

Nekustamā īpašuma “Gardenes bīstamo  
atkritumu novietne”, Auru pag., Dobeles nov.  
(kadastra Nr. 4646 001 0005)  
novērtējuma ziņojums



2022. gada maijs



**VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" Vadībai**

Rīgā, 2022. gada 27.maijā

**Par nekustamā īpašuma "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005) tirgus vērtību**

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos 2022.gada 16.maijā esam veikuši nekustamā īpašuma "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005) tirgus vērtības noteikšanu izsoles vajadzībām.

Īpašuma tirgus vērtība izsolei tiek noteikta pie īpašiem nosacījumiem - pārdots tiek nekustamais ar apgrūtinājumu – 10 (desmit) gadus patapinājuma līgums ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" uz neapdzīvojamo ēku (kadastra apz.4646 001 0005 003) 3136,2 m<sup>2</sup> platībā. Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005) tirgus vērtība izsoles vajadzībā pie īpašajiem nosacījumiem, atbilstoši situācijai īpašumā 2022.gada 16.maijā aprēķināta **134 000 EUR** (Viens simts trīsdesmit četri tūkstoši euro).

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA „Grant Thornton Baltic” neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Ar cieņu,  
Valdes priekšsēdētājs

Dainis Tunsts

*Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*

Grant Thornton Baltic SIA  
Blaumaņaiela 22  
LV-1011  
Rīga  
Latvija

T +371 6721 7569  
+371 6722 0320  
F +371 67320180  
E info@lv.gt.com  
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401  
PVN Reģ. Nr. LV50003619401

Audits  
Grāmatvedības uzskaitē  
Nodokļi  
Juridiskā palīdzība  
Finanšu konsultācijas  
Vērtēšana

Grant Thornton International Ltd. dalībfirma

## Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Vērtējamā ģeogrāfiskā raksturojums	
2.1. Ģeogrāfiskā vieta	5.lpp.
2.2. Zemes gabals	6.lpp.
2.3. Apbūve	9.lpp.
3. Ģeogrāfiskā vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	19.lpp.
3.2. Nekustamā ģeogrāfiskā tirgus situācijas analīze	20.lpp.
3.3. Ģeogrāfiskā labākais izmantošanas veids	21.lpp.
3.4. Ģeogrāfiskā tirgus vērtību ietekmējoši faktori	21.lpp.
3.5. Ģeogrāfiskā tirgus vērtības aprēķins	21.lpp.
4. Kopsavilkums	27. lpp.
Pielikums	
Zemesgrāmatas datorizdruka	
Zemes plāni	
Tehniskās inventarizācijas lieta	
Nomas līgumi	
Firmas kompetences sertifikāts	
Vērtētāja sertifikāts	

## 1. DARBA UZDEVUMS

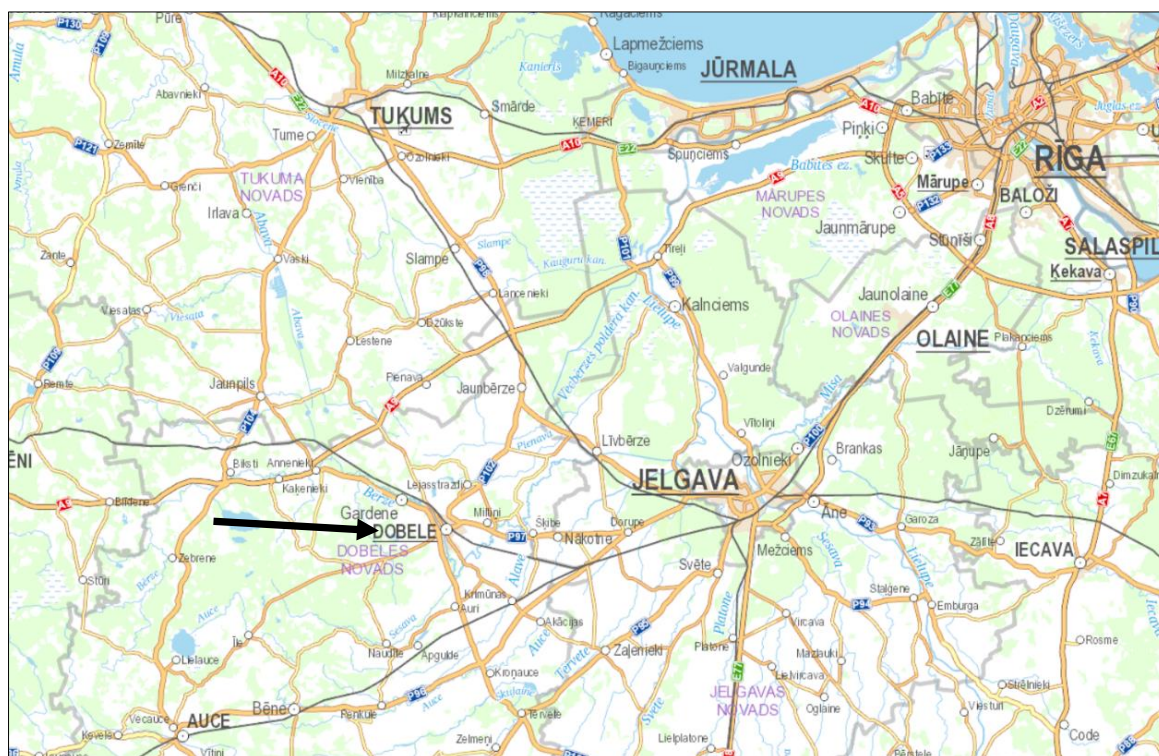
Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums	Nekustamā īpašuma "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005).
Vērtējuma pasūtītājs	VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"
Pasūtījums	60V/2022
Vērtēšanas laiks	2022. gada 16.maijs
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izsoles vajadzībām pie īpašiem nosacījumiem
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz.4646 001 0005) kopējā platība 5,71 ha. Uz zemes gabala esošā apbūve ar kopējo platību 7054,5 m <sup>2</sup> , tajā skaitā: - Administratīvā ēka (kadastra apz.4646 001 0005 001) platība 84,3 m <sup>2</sup> , - Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 002) platība 1 535,3 m <sup>2</sup> , - Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 003) platība 3136,2 m <sup>2</sup> , - Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 004) platība 1553,1 m <sup>2</sup> , - Sūknētava (kadastra apz.4646 001 0005 005) platība 33,3 m <sup>2</sup> , - Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 006) platība 18,7 m <sup>2</sup> , - Auto mazgātava (kadastra apz.4646 001 0005 007) platība 98,8 m <sup>2</sup> , - Tehniskais punkts (kadastra apz.4646 001 0005 008) platība 594,8 m <sup>2</sup> .
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005) zemesgrāmatā reģistrētas VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs". Auru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000247830.  Lietu tiesībām, kas aprūrina nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā nav reģistrētas.
Nomas līgumi	Īpašumā ir spēkā esoši nomas līgumi: - 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/27. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva administrācijas ēkas un atsevišķi stāvošas vienstāva ēkas ar kopējo platību 94,2 m <sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 12700 m <sup>2</sup> . Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam. - 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/28. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 1535,5 m <sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 4100 m <sup>2</sup> . Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam. - 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/29. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 1553,1 m <sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 7700 m <sup>2</sup> . Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam. - 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/30. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 726,9 m <sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 9600 m <sup>2</sup> . Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam.

