



EUROPEAN UNION
European Regional Development Fund



Nodevums Nr. 2

ZIŅOJUMS

**Par izmaksu efektivitātes analīzi
bijušā SIA “Valmieras siltums” mazuta bāzes teritorijai,
Dzelzceļa ielā 9, Valmierā**

Pasūtītājs: Valmieras pilsētas pašvaldība

Rīga, 2019. gada februāris

ZIŅOJUMS


**Par izmaksu efektivitātes analīzi
bijušā SIA “Valmieras siltums” mazuta bāzes teritorijai,
Dzelzceļa ielā 9, Valmierā**

Pārskatīja:



E. Dimitrijevs
Tehniskais direktors

Sagatavoja:



K. Kalpišs
Projektu vadītājs

SATURS

1. IEVADS.....	6
1. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVAS, TO ANALĪZE	7
2. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU RISKU ANALĪZE.....	9
2.1. Alternatīvas Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus neprasot nomas maksu risku izvērtēšana	9
2.2. Alternatīvas Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā risku izvērtēšana	10
2.3. Alternatīvas Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai risku izvērtēšana	10
3. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU DZĪVES CIKLA NAUDAS PLŪSMU UN IZMAKSU EFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS	12
3.1. Alternatīvas Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus neprasot nomas maksu	12
3.2. Alternatīvas Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā	12
3.3. Alternatīvas Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai	13
4. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU IZMAKSU EFEKTIVITĀTES ANALĪZE - SECINĀJUMI.....	16
PIELIKUMI.....	17
1. PIELIKUMS Darba uzdevums: Piesārņotās teritorijas attīrīšanas alternatīvu izvēlei un šo metožu risku izvērtējumam un izmaksu efektivitātes analīzei projekta INSURE ietvaros.	

ABSTRACT

The report provides information on cost effectiveness analysis for future use options in the former fuel oil base are of SIA Valmieras siltums, which is located Dzelzeļa Street 9, Valmiera.

Report has been developed in scope of central Baltic Sea region cross-border cooperation programme 2014-2020 for project INSURE CB39 and based on service agreement No. 05.651/2.5.22.2/19/1 concluded between JSC VENTeko and Valmiera city municipality, according to its Terms of Reference.

According to the functional zoning of the Valmiera municipality, the territory which is located at Dzelzeļa Street 9 (with land cadastre No. 96010132220) is located in the territory of industrial building and included in the list of potentially polluted objects.

When evaluating the location and functional zoning of the site, alternatives to the most prosperous use of the site is offered.

Provided that the remediation work is carried out by a potential developer:

- Alternative No. 1 – long term lease of land for industrial production development in Valmiera city, for the first 10 years without the need for rent;

Provided that the remediation work is carried out by municipality of Valmiera city :

- Alternative No. 2 – long term lease of land for industrial production development in Valmiera city;
- Alternative No. 3 – transfer or sale of land for investor management for the development of office buildings or services.

To sum up, a total cost – benefit analysis of each of the possible future uses alternatives has been made, including analysis of alternatives, risk analysis, life – cycle money flow and cost – effectiveness assessment.

