

VALSTS VĒRĪGO ACU UZRAUDZĪBĀ



Ronalds Neimanis

Pārvaldot valstij piederošos nekustamos īpašumus, VAS Valsts nekustamie īpašumi (VNĪ) vienlaikus ir arī vērā ņemams spēlētājs vairākos nekustamo īpašumu segmentos, tostarp arī galvaspilsētā. Kādas funkcijas ir deleģētas VNĪ? Kā tiek pieņemti lēmumi par viena vai otra objekta iznomāšanu vai pārdošanu? Kādas tendences ir vērojamas Vecrīgas biroju segmentā? Kādiem valstij piederošajiem objektiem investoriem būtu vērts pievērst uzmanību? Par to visu žurnālam Kvadrātmetrs un portālam varianti.lv pastāsta VNĪ valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis.

VNĪ ir valsts uzņēmums, kas vienlaicīgi ir aktīvs nekustamā tirgus dalībnieks. Uz kā balstās jūsu biznesa stratēģija?

Mūsu darbība balstās uz trīs vaļiem: vērtīgiem īpašumiem, apmierinātiem klientiem un ilgtspējīgu darbību. Mūsu misija ir gādāt par valstij piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, tos pārvaldīt godam, kā arī būvēt un attīstīt īpašumus valsts interesēs, vairojot valsts īpašumu vērtību. Viens no VNĪ galvenajiem pienākumiem ir

nodrošināt valsts pārvaldes iestādes ar darba telpām. Tāpat arī gādājam kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu un atjaunošanu, drošības objektiem (piemēram, robežas) un attīstām degradētas teritorijas. Aktīvi strādājam pie graustu sakārtošanas programmas.

Kā veidojas jūsu portfelis?

Kopumā VNĪ šobrīd nodrošina nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un pārvaldību ap 500 nekustamo īpašumu adresēm ar 1200 ēkām 1,1 milj. m² platībā un vairāk nekā 4100 zemes īpašumu vairāk nekā 10 milj. m² platībā. Patlaban istenojam 32 attīstības projektus un strādājam pie vairāk nekā 60 jaunu projektu idejām.

VNĪ portfelis ir dinamisks – tas gan samazinās, noslēdzoties atsavināšanas procesiem, gan palielinās, valstij pārņemot nekustamos īpašumus saskaņā ar MK rīkojumiem vai tiesas spriedumiem, kad īpašumi ar Finanšu ministrijas (FM) akceptu nonāk VNĪ pārvaldīšanā. Mums ir diezgan ierobežotas iespējas noteikt, kas būs mūsu portfelī. Mēs strādājam ar tiem objektiem, kuri pie mums ienāk.

Tiklīdz VNĪ pārņem kādu īpašumu, mēs izvērtējam tā attīstības perspektīvas, analizējot NĪ sastāvu, atrašanās vietu, reģiona tirgus situāciju, tehnisko stāvokli, potenciālo izmantošanas veidu valsts vajadzībām, apgrūtinājumus, pašreizējo un potenciālo lietošanas mērķi, finanšu informāciju – īpašuma sastāvu grāmatvedības uzskaitē un bilances vērtību, rentabilitāti, nākotnes attīstības plāna aprēķinus u.c. Lai noteiktu nekustamā īpašuma cenu, VNĪ piesaista neatkarīgus sertificētus vērtētājus.

Perspektīvie īpašumi tiek attīstīti, lai tos nodotu kādas valsts iestādes vai vairāku iestāžu lietošanā, savukārt tie īpašumi, kuri netiek atzīti kā perspektīvi, tiek virzīti atsavināšanai valstij visizdevīgākajā veidā – pārdoti vai retāk, kad tie tiek atzīti par potenciāli bīstamiem, nojaukti. Galīgo lēmumu par nekustamā īpašuma turpmāko pārvaldīšanu vienmēr pieņem Ministru kabinets.