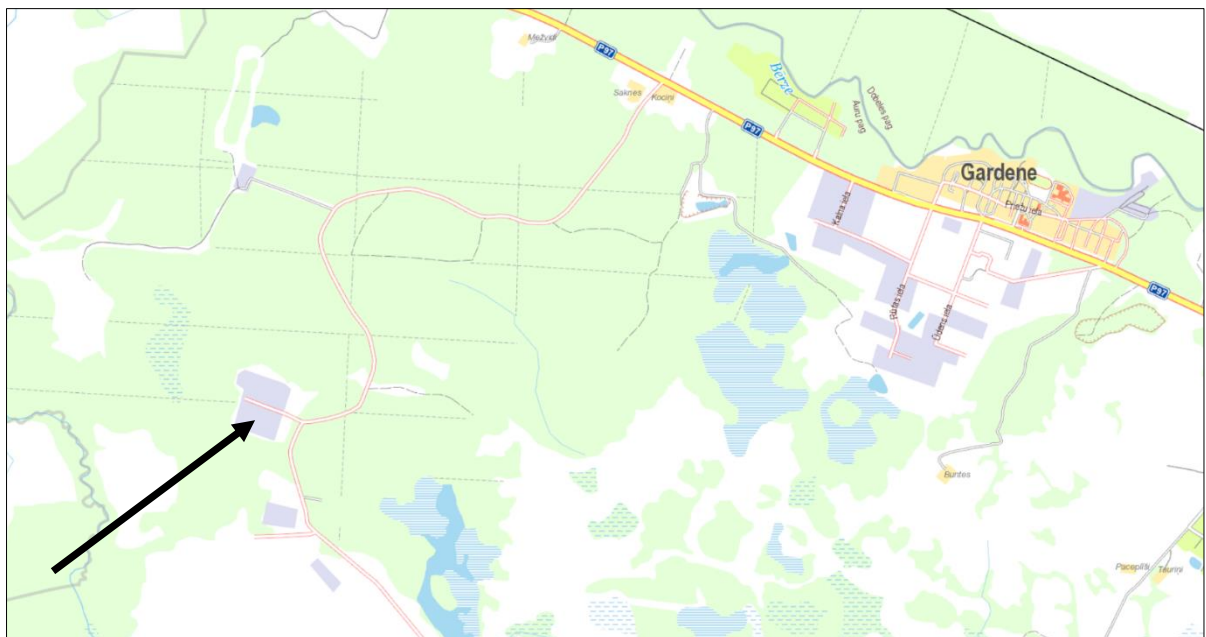
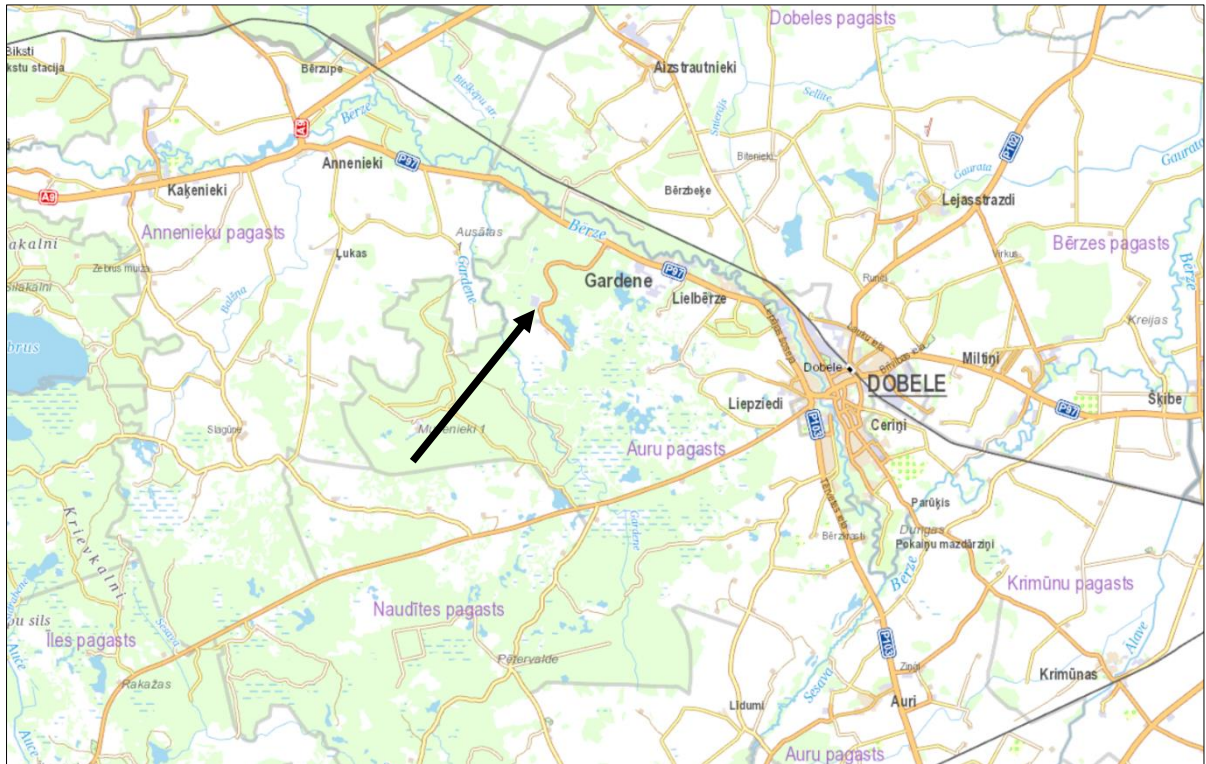
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Noliktavas ēkas, bīstamo atkritumu pārstrādes un apstrādes ēka ar sadzīves telpām, administratīvā ēka un palīgēkas. Viss īpašums tiek izmantots saimnieciskās darbības nodrošināšanai.
<b>Vērtēšanas bāze</b>	Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401-2013.
<b>Izmantotās vērtēšanas pieejas</b>	Ienākumu pieeja Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	<b>Izsoles īpašie nosacījumi:</b> <b>Nekustamais īpašums tiek pārdots ar apgrūtinājumu – 10 (desmit) gadus patapinājuma līgums ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" uz nedzīvojamo ēku (kadastra apz.4646 001 0005 003) 3136,2 m<sup>2</sup> platībā.</b>  Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Īpašuma apsekojums dabā 2022. gada 16.maijā.</li> <li>2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdrukā.</li> <li>3. Inventarizācijas lieta.</li> <li>4. Nomas līgumi.</li> <li>5. Īpašnieka sniegtā informācija.</li> <li>6. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.</li> </ol>

## 2. Īpašuma raksturojums

### 2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums Auru pagastā, netālu no Gardenes, starp autoceļiem P97 un V1128. Līdz autoceļam P97 ~ 2,7 km, līdz Gardenei ~ 4 km, līdz Dobelei ~ 9,5 km. Bīstamie atkritumi uz Gardenes bīstamo atkritumu novietni tiek vesti no visas republikas teritorijas. Piekļūšana no autoceļa P97, pa apmierinošas kvalitātes dzelzsbetona plātņu seguma ceļu. Tuvākajā apkārtnē mežsaimniecības, lauksaimniecības zemes un neapgūtas teritorijas. Visi galvenie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Gardenē un Dobelē.





