pilsētās, pārējā Latvijas teritorijā nekustamais īpašums var būt iegādāts arī par 50 000 latu.

3. tabula Nerezidentu iegādātie īpašumi Latvijas teritorijā  
(Pilsonības Migrācijas Lietu Pārvalde, Autore)

Vietas nosaukums	Daudzums
Ādaži	1
Ādažu novads	5
Aizkraukle	2
Amatas novads	6
Babīte	3
Babītes novads	20
Carnikavas novads	2
Cēsis	4
Daugavpils	1
Garkalnes novads	8
Iecavas novads	2
<i>Jūrmala</i>	<i>217</i>
Koknese novads	3
Langstiņi	1
Lapmežciems	2
Liepāja	1
Līvani, Krāslava, Viesīte	1
Līvanu novads	1
Ludza	1
Madona	2
Mārupe	10
Mērsrags	1
Ozolnieku novads	3
Rēzekne	1
<i>Rīga</i>	<i>283</i>
Rojas novads	1
Saulkrasti	3
Stopiņu novads	1
Talsi	1
<i>Kopējais nekustamo īpašuma skaits</i>	<i>587</i>
<i>Kopējo investīciju apjomi Ls</i>	<i>82 482 634</i>
<i>Izsniegto kredītu daudzums</i>	<i>16</i>
<i>Izsniegto kredītu kopējā summa Ls</i>	<i>2 444 706</i>

Skatoties 3.tabulā (skat. 3. tabulu) var redzēt trīs vispieprasītākās vietas nekustamā īpašuma iegādei. Tā ir Rīga, Rīgas plānošanas reģions un Jūrmala. Pārējā Latvijas teritorija, investoriem ir neinteresanta vai vismaz maz interesanta.

Atsaucoties uz Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas ziņojumu, kur ir izteikts priekšlikums, ka varētu veikt grozījumus Imigrācijas likumā, lai turpmāk nevarētu pieprasīt uzturēšanās atļauju, ja nekustamais īpašums ir iegādāts Rīgā vai Jūrmalā, vai arī darījuma summu palielināt līdz 500 000 latiem.

Uz ko nozaru pārstāvji skatās skeptiski, Latvijai tas varētu „draudēt” ar investīciju aizplūšanu, jo pēc pētījuma datiem nekustamā īpašuma darījuma summa ļoti maz pārsniedz likumā prasīto apjomu.

Varētu jau nekustamā īpašuma darījuma summu nepaaugstināt, ja varētu investoru papildus finanses piesaistīt pie pilsētas teritorijas sakārtošanas un infrastruktūras uzlabošanas. Varētu iekļaut likuma normu, ka pērkot nekustamo īpašumu Rīgā vai Jūrmalā ir obligātais nodokļu maksājums speciālajā budžetā, kas tiek novirzīts infrastruktūras uzlabošanai.

Kā ierosinājums Imigrācijas likuma grozījumiem varētu būt, ka nekustamos īpašumus Jūrmalā pārdod viesnīcu un komercdarbību uzsākšanas vajadzībām. Tādā veidā Jūrmalas pilsēta saglabātu atpūtas pilsētas statusu. Šobrīd Jūrmala pārvēršas par „guļam rajonu”, kur tiek celtas mājas, privatizētas zemes platības, atpūtas un izklaides iespējas samazinās. Jūrmalai vajadzētu palikt, kā izklaides un kvalitatīvas atpūtas pilsētai, uz kuriem brauc tērēt naudu, nevis būvēt privātmājas ar augstām, necaurredzamām sētām.

Varētu turpmākās likumdošanas izmaiņas veikt saskaņā ar investori vēlmēm, bet ievērojot valsts intereses un attīstības plānus. Ieguvums no šiem likuma grozījumiem noteikti būtu lielāki un tālredzīgāki, jo nebūtu tik bieži jāizstrādā normatīvo aktu grozījumi, veltot tam nelietderīgi laiku un finanšu ieguldījumus.

Vieni šādi likuma grozījumi aizņem apmēram no trijiem līdz sešiem mēnešiem. Un tiek iesaistītas vairākas valsts un pašvaldības iestādes. Lielākais laiks aiziet uz normatīvo aktu saskaņošanu no ieinteresētajām iestādēm, uz diskusijām un apspriedēm līdz visi vienojas par kompromisu.

Iepriekšējā pieredze rāda, ka likuma grozījumi nav pārdomāti un visi precedenti nav prognozējami un īsi pēc grozījumu stāšanās spēkā ir jāsāk strādāt pie jauniem Imigrācijas likuma grozījumiem.

Investori varētu izteikt savas vēlme, kas atvieglotu finanšu investīciju piesaisti. Neatgrūstu potenciālos investoru no Latvijas, un varbūt pat paātrinātu investīciju ieplūšanu. Investori zina, ko viņi vēlas saņemt apmaiņā pret savām investīcijām.

Kā vienu no investoru vēlmēm varētu minēt: - birokrātiskās procedūras mazināšanu. Nezinu vai tas ir reāli ieviešams, bet noteikti varētu domāt un meklēt risinājumus.

4.tabula Uzturēšanās atļaujas iegūšanas nosacījumi citās valstīs  
(Forbes, 2010)

Valsts	Noteikumi
Melnkalne	Investīcijas vismaz 350 000 latu.
Dienvidkoreja	Investīcijas vismaz 250 000 latu.
Singapūra	Jāiegulda vismaz 500 000 latu nekustamajā īpašumā vai arī jāpierāda, ka ir pieejami brīvi līdzekļi ap 7 000 000 latu, un 1 800 000 latu jāinvestē valsts atzītās finanšu iestādēs.
Ķīna	Var veidot biznesu Ķīnas nabadzīgākajos rajonos, ieguldot vismaz 250 000 latu, valsts centrālajos rajonos – vismaz 500 000 latu, jebkur citur – vismaz 1 000 000 latu.
Kanāda	Investīcijas ekonomikā 213 000 latu, kopējai mantai jābūt 426 000 latu vērtībā, kā arī jāiegādājas valdības akceptēts īpašums 213 000 latu vērtībā.
Turcija	Nepieciešama jebkuras dzīvojamās platības iegāde un izziņa no bankas konta – jābūt pieejamiem iztikas līdzekļiem vismaz 250 latu mēnesī uz cilvēku.
Šveice	Katru gadu jāmaksā konstanta summa nodokļos, minimums – 65 000 latu, vai arī jādibina savs uzņēmums.

Ceturtajā tabulā ir atspoguļotas uzturēšanās atļauju pieprasīšanas stingrie nosacījumi citās valstīs, lai varētu salīdzināt, ka Latvijā ir pretimnākoša politika investīciju piesaistei.

„Krievijas pilsoņi nolūko īpašumus Rīgā vai pat Jelgavas rajonā, jo, lai iegūtu uzturēšanās atļauju, pietiek ar 50 tūkstošu latu investīciju. Cenu 300-400 latu kvadrātmetrā par dzīvojamo māju var pielīdzināt būvniecības pašizmaksai” (Forbes, 2011).

„Krievijas rezidentam īpašumus pārdod Aizkraukles banka un Rietumu banka, kas atbrīvojas no slikto kreditoru īpašumiem” (Forbes, 2011).