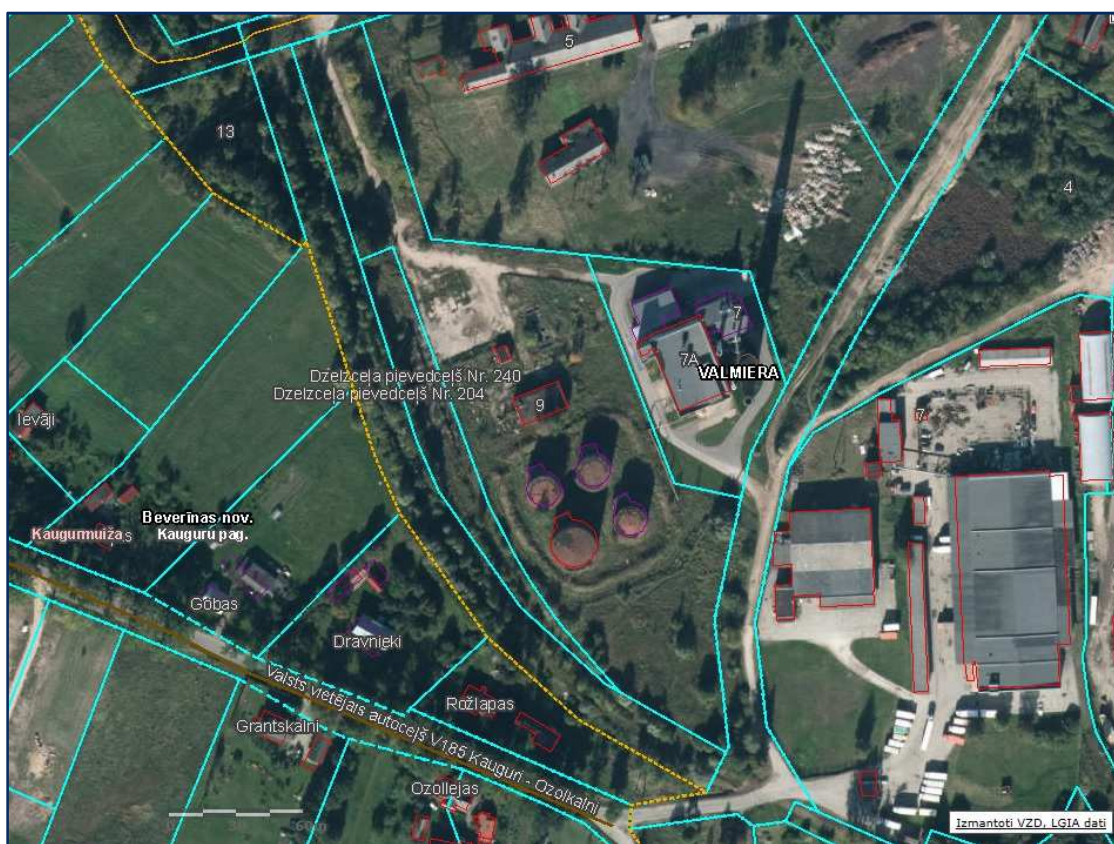
Alternative No. 1 should be more considered as the most effective of the all provided alternatives. Alternative No. 1 Long – term lease without first demanding rent for the first 10 years, if the investor undertakes to invest own funds in the remediation of the existing pollution.

1. IEVADS

Ziņojums sagatavots, pamatojoties uz 2019. gada 25. janvārī noslēgto pakalpojuma līgumu Nr. 05.651/2.5.22.2/19/1 starp AS „VentEko” (turpmāk – *VentEko*) un Valmieras pilsētas pašvaldība (turpmāk – *Pasūtītājs*), atbilstoši *Darba uzdevumam* (1. pielikums).

Šajā *VentEko* sagatavotajā *Ziņojumā* sniegta informācija par izmaksu efektivitātes analīzi turpmākajām izmantošanas iespējām bijušajā SIA “Valmieras siltums” mazuta bāzes teritorijai, Dzelzceļa ielā 9, Valmierā.

Teritorija Dzelzceļa ielā 9, Valmierā



1. ATTĒLS

Teritorija atrodas Valmieras pilsētas dienvidu daļā Gaujas kreisajā krastā. Zemes kadastra Nr. 96010132220, īpašnieks – Valmieras pilsētas pašvaldība. Adrese – Dzelzceļa iela 9, Valmiera LV-4201.

Teritorijas kopējā platība sastāda 2.1041 ha, tā atrodas Valmieras pilsētas industriālajā daļā, tiešā tuvumā atrodas AS “Valmieras enerģija” katlu māja, kas šobrīd, kā kurināmo izmanto, gāzi un šķeldu. Tālāk ziemeļu un austrumu virzienā izvietotas dažādas noliktavas, ražotnes un tamlīdzīga apbūve, savukārt uz dienvidiem un rietumiem atrodas neapbūvēta teritorija, aiz kuras atrodas privāta apbūve. Tuvākās dzīvojamās ēkas atrodas 120 - 150 m attālumā uz dienvidrietumiem no objekta [Error! Reference source not found.].

1. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS

IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVAS, TO ANALĪZE

Atbilstoši Valmieras pilsētas pašvaldības teritorijas plānojuma teritoriju funkcionālajam zonējumam, Dzelzceļa ielā 9, Valmierā ar zemes kadastra Nr. 96010132220, izvietojas rūpnieciskās apbūves teritorijā un iekļauta vides risku - potenciāli piesārņoto objektu sarakstā ar Nr. 1.

Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

Rūpnieciskās apbūves teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- rūpnieciskā apbūve un teritorijas izmantošana;
- tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana.

