

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Biroju telpu tirgus



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013

3. ceturksnis

Saturs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Biroju telpas Rīgā.....	3
3. Biroju telpu izvietojums Rīgā	5
4. Biroju ēku iedalījums	7
5. Biroju telpas un ekonomika	10
6. Biroju telpu un biroju ēku pirkuma darījumi	11
7. Komercoobjekti un masveida (kadastrālā) vērtēšana.....	13
8. Galvenie secinājumi	15

1. Problēmas aktualitāte

Pēdējā desmitgadē attīstījies ne tikai mājokļu tirgus, bet arī komercobjektu (biroju ēku un biroju telpu) tirgus. Līdz ar ekonomikas izaugsmi abi šie segmenti, konkurējot savā starpā, tirgū piedāvāja jaunus un kvalitatīvus – atšķirīgus no padomju laika būvēm – objektus. Līdz ar to būtiski tika paplašināts biroju servisa kvalitātes spektrs, kas radīja lielāku vērtību izkliedi arī starp objektiem. Ja mājokļu tirgū pamatā dominē pirkuma darījumi, tad komercobjektu segmentā dominē nomas darījumi.

Līdz ar to komercobjektu kadastrālā vērtēšanā ir loģiski izmantot nomas datus un kā pamata metodi bāzes vērtību noteikšanai – pielietot ienākumu metodi. Raksturojot nomas objektu kvalitāti pie kadastrālās vērtības noteikšanas, jāizvērtē arī jauni vērtību ietekmējoši faktori jeb vērtību ietekmējoši parametri.

2012. gada 3. oktobrī ar Ministru kabineta rīkojumu Nr.462 tika apstiprināta Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija (turpmāk – Vērtēšanas koncepcija). Koncepcijā bez citiem kadastrālās vērtēšanas uzlabojumiem ir plānota komercobjektu nomas datu apkopošana un to izmantošana kadastrālai vērtēšanai.

Šajā pārskatā ir apskatīts viens no komercobjektu segmentiem – biroju ēku un biroju telpu tirgus Rīgā. Tirgus analīze pārskata ietvaros veikta kontekstā ar Vērtēšanas koncepcijā ietvertajiem jautājumiem.

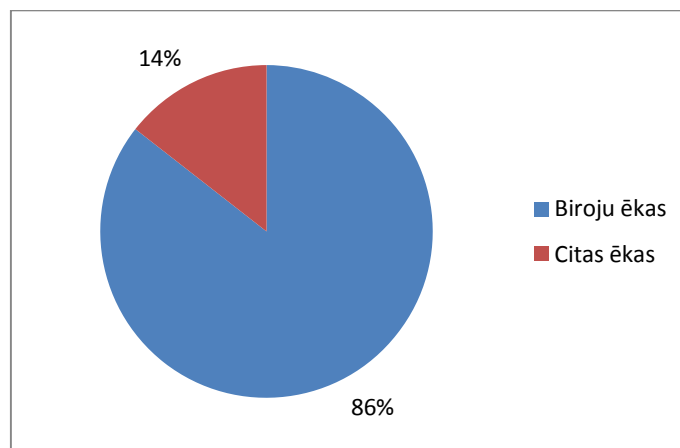
2. Biroju telpas Rīgā

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 22. decembra noteikumiem Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju”, biroju ēkas (telpu grupas) ir ēkas (telpu grupas), kas tiek izmantotas darījumiem un dažādiem administratīviem mērķiem, tai skaitā bankas, pasta nodaļas, pašvaldību iestādes, valsts pārvaldes iestādes, uzņēmumu, organizāciju un iestāžu ēkas (telpu grupas), kā arī konferenču un kongresu centri, tiesu un parlamenta ēkas (telpu grupas).

Biroju telpas (telpu grupas) var atrasties gan biroju ēkās, gan ēkās, kuru lietošanas veids jeb tips ir cits, piemēram daudzdzīvokļu, tirdzniecības un citās ēkās.

Rīgā kopējā biroju telpu platība ir 3000 tūkst. m². No tiem 2600 tūkst. m², jeb 86% biroju telpas, atrodas 1 900 biroju ēkās, bet pārējie 400 tūkst. m² atrodas pārējo tipu ēkās (1. attēls).

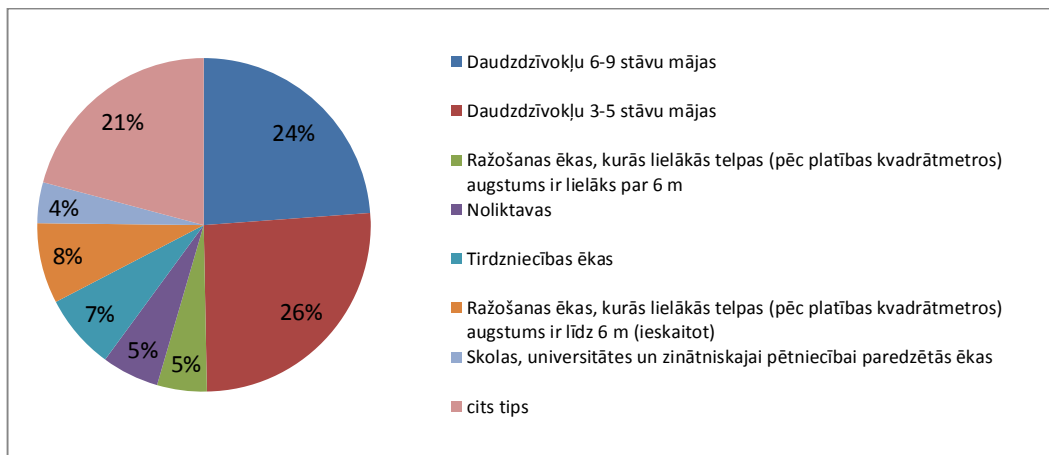
1. attēls. Biroju telpu platību sadalījums atkarībā no ēkas tipa



Biroju telpu platības, kas nav biroju ēkās, visvairāk atrodas daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājās un daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājās (2. attēls, 1. tabula). Tomēr kopumā, saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, biroju telpas atrodas 39 dažāda veidā ēkās.

Jāatzīmē, ka biroju telpas daudzdzīvokļu mājās Rīgas centrā varētu būt lielākā skaitā un lielākā platībā, jo daļa telpu īpašnieku, kuri telpas izmanto biroju vajadzībām, var nebūt transformējuši dzīvojamās telpas par biroju telpām.