Nereti citas valsts institūcijas vēlas nodot VNĪ pārvaldīšanā nekustamos īpašumus, kas vairs nav nepieciešami to funkciju veikšanai, ir sliktā teh-

NOMNIEKI ARVIEN BIEŽĀK IZVĒLAS LABĀKAS KVALITĀTES JAUNAS BIROJU Telpas ārpus vecrīgas un aktīvā centra. Tādēļ grūtāk ir iznomāt biroju telpas vecrīgā pat par 4-5 eur kv. m., neatkarīgi, vai tās atrodas pie ielām ar aktīvu gājēju plūsmu vai nē.

niskā stāvoklī vai atrodas tālu no attīstības centriem. Tāpat VNĪ saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem ir jāpārņem bezīpašnieka vai bezmantīnieka manta, kas mums iespējami īsā laikā jārealizē. To atjaunošanai nepieciešamas lielas investīcijas un tam

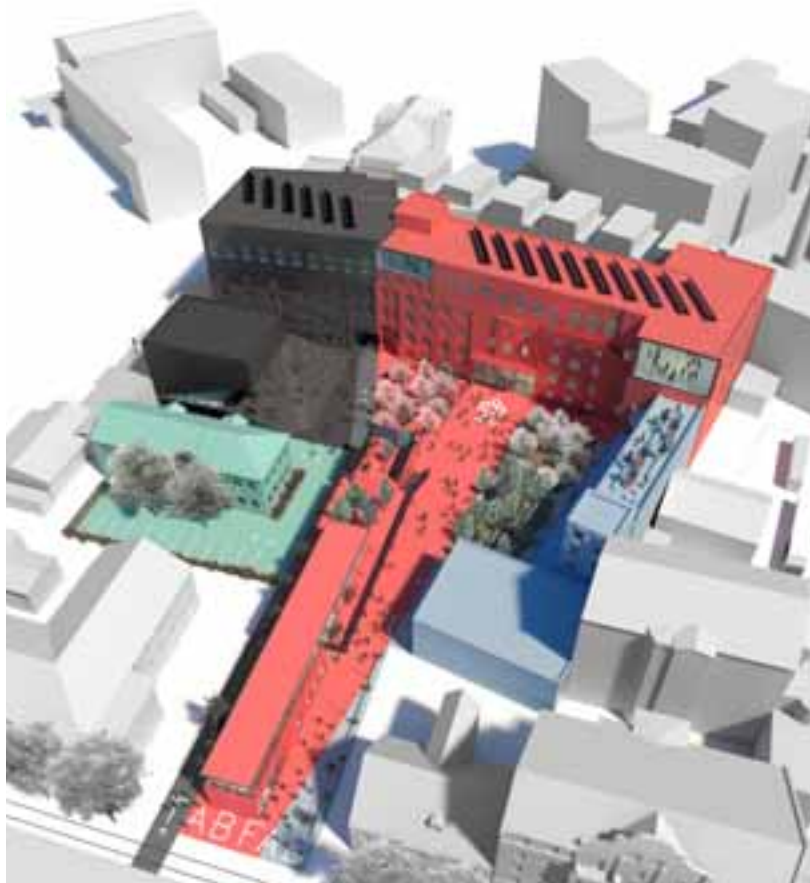
bieži nav ekonomiskā pamatojuma. Mūsu uzdevums ir izlemt, kā rīkoties ar šiem īpašumiem valstij visizdevīgākajā veidā.

VNĪ pārvaldības portfeli lielāko daļu – 52 % sastāda biroju jeb administratīvās ēkas, 21% - kultūras ēkas un izglītības iestādes, ieskaitot muzejus, teātrus un specializēto skolu ēkas, 14% - industriālie objekti - noliktavu ēkas, arhīvu ēkas, angāri, ražotnes un garāžas, 3% - robežkontroles punkti.

– Kādas ir aktuālās tendences valsts nekustamā īpašuma pārvaldībā?