Rūpnieciskās apbūves teritorijā, kā papildizmantošanas veidu, var noteikt publisko apbūvi un teritorijas izmantošanu:

- biroju ēku apbūve;
- tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
- aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.

Izvērtējot atrašanās vietu un teritorijas funkcionālo zonējumu tiek piedāvātas teritorijas turpmākās izmantošanas alternatīvas:

Pie nosacījuma, ja sanācijas darbus veic potenciālais teritorijas attīstītājs:

- alternatīva Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus, neprasot nomas maksu;

Pie nosacījuma, ja sanācijas darbus veic Valmieras pilsētas pašvaldība:

- alternatīva Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā
- alternatīva Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai;

<i>Alternatīvas – teritorijas izmantošanas iespējas</i>	<i>leguvumi</i>	<i>Trūkumi</i>
<i>Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus</i>	<ul style="list-style-type: none"> • teritorijas attīrīšanu uzņemas un finansē potenciālais attīstītājs; • pašvaldībai nav jāparedz līdzekļi degradētās teritorijas atveseļošanai; 	<ul style="list-style-type: none"> • sabiedrības atbalsta trūkums konkrētas darbības attīstīšanai pilsētas teritorijā; • jāparedz stingras līgumsaistības starp pašvaldību un nomnieku, kas ietver pašvaldības kontroli sanācijas procesa

<i>Alternatīvas – teritorijas izmantošanas iespējas</i>	<i>leguvumi</i>	<i>Trūkumi</i>
<i>neprasot nomas maksu</i>	<ul style="list-style-type: none"> • pašvaldības teritorijas uzturēšana bez papildus finanšu ieguldījumiem; • kontroles iespējas teritorijas izmantošanā un ietekmes uz vidi uzraudzīšanā; • kopējā pilsētas tēla un dzīves apstākļu uzlabošana ilgstošā laika nogrieznī. 	<ul style="list-style-type: none"> • izpildei un nepieciešamības gadījumā – sankcijas; • uzņēmumiem un nozarei raksturīgo finanšu risku iespējamība.
<i>Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā</i>	<ul style="list-style-type: none"> • stabili ienākumi pašvaldības budžetā ilgstošā laika periodā; • potenciālas darba vietas iedzīvotājiem; • nodokļi valsts budžetā; • pašvaldības teritorijas uzturēšana bez papildus finanšu ieguldījumiem; • kontroles iespējas teritorijas izmantošanā un ietekmes uz vidi uzraudzīšanā; • kopējā pilsētas tēla un dzīves apstākļu uzlabošana ilgstošā laika nogrieznī; • pilsētas savstarpējās konkurences paaugstināšana attiecībā uz investīciju piesaisti. 	<ul style="list-style-type: none"> • uzņēmumiem un nozarei raksturīgo finanšu risku iespējamība; • sabiedrības atbalsta trūkums konkrētas rūpnieciskās ražošanas attīstīšanai pilsētas teritorijā; • plānotās ražotnes neatbilstība teritorijas izvietojumam.
<i>Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ienākumi pašvaldības budžetā; • potenciālas darba vietas iedzīvotājiem; • nodokļi valsts un pašvaldības budžetā; • kopējā pilsētas tēla un dzīves apstākļu uzlabošana ilgstošā laika nogrieznī; • pilsētas savstarpējās konkurences paaugstināšana attiecībā uz investīciju piesaisti. 	<ul style="list-style-type: none"> • uzņēmumiem un nozarei raksturīgo finanšu risku iespējamība; • sabiedrības atbalsta trūkums konkrētas darbības attīstīšanai pilsētas teritorijā; • kontroles samazināšanās iespējas teritorijas izmantošanā un ietekmes uz vidi uzraudzīšanā; • teritorijas īpašumtiesības nepieder pilsētas pašvaldībai.

2. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS

IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU RISKU ANALĪZE

2.1. Alternatīvas Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus neprasot nomas maksu risku izvērtēšana

23/31

3	- augsta
2	- vidēja
1	- zema

Iespējamie riski	Riska iespējamība	Riska ietekme
1. Finanšu riski		
⇒ tirgus risks	1	2
⇒ kredītrisks	1	2
⇒ cenas risks	1	2
⇒ uzņēmumam raksturīgs risks	2	3
⇒ nozarei raksturīgs risks	2	2
2. Tehniskie riski		
⇒ radītās infrastruktūras tehniskā neatbilstība	1	3
⇒ speciālistu un zināšanu trūkums	1	3
⇒ neatbilstošas kvalitātes produkcija	1	2
⇒ darba drošība	1	1
3. Vides riski		
⇒ negatīva ietekme uz vidi	2	1
4. Politiskie riski		
⇒ pašvaldības politikas kursa maiņa	1	2
⇒ LR likumdošana un izmaiņas tajā	2	2
⇒ politiskais lobījs	2	1
⇒ valsts drošība	1	3
5. Citi		
⇒ sabiedrības intereses	2	1
⇒ zemes lietojuma ierobežojumi nākotnē	2	1

2.2. Alternatīvas Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā risku izvērtēšana

22/32

3	- augsta
2	- vidēja
1	- zema

Iespējamie riski	Riska iespējamība	Riska ietekme
1. Finanšu riski		
⇒ tirgus risks	1	2
⇒ kredītrisks	1	2
⇒ cenas risks	1	2
⇒ uzņēmumam raksturīgs risks	2	2
⇒ nozarei raksturīgs risks	2	2
2. Tehniskie riski		
⇒ radītās infrastruktūras tehniskā neatbilstība	1	3
⇒ speciālistu un zināšanu trūkums	1	3
⇒ neatbilstošas kvalitātes produkcija	1	2
⇒ darba drošība	1	2
3. Vides riski		
⇒ negatīva ietekme uz vidi	1	1
4. Politiskie riski		
⇒ pašvaldības politikas kursa maiņa	1	2
⇒ LR likumdošana un izmaiņas tajā	2	2
⇒ politiskais lobījs	2	2
⇒ valsts drošība	1	3
5. Citi		
⇒ sabiedrības intereses	2	1
⇒ zemes lietojuma ierobežojumi nākotnē	2	1

2.3. Alternatīvas Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai risku izvērtēšana

25/34

3	- augsta
2	- vidēja
1	- zema

Iespējamie riski	Riska iespējamība	Riska ietekme
1. Finanšu riski		
⇒ tirgus risks	2	2
⇒ kredītrisks	2	2
⇒ cenas risks	2	2
⇒ uzņēmumam raksturīgs risks	2	2

Iespējamie riski	Riska iespējamība	Riska ietekme
⇒ nozarei raksturīgs risks	2	2
2. Tehniskie riski		
⇒ radītās infrastruktūras tehniskā neatbilstība	1	3
⇒ speciālistu un zināšanu trūkums	1	3
⇒ neatbilstošas kvalitātes produkcija	1	2
⇒ darba drošība	1	2
3. Vides riski		
⇒ negatīva ietekme uz vidi	1	1
4. Politiskie riski		
⇒ pašvaldības politikas kursa maiņa	1	2
⇒ LR likumdošana un izmaiņas tajā	2	2
⇒ politiskais lobījs	2	2
⇒ valsts drošība	1	3
5. Citi		
⇒ sabiedrības intereses	2	2
⇒ zemes lietojuma ierobežojumi nākotnē	2	2

3. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS

IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU DZĪVES CIKLA NAUDAS PLŪSMU UN IZMAKSU EFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS

3.1. Alternatīvas Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus neprasot nomas maksu

Pie šīs alternatīvas, teritorijas attīrīšanas tiek uzdots potenciālajam investoram – teritorijas attīstītājam. Kopējās sanācijas izmaksas sastāda no 200 000.00 līdz 300 000.00 EUR bez PVN. Savukārt pašvaldība, kā zemes īpašnieks, savstarpēji vienojoties ar investoru par ieguldījumu sanācijas darbos, nepiemēro zemes nomas maksu vismaz 10 gadus.

Ņemot vērā plānoto teritorijas turpmāko izmantošanas veidu – rūpnieciskās ražošanas attīstību, kā arī laika un finanšu ieguldījumu un atdevi no projekta, par piemērotāko sanācijas metodi jāuzskata stabilizāciju un solidifikāciju.