## 2.2. Zemes gabals

Vērtējamais zemes gabals (kadastra apz.4646 001 0005) ar kopējo platību 5,71 ha, plānā regulāras daudzstūra formas. Uz zemes gabala izvietota Gardenes bīstamo atkritumu novietne, ēkas, būves un izbūves, kas saistītas ar bīstamo atkritumu savākšanu un apstrādi. Apbūve izvietota zemesgabala vidus un ziemeļu daļā. Piekļūšana no austrumu puses, pa apmierinošas kvalitātes dzelzsbetona plātņu seguma ceļu no autoceļa P97. Teritorija pa ārējo perimetru nožogota, tiek apsargāta. Reljefs līdzens. Teritorija sakopta, ceļi un laukumi ar asfalta, betona un dzelzsbetona plātņu segumu. Zemesgabalā ir centralizēta elektroapgāde, ūdens apgāde un kanalizācija lokālā.



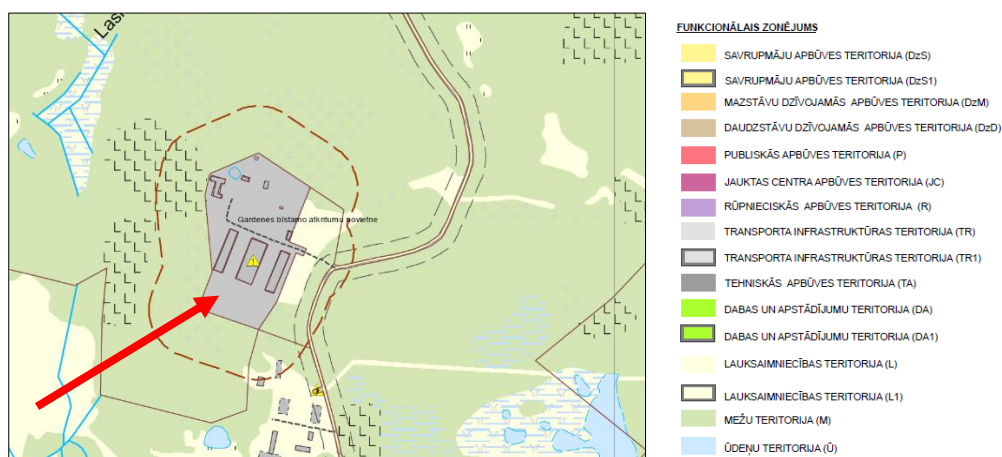
Avots: VZD Kadastra informācijas sistēma

Skats uz zemes gabala teritoriju





### Atļautā izmantošana Atbilstoši Dobeles novada teritorijas funkcionālajam zonējumam



Atbilstoši Dobeles novada teritorijas funkcionālajam zonējumam īpašums atrodas Tehniskās apbūves teritorijā (TA).

#### Tehniskās apbūves teritorija (TA)

##### Pamatinformācija

Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstības nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve;
- Inženiertehniskā infrastruktūra;
- Transporta lineārā infrastruktūra;
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra;
- Noliktavu apbūve;
- Energoapgādes uzņēmumu apbūve.

Teritorijas papildizmantošana:

- Biroja ēku apbūve;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.

#### 4.8.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)		Apbūves augstums (m)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
452		*19			*20	20	

19. nenosaka, atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai

20. nenosaka, atkarībā no tehnoloģiskā procesa īpatnībām

#### Citi noteikumi

Jaunbūvējamu objektu projektēšanas gaitā jāparedz pasākumi apkārtējo teritoriju aizsardzībai no kaitīgiem faktoriem, trokšņiem, smakām u.tml.

Būvlaide – 3 m.



## 2.3. Vērtējamā apbūve

### 2.3.1. Administratīvā ēka (kadastra apz.4646 001 0005 001)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra administratīvā ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā administratīvā ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Metāla loksnes
Logi	Dubultā stiklojuma, koka vērtnēs
Durvis	Koka
Iekšējā apdare	Grīdas – linoleja, flīzes Sienas – apmetums, krāsojums, flīzes, Grieti – krāsoti, iekārtie
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde, lokālā ūdens apgāde un kanalizācija. Centrālā apkure, cietā kurināmā apkures katls.

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinoša stāvoklī. Ēkas apdare labā stāvoklī, inženierkomunikācijas un santehnika labā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu/labu.

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	103,7 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	337 m <sup>3</sup>
Kopplatība	84,3 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati





### 2.3.2. Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 002)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra noliktavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā noliktavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Gumijoto lokšņu materiāla, ruberoīda
Logi	Sikla bloki
Durvis, vārti	Metāla
Iekšējā apdare	Grīdas – betona Sienas un griesti – krāsojums, bez apdares,
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	1667,0 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	7085 m <sup>3</sup>
Kopplatība	1535,3 m <sup>2</sup>

### Ēkas skati



### 2.3.3. Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 003)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra noliktavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā noliktavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Gumijoto lokšņu materiāla, ruberoīda
Durvis, vārti	Metāla
Iekšējā apdare	Grīdas – betona Sienas un griesti – krāsojums, bez apdares,
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	3300,0 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	14027 m <sup>3</sup>
Kopplatība	3136,2 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### 2.3.4. Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 004)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra noliktavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā noliktavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Gumijoto lokšņu materiāla, ruberoīda
Logi	Sikla bloki

Durvis, vārti	Metāla
Iekšējā apdare	Grīdas – betona Sienas un griesti – krāsojums, bez apdares,
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