Viena no šīm bankām ir izveidojusi atsevišķu nodaļu, kura nodarbojas ar atņemto nekustamā īpašuma pārdošanu nerezidentiem. Šeit varētu saskatīt negatīvas iezīmes Latvijas ekonomikai. Kā piemēru varētu minēt, ka 2010. gada nogalē banka atņem īpašniekam, kredīta nemaksāšanas gadījumā, nekustamo īpašumu, bet 2011. gada sākumā šo pašu nekustamo īpašumu pārdod nerezidentam un darījuma summas starpība ir mērāma vairākos desmitos tūkstošu latu.

Darbā netiek apskatīta bankas finanšu politika, bet iegūtie finanšu līdzekļi varētu tikt novirzīti kredīta dzēšanai un atlikusī summa varētu pāriet bankas peļņā, no kuras gada beigās tiek izmaksātas dividendes un nomaksāti nodokļi. Bankas nenodarbojas ar nekustamā īpašuma darījumiem, bet izsniegto kredītus summas ir jāatgūst un ja pastāv iespēja, tad arī ir jāgūst peļņa no darījuma.

Ekonomiskais zaudējums šajā situācijā varētu saskatīt, ka kredīta ņēmējs ir jau zināmu summu no nekustamā īpašuma vērtības nomaksājis bankai, bet pastāv varbūtība, ka arī turpmāk kredīta ņēmējs vēl paliek parādā bankai zināmu summu, bet nekustamā īpašuma tad vairs nav.

Kā otru ekonomikas negatīvu iezīmi varētu minēt, ka šīs bankas akciju turētāji nav Latvijas valsts, jo valsts nedrīkst iesaistīties komercdarbībā, tad no šīs naudas plūsmas Latvijas ekonomiskais ieguvums ir minimāls.

### *Nekustamā īpašuma nodoklis*

Nekustamā īpašuma nodokli maksā kā Latvijas tā arī ārvalstu fiziskās un juridiskās personas, kuru īpašumā vai tiesiskā valdījumā ir nekustamais īpašums.

*5. tabula Nekustamā īpašuma nodoklis (Rīgas Dome Pašvaldības ieņēmuma pārvalde, Autore)*

Nr. P.k.	Nosaukums	Platība kv.m.	Vērtība	Aprēķinātais nodoklis (Ls) likme				Kopējais nodoklis (Ls)
				0,2%	0,4%	0,6%	1,5%	
1.	Zeme	22,71	4 044,48				60,67	
	Mājoklis		19 203,71	38,41				99,08
2.	Zeme	17,13	2 762,97				41,47	
	Mājoklis		16 131,80	32,26				73,73
3.	Zeme	66,56	1 304,59				8,13	
	Mājoklis		10 634,22	21,27				29,40

5. tabulā ir salīdzināti trīs nekustamie īpašumi, divi pieder nerezidentiem un viens ir Latvijas Republikas pilsoņa īpašumā.

Tabula atspoguļo, ka nekustamā īpašuma nodoklī nav nekādas atšķirības, vai nerezidentam vai vietējam iedzīvotājam piederošs īpašums. Nodokļu procentu likmes ir vienādas.

Par nekustamā īpašuma īpašnieku ir uzskatāma persona, kuras īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā vai kurai piederošais nekustamais īpašums (ēkas un inženierbūves) ir reģistrēts pašvaldībā vai Valsts zemes dienestā.

Nekustamā īpašuma nodokli par nekustamo īpašumu, kas uz kopīpašuma tiesību pamata pieder vairākām personām vai atrodas kopvaldījumā, maksā katrs kopīpašnieks atbilstoši savai daļai kopīpašumā.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves pašreizējai izmantošanai kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nosaka Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments. Lietošanas mērķi reģistrē Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Valsts zemes dienests sniedz palīdzību nekustamā īpašuma lietošanas mērķu un tiem piekrītošo zemes platību noteikšanā.

Lai nodrošinātu vienotu nekustamā īpašuma lietošanas mērķu apzināšanu, noteikšanu, uzskaiti un identificēšanas kārtību, lietošanas mērķus klasificē vienotā grupā, bet grupas apvieno

klasēs. Katram nekustamā īpašuma lietošanas mērķim piešķir kodu saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju. Lietošanas mērķu kodu veido lietošanas mērķa grupas apzīmējums un tā kārtas numurs grupā, piemēram, 07 "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme".

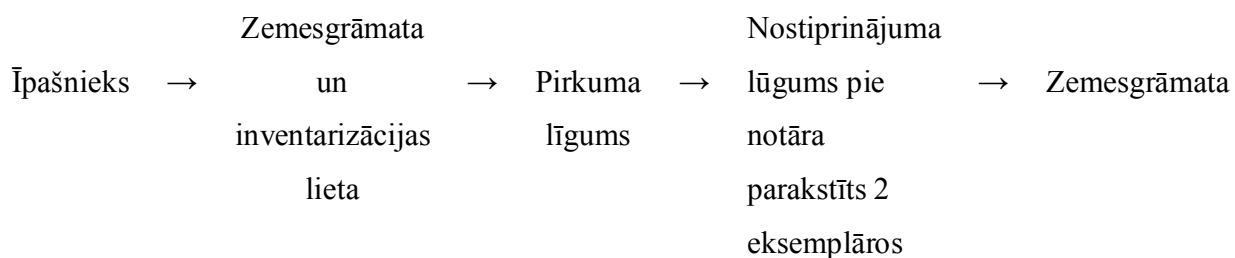
Pašvaldības par nekustamā īpašuma nodokļa apmēru kārtējam taksācijas gadam paziņo maksātājam vai daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotājam līdz tā paša gada 15.februārim, nosūtot maksāšanas paziņojumu viņam vai viņa pilnvarniekam pēc norādītās adreses. Mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam iepriekšējam īpašniekam ir jānomaksā nekustamā īpašuma nodoklis par visu tekošo gadu kopumā.

Kadastra objekta kadastrālā vērtība ir aktuāla līdz nākamā gada 1.janvārim.

Ja notiek administratīvā akta pārsūdzība, tad iestāde pieņem lēmumu par administratīvā akta izdošanu viena mēneša laikā no iesnieguma saņemšanas dienas. Ja ir steidzami administratīvā akta izdošanas gadījums iesniedzējs iesniedz motivētu iesniegumu, lai administratīvo aktu izdod saīsinātā termiņā. Iestāde šādu iesniegumu nekavējoties izskata un pieņem rakstveida lēmumu. Atteikuma gadījumā lēmumu nekavējoties paziņo iesniedzējam. Šo lēmumu var apstrīdēt un pārsūdzēt tiesā. Tiesa sūdzību izskata rakstveida procesā un tiesas lēmums nav pārsūdzams.

Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītas tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība.

Nekustamā īpašuma īpašnieki tiek reģistrēti pēc sekojošas shēmas:



Katrs nekustams īpašums tiek ieraksta zemesgrāmatā tajā zemesgrāmatu nodaļā, kuras atrodas tuvāk īpašumam. Tiesības uz zemesgrāmatu apstiprina zemesgrāmatas tiesneša lēmums. Katram nekustamam īpašumam zemesgrāmatā dod īpašu numuru, kuru sauc par zemesgrāmatas numuru.