2. attēls. Biroju telpu platību izvietojums ēkās atkarībā no ēkas tipa, kas nav biroju ēkas



1. tabula. Biroju telpu grupu skaits un platību kopsumma atkarībā no ēkas tipa Rīgā

Ēkas tipa nosaukums	Ēku skaits	Biroja telpu grupu skaits	Biroja telpu grupu platība, m ²
Biroju ēkas	1907	6363	2 629 793
Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas	240	665	71 842
Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas	359	721	60 483
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m	88	135	45 296
Noliktavas	76	155	41 541
Tirdzniecības ēkas	90	203	35 966
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	52	217	35 339
Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas	34	111	32 498
cits ēkas tips	239	581	84 282

Tehniskā izpratnē biroju telpas (biroju telpu grupas), kas atrodas dzīvojamās mājās, būtiski neatšķiras no dzīvokļa. Bez būtiskām tehniskām izmaiņām biroju telpas ir transformējamas dzīvokļos un otrādi. Šādos gadījumos, ja telpas ēkā ir izvietotas augstāk par pirmo stāvu, dzīvokļu un biroju telpu vērtības ir līdzīgas. Savukārt telpas pirmajā stāvā, ja tām ir tieša ieeja no ielas, pēc ekonomiskās būtības uzskatāmas par tirdzniecības telpām. Par tirdzniecības telpām uzskatāmas telpas, kur tiek tirgotas preces vai pakalpojumi, piemēram, skaistumkopšanas saloni, frizētavas, banku norēķinu centri. Tirdzniecības telpās pircēji (klienti) biežāk iegriežas impulsīvi – ejot

garām, bet uz birojiem – vizīte parasti tiek iepriekš sarunāta. Tāpēc tālākā analīze aprobežojas ar biroju telpu analīzi biroju ēkās.

3. Biroju telpu izvietojums Rīgā

Lielākā daļa no biroju platībām atrodas biroju ēkās. Lai rastu priekšstatu par biroju telpu platību izvietojumu Rīgā, tika apskatītas tikai biroju ēkas un platības analizētas dalījumā pa rajoniem (dzīvojamām vērtību zonām). Dzīvojamās vērtību zonas ir paredzētas dzīvojamo māju masveida (kadastrālai) vērtēšanai, un tās veidotas tā, lai vienas vērtību zonas ietvaros fiziski līdzīgiem objektiem ir līdzīgs arī to tirgus un arī kadastrālās vērtības. Šāds dalījums tika izmantots biroju ēku analīzei, jo dzīvojamo māju vērtības zonas ir ar vissīkāko dalījumu.

Biroju telpu platības biroju ēkās Rīgas teritorijā dalījumā pa zonām nav vienmērīgs. Visvairāk biroju telpu platības biroju ēkās ir Vecrīgā (001 zonā – pēdējie trīs cipari no pilnā pieraksta), tālāk seko Āgenskalns, Āgenskalna priedes, LU Botāniskais dārza rajons (061 zona) un (Skanste – no Sporta ielas līdz Dunties ielai; Grostonas iela, Vesetas ielas rajons (012 zona) (2. tabula).

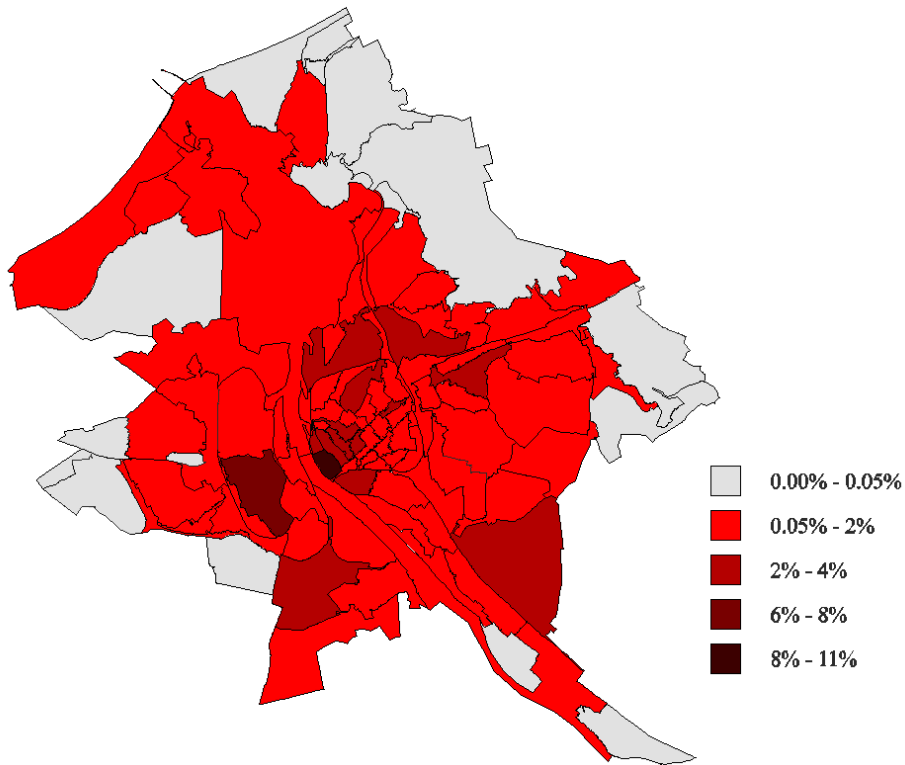
2. tabula Biroju telpu platības biroju ēkās, atkarībā no rajona (zonas) Rīgā