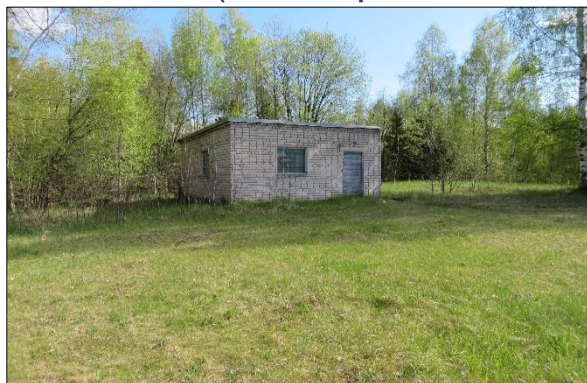
#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	1669,4 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	7095 m <sup>3</sup>
Kopplatība	1553,1 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### 2.3.5. Sūknētava (kadastra apz.4646 001 0005 005)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra sūknētavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā sūknētavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Gumijoto lokšņu materiāla, ruberoīda

Logi	Sikla bloki
Durvis, vārti	Koka
Iekšējā apdare	Grīdas – betona Sienas un griesti – krāsojums, bez apdares,
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde. Apkure ar elektrību

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	42,9 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	178 m <sup>3</sup>
Kopplatība	33,3 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### 2.3.6. Noliktava (kadastra apz.4646 001 0005 006)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra noliktavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā. Ēka tiek izmantota kā noliktavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona

Jumts	Gumijoto lokšņu materiāla, ruberoīda
Logi	Sikla pakešu, PVC vārtņē
Durvis, vārti	Metāla
Iekšējā apdare	Grīdas – betona Sienas un griesti – krāsojums
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde. Apkure ar elektrību

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	27 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	94 m <sup>3</sup>
Kopplatība	18,7 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### 2.3.7. Auto mazgātava (kadastra apz.4646 001 0005 007)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva metāla konstrukciju auto mazgātavas ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 2000.gadā. Ēka tiek izmantota kā mazgātavas ēka.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Metāla, metāla komstrukcijas

Jumts	Metāla, metāla konstrukcijas
Durvis, vārti	Metāla
Inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde. Aukstā ūdens apgāde. Apkure ar elektrību

Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	27 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	94 m <sup>3</sup>
Kopplatība	18,7 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### 2.3.8. Tehniskais punkts (kadastra apz.4646 001 0005 008) platība 594,8 m<sup>2</sup>



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēma, apbūvi veido 1-stāva ķieģeļu mūra tehniskā punkta ēka, kuras ekspluatāciju uzsākta 1997.gadā.

Ēka tiek izmantota kā tehniskā ēka, kurā izvietotas atkritumu sagatavošanas telpas, sadzīves telpas un telpas, kuras sliktā tehniskā stāvokļa dēļ, saimnieciskajai darbībai nav izmantojamas.

#### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Sienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumts	Metāla loksnes
Logi	Stikla pakešu, PVC vērtnēs, dubultā stiklojuma, koka vērtnēs. Ēkas neizmantojamajā daļā stikla bloku, lielākā daļa sasīti.
Durvis, vārti	Koka un metāla
lekšējā apdare	Sadzīves telpās grīdas – betona, linoleja, flīzes, sienas – apmetums, krāsojums, flīzes, grieti – krāsoti. Atkritumu sagatavošanas telpā grīdas – betona, sienas – apmetums, krāsojums, flīzes, grieti – krāsoti.
Inženierkomunikācijas	Neizmantojamās telpas daļēji sagrautas, apdraes nav. Centralizēta elektroapgāde, lokālā ūdens apgāde un kanalizācija. Apkure ar elektrību.



Saimnieciskajai darbībai izmantojamajai ēkas daļai Nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī. Ēkas apdare daļēji apmierinošā stāvoklī, inženierkomunikācijas un santehnika daļēji apmierinošā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu, agresīva vide. Daļa ēkas telpu sagrautas, saimnieciskajai darbībai nav izmantojamas .

#### Tehniskie parametri

Apbūves laukums	103,7 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	337 m <sup>3</sup>
Kopplatība	84,3 m <sup>2</sup>

#### Ēkas skati



#### Sadzīves telpu zona





Atkritumu sagatavošanas zona



Neizmantojamā ēkas daļa





### 3. Īpašuma vērtējums

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtēšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013. formulēto tirgus vērtības definīciju: "*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*"

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas.

**Izmaksu pieeja** – tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Izmaksu pieeju parastu pielieto kā atlikušo izmaksu aizvietošanas metodi - vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summa lietošanas lietderības ziņā līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža prasībām, ņemot vērā laika gaitā radušos tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, izmaksu pieeja šobrīd nav uzskatāma par tirgus situāciju raksturojošu lielumu, tādēļ šajā vērtējumā netiek izmantota.

**Ienākumu pieeja** - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. *Naudas plūsmas diskontēšanas metode* – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu.

Naudas plūsmas diskontēšana ir process īpašuma tirgus vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika periodu ieņēmumu - izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu un ievērtē arī laika ietekmi uz naudas vērtību. Izmantojot šo metodi, samērā uzskatāmi var analizēt īpašuma vērtības veidošanās procesu. Nekustamā īpašuma vērtēšanā tas nozīmē noteikt to vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu - izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika periodā un īpašuma pārdošanas vērtību pēc šī perioda, var atļauties maksāt par īpašumu šodien.

Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanu, naudas plūsma tiek prognozēta atsevišķiem laika periodiem līdz brīdim, kamēr īpašums sāk dot stabilus ieņēmumus vai arī beidz pastāvēt. Tiek noteikta ekonomiskajai situācijai atbilstoša diskonta likme, kas var būt gan vienāda visiem aprēķina periodiem, gan atšķirīga.

Ņemot vērā valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma atrašanās vietu, tā tehnisko stāvokli un tirgus situācijas diktēto saistīto likviditātes risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas - pārdošanas darījumu datus, vērtējamam nekustama īpašumam diskonta likme ieņēmumiem no nomas maksas noteikta 13 % apjomā (bezriska likme (noapaļojot) 1,00 %, likviditātes, kapitāla atgūšanas, pārdošanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 12,00 %).

Aprēķina perioda beigās kapitalizācijas likme reversijai noteikta 12 % apjomā (bezriska likme 1,00 %, likviditātes, kapitāla atgūšanas, pārdošanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 11,00 %).

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** – kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzināšana. Tiek analizēts notikušu funkcionāli līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas - pārdošanas darījumu un piedāvājumā esošu īpašumu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem.

Tirgus pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta,

vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas neseni ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients  $k > 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot koriģējošos faktoros;
- koeficients  $k < 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot koriģējošos faktoros.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta visu īpašuma sastāvā esošo ēku kopējā grīdu platība 7054,4 m<sup>2</sup> ar piesaistīto zemi 5,71 ha platībā.

#### Izsoles īpašie nosacījumi:

Nekustamais īpašums tiek pārdots ar apgrūtinājumu – 10 (desmit) gadus patapinājuma līgums ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" uz nedzīvojamo ēku (kadastra apz.4646 001 0005 003) 3136,2 m<sup>2</sup> platībā.