Par galvenajiem šīs sanācijas metodes priekšrocībām konkrētajā teritorijā uzskatāms:

- metode atbilst ilgtspējīgiem piesārņojuma attīrīšanas nosacījumiem – tiek realizēta teritorijas atveseļošana, nepārvietojot piesārņojumu uz citām teritorijām;
- atkritumi ir “resurss” un tiek izmantoti uz vietas
- vidēji ātrs/ātrs teritorijā esošā piesārņojuma sanācijas veids (materiālu var atkārtoti izmantot pēc tā atbilstošas validēšanas);
- optimālas izmaksas;
- nav nepieciešami izdevumi sanācijas tehniskā projekta izstrādei un saskaņošanai;
- **ierobežo piesārņojuma migrāciju no blakus esošajām teritorijām, šajā gadījumā no privātpašumā esoša zemes gabala, kur izvietoti sliežu pievadceļi.**
- pilnībā pietiek ar esošo informāciju par teritorijas ģeoloģisko stāvokli;
- procesa realizācijas laikā var iekļaut aktivitātes teritorijas ģeotehnisko uzlabojumu veikšanai.

3.2. Alternatīvas Nr. 2 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā

Atbilstoši šai alternatīvai teritorijas attīrīšanu veic pašvaldība. Kopējās sanācijas izmaksas sastāda no 200 000.00 līdz 300 000.00 EUR bez PVN. Un pēc sanācijas procesa pabeigšanas pašvaldība izīrē teritoriju potenciālajam investoram – teritorijas attīstītājam.

Ņemot vērā plānoto teritorijas turpmāko izmantošanas veidu – rūpnieciskās ražošanas attīstību, kā arī laika un finanšu ieguldījumu un atdevi no projekta, par piemērotāko sanācijas metodi jāuzskata stabilizāciju un solidifikāciju.

Par galvenajiem šīs sanācijas metodes priekšrocībām konkrētajā teritorijā uzskatāms:

- metode atbilst ilgtspējīgiem piesārņojuma attīrīšanas nosacījumiem – tiek realizēta teritorijas atveseļošana, nepārvietojot piesārņojumu uz citām teritorijām;

- atkritumi ir “resurss” un tiek izmantoti uz vietas
- vidēji ātrs/ātrs teritorijā esošā piesārņojuma sanācības veids (materiālu var atkārtoti izmantot pēc tā atbilstošas validēšanas);
- optimālas izmaksas;
- nav nepieciešami izdevumi sanācības tehniskā projekta izstrādei un saskaņošanai;
- **ierobežo piesārņojuma migrāciju no blakus esošajām teritorijām, šajā gadījumā no privātpašumā esoša zemes gabala, kur izvietoti sliežu pievadceļi.**
- pilnībā pietiek ar esošo informāciju par teritorijas ģeokoloģisko stāvokli;
- procesa realizācijas laikā var iekļaut aktivitātes teritorijas ģeotehnisko uzlabojumu veikšanai.

3.3. Alternatīvas Nr. 3 - zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai

Atbilstoši šai alternatīvai teritorijas attīrīšanu veic pašvaldība. Kopējās sanācības izmaksas sastāda no 200 000.00 līdz 300 000.00 EUR bez PVN. Un pēc sanācības procesa pabeigšanas pašvaldība pārdod teritoriju potenciālajam investoram – teritorijas attīstītājam.

Ņemot vērā plānoto teritorijas turpmāko izmantošanas veidu – biroja ēku un pakalpojumu attīstība, kā arī laika un finanšu ieguldījumu un atdevi no projekta, par piemērotāko sanācības metodi jāuzskata ex-situ - piesārņotās grunts ekskavācija un aizvešanu glabāšanai bīstamo atkritumu poligonā.

Par galvenajiem šīs sanācības metodes priekšrocībām konkrētajā teritorijā uzskatāms:

- ātrs teritorijā esošā piesārņojuma likvidācijas veids;
- tiek sasniegta augsta teritorijā esošā piesārņojuma attīrīšanas efektivitāte;
- nav nepieciešama ilgstoša sanācības procesu uzraudzība un vides kvalitātes monitorings;
- sanācības procesā nav nepieciešami būtiski papildus resursi, kā, piemēram, elektroenerģija, ūdens, papildus reaģenti u. c

Teritorijas turpmākās izmantošanas alternatīvu tiešo ienākumu un izdevumu analīze 25 gadu griezumā