Vērtības zonas apzīmējums	Vērtības zonas nosaukums	Telpu grupu skaits	Biroju telpu platība, kv.m	%, no kopējās biroju platības
3-0010000-001	Vecrīga	822	296 633	9.8%
3-0010000-061	Āgenskalns, Āgenskalna priedes, LU Botāniskais dārzs	289	189 600	6.2%
3-0010000-012	Skanste - no Sporta ielas līdz Dunties ielai; Grostonas iela, Vesetas iela	128	115 493	3.8%
3-0010000-004	Esplanāde, Vērmaņdārzs, Brīvības bulvāris, Elizabetes iela, Klusais centrs (Antonijas iela, Alberta iela, Strēlnieku iela)	339	115 471	3.8%
3-0010000-008	Dzirnavu iela, Klusais centrs (Rūpniecības iela, Ausekļa iela, Vīlandes iela), Valdemāra iela (no Elizabetes līdz Bruņinieku ielai)	422	106 483	3.5%
3-0010000-086	Centrāltirgus, Abrenes, Elijas, Lāčplēša līdz Satekles ielai	267	100 210	3.3%
3-0010000-002	Bastejkalns, Opera, Raiņa bulvāris	247	99 951	3.3%
3-0010000-007	centrs no Elizabetes līdz Ģertrūdes ielai (ieskaitot) un Brīvības iela līdz Bruņinieku ielai	383	94 587	3.1%
3-0010000-041	Latgales priekšpilsēta, Katlakalna iela, Šķīrotava	162	88 076	2.9%
3-0010000-063	Atgāzene, Ziepniekkalns, A/S Dzintars, CSDD	232	79 985	2.6%
3-0010000-037	Teika	146	78 420	2.6%
	citur	5714	1 672 129	55.1%

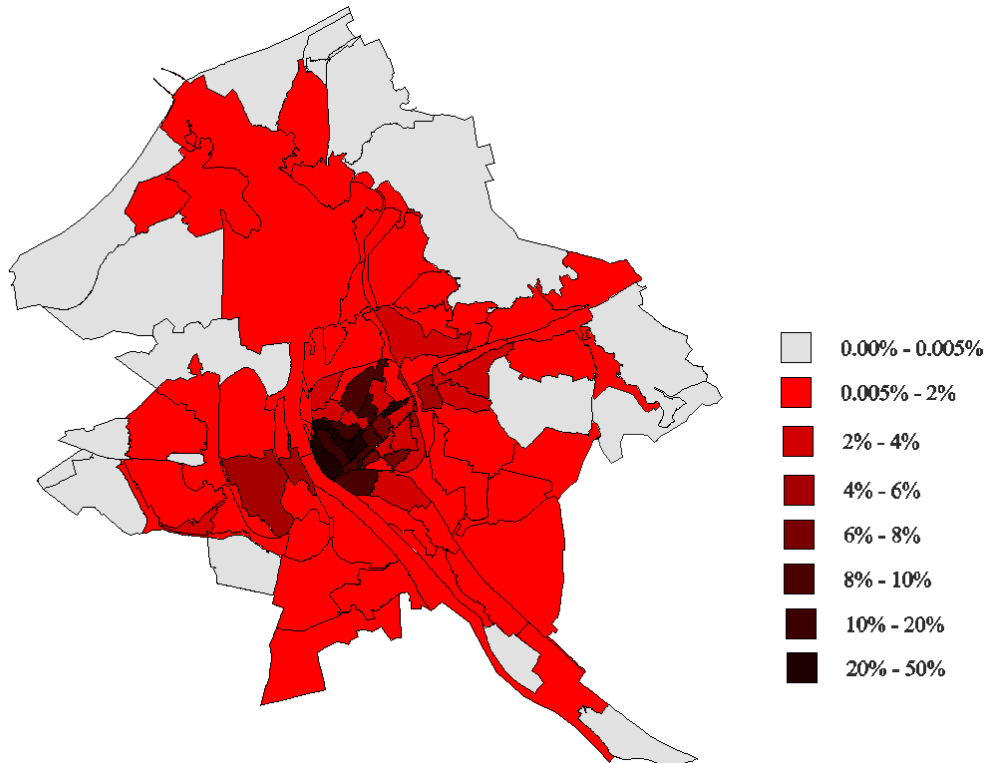
Biroju telpu platība biroju ēkās pret kopējo biroju telpu platību atkarībā no zonas vizualizēts Rīgas kartē (3. attēls). Tumšāka toņa sarkanā krāsa atbilst lielākai platībai biroju telpu attiecīgā zonā.

Biroju telpu platība biroju ēkās pret rajona (zonas) lielumu, kas raksturo blīvumu, attēlots 4. attēlā.

3. attēls. Biroju telpu platību sadalījums pa rajoniem (zonām) Rīgā, (platība attiecīgā zonā pret kopējo biroju telpu platību)



4. attēls. Biroju telpu platību blīvuma (biroja telpu platības attiecība pret zonas lielumu) sadalījums pa rajoniem (zonām) Rīgā



2. tabulā, 3. un 4. attēlā redzams, ka visvairāk biroju telpu biroju ēkās ir Vecrīgā, un lielākais biroja telpu platību blīvums ir Vecrīgā un centrā.

4. Biroju ēku iedalījums

Vērtēšanas koncepcijā paredzēts, ka vērtēšanai izmantojami nomas dati un kā avots var būt arī nekustamā īpašuma tirgus dalībnieki, tāpēc svarīgi ir veidot vienotu izpratni par biroju ēku iedalījumu jeb klasifikāciju.

Biroju ēkas, kurās lietotājs saņem biroja pakalpojumus, var būt ļoti atšķirīgas gan pēc to novietojuma, gan pēc to tehniskā risinājuma, plānojuma, stāvu skaita, auto stāvvietu esamības un skaita. Lai gan neviens normatīvais akts neparedz biroju ēku klasifikāciju pēc ēkas (telpu) un servisa kvalitātes, nekustamā īpašuma tirgū tiek lietots biroju iedalījums A, B, C klasēs. A klase ir augstākā klase, C klase – zemākā klase. Nereti biroju ēku kvalitātes raksturošanai lieto arī sīkāku dalījumu, burtu papildinot ar simbolu „+”, (piemēram, B+). Šāds apzīmējums raksturo to, ka attiecīgā ēkas kvalitāte ir virs vidējās B klases ēkas kvalitātes.

Starp tirgus dalībniekiem nav vienota viedokļa par biroju ēku klasifikāciju. Dažādos informācijas avotos var atrast atšķirīgas prasības pret biroja ēkas iekļaušanu kādā no iepriekšminētām klasēm, līdzīga situācija ir arī ārvalstīs. Taču ir vienots princips attiecībā par A un B klases birojiem – tie ir jaunās vai renovētās ēkās. Nereti gan Latvijā, gan ārvalstīs var sastapt gadījumus, kad projekta attīstītājs vai aģents mēģina paaugstināt biroju ēkas klasi mārketinga nolūkos.