Patapinājums ir līgums, ar kuru kādam noteiktai lietošanai tiek nodota konkrēta lieta. Galvenais noteikums – lietas nodošana notiek bez atlīdzības, kas ir būtiskākā atšķirība no nomas vai īres līgumiem.

[Civillikuma 1950. pants](#) nosaka: "Ar patapinājumu lietas īpašnieks nezaudē īpašuma tiesību uz lietu un paliek tās valdītājs; patapinājuma ņēmējs ir tikai tās turētājs. Tātad patapinājuma ņēmējs nekādas īpašuma tiesības uz lietu iegūt nevar."

#### Aprēķinu modelis:

- vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeju, pie nosacījuma, ka nav spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem);
- vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju, pie nosacījuma, ka ir spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem), naudas plūsmā pēc patapinājuma līguma beigām, par reversijas vērtību ņemot iepriekš aprēķināto visa īpašuma tirgus vērtību bez spēkā esošajiem īpašajiem nosacījumiem.

Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

### 3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā pēdējos dažos gados ir aktivizējies. Kredītu pieejamība gan joprojām samērā ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremzējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte ir galvenokārt dzīvokļu, dzīvojamo māju un labās vietās esošu, viegli apgūstamu zemesgabalu tirgū, pamatā galvaspilsētā, tai pieguļošajās teritorijās, pie jūras un republikas lielākajās pilsētās. Pārējā valsts teritorijā aktivitāte salīdzinoši zema. Cenas šobrīd turpina kāpt tādiem nekustamo īpašumu segmentiem, kā dzīvokļi un viengimeņu mājas, kā arī lauksaimniecības zemēm. Šobrīd cilvēki izrāda interesi arī par dzīvojamām mājām pilsētā un arī lauku viensētām lauku teritorijā. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Covid-19 ieviesa korekcijas cilvēku ikdienā, un ilgā karantīna un/vai pašizolācija lika pārvērtēt mājokļa nozīmi mūsu dzīvēs. Daudziem šajos ārkārtas situācijas mēnešos mājokļi vairs nebija tikai tāda vieta, kur pārnakšņot un glabāt mantas, un mazie dzīvokļi, kas tika iegādāti šādam nolūkam, kļuva par šauru. Būtiski pieauga interese par privātmāju iegādi, jo zemes iegāde un mājas celtniecība ir ilgs process. Novērojumi rāda, ka būtiski pieaugusi interese par mājām pierīgā, lielākajās pilsētās un to tuvumā, taču trūkst piedāvājuma.

Apkopojot visu pieejamo informāciju par nomas tirgu attālināti no Rīgas, reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, var secināt, ka biroju un komerciāla rakstura telpu nomas tirgus ir mazaktīvs.

Būtiskas nomas maksu izmaiņas nav novērotas. Reģionos biroju nomas tirgus ir vismazāk aktīvais komercobjektu segments. Brīvu telpu īpatsvars ir pietiekams, īpaši ārpus pilsētu centriem. Taču nereti arī reģionu pilsētu centrālajās daļās pieprasījums pēc labas kvalitātes biroja telpām ir lielāks nekā piedāvājums, kas izskaidrojams ar labas kvalitātes telpu trūkumu. Šī faktora ietekmē biroju nomas maksas var būtiski atšķirties

Noliktavu un ražošanas telpu platību segmentā aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējo periodu, nav mainījusies. Potenciālie nomnieki cenšas izvēlēties telpas vietās ar labām piekļūšanas iespējām un tuvāk pie potenciālā darbaspēka dzīvesvietām. Analizējot situāciju nomas tirgū reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums un tai pieguļošajās teritorijās ar līdzīgu ekonomisko aktivitāti, var secināt, ka prasītās nomas maksas par noliktavu un ražošanas telpām ir robežās no 0,3 līdz 0,5 EUR/m<sup>2</sup>, biroju telpām robežās no 0,4 līdz 0,7 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, tehniskās kvalitātes, apjoma, piekļūšanas, izmantošanas iespējām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Tomēr iznomāšanas iespējas ir visai problemātiskas, jo pieprasījums ir zems.

Pēdējo pāris gadu laikā reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums un pieguļošo novadu teritorijās notikuši tikai daži darījumi ar līdzīga apjoma īpašumiem. Pārdoti īpašumi, kuru sastāvā ir vairākas ražošanas un noliktavu ēkas ar administratīvo zonu, kuros apbūves platība bijusi robežās no 5000 līdz 11500 m<sup>2</sup>, ar piesaistīto zemi 5 līdz 19 ha. Pārdevumu cenas bijušas robežās no 16 līdz 33 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz apbūves grīdu platību, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves platības, tehniskās kvalitātes, zemes platības, piekļūšanas iespējām, pieejamajām komunikācijām, infrastruktūras nodrošinājuma un apkārtējās vides vizuālās pievilcības. Pašlaik reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums un pieguļošo novadu teritorijās līdzvērtīgi īpašumi pārdošanai netiek piedāvāti. Tirgus neaktīvs.

Ticamas īpašuma tirgus vērtības noteikšana, kuras pamatā ir aktuālie tirgus dati, šobrīd ir apgrūtināta. Tas ir tādēļ, ka šobrīd īpašuma tirgus atsevišķos segmentos nav aktīvs, kas saistīts ar to, ka COVID-19 ierobežošanas pasākumi valstī un pasaulē praktiski ir paralizējušas atsevišķas nozares. Turklāt šobrīd nav iespējams paredzēt, cik lielā mērā COVID-19 ierobežošanas pasākumi valstī un pasaulē varētu ietekmēt tālāko attīstību īstermiņā un ilgtermiņā, kā arī kad, un cik lielā mērā varētu atsākties ekonomiskā aktivitāte.

### 3.3. Īpašuma izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apbūves plānojuma, funkcionālās nozīmes un konstruktīvā risinājuma, vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids arī turpmāk varētu būt līdzšinējais – noliktavu un ražošanas ēkas ar piesaistīto zemes gabalu.