Zemesgrāmatas nodalījuma sākumā aiz zemesgrāmatas numura atzīmē nekustama īpašuma nosaukumu un atrašanās vietu. Nodalījumā norāda arī nekustamā īpašuma kadastra numuru un nekustamā īpašuma objekta kadastra apzīmējumu, kuru piešķīris Valsts zemes dienests.

Nodalījumam ir četras daļas, kurās ieraksta ziņas par:

- 1) nekustamu īpašumu,
- 2) nekustama īpašuma īpašnieku,
- 3) nekustama īpašuma apgrūtinājumiem un
- 4) nekustama īpašuma parādiem.

Zemesgrāmatu lietās par apgabaltiesu zemesgrāmatu nodaļu veiktajām darbībām ņem kancelejas un valsts nodevu. Par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā maksājamās valsts nodevas apmēru un samaksas kārtību, kā arī atbrīvojumus no valsts nodevas samaksas nosaka Ministru kabinets.

Ja nerezidents noprēk nekustamo īpašumu par 100 000 latiem un kadastrālā vērtība saskaņā ar imigrācijas likumu ir 30 000 latu, tad valsts nodeva ir 2 000 latu un kancelejas nodeva ir 10 lati pluss 5 lati par zemesgrāmatas apliecību. Kopējais valsts ieguvums no nekustamā īpašuma ieregistrēšanas zemesgrāmata iz 2 015 lati.

Latvijas Republikā līdzās likumdošanai un izpildu varai pastāv neatkarīga tiesu vara. Tiesu varu tiek īstenota atbilstoši tiesiskuma principam, un tiesnesis ir neatkarīgs un pakļauts tikai likumam. Tiesas spriedums stājas likumīgā spēkā pēc tam, kad izbeidzies tā pārsūdzēšanas termiņš un tas nav pārsūdzēts.

Spriedums, kas stājas likumīgā spēkā, ir izpildāms. Likumā noteiktajā kārtībā spriedums ir saistošs tiesai, izskatot citas lietas, kas saistītas ar šo lietu. Šādam spriedumam ir likuma spēks, visiem tas ir obligāts un pret to jāizturas ar tādu pašu cieņu kā pret likumu.

Nekustamais īpašums zemesgrāmatā ierakstāms, pamatojoties uz dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma tiesisku iegūšanu.

Nostiprinājuma lūgumam attiecībā uz zemi pievienojams zemes robežu plāns, attiecībā uz ēkām (būvēm), dzīvokļu īpašumiem un jaunbūvēm uzrādāma kadastrālās uzmērīšanas lieta vai iesniedzama Nekustamā īpašuma valsts kadastra izziņa ar grafisko pielikumu par būves novietojumu zemes vienībā. Nostiprinājuma lūgumam pievienotie dokumenti glabājami nekustamā īpašuma lietā, bet īpašniekam pēc viņa lūguma izsniedzams Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā sagatavots zemesgrāmatas akts (apliecība).

Kadastrālās uzmērīšanas lietā iekļautās ziņas, kurās dots ēku (būvju) raksturojums un novērtējums, noraksta veidā pievienojamas nekustamā īpašuma lietai, bet pati kadastrālās uzmērīšanas lieta atdodama īpašniekam.

Fiziskās vai juridiskās personas atgūtā zeme ierakstāma zemesgrāmatā uz šīs personas vārda, pamatojoties uz likumā paredzētajā kārtībā pieņemtu lēmumu par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai uz tiesas spriedumu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošos privatizētos dzīvokļus var ierakstīt zemesgrāmatā tikai tad, ja atbilstoši šim likumam zemesgrāmatā ierakstīta dzīvojamā māja un pievienota dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izziņa par dzīvojamās mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.

Nekustamo īpašumu, arī ēkas, kas sadalīts reālās daļās, kopīpašniekiem vienojoties vai ar tiesas spriedumu, ja nepieciešams, uzliekot aprobežojumus, var ierakstīt zemesgrāmatā atsevišķos nodalījumos kā patstāvīgu īpašuma objektu šādos gadījumos:

katram īpašniekam ir atsevišķs zemes gabals, uz kura atrodas viņa ēkas vai ēkas daļa, un zemes gabalam ir piešķirts kadastra numurs vai arī katram atdalītajam nekustamajam īpašumam pašvaldība noteikusi adresi, katrai dzīvojamās mājas daļai un saimniecības ēkām kā patstāvīgam īpašumam iekārtota ēkas (būves) kadastrālās uzmērīšanas lieta.

Nekustamā īpašuma valsts kadastrs ir vienota uzskaites sistēma, kas nodrošina aktuālu oficiālo teksta un telpisko datu iegūšanu, uzturēšanu un izmantošanu par Latvijas Republikas teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to sastāvā ietilpstošām zemes vienībām, būvēm, telpu grupām un zemes vienības daļām, kā arī to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem un lietotājiem, nekustamā īpašuma nodokļa objektiem un nodokļa maksātājiem.

Eiropas valstīs pastāv dažādas pieejas zemes pārvaldes organizēšanai. Latvija pieder pie tām valstīm, kur pastāv divi reģistri, ko uztur dažādas iestādes: Kadastrs (turpmāk tekstā

Kadastrs), kas veic īpašumu veidojošo objektu reģistrāciju un īpašuma formēšanu tā nostiprināšanai Zemesgrāmatā un Zemesgrāmata, kas pēc īpašuma reģistrācijas Kadastrā veic īpašuma tiesību nostiprināšanu.

*6. tabula Nekustamā īpašuma reģistrēšana procesa salīdzinājums (Autore)*

Valsts	Process
Zviedrija	1 process, 1 diena, 1 vienota datu bāze
Portugāle	1 diena
Norvēģija	3 dienas
Lietuva	3 procesi un 3 dienas
Somija	5 procesi 14 dienas
Igaunija	5 procesi 18 dienas
Gruzija	5 procesi 25 dienas
Latvija	6 procesi 45 dienas

Zviedrijā šis process aizņem tikai vienu dienu (skat. 6. tabulu), jo tur ir apvienotas divas lielākās valsts datu bāzes vienā sistēmā, un cilvēkiem vienuviet ir iespējams visas formalitātes nokārtot. Tas varētu būtu arī mūsu valsts mērķis nākotnē.

*Kārtība, kādā aprēķina kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām.*

Vietējā pašvaldība nosaka kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai, ja ar nekustamā īpašuma nodokli apliek daļu no zemes vienības vai ēkas (telpu grupas), vai zemes vienības vai ēkas daļām tiek piemērotas atšķirīgas nekustamā īpašuma nodokļa likmes.

Kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai nosaka proporcionāli zemes vienības, zemes vienības daļas, ēkas vai telpu grupas platībai, kas apliekama ar nekustamā īpašuma nodokli, izmantojot šādu formulu:

*3. formula Kadastrālās vērtības aprēķināšana (Vanags, 2010, 206)*

$$\mathbf{KV_{dn} = \frac{P_{nod} \times KV}{P_{kop}}}$$

$KV_{dn}$  – kadastrālās vērtības daļa nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai latos;

$P_{nod}$  – ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamā platība zemes vienībā, zemes vienības daļā, ēku vai telpu grupā kvadrātmetros;

$P_{kop}$  – zemes vienības, zemes vienības daļas, ēkas vai telpu grupas kopplatība kvadrātmetros;

$KV$  – zemes vienības, zemes vienības daļas, ēkas vai telpu grupas kadastrālā vērtība latos.