Vispārinot atšķirīgo informāciju par biroju ēku klasifikāciju un par nepieciešamajām kvalitātes prasībām attiecībā uz kvalitātes klasi, pārskatā tiek lietota šāda klasifikācija:

A klase

- ēka būvēta (nevis renovēta) pēc 2000. gada
- galvenā izmantošana – biroji (nav daudzfunkcionālā ēka ar dzīvokļiem)
- stāvu skaits vismaz 5 (ēkā atrodas lifts)
- ēkas kopējā platība vismaz 5000 kv.m.
- ēkā ir koplietošanas zāle
- pie ēkas ir autostāvvietas
- atbilstošs novietojums

B klase

- ēka būvēta vai pilnībā renovēta pēc 1990. gada
- galvenā izmantošana – biroju ēka vai daudzfunkcionālā ēka, tās galvenā funkcija ir biroji
- lifts, ja stāvu skaits ir vismaz 4
- ēkas kopējā platība – vismaz 2000 kv.m.
- ēkas ārsienu materiāls – mūris, betons (nav koks, metāls)

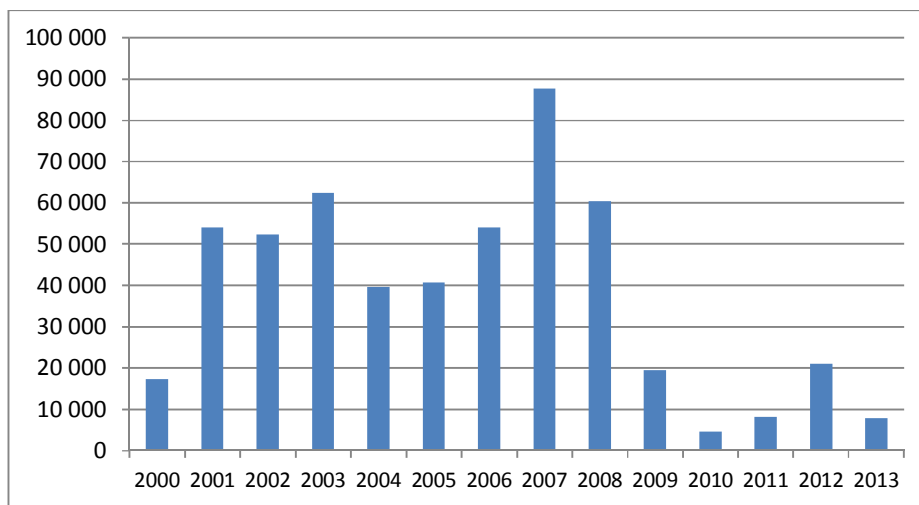
C klase

- ēkas būvēšanas gads pirms 1990. gada
- ēku ārsienu materiāls – nav nozīmes.

Kā jau iepriekš minēts, A un B klases biroju ēkā svarīgs ir būvniecības vai renovācijas gads. Saskaņā ar iepriekšminēto klasifikāciju, uz A un B klases ēkām var pretendēt jaunas biroju ēkas vai ēkas, kas ir renovētas salīdzinoši neseno. Kā robežšķirtne kalpo 1990. gads, jo vairumā gadījumu būvniecības kvalitāte kopš šā brīža ir būtiski uzlabojusies.

Lai gan kā robežšķirtne ir 1990. gads, lielākā daļa nosacīti „jauno” biroja ēku ir būvētas pēc 2000. gada. 5. attēlā atspoguļota biroju telpu biroju ēkās Rīgā pieņemšanas/nodošanas dinamika. Attēlā redzams, ka vislielākais jaunu biroja telpu platību pieplūdums bija 2006.-2008. gadā. Šis laiks sakrīt ar ekonomikas attīstības straujāko posmu pirmsrecesijas periodā.

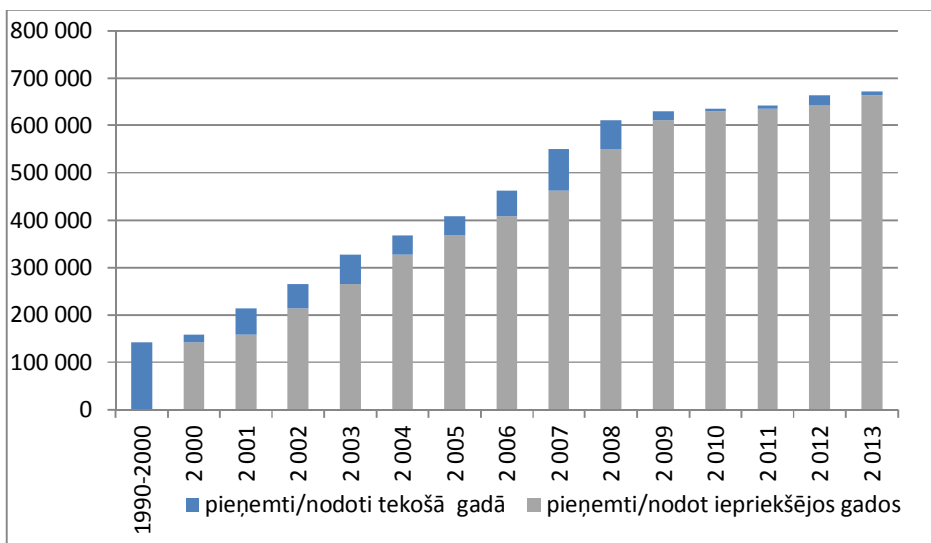
5. attēls. Biroju telpu jaunas platības dinamika biroju ēkās Rīgā 2000.-2013.g., m²



Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

Laika posmā no 1990. līdz 2000. gadam tika uzbūvētas/renovētas aptuveni 140 000 m² apjomā pēc biroju telpu platības. Pieņemot, ka vairākums biroju ēku telpas, kas būvētas pēc 1990. gada, atbilst A vai B kasei, var apgalvot, ka kopējā augstas kvalitātes telpu platība Rīgā ir aptuveni 680 000 m² (6. attēls).