### 3.4. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinošie:

- atrašanās vieta novada teritorijā netālu no Gardenes un Dobeles;
- piesaistītā zemes gabala platība;
- apbūves platība;
- apbūves tehniskais stāvoklis;
- lieli cietā seguma laukumi, sakopta teritorija;
- labas piebraukšanas iespējas ar visa veida autotransportu;
- pieejamās komunikācijas;

Vērtību pazeminošie :

- tehniskā punkta ēkas daļa sliktā stāvoklī;
- ap tehniskā punkta ēku agresīva vide;
- ēkai nr.003 paredzēts patapinājuma līgums uz 10 gadiem;
- Infrastruktūras nodrošinājums;

### 3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

#### Aprēķinu modelis:

- vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeju, pie nosacījuma, ka nav spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem);

vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju, pie nosacījuma, ka ir spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem), naudas plūsmā pēc patapinājuma līguma beigām, par reversijas vērtību ņemot iepriekš

#### 3.5.1. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins pie nosacījuma, ka nav spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem)

##### 3.5.1.1. Izmantojot ienākumu pieeju

Īpašumā ir spēkā esoši nomas līgumi:

- 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/27. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva administrācijas ēkas un atsevišķi stāvošas vienstāva ēkas ar kopējo platību 94,2 (103,0 m<sup>2</sup>) m<sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 12700 m<sup>2</sup>. Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam.  
Nomas maksa noteikta 56,52 EUR/mēnesī, bez PVN, jeb 0,55 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī, bez PVN. Papildus tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.
- 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/28. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 1535,5 m<sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 4100 m<sup>2</sup>. Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam.  
Nomas maksa noteikta 537,36 EUR/mēnesī, bez PVN, jeb 0,35 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī, bez PVN. Papildus tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.
- 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/29. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 1553,1 m<sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 7700 m<sup>2</sup>. Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam.  
Nomas maksa noteikta 543,59 EUR/mēnesī, bez PVN, jeb 0,35 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī, bez PVN. Papildus tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.
- 2021.gada 4.martā starp VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (Iznomātājs) un AS "BAO" (Nomnieks) noslēgts Nomas līgums Nr. LVĢMC 2021/30. Iznomāta daļa īpašuma Gardenes bīstamo atkritumu novietne, nedzīvojamā vienstāva ēka ar kopējo platību 726,9 m<sup>2</sup> un pieguļošo zemi aptuvenā platībā 9600 m<sup>2</sup>. Līgums spēkā 3 gadus, līdz 2024.gada 4.martam.  
Nomas maksa noteikta 290,76 EUR/mēnesī, bez PVN, jeb 0,40 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī, bez PVN. Papildus tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.

Analizējot vērtētājiem iesniegtos nomas līgumus un analizējot situāciju līdzīga rakstura telpu nomas tirgū reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, var secināt, ka nomas līgumos noteiktās telpu nomas maksas robežās no 0,35 EUR/m<sup>2</sup> (lielas platības noliktavas telpas) līdz 0,55 EUR/m<sup>2</sup> (salīdzinoši nelielas platības biroju telpas) atkarībā no telpu platības, kvalitātes un lietošanas veida, ir atbilstošas vidējām līdzīgas kvalitātes telpu nomas maksām reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums. Ņemot vērā iepriekš minēto, īpašuma tirgus vērtības aprēķinos tiek izmantotas nomas līgumos noteiktās telpu nomas maksas. Papildus nomas maksai tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.

Pārvaldes un uzturēšanas izdevumi, kā arī apdrošināšanas izmaksas aprēķinos ņemtas no līdzīgu īpašumu izdevumu informāciju.

Izdevumus veido:

1. Nekustamā īpašuma nodoklis par neiznomāto zemi, gadā – 107 EUR (1.5 % gadā no neiznomātās zemes (2,30 ha) kadastrālās vērtības uz 01.01.2022., 7130 EUR).
2. Nekustamā īpašuma nodoklis par ēku 003 gadā – 634 EUR (1.5 % gadā no ēkas 003 kadastrālās vērtības uz 01.01.2022., 42246 EUR).
3. Apdrošināšana – 1100 eiro (0,15 EUR/m<sup>2</sup> gadā rēķinot uz apbūves kopējo platību 7054,5 m<sup>2</sup>).
4. Pārvalde un uzturēšana – 15% no ieņēmumiem.

Gadi	1	2	3	4	5	Reversija
Ilgtermiņa inflācijas koeficients	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	
<b>Ieņēmumi</b>						
<b>Administratīvā ēka 001, Noliktava 006</b>	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	
Nomas maksa EUR/m2	0,55	0,56	0,57	0,58	0,60	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	612	624	637	649	662	
<b>Noliktava 002</b>	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	
Nomas maksa EUR/m2	0,35	0,36	0,36	0,37	0,38	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	5804	5920	6039	6159	6283	
<b>Noliktava 003</b>	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	
Nomas maksa EUR/m2	0,35	0,36	0,36	0,37	0,38	
Nomas risks	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	
Ieņēmumi	9220	10077	10963	11882	12832	
<b>Noliktava 004</b>	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	
Nomas maksa EUR/m2	0,35	0,36	0,36	0,37	0,38	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	5871	5988	6108	6230	6355	
<b>Sūknētava 005, Auto mazgātava 007, Tehniskais punkts 008</b>	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	
Nomas maksa EUR/m2	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	3140	3203	3267	3332	3399	
<b>Efektīvie bruto ieņēmumi, EUR</b>	<b>24647</b>	<b>25812</b>	<b>27014</b>	<b>28253</b>	<b>29531</b>	
<b>Izdevumi</b>						
Nekustamā īpašuma nodoklis zeme	107	109	111	114	116	
Nekustamā īpašuma nodoklis ēka, 003	634	647	660	673	686	
Pārvalde un uzturēšana (15% no ieņēmumiem)	3697	3872	4052	4238	4430	
Apdrošināšana gadā, EUR	1100	1122	1144	1167	1191	
<b>Kopējās izmaksas, EUR</b>	<b>5538</b>	<b>5750</b>	<b>5967</b>	<b>6192</b>	<b>6422</b>	
<b>Neto ieņēmumi, EUR</b>	<b>19109</b>	<b>20062</b>	<b>21046</b>	<b>22061</b>	<b>23108</b>	
<b>Kapitalizācijas likme reversijai</b>	12					
Diskonta likme	13	13	13	13	13	
Diskonta koeficients	0,884956	0,783147	0,69305	0,613319	0,54276	0,54276
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	16911	15712	14586	13531	12542	12542
Naudas plūsmas vērtība, EUR	73281					
Reversija, EUR	104519					
<b>Īpašuma vērtība</b>	<b>177800</b>					

Nekustamā īpašuma iespējamā vērtība izmantojot ienākumu pieeju aprēķināta (noapaļojot) 178 000 EUR.

### 3.5.1.2. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

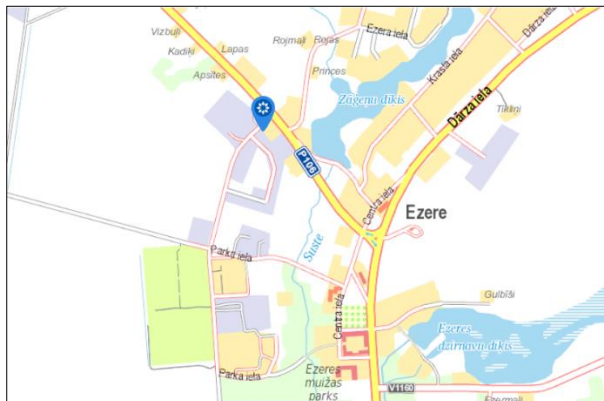
Precīzas informācijas iegūšana par pārdotajiem līdzvērtīgiem nekustamajiem īpašumiem ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta visu īpašuma sastāvā esošo ēku kopējā grīdu platība 7054,4 m<sup>2</sup> ar piesaistīto zemi 5,71 ha platībā.