Viens no mūsu galvenajām rūpēm ir gādāt par telpām valsts iestādēm. Valsts iestādē strādājošais ne ar ko neatšķiras no privātā sektorā nodarbinātajiem. Šobrīd Latvijā aktīvi notiek procesi, kas vērsti uz izmaksu samazināšanu, efektivitātes palielināšanu. Nākotnes darba vide ir platība, kas ir viegli pārveidojama, un ļauj strādāt efektīvāk. Iestādes, kas atrodas vairā-

Vienā no VNI projektiem – TAB FAB radošā kvartālā, kurš atradīsies Miera ielā 58a, nākotnē savu mājvietu radīs vairākas kultūras un radošo industriju iestādes, radošais inkubators, Latvijas Kino un foto muzeji, kā Latvijas Kultūras akadēmija. Inovatīvs risinājums no arhitektu birojs NRJA ("No Rules Just Architecture").



kās ēkās, apvienojot vienā adresē, tiek ietaupīti gan finanšu resursi, gan laiks, kas tiek tērēts uz iekšējo komunikāciju un loģistiku.

Strādājam pie mūsdienīga biroju koncepta valsts pārvaldei, kas ir balstīts aktivitātēs, proti, atbalsta organizācijas darbības mērķus ir pielāgots konkrēta cilvēka un konkrētas personas vajadzībām. Tas ir pretēji "open space" principam – tendencei, ka jebkurš var strādāt pie jebkura galda. Darba vidē tiek ievērots līdzsvars zonējumā, proti, ir atvērtas telpas, tikšanās telpas un telpas, kur koncentrēties un strādāt individuāli.

Ilgtermiņā tas ļauj ietaupīt izmaksas valsts budžētā, jo telpas tiks veidotas izmaksu efektīvākas, samazinot izdevumus par komunālajiem maksājumiem, kopējo platību. Tāpat centralizējot valsts iestādes, tiek atbrīvotas telpas, no kurām iespējams gūt papildus ienākumus iznomājot vai pārdojot. Pērn viesojāmies Igaunijā, kur divās ēkās tika apvienotas 4,5 ministrijas, un esam pārliecināti, ka šāds biroja koncepts ir patiešām veiksmīgs – ar rezultātu apmierināti ir gan ēkas lietotāji, gan valsts.

Viens no pirmajiem nākotnes biroja pilotprojektiem valsts pārvaldē Latvijā būs Ekonomikas ministrijas un ar to saistīto iestāžu centralizācija vienā ēkā Elizabetes ielā 2. Plānots, ka kopējā kvadrātūra samazināsies par ap-



Jaunā Rīgas teātra fasāde pēc rekonstrukcijas, Lačpēja ielā 25, Rīga.

tuveni 40 %, bet izmaksas – par pusmiljonu eiro gadā. Plānots, ka iestādes kopīgi dalās ar konferenču telpām, kafējnicu, lietvedību, IT departamentu u.c. telpām, kā arī ar ārpakalpojumu servisiem. Šāda pieeja ļauj būtiski uzlabot arī iestāžu sadarbību un informācijas apmaiņu.

– Pastāstiet par savu darbu pēdējo 5 gadu laikā. Cik objektu pārdevāt?

Pēdējos piecos gados izsolēs esam pārdevuši 323 valsts īpašumā esošus objektus par kopējo summu vairāk nekā 16 miljoniem euro. Lepojamies, ka 2018. gadā pārdevām bijušo Šķirotavas cietumu, kas sastāvēja no 3 nekustamajiem īpašumiem – Krustpils ielā 63, Rīgā, Asotes ielā 2, Rīgā, un Rājumsila ielā 1, Rīgā, par kopējo summu EUR 886 500 zaļu uzņēmumam *Grindeks*, kas bijušā Šķirotavas cietuma teritorijā nākotnē plāno izveidot inovāciju centru. Pricējāties, ka nākotnē šī teritorija atdzims un kalpos biznesa mērķiem.