6. attēls. Biroju telpu platību dinamika biroju ēkās Rīgā 2000.-2013.g., m²



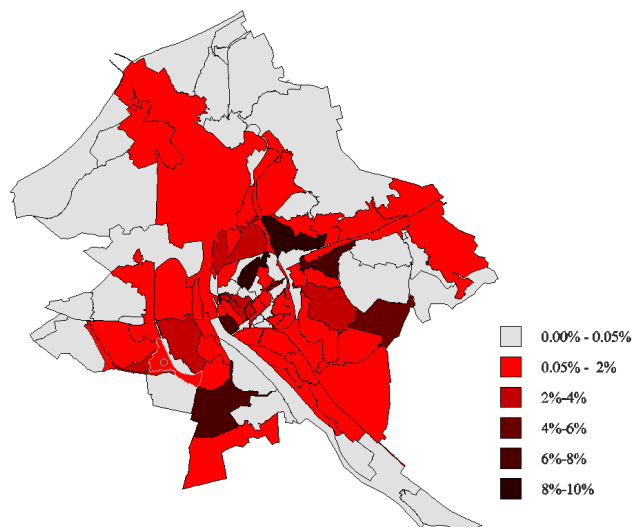
Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

Jauno biroju telpu platība nav vienmērīgi sadalīta pa rajoniem (vērtību zonām) 3. tabulā apkopots jauno biroju telpu sadalījums pa rajoniem. Savukārt 7. attēlā vizualizēts jauno biroju telpu platību sadalījums pa rajoniem (zonām). Tabulā redzams, ka Skanstes ielas rajonā ir visvairāk jauno biroju telpu platības. Šajā rajonā ir koncentrētas biroju telpas jaunās biroju ēkās aptuveni 10% no visām jaunām biroju telpām (3. tabula).

3. tabula. Jauno biroju ēku (pienēmtas / nodotas ekspluatācijā 2000.-2013.g.) telpu platību sadalījums pa zonām Rīgā

Vērtības zonas apzīmējums	Vērtības zonas nosaukums	Platība, m ²	Platība/kopējā jauno biroju platība, %
3-0010000-012	Skanste - no Sporta ielas līdz Duntē ielai; Grostonas iela, Vesetas iela	51 089	9.6%
3-0010000-026	Čiekurkalns, Meža kapi	45 867	8.7%
3-0010000-037	Teika	42 598	8.0%
3-0010000-001	Vecrīga	36 817	6.9%
3-0010000-063	Atgāzene, Ziepniekkalns, A/S Dzintars, CSDD	35 746	6.7%
3-0010000-100	Cēsu/Brīvības iela	25 448	4.8%
3-0010000-039	Dreiliņi, Kaivas iela	22 078	4.2%
3-0010000-061	Āgenskalns, Āgenskalna priedes, LU Botāniskais dārzs	21 399	4.0%
3-0010000-078	Ganību dambis, Vējažsala, Duntē un Tvaika	20 166	3.8%
3-0010000-022	Purvciems	20 026	3.8%
3-0010000-004	Esplanāde, Vērmanārdārzs, Brīvības bulvāris, Elizabetes iela, Klusais centrs (Antonijas iela, Alberta iela, Strēlnieku iela)	19 664	3.7%
3-0010000-007	centrs no Elizabetes līdz Ģertrūdes ielai (ieskaitot) un Brīvības iela līdz Bruņinieku ielai	16 943	3.2%
	citur	170 000	33%

7. attēls. Jauno biroju ēku (pienēmtas/nodotas ekspluatācijā 2000.-2013.g.) īpatsvars pret kopējo biroju platību



5. Biroju telpas un ekonomika

Iepriekšējā nodaļā tika minēts, ka visvairāk jaunu biroja ēku platības tirgū parādījās 2006.-2008. gadā. 8. attēlā redzams, ka biroju telpu pieplūdums tirgū saistāms ar ekonomikas izaugsmi. Straujās ekonomikas izaugsmes laikā biroju telpu platības gada laikā palielinājās aptuveni par 60 000 m². Pēc ekonomikas zemākā punkta pārvarēšanas biroju telpu būvniecība nav atjaunojusies.

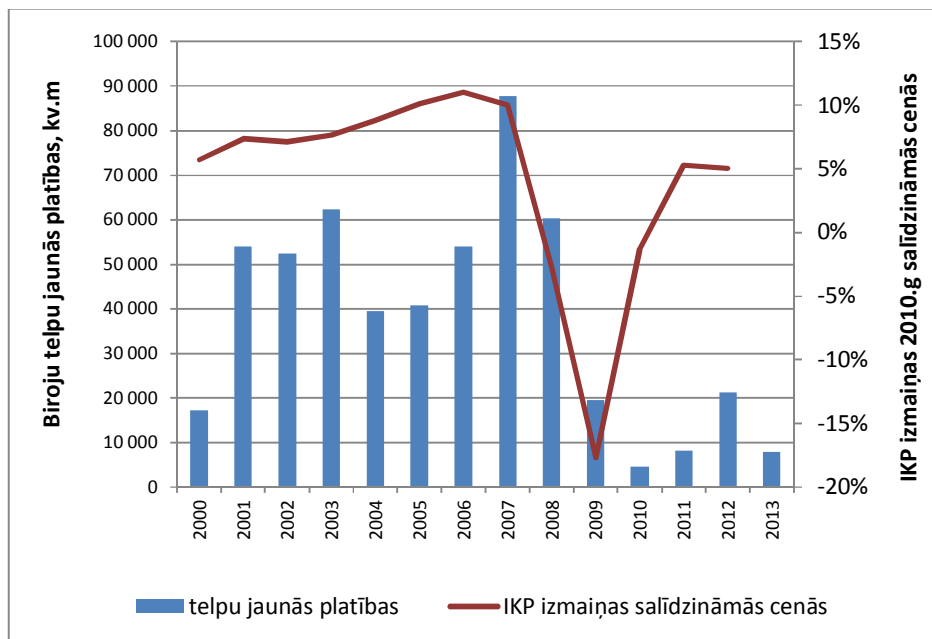
Šobrīd, līdz ar ekonomikas izaugsmi, pieaug pieprasījums pēc biroju telpām un aug to cena, kā arī palielinās telpu noslogojums (samazinās brīvo platību īpatsvars), bet pirmskrīzes līmenis pieprasījumam pēc biroja telpām nav sasniegts (8. attēls).

Ja analizē biroju telpu nomas cenu dinamiku A un B klases biroju ēkās, redzams, ka lielākais pieprasījums bija 2007. gadā, kad bija augstākās cenas, kā arī brīvo platību īpatsvars bija zem 10%. Uz lielo pieprasījumu reaģēja piedāvājums, un tirgū parādījās jaunas biroju telpas (7. attēls).

No biroju ēkas īpašnieka (investora) viedokļa raugoties, biroju ēka ir naudas plūsmas ģenerējošs objekts. Investors ilgtermiņā iegūst regulārus ienākumus, ko veido nomas maksas, no tām ir atskaitīti ēkas uzturēšanas izdevumi, kas gulstas uz īpašnieku, kā arī nekustamā īpašuma nodokļi.