Vērtējuma autora rīcībā ir dati par notikušiem salīdzināmu īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumiem Dobeles novadā un pieguļošo novadu teritorijās pēdējo gadu laikā (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

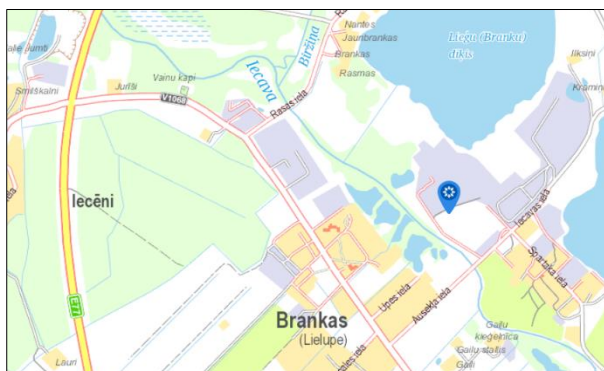
#### 1. salīdzināmais objekts

"Asniņi", Ezere, Ezeres pag., Saldus nov. (kadastra Nr.8448 006 0495) atrodas blakus Ezerei, pie ceļa P106. 3 mūra lauksaimniecības ražošanas ēkas ar kopējo platību 4968,7 m<sup>2</sup>. Zemes gabala platība 5,0 ha. Apbūve apmierinošā stāvoklī (nolietojums 30%). Būves celtas 1975.gadā, pārdošanas brīdī bijusi līdzvērtīgā tehniskā stāvoklī. Piekļūšana laba, robeža ar ceļu. Ir elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija. Nekustamais īpašums pārdots 2020. gada aprīlī par cenu 106 000 EUR (21,3 EUR/m<sup>2</sup>).



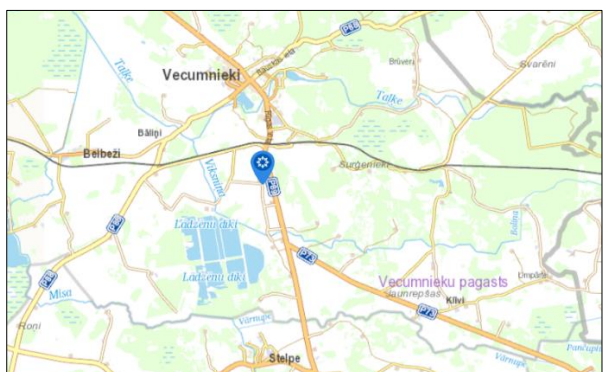
### 2.salīdzināmais objekts

Iecavas iela 1, Brankas, Cenu pag., Jelgavas nov. (kadastra Nr.5444 005 0294) atrodas Brankās, aiz Iecavas upes, ražošanas zonas teritorijā. 6 ražošanas, noliktavas ēkas ar kopējo platību 5563,6 m<sup>2</sup>. Zemes gabala platība 10,7238 ha. Apbūve nolietojusies (nolietojums 40 - 60%). Būves celtas pamatā 1970 – 1980 gadā, pārdošanas brīdī sliktākā stāvoklī. Pieklūšana laba, robeža ar ceļu. Pieejamas centralizētās komunikācijas. Nekustamais īpašums pārdots 2020. gada augustā par cenu 130 600 EUR (23,5 EUR/m<sup>2</sup>).



### 3.salīdzināmais objekts

Rīgas iela 96 (Mālukalns), Vecumnieki, Vecumnieku pag., Bauskas nov. (kadastra Nr.4094 012 0109) atrodas Vecumniekos, pie ceļa P89, aiz dzelzceļa, Skaistkalnes virzienā. 8 ražošanas, biroju, noliktavas ēkas ar kopējo platību 11664,8 m<sup>2</sup> (viena 1960.gadā celta ēka 10571 m<sup>2</sup>) Zemes gabala platība 7,4445 ha. Apbūve apmierinošā stāvoklī (nolietojums ap 35%). Būves celtas 1965. - 1975.gadā, pārdošanas brīdī bijusi līdzvērtīgā tehniskā stāvoklī. Pieklūšana laba, robeža ar ceļu. Ir elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija nu gāzes apgāde. Nekustamais īpašums pārdots 2021. gada maijā par cenu 379 400 EUR (32,5 EUR/m<sup>2</sup>).





Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3			
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Gardenes bīstamo atkritumu novietne	Asniņi, Ezere, Ezertes pag.	Iecavas iela 1, Brankas, Cenu pag.	Rīgas iela 96, Vecumnieki, Vecumnieku pag.			
Pārdošanas datums	-	04.2020.	08.2020.	05.2021.			
Darījuma cena, EUR	-	106 000	130 600	379 400			
Zemes gabala kopējā platība, ha	5,71	5,00	10,7238	7,4445			
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	7054,4	4968,7	5563,6	11664,8			
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m <sup>2</sup>		21,3	23,5	32,5			
<b>Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku</b>		<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Darījuma laiks</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopējā korekcija</b>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR</b>		<b>21,3</b>		<b>23,5</b>		<b>32,5</b>	
<b>Vērtību ietekmējošās korekcijas:</b>		<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Atrašanās vieta		15%	3,20	-20%	-4,69	0%	0,00
- novietojums pilsētā, reģionā		15%	3,20	-20%	-4,69	0%	0,00
- piebraukšanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- auto novietošanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala platība		0%	0,00	-10%	-2,35	-5%	-1,63
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves platības korekcija		-5%	-1,07	-5%	-1,17	10%	3,25
Apbūves konstruktīvais risinājums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves tehniskais stāvoklis		0%	0,00	25%	5,87	0%	0,00
Inženierkomunikācijas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Palīgēkas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>10%</b>	<b>2,13</b>	<b>-10%</b>	<b>-2,35</b>	<b>5%</b>	<b>1,63</b>
Salīdzināmo objektu 1 m <sup>2</sup> koriģēta vērtība, EUR			23,47		21,13		34,15
<b>Salīdzināmo objektu korekciju īpatsvars</b>	<b>100%</b>		<b>35%</b>		<b>35%</b>		<b>30%</b>
Vērtējamā īpašuma 1 m <sup>2</sup> aprēķinātā vērtība, EUR	25,9		8,2		7,4		10,3
<b>Īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>					<b>182 700</b>		

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 25,9 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz ēku kopējo grīdu platību 7054,4 m<sup>2</sup>. Pie šāda nosacījuma vērtējamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 183 000 EUR.