Dzīvokļu īpašumos sadalītām daudzdzīvokļu mājām, kā arī nedzīvojamām ēkām un nedzīvojamo ēku daļām, kuras funkcionāli izmanto dzīvošanai un kuras ir sadalītas dzīvokļu īpašumos, ēkas daļai kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai nosaka, izmantojot šādu formulu (skat. 4. formulu):

*4. formula kadastrālās vērtības aprēķināšana ēkas daļai (Vanags, 2010, 206)*

$\mathbf{KV_{dzn} = \Sigma TG_{KV} + \Sigma (TG_{120KV} \times (d/d))}$
---

$KV_{dzn}$  – ēkas daļas kadastrālās vērtības daļa nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai latos;

$TG_{KV}$  – dzīvokļa īpašumu veidojošās telpu grupas kadastrālā vērtība;

$TG_{120KV}$  – tās ēkas koplietošanas telpu grupas kadastrālā vērtība, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašumā;

(d/d)– tās ēkas kopīpašuma domājamā daļa, kurā atrodas dzīvokļa īpašums un kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā.

#### *Par nekustamā īpašuma nodokli*

Ar nekustamā īpašuma nodokli apliek ķermeniskas lietas, kuras atrodas Latvijas Republikas teritorijā un kuras nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, tās ārēji nebojājot, - zemi, ēkas, tai skaitā kadastra reģistrā reģistrētas, bet ekspluatācijā nenodotas ēkas, un inženierbūves.

Nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalstu fiziskās un juridiskās personas un uz līguma vai citādas vienošanās pamata izveidotas šādu personu grupas vai to pārstāvji, kuru īpašumā vai tiesiskā valdījumā ir nekustamais īpašums.

Par nekustamā īpašuma īpašnieku ir uzskatāma persona, kuras īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā vai kurai piederošais nekustamais īpašums (ēkas un inženierbūves) vai Valsts zemes dienestā.

Nekustamā īpašuma nodokļa likme, taksācijas periods un nodokļa aprēķināšana  
Nekustamā īpašuma nodokļa likme ir:

1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības: zemei, ēkām vai to daļām, inženierbūvēm; dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, dzīvojamo māju daļām, telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru funkcionālā izmantošana ir dzīvošana, kā arī telpu grupām, kuru funkcionālā izmantošana ir saistīta ar dzīvošanu (garāžām, autostāvvietām, pagrabiem, noliktavām un saimniecības telpām), ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai:

*Nekustamā īpašuma nodokļa taksācijas periods ir kalendārais gads.*

*Ekonomiskais ieguvums no nerezidentu nekustamā īpašuma iegādes*

Ekonomikai, tāpat kā jebkurai citai zinātnei, galvenais uzdevums ir meklēt atbildes uz pamat problēmām. Ekonomikas galvenā pamat problēma ir tā, ka sabiedrībai jebkuri resursi ir ierobežoti, bet vēlmes un vajadzības parasti ir neierobežotas.

Pie svarīgākajiem ekonomikas rādītājiem parasti var pieskaitīt iekšzemes kopproduktu, nacionālo kopproduktu, inflāciju, bezdarba līmeni, valsts budžeta deficītu, eksportu un importu.

Par valsts ekonomisko un sociālo politiku, iedzīvotāju dzīves līmeni ir atbildīgi politiskie spēki, kas vada valsti. Jo tieši politiskie spēki ir tie, kas pieņem attiecīgos likumus un normatīvos aktus, kas vai nu piesaista vai gluži pretēji atgrūž investorus no Latvijas.

Latvijas politiķi saskaņojot viedokli ar nozaru pārstāvjiem, pieņēma grozījumus Imigrācijas likumā, iestrādājot likuma normu par nekustamā īpašuma iegādi nerezidentiem.

Imigrācijas likuma grozījumi stājās spēkā 2010.gada 1.jūlijā, ir pagājis vairāk kā viens gads un Ekonomikas ministrijai ar Finanšu ministrijai nav vienota viedokļa vai ir ekonomiskais labums no nerezidentu nekustamā īpašuma iegādes un cik liels ir šis ekonomiskais ieguvums.

Kā vienu no galvenajiem ieguvumiem no jebkura nekustamā īpašuma darījuma ir valsts un kancelejas nodeva. Kā iepriekš tika aprēķināts vidēji uz vienu īpašumu summa sastāda 2 015 latu un zinot, ka kā minimums ir nopirkti 585 nekustamie īpašumi, tad kopējā valsts un kancelejas nodeva ir 1 178 775 lati.

Kā nākamo varētu minēt nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu, ar šo pakalpojuma sniegšanu nodarbojas nekustamā īpašuma firmas, kur ir piesaistīti sertificēti vērtētāji. Šis pakalpojums vienam nekustamā īpašuma objektam izmaksā vidēji 100 lati, tad kopējais nerezidentu nekustamā īpašuma novērtēšana ir izmaksājusi 58 500 lati.

Tā kā lielākā daļa no nerezidentiem nekustamo īpašumu iegādājas, lai varētu brīvi pārvietoties Šengenas zonā, tad pie ekonomiskā ieguvuma varētu pieskaitīt vēl 70 latus par katru nerezidenta ģimenes locekļa pieprasījumu termiņuzturēšanās atļaujas noformēšanai. Kopā ir 1354 personas, kas ir pieprasījušas termiņuzturēšanās atļauju un summa sastāda 94 780 latu

valsts nodevas, rēķinot, ka valsts nodevas tiek maksātas par standarta 30 dienu dokumentu izskatīšanu. Bet valsts nodevu summa varētu būt lielāka, jo investoriem pārsvarā ir vēlme saņemt atbildi īsākā termiņā, līdz ar to valsts nodeva ir vai nu 170 latu vai arī 220 latu.

Lai viņi varētu saņemt uzturēšanās atļauju, viņiem Latvijas teritorijā ir jāapmeklē ārstniecības iestāde, kur obligāti jāveic rentgenogrāfiskie izmeklējumi un jāiegādājas veselības apdrošināšanas polise. Veselības izziņa un apdrošināšanas polise vienai personai izmaksā no 50 līdz 70 latiem. Cenas ir atkarīgas no konkrēto pakalpojumu sniedzēju izcenojuma. Tātad šī pakalpojuma kopējā summa varētu būt no 67 700 līdz 94 780 latu.

Zinot, ka nerezidentu kopējā nekustamā īpašuma investīciju summa ir 82 482 634 latu, pie ekonomiskā labuma var pieskaitīt vēl 1 399 755 latu par saņemtajiem maksas pakalpojumiem. Tātad pieņēmuma aprēķināmā summa sastāda 83 882 389 latu.