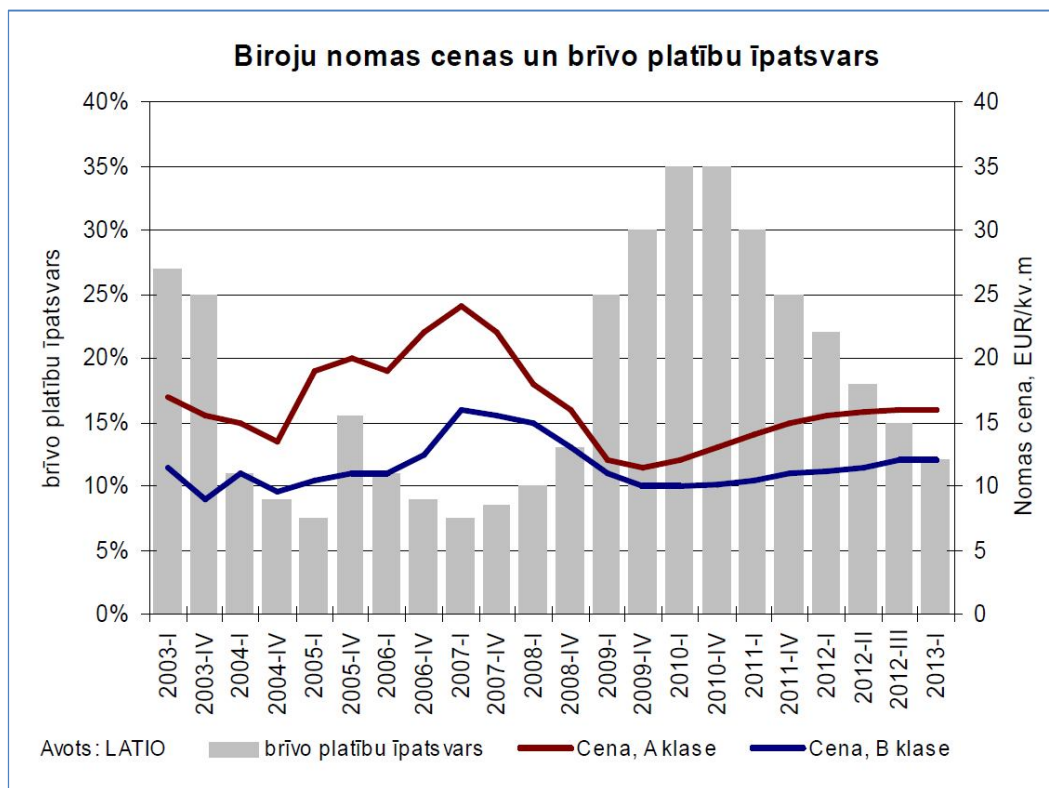
No 8. un 9. attēla redzams, ka līdz ar ekonomikas svārstībām būtiski mainās nomas maksas un brīvo platību īpatsvars, kas izsauc arī naudas plūsmas svārstības, kas, savukārt, izsauc tirgus vērtības svārstības.

8. attēls. Jauno biroju ēku (pienemtās /nodotas ekspluatācijā 2000.-2013.g.) telpu platību īpatsvara sadalījums pa zonām Rīgā, IKP izmaiņas



Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

9. attēls. A un B biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars Rīgā



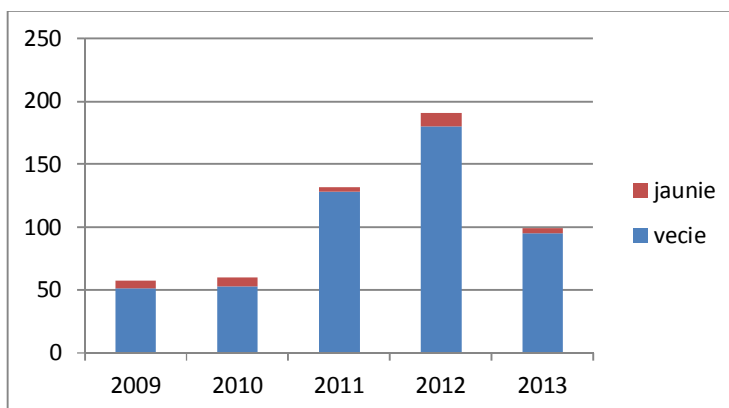
Avots : SIA Latio

6. Biroju telpu un biroju ēku pirkuma darījumi

Kā iepriekš tika minēts, komercobjektu tirgus, salīdzinājumā ar mājokļu tirgu, ir būtiski neaktīvāks – pirkuma darījumi ar komercobjektiem notiek mazāk nekā ar mājokļiem. Tas attiecināms arī uz biroju ēku un uz biroju telpu (telpu grupu) tirgu.

10. attēlā redzama biroju ēku pirkuma darījumu skaita dinamika pēdējos piecos gados. Tā apjoms ir svārstījies robežās 50-200 darījumi mēnesī. Šajā statistikā ietverti arī darījumi ar biroju ēkām, kur darījuma objekts ir īpašuma domājamā daļa. Daļa no šādiem darījumiem pēc to ekonomiskās būtības ir darījumi ar telpām, ne ēkām.

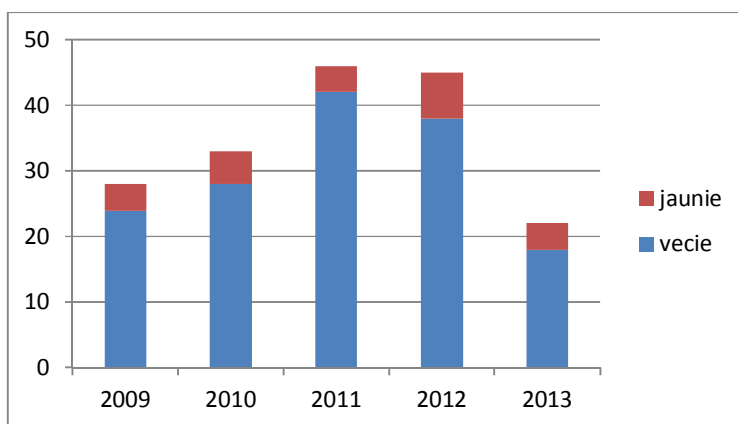
10. attēls. Pirkuma darījumu skaits ar biroju ēkām Rīgā (ieskaitot darījumus ar domājamām daļām)



Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

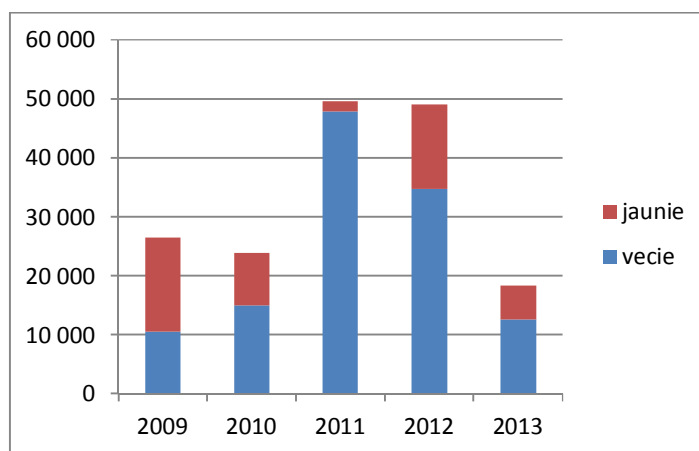
11. attēlā ir izdalīti tikai tādi biroju ēku pirkuma darījumi, kur darījuma objekts ir biroju ēka, ne domājamā daļa. Šāda tipa darījumi gadā ir daži desmiti.

11. attēls. Pirkuma darījumu skaits ar biroju ēkām Rīgā (neskaitot darījumus ar domājamām daļām)



Piezīme : dati par 2013. gada 1. Pusgadu

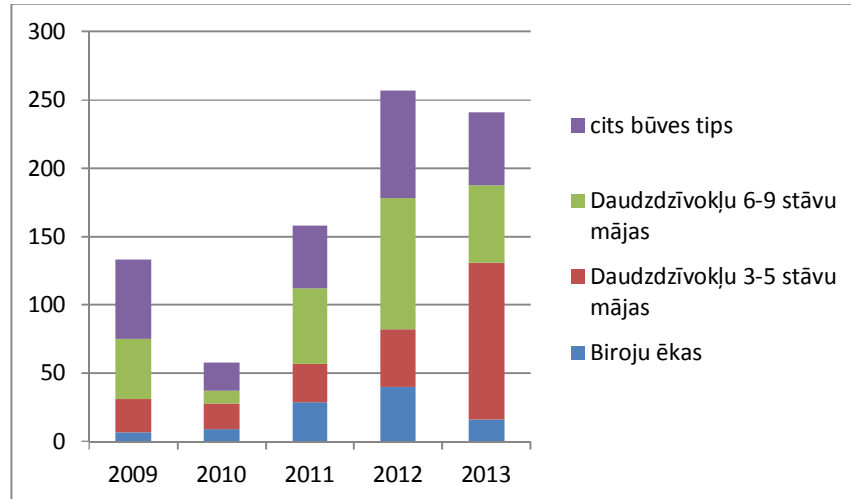
12. attēls. Pirkuma darījumu apjoms ar biroju ēkām Rīgā (neskaitot darījumus ar domājamām daļām), m²



Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

13. attēlā ilustrēta pirkuma darījumu skaita dinamika pēdējos piecos gados atkarībā no būves tipa. Neskatoties uz to, ka biroju telpas visvairāk ir biroju ēkās (aptuveni 86%), visvairāk pirkuma darījumu notiek ar telpu grupām daudzdzīvokļu mājās. Kā iepriekš tika minēts, vairumā gadījumu ekonomiskā būtība ir dzīvokļu tirdzniecība, jo bez īpašām tehniskām problēmām telpas var transformēt abos virzienos. To pierāda arī sludinājumi, kur tiek piedāvāts dzīvoklis, kas šobrīd tiek izmantots biroja vajadzībām.

13. attēls. Darījumu skaits ar biroju telpu grupām atkarībā no būves tipa Rīgā



Piezīme : dati par 2013. gada 1. pusgadu

No iepriekšējās analīzes secināms, ka pirkuma darījumi gan ar biroju ēkām, gan ar biroju telpām biroju ēkās notiek salīdzinoši reti. Biroja telpu segmentā biežāk notiek nomas darījumi. To apliecina arī sludinājuma skaita sadalījums dažādos portālos.

7. Komerccobjekti un masveida (kadastrālā) vērtēšana

Masveida vērtēšanā, līdzīgi kā individuālā vērtēšanā, izmanto trīs vērtēšanas metodes:

- Tirgus darījumu salīdzinošā metode
- Ienākumu metode
- Izmaksu metode

Tā kā komercobjektu segmentā galvenokārt realizējas nomas darījumi, kā galvenā vērtēšanas metode šeit pielietojama ienākumu metode. Tā būtība ir – komercobjekts tiek uzskatīts par naudas plūsmas ģenerējošu objektu, un šo naudas plūsmu saņem tās īpašnieks. Naudas plūsmas vērtība ir atkarīga no nomas maksas ieņēmumiem, no tiem tiek atskaitīti izdevumi, kas gulstas uz īpašnieku (apsaimniekošana, nodokļi, apdrošināšana u.c.), kā arī naudas plūsmas stabilitāte nākotnē.

Lai varētu izmantot ienākumu metodi, nepieciešami nomas dati. Valsts institūciju rīcībā ir nomas dati, kur nomnieks vai iznomātājs ir Valsts vai pašvaldību institūcijas un Valsts vai pašvaldību kapitālsabiedrības. Šāda informācija nav izmantojama vērtēšanā, jo darījums, kur kāda no pusēm ir Valsts vai pašvaldība, starptautiski netiek uzskatīts par tirgus darījumu.

Esošie nomas līgumi, kas slēgti tirgus apstākļos, vairumā gadījumu netiek reģistrēti publiskā reģistrā Zemesgrāmatā, kā tas ir pirkuma darījumu gadījumā. Līdz ar to nomas tirgus dati publiski nav pieejami.

Lai pilnveidotu komercobjektu masveida vērtēšanu, Vērtēšanas koncepcija paredz nomas datu uzkrāšanas trīs variantus.

Variants Nr.1 – informāciju uzkrāj VID

Šis variants paredz, ka informāciju par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma iznomāšanas saņem un uzkrāj Valsts ieņēmumu dienests (VID). Savukārt Valsts zemes dienests (VZD) no VID datu apmaiņas ietvaros saņem informāciju uzkrāšanai nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē turpmākai izmantošanai kadastrālajā vērtēšanā.