### 3.5.1.3. Īpašuma līdzsvarotā tirgus vērtība

Iepriekš veiktie aprēķini uzrāda rezultātus:

- izmantojot ienākumu pieeju – 178 000 EUR
- izmantojot tirgus pieeju – 183 000 EUR

Šī vērtējuma autora viedoklis – ienākumu pieeja, kura atspoguļo iespējamo saimnieciskās darbības naudas plūsmu īpašumā, raksturo to ekonomisko interesi, kāda potenciālajam pircējam varētu būt par īpašumu. Tomēr patreizējā ekonomiskajā situācijā ar ienākumu pieeju iegūtais rezultāts, ņemot vērā nomas maksu līmeni un iespējas īpašumu iznomāt, ne vienmēr ir noteicošais īpašumu raksturojošais faktors, jāņem vērā īpašuma atrašanās vieta, sastāvs, tehniskā kvalitāte apjomi, līdzīgu īpašumu pieejamība tirgū un izmantošanas iespējas nākotnē.

Apkopojot iepriekš izteiktos apsvērumus un aprēķinu rezultātus, īpašuma līdzsvarotās tirgus vērtības noteikšanā iepriekš veikto aprēķinu ietekme tiek pieņemta:

- ar ienākumu pieeju iegūtais rezultāts – 50 % apjomā,
- ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts – 50 % apjomā,

Pie šādiem nosacījumiem nekustamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 180 000 EUR.

### 3.5.1. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins pie nosacījuma, ka ir spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem)

Analizējot vērtētājiem iesniegtos nomas līgumus un analizējot situāciju līdzīga rakstura telpu nomas tirgū reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, var secināt, ka nomas līgumos noteiktās telpu nomas maksas robežās no 0,35 EUR/m<sup>2</sup> (lielas platības noliktavas telpas) līdz 0,55 EUR/m<sup>2</sup> (salīdzinoši nelielas platības biroju telpas) atkarībā no telpu platības, kvalitātes un lietošanas veida, ir atbilstošas vidējām līdzīgas kvalitātes telpu nomas maksām reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums. Ņemot vērā iepriekš minēto, īpašuma tirgus vērtības aprēķinos tiek izmantotas nomas līgumos noteiktās telpu nomas maksas. Papildus nomas maksai tiek maksāts par komunālajiem pakalpojumiem, NĪN proporcionāli aizņemtajai platībai un citi iespējamie nodokļi, ar kuriem var tikt aplikts nomas objekts.

Pārvaldes un uzturēšanas izdevumi, kā arī apdrošināšanas izmaksas aprēķinos ņemtas no līdzīgu īpašumu izdevumu informāciju.

Izdevumus veido:

1. Nekustamā īpašuma nodoklis par neiznomāto zemi (1,64 ha), gadā – 76 EUR (1.5 % gadā no neiznomātās zemes (1,64 ha (ēkai 003 piesaistīta zemes ~ 0,66 ha)) kadastrālās vērtības uz 01.01.2022., 5084 EUR).
2. Apdrošināšana – 600 eiro (0,15 EUR/m<sup>2</sup> gadā rēķinot uz apbūves kopējo platību 3918,2 m<sup>2</sup>).
3. Pārvalde un uzturēšana – 15% no ieņēmumiem.

Gadi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Reversija
Ilgtermiņa inflācijas koeficients	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	
<b>Ieņēmumi</b>											
<b>Administratīvā ēka 001, Noliktava 006</b>	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	
Nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	0,55	0,56	0,57	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,66	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	612	624	637	649	662	675	689	703	717	731	
<b>Noliktava 002</b>	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	1535,5	
Nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	0,35	0,36	0,36	0,37	0,38	0,39	0,39	0,40	0,41	0,42	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	5804	5920	6039	6159	6283	6408	6536	6667	6801	6937	
<b>Noliktava 003</b>	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	3136,2	
Nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Nomas risks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ieņēmumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Noliktava 004</b>	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	1553,1	
Nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	0,35	0,36	0,36	0,37	0,38	0,39	0,39	0,40	0,41	0,42	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	5871	5988	6108	6230	6355	6482	6611	6744	6878	7016	
<b>Sūknētava 005, Auto mazgātava 007, Tehniskais punkts 008</b>	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	726,9	
Nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	
Nomas risks	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Ieņēmumi	3140	3203	3267	3332	3399	3467	3536	3607	3679	3753	
<b>Efektīvie bruto ieņēmumi, EUR</b>	<b>15427</b>	<b>15735</b>	<b>16050</b>	<b>16371</b>	<b>16699</b>	<b>17033</b>	<b>17373</b>	<b>17721</b>	<b>18075</b>	<b>18437</b>	
<b>Izdevumi</b>											
Nekustamā īpašuma nodoklis zeme	76	78	79	81	82	84	86	87	89	91	
Pārvalde un uzturēšana (15% no ieņēmumiem)	2314	2360	2408	2456	2505	2555	2606	2658	2711	2765	
Apdrošināšanas izmaksas, EUR/gadā	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	
<b>Kopējās izmaksas, EUR</b>	<b>2990</b>	<b>3050</b>	<b>3111</b>	<b>3173</b>	<b>3237</b>	<b>3301</b>	<b>3367</b>	<b>3435</b>	<b>3503</b>	<b>3573</b>	
<b>Neto ieņēmumi, EUR</b>	<b>12437</b>	<b>12686</b>	<b>12939</b>	<b>13198</b>	<b>13462</b>	<b>13731</b>	<b>14006</b>	<b>14286</b>	<b>14572</b>	<b>14863</b>	180000
<b>Kapitalizācijas likme reversijai</b>											12
Diskonta likme	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
Diskonta koeficients	0,884956	0,783147	0,693005	0,613319	0,54276	0,480319	0,425061	0,37616	0,332885	0,294588	0,287476
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	11006	9935	8968	8095	7307	7307	7307	7307	7307	7307	51746
<b>Īpašuma vērtība</b>	<b>133589</b>										

Nekustamā īpašuma iespējamā vērtība izmantojot ienākumu pieeju, pie nosacījuma, ka ir spēkā īpašie nosacījumi (nedzīvojamās ēkas 003 patapinājuma līguma uz 10 gadiem) aprēķināta (noapaļojot) 134 000 EUR.

#### 4. Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma "Gardenes bīstamo atkritumu novietne", Auru pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4646 001 0005) tirgus vērtība izsoles vajadzībā pie īpašajiem nosacījumiem, atbilstoši situācijai īpašumā 2022.gada 16.maijā aprēķināta **134 000 EUR** (Viens simts trīsdesmit četri tūkstoši euro).

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA „Grant Thornton Baltic” neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

*Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:*

- saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,*
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(sertifikāts Nr. 88)

Ģirts Kļaviņš



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un  
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 36

Izsniegts

*STA «Grant Thornton Baltic»*

firma

Reģistrācijas Nr. 50003619401

Darbība sertificēta no

2016. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums

  
A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
'Par komercianu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā'



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS  
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 88

*Girts Klaviņš*

vārds, uzvārds

050765-10000

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 21. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 22. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 21. jūnijam

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559