Ir jau vēl neaprēķināmais ekonomiskais ieguvums. Pēc nekustamā īpašuma tirgus pētījuma datiem var secināt, ka investori iegādājoties nekustamo īpašumu reāli Latvijas teritorijā atrodas dažas dienas gadā. Bet atlikušo laiku nekustamais īpašums ir vai nu izīrēts, vai arī kāds no Latvijas iedzīvotājiem to apsaimnieko. Tātad nekustamais īpašums tiek pieskatīts, vai nu ar apsardzes firmas palīdzību vai arī ir nolīgts, kāds vietējais darbinieks, kas nodarbojas ar saimnieciska rakstura darbiem.

Vislielākais investoru piensums Latvijas ekonomikā ir ienākumi no nodokļu maksājumiem tiešiem un netiešiem.

Investoriem pašiem neatrodoties Latvijā tiek veikti nodokļu maksājumi, caur pievienotās vērtības nodokli, elektrību, gāzi u.c.

Investoriem atrodoties Latvijā arī dažas dienas gadā, apgrozāmā naudas summa var pārsniegt vidējā Latvijas iedzīvotāja tēriņus gada ietvaros – uz ekskluzīvu preču un pakalpojumu iegādes rēķina

Investori ar savu ieguldījumu apmēru ir „iekustinājuši” būvniecības nozari Latvijā. Investoriem ir augstas prasības uz dzīvokļu kvalitāti un izmantojamiem materiāliem. Ir atsākusies dzīvokļu būvniecība. Bet šoreiz projekti, celtniecība un kvalitātes prasības ir pārdomātākas, atšķirībā no „pirmskrīzes” perioda. Šobrīd, ja notiek jaunu dzīvokļu būvniecība, tad nekustamā īpašuma tirgus ir izpētīts un potenciālā klienta vēlmes ir izziņātas.

Runājot par privātmāju būvniecību, tad ir gadījumi, kad investors ir izvēlējis garāko procesu dzīvojamās platības iegūšanai. Sākotnēji izvēlas piemērotāko vietu, tad izstrādā projektu

privātmājai, un tad tiek uzsākta būvniecība. Tas nozīmē, ka šajā procesa tiek iesaistīts Latvijas darbaspēks un ir ekonomiskais ieguvums. Jo tiek maksāti nodokļi no darbaspēka izmantošanas, tiek izmantoti būvmateriāli, tātad ir apgrozījums tirdzniecībā, darbojas pakalpojumu tirgus (preču piegāde).

Kā negatīvu iezīmi Latvijas ekonomikas zaudējumus varētu minēt, nepastāvīgo un neprognozējamo valsts politiku investoru piesaistē. Nepastāvīga un grūti prognozējama likumdošana, dara uzmanīgus investorus. Investori savu finanšu ieguldījuma pieaugumu plāno un prognozē vairākus gadus uz priekšu. Viņi vēlas zināt, kas notiks ar viņu investīcijām pēc trim vai pieciem gadiem.

Imigrācijas likums, kas nosaka tikai uzturēšanās atļaujas nosacījumus, jau nepilna gada laikā ir mainījies, kas negatīvi ietekmē investoru domas par Latvijas politikas stabilitāti.

To varētu nosaukt par negodīgu noteikumu maiņu, līguma termiņa laikā. 100 000 latu ir nozīmīga summa, par ko investori vēlas saņemt drošības garantu, ka līguma noteikumi netiks pasliktināti nevienai no līguma pusēm.

Uz investīciju nākotni ar cerībām Latvija varētu skatīties, kad mēs pievienosimies eiro naudas zonai. Ir investori, kuriem šis noteikums ir ļoti būtisks, lai viņi izlemtu savas investīcijas ieguldīt Latvijā.

Kā nākotnes iespējas investīciju piesaistē varētu mainīt Imigrācijas likuma nosacījumus, un Latvijas lauku teritorijā nekustamā īpašuma darījuma summu varētu samazināt līdz zemes reālai vērtībai, bet ar vienu nosacījumu, ka tuvākajos gados šī zemes teritorija tiek apbūvēta ar ražošanas telpām, viesnīcām vai lieliem atpūtas kompleksiem. Tādā veidā investējot finanses teritorijas attīstība, jaunu darba vietu radīšanā.

*Sabiedrības viedoklis par nerezidentu nekustamā īpašuma iegādi*

2010.gada 1.jūlijā tika veikti Imigrācijas likuma grozījumi, kas deva iespēju nerezidentiem iegādāties nekustamos īpašumus un saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

Autores intervijas mērķis bija noskaidrot, ko Latvijas sabiedrība domā par Imigrācijas likuma normu, kas ļauj nerezidentiem iegādāties nekustamo īpašumu Latvijā.

Intervija bija neliela, intervijā piedalījās 10 cilvēki, vecuma grupā no 25 līdz 40 gadiem.

Intervijas jautājumi bija:

- Vai pēc Jūsu domām bija nepieciešami Imigrācijas likuma grozījumi, kas ļauj investoriem iegādāties nekustamo īpašumu Latvijā?
- Vai šie likuma grozījumi būs devuši ekonomisko labumu?
- Vai Latvijai vispār ir nepieciešami investori?
- Vai izmaiņas Imigrācijas likumā Jūs ietekmē?

*Atbildes varētu sagrupēt trijās daļās:*

- sabiedrības locekļi, kas noteikti *neatbalsta* šos likuma grozījumus;
- sabiedrības locekļi, kam ir *vienalga*, jo viņus tas neskar;
- un sabiedrības locekļi, kas *atbalsta* šos Imigrācijas likuma grozījumus.

Šīs atbildes tika pamatotas ar to, ka:

- Nepamatoti tiek iztirgoti Latvijas īpašumi, ka drīz visa Latvijas teritorija piederēs citu valstu pilsoņiem un mūsu iedzīvotāji - „tiks turēti verdzībā”. Un Latvijas ekonomiskais labums nebūs nekāds, jo Latvijas zemes piederēs nerezidentiem. Un investori Latvijai vispār nav nepieciešami.
- Tie sabiedrības locekļi, kuriem ir vienalga, savu atbildi pamato ar to, ka mēs tāpat neko nevaram mainīt, un mūsu viedokli, neviens neuzklausa. Imigrācijas likuma grozījumi mani personīgi neietekmē un no valsts ekonomikas neko daudz nesaprotu. Tādēļ, ja šāds likums ir pieņemts, tad tā arī vajadzēja darīt.
- Un trešā sabiedrības grupa ir tā, kas ir pozitīvi noskaņoti uz nerezidentu investīcijām.

Viņi saskata iespēju, šādā veidā uzlabot Latvijas ekonomisko situāciju. Latvija viena pati nespēs izklūt no finanšu grūtībām. Un aizņemoties naudu no Starptautiskajiem aizdevējiem, mūsu valsts vēl vairāk zaudēs savu iespēju lemt valsts attīstību turpmāk.

Jebkuras valsts ekonomiskā attīstība ir cieši saistīta ar kaimiņvalstu finanšu politiku. Šis jautājums būtu jāapskata kaimiņvalstu likumdošanā, varbūt arī Latvijai ir iespēja piesaistīt investorus savādākā veidā un iegūt lielāku ekonomisko stabilitāti.