Informāciju par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma iznomāšanas VID iegūtu no nodokļu maksātāju deklarācijām, kur ieņēmumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas būtu izdalīti kā atsevišķa pozīcija. Deklarācijā papildus būtu norādāmi:

- gada bruto ieņēmumi no objekta (kadastra apzīmējums) iznomāšanas;
- ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi gadā;
- neto ieņēmumi no objekta iznomāšanas gadā;
- iznomāšanai piemērotā platība;
- iznomātā platība;
- gadā vidēji neiznomātās (brīvās) platības procenti.

Šāda strukturēta informācija noder ne tikai VZD kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, bet primāri arī VID kontroles funkciju veikšanai un ēnu ekonomikas risku mazināšanai.

Variants Nr.2 – informāciju uzkrāj Tiesu administrācija (Zemesgrāmata)

Variants paredz uzlikt par pienākumu visām nomas līgumus slēdzošām personām nostiprināt tiesības Zemesgrāmatā. Zemesgrāmata nodrošina informācijas par dzīvojamo telpu īri un nedzīvojamo telpu nomas maksām reģistrāciju un, datu apmaiņas ietvaros, informācijas nodošanu VZD uzkrāšanai nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē ne turpmākai izmantošanai kadastrālajā vērtēšanā.

Variants Nr.3 – nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēma (monitorings)

Variants paredz nekustamā īpašuma nomas informācijas iegūšanā iesaistīt nekustamā īpašuma vērtētājus, tirgotājus un pārvaldniekus. Sadarbojoties VZD, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijai (LĪVA), Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijai (LANĪDA), Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijai (LNPA) tiktu saskaņota metodika datu iegūšanai, noteikts monitorējamo objektu iedalījums, ievērojot to kvalitāti un teritoriju sadalījums tipiskos rajonos. Datu uzkrāšanai VZD izveido un uztur moduli, kur monitoringa dalībnieki reģistrē to rīcībā esošo informāciju, kas pamatota ar konkrētiem nomas darījumiem.

Par katru no monitoringā noteiktajiem punktiem un objektu grupām uzkrājamā informācija:

- nomas cena slēdzot jaunu nomas līgumu;
- vidējā nomas cena, ieskaitot iepriekšējos līgumus;
- nomas termiņš;
- komunālie pakalpojumi (komunālo pakalpojumu daļa, ko apmaksā nomnieks papildus nomas maksai – elektrība, siltums, ūdens);
- ēkas apsaimniekošanas izmaksas (ēku apsaimniekošanas daļa, kas tiek attiecināta uz nomnieku – sētnieki, apsardze, remonts, apdrošināšana u.c.);
- neiznomātās (brīvās) platības procenti.

Informācijas sniedzēji būtu motivēti iesaistīties monitoringa sistēmā, jo viņiem kā dalībniekiem būtu nodrošināta iespēja izmantot uzkrāto informāciju.

Monitoringa rezultātā iegūtu informāciju, kas raksturotu vidējos rādītājus noteiktā teritorijā konkrētai īpašumu grupai. Ņemot vērā, ka vidējo rādītāju noteicēji ir profesionāļi, un vidējie rādītāji tiek noteikti uz konkrētu datu (līgumu) pamata, dati varētu būt ar pietiekoši augstu ticamības pakāpi. Lai nodrošinātos pret netipisku

darījumu vai īpašu viedokļu ietekmi uz vidējiem rādītājiem, par vienu monitoringa punktu jābūt vairāku (vismaz 3 – 5) monitoringa dalībnieku sniegtai informācijai.

No minētiem variantiem vispilnīgākā informācija par nomas datiem būtu iespējama, izmantojot nomas datu uzkrāšanas variantu, kad datus uzkrāj VID. Konkrēti nomas darījumu dati ir nepieciešami ne tikai masveida vērtēšanai, bet arī individuālai vērtēšanai, kā arī publiski pieejami nomas tirgus cenu analīzei. Taču kā negatīvs blakusapstāklis jāmin papildus slodze datu iesniedzējiem, kā arī VID.

Savukārt visātrāk ieviešams būtu 3. variants – izmantojot tirgus analīzes un novērošanas sistēmu (monitoringu), sadarbībā ar tirgus dalībniekiem. Šo variantu atbalsta arī Ministru kabinets. Negatīvs blakusapstāklis minams ir tas, ka arī tirgus dalībniekiem nav pilnīga nomas informācija, kas aptver visu valsti.

Tāpat, analizējot ārvalstu pieredzi, var secināt, ka masveida vērtēšanā tiek izmantoti nomas dati, kas balstās uz konkrētiem faktiem, ne uz vispārinājumiem, ko veic tirgus dalībnieki.

8. Galvenie secinājumi

Pēdējā desmitgadē līdz ar ekonomikas attīstību ir uzbūvētas jaunas biroja ēkas, kas vairumā gadījumu kvalitātes ziņā ir būtiski labākas par padomju laikā būvētām. To vērtēšanai nepieciešams pilnveidot masveida (kadastrālās) vērtēšanas modeli.

Starp jauno biroju ēku projektiem un vidi (novietojumu), kur tie ir lielākā daudzumā un koncentrācijā, veidojas mijiedarbība un rodas biznesa zonas mikrovide, piemēram, Skanstes ielas rajons Rīgā. Tas izsauc arī tirgus un kadastrālās vērtības pieaugumu.

Lai uzlabotu masveida (kadastrālās) vērtēšanas modeli kā pamatmetodi komercobjektu vērtēšanai (vērtību bāzes izstrādei), nepieciešams pielietot ienākumu metodi. Šī metode ir balstīta uz naudas plūsmu, un tās vērtību, galvenokārt, veido nomas maksas un tās stabilitāte nākotnē.

Pirkuma darījumi kopumā, salīdzinot ar mājokļu segmentu, komercobjektu segmentā ir būtiski mazāk. Šajā segmentā dominē nomas darījumi, tāpēc masveida (kadastrālās) vērtēšanas uzlabošanai komercobjektu segmentā būtu izmantojami nomas dati. Taču atšķirībā no nekustamā īpašuma pirkuma datiem, tie netiek reģistrēti un uzkrāti, kas ir nepieciešamais apstāklis ienākumu metodes pielietošanai masveida vērtēšanā.