Nr.	Teritorijas turpmākās izmantošanas alternatīvas 25 gadu griezumā	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Kopējie finanšu rādītāji, EUR	
alternatīva Nr. 1	Sanācijas darbus veic potenciālais teritorijas attīstītājs, zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus, neprasot nomas maksu	tiešie ienākumi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220935.00
	tiešie izdevumi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	bilance	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	220935.00
alternatīva Nr. 2	Sanācijas darbus veic Valmieras pilsētas pašvaldība, zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā	tiešie ienākumi	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	368225.00
	tiešie izdevumi	300000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300000.00
	bilance	-285271.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	14729.00	68225.00
alternatīva Nr. 3	Sanācijas darbus veic Valmieras pilsētas pašvaldība, zemes gabala nodošana (pārdošana) investoru pārvaldībā biroja ēku un pakalpojumu attīstībai	tiešie ienākumi	210410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	210410.00
	tiešie izdevumi	300000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300000.00
	bilance	-89590.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-89590.00

*Aprēķinā nav iekļauti turpmākās izmantošanas alternatīvu netiešie ienākumi un izdevumi

		Gads	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Kopā	
1. Naudas plūsmas pozīcijas /alternatīva Nr.1/																													
1.1.	Tiešie ienākumi	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	220,935	
1.3.	Tiešie izdevumi	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.5.	Neto naudas plūsma	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	220,935	
2. Diskontēšana																													
2.1.	Reālā finansiālā diskonta likme	%	4.00%																										
2.2.	Projekta dzīves cikls	gadi	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
2.3.	Diskonta faktors	faktors	1.000	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790	0.760	0.731	0.703	0.676	0.650	0.625	0.601	0.577	0.555	0.534	0.513	0.494	0.475	0.456	0.439	0.422	0.406	0.390		
2.4.	Diskontētie ienākumi	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,950	9,568	9,200	8,846	8,506	8,178	7,864	7,561	7,271	6,991	6,722	6,464	6,215	5,976	5,746	115,058
2.5.	Diskontētās izdevumi	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.6.	Diskontētā neto naudas plūsma	EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,950	9,568	9,200	8,846	8,506	8,178	7,864	7,561	7,271	6,991	6,722	6,464	6,215	5,976	5,746	115,058
3. Pieņēmumu definēšana finanšu analīzes veikšanai																													
			<i>Nediskontēti</i>												<i>Diskontēti</i>														
3.1.	Tiešie ienākumi		220,935												115,058														
3.2.	Tiešie izdevumi		0												0														
3.3.	Neto naudas plūsma		220,935												115,058														

		Gads	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Kopā	
1. Naudas plūsmas pozīcijas /alternatīva Nr.2/																													
1.1.	Tiešie ienākumi	EUR	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	368,225
1.3.	Tiešie izdevumi	EUR	(300,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(300,000)
1.5.	Neto naudas plūsma	EUR	(285,271)	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	14,729	68,225
2. Diskontēšana																													
2.1.	Reālā finansiālā diskonta likme	%	4.00%																										
2.2.	Projekta dzīves cikls	gadi	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
2.3.	Diskonta faktors	faktors	1.000	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790	0.760	0.731	0.703	0.676	0.650	0.625	0.601	0.577	0.555	0.534	0.513	0.494	0.475	0.456	0.439	0.422	0.406	0.390		
2.4.	Diskontētie ienākumi	EUR	14,729	14,163	13,618	13,094	12,590	12,106	11,641	11,193	10,762	10,348	9,950	9,568	9,200	8,846	8,506	8,178	7,864	7,561	7,271	6,991	6,722	6,464	6,215	5,976	5,746	239,302	
2.5.	Diskontētās izdevumi	EUR	(300,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(300,000)	
2.6.	Diskontētā neto naudas plūsma	EUR	(285,271)	14,163	13,618	13,094	12,590	12,106	11,641	11,193	10,762	10,348	9,950	9,568	9,200	8,846	8,506	8,178	7,864	7,561	7,271	6,991	6,722	6,464	6,215	5,976	5,746	(60,698)	
3. Pieņēmumu definēšana finanšu analīzes veikšanai																													
			<i>Nediskontēti</i>											<i>Diskontēti</i>															
3.1.	Tiešie ienākumi		368,225											239,302															
3.2.	Tiešie izdevumi		(300,000)											(300,000)															
3.3.	Neto naudas plūsma		68,225											(60,698)															