Uzklausot atbildes no bankas sektora darbinieka, autorei radās priekšstats, ka Imigrācijas likuma grozījumi dos tikai un vienīgi ekonomisko labumu ilgtermiņā.

Ja turpmākie investoru plāni būs saistīti ar Latviju, tad ieguvēji būs visa sabiedrība kopumā.

Atbildes par ekonomisko ieguvumu valsts mērogā mēs saņemsim tikai pēc viena vai diviem gadiem, kad Latvijas Republikas Finanšu un Ekonomikas ministrijas būs veikušas aprēķinus un izdarījušas secinājumus par nerezidentu investīcijām kopumā.

Šī nelielā intervija atspoguļo, ka sabiedrības viedoklis ir atšķirīgs un jautājums par nekustamā īpašuma investīcijām ir diskutējams.

## Secinājumi

1. Nekustamo īpašumu pērk nerezidenti, kuri vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju Latvijā.
2. Nerezidenti iegādājas nekustamo īpašumu, bet viņā nedzīvo, nekustamais īpašums nonāk izīrējamo īpašumu sarakstā.
3. Nekustamā īpašuma vērtības tirgus apstākļos var mainīties biežāk nekā vienu reizi gadā, tātad arī kadastrālā vērtība mainās.
4. Nekustamā īpašuma tirgū, vispieprasītākie īpašumi ir vidēja izmēra dzīvokļi, kas ir apmēram 60 līdz 65 kvadrātmetru plaši.
5. Investori meklē konkrētus nekustamā īpašuma piedāvājumus ar konkrētiem tehniskiem parametriem.
6. No nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm ir lieli ieguvēji nekustamā īpašuma vērtētāji, juristi un notāri.
7. Nekustamā īpašuma tirgū piedalās arī vietējie iedzīvotāji, kas savus iekrātos finanšu līdzekļus, tagad iegulda nekustamajā īpašumā par sev vēlamu cenu.
8. Nekustamā īpašuma tirgū pastāv cenu nesamērīgums, pārdevējs vēlas cenu nesamazināt, investors vēlas pieņemamas cenas.
9. Nekustamā īpašuma tirgū lielākais darījuma skaits bija vērojams šī gada jūlija mēnesī.
10. Nekustamā īpašuma darījuma apjoms pēdējā gada laikā ir pieaudzis par vidēji 15 %.
11. Bankas atgūst savu naudu no „sliktajiem” kredītiem, un var sāk izsniegt kredītus jauniem projektiem.
12. Konservatīvi investori var ieguldīt finanšu investīcijas kultūrvēsturiskos objektos, piemēram, pilīs un muižās, tādā veidā tiek garantēts objekta labais tehniskais stāvoklis.
13. Uz nekustamā īpašuma tirgus pamata var veidot ilgtermiņa tautsaimniecības attīstību.
14. Investīciju ilgums ir atkarīgs no nekustamā īpašuma tirgus svārstībām. Investori savas investīcijas saglabā, līdz brīdim, kad ir izdevīga tirgus cena nekustamā īpašuma pārdošanai.
15. Valsts ekonomiskais ieguvums no nekustamā īpašuma investoriem ir nodokļu maksājumi.

## Priekšlikumi

1. Mainīt nerezidentu nekustamā īpašuma summu Rīgā un Jūrmalā, kas ir nozīmīgākās Latvijas pilsētas palielinot ieguldījuma summu līdz 200 000 latu, kas dotu lielāku investīciju ieguldījumu.
2. Nemainot ieguldījuma investīciju summu Rīgā un Jūrmalā, nekustamā īpašuma investoriem būtu par pienākumu jāuzliek iesaistīties pilsētas infrastruktūras uzlabošanā un sakārtošanā. Šāds pienākums investorus varētu novirzīt citām Latvijas pilsētām. Attīstot un uzlabojot vietējās pašvaldības iespējas.
3. Kā atbalsta programma nekustamā īpašuma investoriem varētu būt valsts atbalsts infrastruktūras sakārtošana, ja tiek reģionā attīstīta uzņēmējdarbība un veidotas papildus darba vietas.
4. Mainīt investoriem ieguldījuma summu un nodokļu politiku, ja tiek plānota liela ražošana (rūpnīcas) atvēršana, kas mazinātu bezdarba līmeni un valsts budžetā dotu labumu no nodokļiem ( Sociālā, darba devēja, darba ņēmēja).
5. Turpmākās likumdošanas izmaiņas veikt pamatojoties uz ekonomisko tirgus pētījumu, citu valstu pieredzi investoru piesaistē, lai būtu konkrēti projekti, kas dotu investīciju apjomu ilgtermiņā.
6. Nekustamā īpašuma datu bāzes būtu jāapvieno vienā, lai mazinātu birokrātiju un laika patēriņu. Kā paraugu varētu ņemt Zviedrijas modeli, kas ir devis ieguvumu nekustamā īpašuma procesa sakārtošanā.
7. Atklāti publiskot Latvijas nekustamā īpašuma lielākos darījumus, valsts īpašumā esošos nekustamos īpašumus un apsaimniekošanas tāmes.
8. Nekustamos īpašumus, kas pieder valstij, bet nav nepieciešami valsts pamatfunkciju pildīšanai, piedāvāt nekustamā īpašuma tirgū, gūstot ekonomisko labumu.
9. Jāmaina sabiedrības attieksme pret investoru ieguldījumiem un ekonomisko labumu no tiem.

## Izmantotā literatūra un informācijas avotu saraksts

1. Vanags Jānis (2010) *Nekustamā īpašuma ekonomika*. Rīga: RTU izdevniecība, Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas un vadības fakultāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts, 297 lpp.
2. Baumanē Vivita (2010) *Nekustamā īpašuma vērtēšana*. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, Zemes ierīcības un ģeodēzijas katedra. Teorētiskie aspekti, 65 lpp.
3. Paršova Velta (2010) *Nekustamā īpašuma formēšana*. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 359 lpp.
4. Reilly J. W. (2000) *The Language of Real Estate*. Chicago: Published by Real Estate Education Company.
5. *Svešvārdu vārdnīca*. (1999) Rīga: Jumava, 912 lpp.
6. Iljinska, K. (2010) *Otrās mājas Kā iegūt termiņuzturēšanās atļauju ārpus Eiropas Savienības?* Forbes, Nr.9. Rīga, SIA "SK MEDIA", 26.lpp.
7. Feldmanis, R. (2011) *Patvēruma bizness*. Forbes, Nr.5. Rīga, SIA "SK MEDIA", 21.lpp.
8. Šins Edgars *Nekustamo īpašuma tirgu Latvijā veido ārvalstu investori*. Lelde Petrāne, Dienas Bizness, Ievietots: 07.10.2011. <http://www.db.lv/ipasums/nekustamais-ipasums/sins-nekustamo-ipasumu-tirgu-latvija-veido-arvalstu-investori-246112> (Skatīts 07.10.2011.)
9. *Dienas Biznesa viedoklis: Var jau „plēst” vairāk, bet investīciju problēmu tas neatrisinās.*
10. *Kārtība, kādā aprēķina kadastrālās vērtības daļu nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām* Ministra kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr.1625 <http://www.likumi.lv/doc.php?id=202938> (Skatīts 07.10 2011.)
11. *Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" normu piemērošanas kārtība*. Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.495 <http://www.likumi.lv/doc.php?id=138366> (Skatīts 10.10.2011.)
12. *Likums „Par nekustamā īpašuma nodokli”* (04.06.1997.) Latvijas Republikas Saeima. Spēkā no 01.01.2011. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=43913> (Skatīts 10.10.2011.)