– Jums ir gana daudz telpu populārākajās tirgus un restorānu Vecrīgas ielās un centra ielās. Kādas nomas cenas tur tagad ir reālas un cik ilgi parasti meklē nomniekus?

Vecrīgā vieglāk nomniekus ir atrast komercietpām ēku pirmajos stāvos, īpaši aktīvo gājēju plūsmas ielu tiešā tuvumā. Nomas maksas par mazām tirdzniecības platībām vidēji svārstās no 20 līdz 50 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Lielākām platībām nomas maksas gan aktīvajā centrā, gan Vecrīgā ir amplitūdā no 10 līdz 20 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Taču mums ir vairākas 1. stāva komercietpā kopā ar salīdzinoši lielu platību pagrabstāva telpām, kuras atsevišķi iznomāt nav iespējams. Šis apstāklis bieži vien kavē operatīvi atrast nomnieku, kā arī reizēm esam spiesti samazināt nomas maksu.

Salīdzinoši vieglāk atrast nomnieku ir telpām, kas piemērotas ēdināšanas uzņēmuma vai tirdzniecībai un prasa nelielus ieguldījumus. Populāru gājēju ielu tuvumā telpas iespējams iznomāt pat pēc pirmās izsoles, taču visbiežāk pēc vairākām.

Nomas maksas par tirdzniecības telpu nelielā platībā, kas atrodas tālāk no aktīvā centra vai mazāk aktīvos ielu posmos, ir no 6 līdz 17 eiro par kvadrātmetru, savukārt par lielām

platībām – no 5 līdz 12 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Vērojama salīdzinoši liela konkurence un tendence, ka nomnieki arvien biežāk izvēlas labākas kvalitātes jaunās biroju telpas ārpus Vecrīgas un aktīvā centra, tādēļ grūtāk ir iznomāt biroju telpas Vecrīgā pat par 4-5 eur kv. m., neatkarīgi, vai tās atrodas pie ielām ar aktīvu gājēju plūsmu vai nē.

– Kāda bija vislielākā nomas cena jūsu objektos, kuru izdevās saņemt pagājušā gadā?

Vislielākās nomas maksas ir tirdzniecības un biroju telpām perspektīvās lokācijas vietās, kur ir augsts pieprasījums. Piemēram, tirdzniecības telpām Vaļņu ielā 28, Rīgā, ar platību 61,47 kv.m. nomas maksa ir 35,50 EUR/kv.m., t.i., kopā 2182,19 EUR/mēnesī, savukārt biroja telpām ar platību 217,80 kv.m. Elizabetes ielā 57, Rīgā, 15,00 EUR/kv.m., kopā 3267,00 EUR/mēnesī.

Sabiedriskās ēdināšanas telpas Audēju ielā 7, Rīgā, 501,90 kv.m. platībā nomas maksa ir 10,00 EUR/kv.m, kopā 5019,00 EUR/mēnesī. Vislielākā pārdošanas cena pērn bija iepriekšminētajam Šķirotavas cietumam – EUR 886 500.

– Kas notiek izsolēs?

Standarta procedūra valsts īpašumu pārdošanā saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu ir tā pārdošana izsolē. Gadījumā, ja piesaņemas vairāki potenciālie pircēji, tad notiek izsole, un, kurš sola lielāko summu, tas arī iegādājas objektu.

Šogad esam uzsākuši e-izsoļu praksi, izmantojot Tiesu administrācijas elektronisko izsoļu vietni "e-izsoles". Šis digitālais rīks nodrošina skaidri saprotamus, visiem dalībniekiem vienlīdzīgus noteikumus, turklāt dalībniekiem tas ir ļoti ērti – solišanu var veikt elektroniski jebkurā laikā neizejot no mājas vai biroja. Nesen veiksmīgi izdevās pārdojot iepriekš nelikvidu 10 000 kvadrātmetru lielu zemes gabalu Jēkabpīlī, Ārijas Elksnes ielā 8A. Lēmumu par minētā zemes gabala pārdošanu VNĪ pieņēma 2017. gada beigās. Tika organizētas divas izsoles ierastā ceļā, taču intereses par piedāvājumu nebija. Savukārt, ievievojot elektronisko piedāvājumu, darījums par 11 600 eiro tika noslēgts jau pēc pirmās izsoles, kas noslēdzās 28. janvārī. Esam priecīgi par to,

ka mums izdevās šo nekustamo īpašumu pārdot par sākotnēji plānoto cenu - to nebija nepieciešams samazināt.