		Gads	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Kopā	
1. Naudas plūsmas pozīcijas /alternatīva Nr.3/																													
1.1.	Tiešie ienākumi	EUR	210,410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210,410
1.3.	Tiešie izdevumi	EUR	(300,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(300,000)
1.5.	Neto naudas plūsma	EUR	(89,590)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(89,590)	
2. Diskontēšana																													
2.1.	Reālā finansiālā diskonta likme	%	4.00%																										
2.2.	Projekta dzīves cikls	gadi	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
2.3.	Diskonta faktors	faktors	1.000	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790	0.760	0.731	0.703	0.676	0.650	0.625	0.601	0.577	0.555	0.534	0.513	0.494	0.475	0.456	0.439	0.422	0.406	0.390		
2.4.	Diskontētie ienākumi	EUR	210,410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210,410	
2.5.	Diskontētās izdevumi	EUR	(300,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(300,000)	
2.6.	Diskontētā neto naudas plūsma	EUR	(89,590)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(89,590)	
3. Pieņēmumu definēšana finanšu analīzes veikšanai																													
			<i>Nediskontēti</i>											<i>Diskontēti</i>															
3.1.	Tiešie ienākumi		210,410											210,410															
3.2.	Tiešie izdevumi		(300,000)											(300,000)															
3.3.	Neto naudas plūsma		(89,590)											(89,590)															

4. TERITORIJAS VALMIERĀ, DZELZCEĻA IELĀ 9 TURPMĀKĀS

IZMANTOŠANAS ALTERNATĪVU IZMAKSU EFEKTIVITĀTES ANALĪZE -

SECINĀJUMI

Izvērtējot alternatīvu izmaksu efektivitāti lielākoties jāņem vērā pašvaldības iespējas un vēlmi ieguldīt budžeta līdzekļus teritorijas attīrīšanā, kā arī jāattiecinā izmantotie finanšu resursi pret nākotnes ieguvumiem.

Kā efektīvāko no sniegtajām alternatīvām jāuzskata alternatīvu Nr. 1 - zemes gabala ilglaicīga iznomāšana rūpnieciskās ražošanas attīstībai Valmieras pilsētā, pirmos 10 gadus neprasot nomas maksu, ja investors uzņemas ieguldīt savus līdzekļus teritorijas esošā piesārņojuma attīrīšanā.

Izvērtējot alternatīvu analīzi un to diskontēto naudas plūsmu, par efektīvāko arī jāuzskata alternatīva Nr. 1 – jo iegūtā diskontētā naudas plūsma ir pozitīvs skaitlis un šī alternatīva ir pieņemama.

Šāds teritorijas attīstības virziens nodrošinātu, ka:

- pašvaldība neiegulda savus finanšu līdzekļus;
- teritorija tiek attīrīta pa inventora līdzekļiem un viņam tuvākajos 10 gados nav jāmaksā īres maksa;
- teritoriju praktiski var attīrīt un parralēli uzsāk tās attīstību;
- pēc 10 gadu perioda, pašvaldība sāk saņemt tiešos ienākumus no izīrētās teritorijas, neskatoties uz netiešajiem ienākumiem, kā darba vietu skaita palielināšanos, iedzīvotāju turīguma paaugstināšanās, nodokļiem.

Salīdzinājumā ar alternatīvu Nr. 1, pārējās divas alternatīvas paredz pašvaldības finanšu ieguldījumu jau sākotnējā stadijā, kas sastāda no 200 000.00 līdz 300 000.00 EUR bez PVN par grunts un gruntsūdens attīrīšanu, kā arī vēl jāpieskaita līdzekļi par esošo ēku, komunikāciju demontāžu saistītās izmaksas. Attiecīgi ir jābūt jau iepriekš zināmam, ka šai teritorijai atradīsies turpmākās attīstības investors. Tā pat jāizskata ieguldīto finanšu līdzekļu atgūšana no nākotnes darbībām.

PIELIKUMI

1. Pielikums

Darba uzdevums: Piesārņotās teritorijas attīrīšanas alternatīvu izvēlei un šo metožu riska izvērtējumam un izmaksu efektivitātes analīzei projekta INSURE ietvaros.



EIROPAS SAVIENĪBA
Eiropas Reģionālās attīstības fonds



Darba uzdevums:

Piesārņotās teritorijas attīrīšanas alternatīvu izvēlei un šo metožu riska izvērtējumam un izmaksu efektivitātes analīzei projekta INSURE ietvaros.