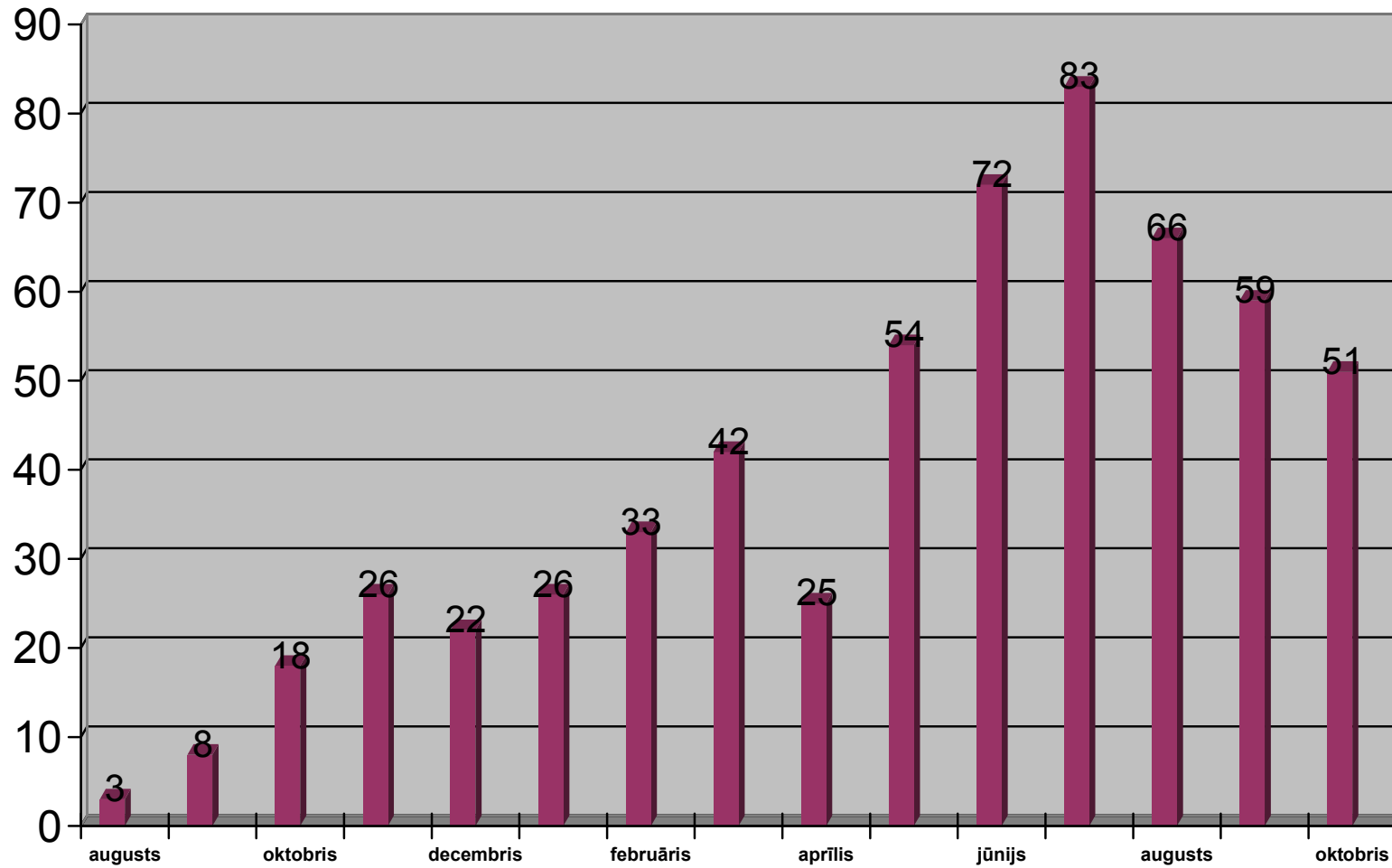
13. *Sertificētie nekustamā īpašuma vērtētāji*  
<http://www.vertetaji.lv/lv/sections/view/sertificetie-nekustama-ipasuma-vertetaji-2> (Skatīts 21.10.2011.)
14. *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība*. Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496  
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=139503> (Skatīts 28.10.2011.)
15. *Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums* (2005.gada 01. decembris) Latvijas Republikas Saeima. Spēkā no 01.01.2006. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=124247> (Skatīts 28.10.2011.)
16. *Civillikums* (1937.gada 28. janvāris) Latvijas Republikas likums. Spēkā no 22.12.1992.  
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=225418> (Skatīts 02.11.2011.)
17. *Administratīvā procesa likums* (2001.gada 25. oktobris) Spēkā no 01.02.2004.  
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=55567> (Skatīts 03.11.2011.)
18. *Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā* Ministru kabineta 2009.gada 27. oktobra noteikumi Nr.1250  
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=200087> (Skatīts 03.11.2011.)
19. *Zemesgrāmatu likums* (1937.gada 22. decembris) Latvijas Republikas likums Spēkā no 05.04.1993. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=60460> (Skatīts 03.11.2011.)
20. *Par tiesu varu* (1992. gada 15.decembris) Latvijas Republikas likums Spēkā no 01.01.1993. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=62847> (Skatīts 04.11.2011.)
21. *Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās* (1997.gada 30.janvāris) Latvijas Republikas Saeima Spēkā 06.03.1997. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=42284> (Skatīts 05.11.2011.)
22. *Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās* (1997. gada 30. janvāris) Latvijas Republikas Saeima Spēkā no 06.03.1997. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=42284> (Skatīts 05.11.2011.)

23. *Nekustamā īpašuma valsts kadastra sistēma* <http://www.vzd.gov.lv/darbibas-jomas/datu-uzkrasana-informacijas-sistemas-un-registros/?id=123> (Skatīts 06.11.2011.)