Patlaban VNĪ var izsolīt vien tos objektus, kas ir paša uzņēmuma īpašumā (tā ir maza portfeļa daļa), taču vēlētos to izmantot arī darbībā ar Finanšu ministrijas īpašumiem, tādēļ atbalstām grozījumus Publiskās personas mantas atsavināšanas likumā, kā arī esam iesaistījušies normatīvo aktu izmaiņu tapšanā, kas paredz paplašināt e-izsoļu organizatoru loku un ļaus elektroniskās izsoles organizēt jebkurai valsts vai pašvaldības iestādei, attiecīgi tas ļautu mums ieviest e-izsoļu rīkošanu kā patstāvīgu praksi.

– Kas notiek reģionos?

Salīdzinoši veiksmīgi var atrast pircējus objektiem lielākajās Latvijas pilsētās – Jelgavā, Liepājā un Valmierā. Citos reģionos tirgus ir mazāk aktīvs. Reģionos nereti pārdošanā ir arī tādi objekti, kuru rekonstrukcija pircējam var izmaksāt dārgāk nekā uzcelt līdzvērtīgu objektu no jauna.

– Kādiem objektiem, ko VNI pašlaik piedāvā, vai piedāvās nākama pusgada laikā, Jūs rekomendētu pievērst uzmanību investoriem?

Institucionālie un privātie investori galvenokārt izvērtē naudas plūsmu ģenerējošu komercobjektu iegādi. Pēdējo gadu tendence komercīpašumu tirgū: pieaug vietējo investoru interese par īres namiem un ēkām, kuras var pārbūvēt par dienesta viesnīcām vai dzīvojamajām mājām ar mazu dzīvojamo platību. Piemēram, pērn VNĪ izsolē, kurā tika pārdots nekustamais



Tetera nams, Brīvības ielā 61, Rīgā, tiks piedāvāts ilgtermiņa nomai uz 30 gadiem ar iespēju to sakārtot kā naudas plūsmu ģenerējošu komercobjektu.

īpašums Gāles ielā 17, Rīgā, piedalījās rekordliels dalībnieku skaits, savukārt sākumcena tika pārsolīta gandrīz divarpus reizes.

Šī gada laikā esam plānojuši atsavināt vairākas ēkas Vecrīgā un aktīvajā pilsētas centrā, piemēram, biroju telpas Vecrīgā - Mucenieku ielā 3, vai dzīvokli Raiņa bulvārī 17. Tāpēc investoriem, kuri vēlas iegādāties īpašumus kultūrvēsturiskajā Rīgas centrā, VNĪ piedāvājums varētu būt saistošs.

Investoru uzmanības vērts objekts ir Tetera nams, kas ir slavens ar savu vēsturi, kurš šogad tiks piedāvāts ilgtermiņa nomā uz 30 gadiem ar iespēju to sakārtot kā naudas plūsmu ģenerējošu komercobjektu.

Mēs esam iekļāvuši mūsu tuvāko atsavināšanas īpašumu sarakstā arī Daugavpils cietokšņa īpašumus, kas varētu interesēt komercnomniekus, piemēram, “vieglās” rūpniecības ražotnes vai noliktavas izvietojšanai. ■

PIEDĀVĀ SAVU VARIANTU!

Tavs sludinājums vien

2 eiro MĒNESI

jelena@varianti.lv
www.varianti.lv

VARIANTI.LV