Pamatojums:

Centrālās Baltijas jūras reģiona pārrobežu sadarbības programmas 2014.- 2020. gadam projekta INSURE CB39 ietvaros Valmierā, Dzelzceļa ielā 9, bijušajā SIA "Valmieras siltums" mazuta bāzes teritorijā ir veikta teritorijas izpēte, patreiz tiek veikti pilottesti, lai pārbaudītu un izvērtētu vienu no iespējamajām teritorijas attīrīšanas alternatīvām- in- situ elektrokinētisko bioremediācijas metodi. Metodi ir izstrādājusi Helsinku Universitātes pētnieku grupa. Lai teritoriju nākotnē sakārtotu visefektīvākajā veidā, nepieciešams definēt iespējamās teritorijas attīrīšanas alternatīvas, veikt katras no iespējamajām alternatīvām izvērtējumu. Nepieciešams definēt un analizēt arī turpmākās teritorijas izmantošanas iespējas, analizēt teritorijas turpmāko izmantošanas alternatīvu ieguvumus un izdevumus, lai nodrošinātu iespējami efektīvāku turpmāko teritorijas izmantošanu.

1. Nodēvums Nr.1- "Ziņojuma sagatavošana par teritorijas attīrīšanas alternatīvām, to risku novērtēšana un piemērotākās attīrīšanas alternatīvas izvēle".

- Definēt vismaz 4 iespējamās piesārņojuma attīrīšanas alternatīvas bijušajā SIA "Valmieras siltums" mazuta bāzes teritorijā, no kurām vienai ir jābūt "nullei" alternatīvai jeb "nedarīt neko", otrai jābūt tradicionālai metodei ar piesārņojuma izrakšanu un aizvešanu glabāšanai bīstamo atkritumu poligonā. Pārējām alternatīvām jāietver sevī ilgtspējīgas piesārņojuma attīrīšanas metodes (piem., *in situ* metodes – fitoremediācija, bioloģiskā stimulācija u.c.). Vienā alternatīvā iespējams ietvert arī vairāk nekā vienu metodi.
- Aprakstīt katras metodes izmantošanas priekšrocības vai trūkumus konkrētajā teritorijā. Aprakstīt iespējamās piesārņojuma un risku samazināšanos katras no metodēm izmantošanas rezultātā.
- Aprakstīt katras alternatīvas tehnisko iespējamību, negatīvās ietekmes metodes izmantošanas laikā (piem. troksnis, putekļi u.c.), ierobežojumus un atļaujas metodes izmantošanai. Sniegt piemērus un datus no Latvijas vai citu valstu pieredzes par metodes izmantošanu un tās efektivitāti.
- Veikt katras no piesārņojuma attīrīšanas alternatīvām izmaksu aprēķinus bijušajās SIA "Valmieras siltums" mazuta bāzes teritorijai.
- Veikt katras no metodēm risku izvērtēšanu no sekojošiem kritērijiem:
 - Vides (attīrīšanas mērķu sasniegšana, piesārņojuma samazināšanās, enerģijas patēriņš attīrīšanas procesā, putekļu un skaņas rašanās u.c.);
 - Tehniskie (laiks, kas tiks patērēts metodes izmantošanai, dabas resursu izmantošana attīrīšanas procesā, transports u.c.);

- Ekonomiskie (attīrīšanas izmaksas, iespējamie nākotnes ienākumi u.c.);
- Citi (piem. sabiedrības intereses, tūrisms un aktivitātes svaigā gaisā, zemes lietošanas ierobežojumi u.c.).
- Pamatojoties uz alternatīvu risku un izmaksu izvērtējumu, veikt piemērotākās attīrīšanas alternatīvas izvēli bijušajā SIA "Valmieras siltums" mazuta bāzes teritorijai Dzelzceļa ielā9, Valmierā un sniegt alternatīvas izvēles pamatojumu.

2. Nodevums Nr.2- "Izmaksu efektivitātes analīze".

- Veikt teritorijas Valmierā, Dzelzceļa ielā 9 turpmākās izmantošanas iespēju analīzi- definēt un aprakstīt vismaz 2 alternatīvas.
- Veikt katras no iespējamajām turpmākajām izmantošanas alternatīvām izmaksu efektivitātes analīzi, ietverot alternatīvu analīzi, risku analīzi, dzīves cikla naudas plūsmu un izmaksu efektivitātes novērtējumu. Analīzē ņemt vērā arī ārējos faktorus- netiešos ekonomiskos ieguvumus un izmaksas.
- Veicot analīzi, ņemt vērā Valmieras pilsētas pašvaldības teritorijas plānojumu un citus normatīvos aktus.