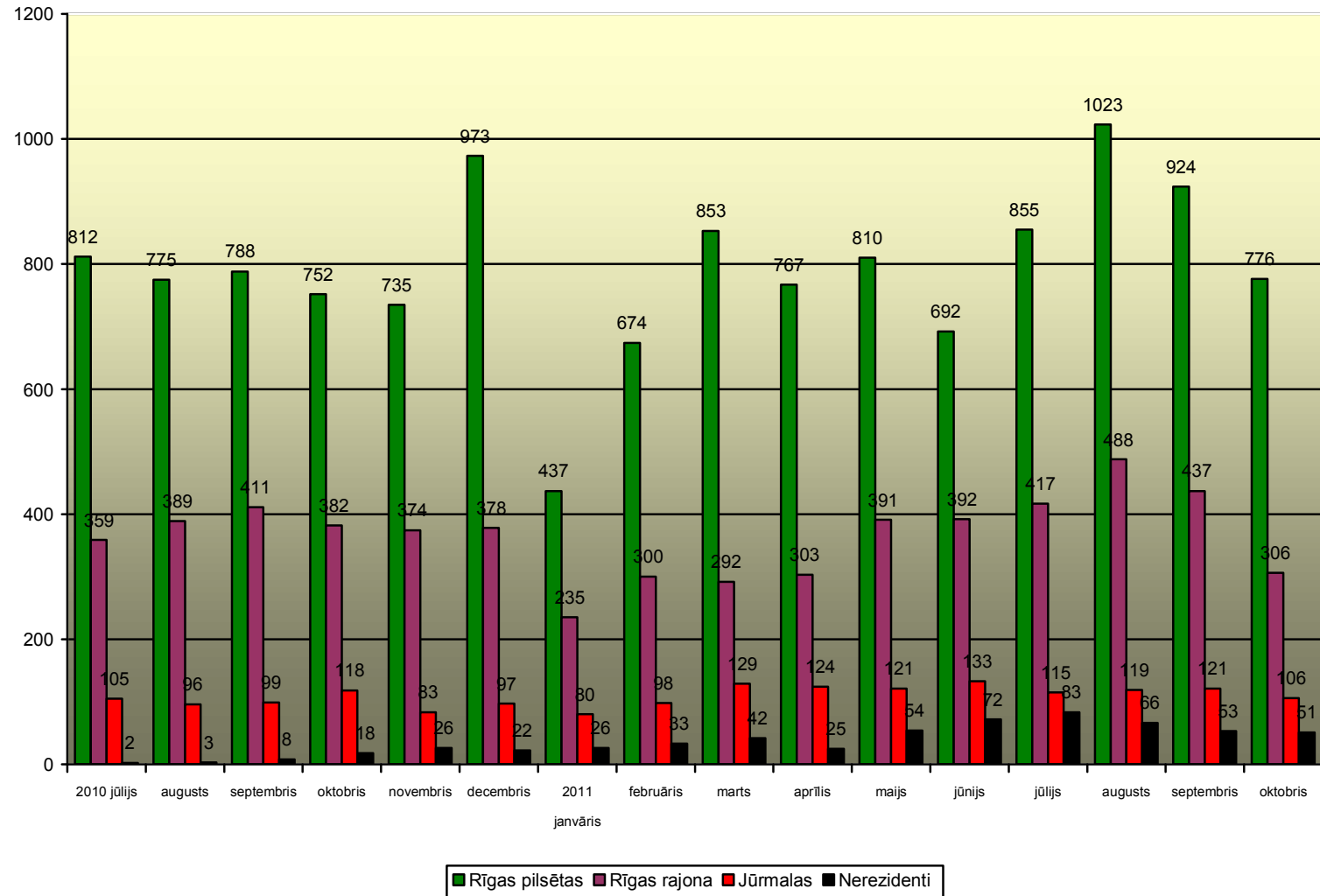
24. *Immigration law helping Latvian property market*. Last Updated: 25. September 2011, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Latvia> (Skatīts 08.11.2011.).

# PIELIKUMI

*1.pielikums Nerezidentu nekustamo īpašumu iegādes svārstības (Pilsonības Migrācijas Lietu Pārvalde, Autore)*



## 2.pielikums Zemesgrāmatā reģistrēto īpašumu skaits (Valsts Zemesgrāmata, Autore)



3. pielikums *Tirgus konkurences modeļiem raksturīgāko pazīmju salīdzinājums (Vanags, 298, 223)*

Konkurences modeļu pazīmes	Tirgus konkurences modeļiem raksturīgākās pazīmes			
	Monopols	Oligopols	Monopol - konkurence	Pilnīgas konkurence
Dalībnieku skaits tirgus pieprasījuma un piedāvājuma veidošanā	Viens pārdevējs	Neliels skaits pārdevēju	Liels	Ļoti liels
Tirgū piedāvāto preču vienveidīgums	Unikālas preces ar ierobežotām alternatīvām	Samērā lielas atšķirības, bet pastāv alternatīvas	Parādās formas atšķirības, bet saglabājas funkcionālais viendabīgums	Preces vienveidīgas
Preču pārdevējam piederošā tirgus daļa	Viss tirgus	Katram salīdzinoši liela tirgus daļa	Neviens tirgus dalībnieks nav dominējošā stāvoklī	Tirgus sadalās salīdzinoši vienādās, nelielās daļās
Iespēja ietekmēt cenu	Ļoti liela	Būtiskas	Nelielas	Nepastāv
Barjeras ieiešanai un iziešanai no tirgus	Nepārvaramas	Būtiskas	Nelielas	Nepastāv
Tirgus dalībniekiem pieejamā informācija	Informācija nepilnīga	Informācija nepilnīga	Augsta informētība, informācija viegli pieejama	Pilnīga – visi tirgus dalībnieki informēti

3. pielikuma *Tirgus konkurences modeļiem raksturīgāko pazīmju salīdzinājums turpinājums*

(Vanags, 298, 223)

Konkurences modeļu pazīmes	Tirgus konkurences modeļiem raksturīgākās pazīmes			
	Monopols	Oligopols	Monopol - konkurence	Pilnīgas konkurence
Tirgus dalībnieku viendabīgums	Nepastāv viendabīgums	Viendabīgums nepastāv	Mārketinga radītās atšķirības	Pilnīgs
Valsts ietekme uz tirgus dalībniekiem	Valsts ietekme liela	Pastāv valsts uzraudzība	Neliela	Nebūtiska
Preču eksporta un importa esamība	Nepastāv vai ierobežots	Pastāv	Pastāv	Nepastāv
Tirgus dalībnieku rīcības pastāvīgums savās interesēs	Darbojas pastāvīgi	Pārdevēji vienojas par cenām	Dalībnieki rīkojas pastāvīgi	Pilnīgs pastāvīgums savās interesēs
Tirgus dalībnieku uzvedības racionalitāte	Dalībnieki uzvedas racionāli	Pārdevēji rīkojas saskaņoti, pircējus lielā mērā ietekmē reklāma	Dalībnieku uzvedību ietekmē reklāma	Dalībnieki uzvedas racionāli

## IZZĪŅA PAR AIZSTĀVĒŠANU

Bakalaura darbs izstrādāts RPIVA Sociālo zinātņu fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka *Rīgas pedagogijas un izglītības vadības akadēmijā* iesniegtais, manis izstrādātais bakalaura darbs ir oriģināldarbs, kas izstrādāts patstāvīgi, un nav plagāts.

Bakalaura darba autors/-e: \_\_\_\_\_  
(vārds, uzvārds, paraksts)

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai - darba zinātniskais/-ā vadītājs/-āja:

\_\_\_\_\_  
(akadēmiskais amats, zinātniskais grāds, vārds, uzvārds, paraksts)

Bakalaura darbs aizstāvēts Pārbaudījuma komisijas 20\_\_gada \_\_\_\_\_  
sēdē, protokola Nr. \_\_\_\_\_, vērtējums: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Valsts pārbaudījuma komisijas priekšsēdētājs:

\_\_\_\_\_  
(akadēmiskais amats, zinātniskais grāds, vārds, uzvārds, paraksts)