

ATSKAITE PAR
BALTIC INTERNATIONAL BANK SE
PIEDEROŠĀS MANTAS TIRGUS UN PIESPIEDU
VĒRTĪBAS APRĒĶINU



Atskaites saturs

<i>1. Vēstule</i>	<i>2 . lpp</i>
<i>2. Galvenā informācija</i>	<i>3 . lpp</i>
<i>3. Darba uzdevuma apraksts</i>	<i>4 . lpp</i>
<i>4. Vērtējamā objekta identifikācija</i>	<i>5 . lpp</i>
<i>5. Vērtēšanas metodoloģija</i>	<i>6 . lpp</i>
<i>6. Vērtējuma pamatojums papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem</i>	<i>7 . lpp</i>
<i>7. Kustamās mantas novērtējums</i>	<i>10 . lpp</i>
<i>8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori</i>	<i>12 . lpp</i>
<i>9. Neatkarības apliecinājums</i>	<i>13 . lpp</i>
<i>10. Slēdziens</i>	<i>13 . lpp</i>
<i>11. Fotogrāfijas</i>	<i>14 . lpp</i>
<i>12. Pielikumi</i>	



Nr.: G-23-141
Datums: 01.08.2023.
Rīgā

Par kustamās mantas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Cien. Baltic International Bank SE !

Atsaucoties uz savstarpējo vienošanos par Baltic International Bank SE kustamās mantas (seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības)) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, esam izanalizējuši pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt tā vērtību 2023. gada 6. un 12. jūnijā.

Vērtējamais īpašums ir seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības). Veicot informācijas analīzi tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir kustamās mantas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, atskaites izmantošanai izsoles sākuma cenas noteikšanai .

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).

Īpašuma novērtēšana tika veikta 2023. gada 6. un 12. jūnijā.

Atbilstoši vērtības definīcijai un balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, speciālistu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs - vērtējamās kustamās mantas (seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības)) 2023. gada 28. jūnijā tirgus vērtība, neiesk. PVN, EUR, ir:

14000 EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro)

bet šīs kustamās mantas *piespiedu pārdošanas* vērtība, neiesk. PVN, EUR ir:

9700 EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)

Veicot aprēķinus mēs ņemām vērā sekojošus vērtību ietekmējošus faktorus: tirgus specifiku, mantas cenu attīstības dinamiku u.c. būtiskus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējumā izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta. Kustamās mantas novērtējuma atskaita pielietojama tikai uzrādītajam lietošanas mērķim.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību un ka mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Guntis Pommers
SIA „GUPO”
Valdes priekšsēdētājs

*Dokuments parakstīts ar
elektronisko parakstu un satur
laika zīmogu*

Galvenā informācija

Vērtējamais objekts (kustamā manta)	seifī un ugunsdroši skapji (44 vienības)
Vērtēšanas datums	2023. gada 28. jūnijā
Vērtējuma pasūtītājs	Baltic International Bank SE
Reģistrācijas Nr.	40003127883
Kustamās mantas vērtētājs	Guntis Pommers, sertifikāts Nr. 27
Vērtēšanas uzdevums	Veikt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu uzrādītajai kustamajai mantai 2023. gada 28. jūnijā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt: tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējums tiks izmantots izsoles sākuma cenas noteikšanai
Aprēķinātā tirgus vērtība, bez PVN	14000 EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro)
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, bez PVN	9700 EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)
Īpašumtiesības	Uzrādītās vērtējamās mantas (seifī un ugunsdroši skapji (44 vienības)) īpašnieks ir: Baltic International Bank SE Reģ.nr. 40003127883
Apgrūtinājumi	Nav konstatēti
Apskates datums	2023. gada 6. un 12. jūnijā
Atrašanās vieta	Kalēju iela 41, Kalēju iela 43, Grēcinieku iela 6 un Mūkusalas iela 25, Rīga
Objekta sastāvs un ekspluatācijas režīms	Uzrādītā kustamā manta ir dažādu izmēru un drošības klašu seifī un ugunsdroši skapji (kopā 14 nosaukumi). Par seifu un ugunsdroši skapju izgatavošanas un iegādes gadiem, kā arī drošības klasēm nav informācijas. Seifī un ugunsdroši skapji izmantoti dažādām bankas vajadzībām.
Tirkus situācija	Vērtējamās kustamās mantas lielākā daļa ir tirgus spējīga konkurēt, jo apzinot gan Latvijas tirgus situāciju un salīdzinot to Interneta lapās – ir piedāvājumi pirkt un pārdot šāda tipa seifus un ugunsdrošus skapjus.
Pašreizējais izmantošanas veids	Seifu lielākā daļa īslaicīgi netiek izmantota
Efektīvākais izmantošanas veids	Naudas, dokumentu un vērtslietu drošai uzglabāšanai
Piezīmes	Pielikumā sekojošu dokumentu kopijas: apskates laikā uzrādītās kustamās mantas fotogrāfijas izdrukas no Interneta kustamās mantas vērtētāja sertifikāts Nr.27 neatkarības apliecinājums pasūtītāja iesniegti dokumenti un informācija par vērtējamo mantu

Darba uzdevuma apraksts

Baltic International Bank SE (reģ.nr. 40003127883) lūdz aprēķināt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību kustamajai mantai (seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības)), pamatojoties uz mantas apskati un pasūtītāja iesniegtajiem dokumentiem. Vērtējums tiks izmantots izsoles sākuma cenas noteikšanai.

1.1. Vērtējuma pamatojums

Vērtētāja noskaidrotā (piedāvājums – pieprasījums) tirgus vērtības aprēķini ar tirgus datu salīdzinošo darījumu vērtības aprēķināšanas metodi balstās uz šādas kustamās mantas pārdošanas piedāvājumu salīdzināšanu, kādi ir atrodami piedāvājumu tirgū interneta lapās, kas ir pieņemtās vērtības.

Ar tirgus datu salīdzināšanas metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem). Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Bez tam, novērtējuma pamatā ir informācija no firmām, kuras realizē šādu vai līdzīgu mantu, kas ir iegūta vēlāk kā 2023. gada 6. un 12. jūnijā.

1.2. Vispārīgā informācija

Nosakot augstāk minētās kustamās mantas vērtību, ņemti vērā sekojoši faktori:

- izgatavošanas gads;
- ekspluatācijas sākuma gads;
- vispārējais tehniskais stāvoklis apsekošanas dienā;
- tehniskais stāvoklis uz vispārējā tirgū piedāvājamā fona;
- pārdošanas iespējas – pieprasījums tirgū;
- fiziskais un ekonomiskais nolietojums apsekošanas dienā;
- izgatavotājvalsts;
- kustamās mantas īpašnieku maiņa Latvijā;
- vizuālais stāvoklis apsekošanas dienā;
- ekspluatācijas režīms.

Vērtējamā objekta identifikācija

Īpašumtiesību raksturojums

Vērtējamā kustamā manta, ir Baltic International Bank SE (reģ.nr. 40003127883) piederošs īpašums.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija:

- Īpašnieka pārstāvja sniegtā tehniskā informācija par apskatāmo mantu;
- Apskates laikā uzrādītās kustamās mantas fotogrāfijas;
- Informācija no reklāmās un internetā pieejamiem datiem;

Atrašanās vieta un vispārējs kustamās mantas raksturojums

Vērtēšanai uzrādītā kustamā manta (seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības)) apskates dienā 2023. gada 6. un 12. jūnijā atradās apsargātās telpās, atrašanās vieta - Kalēju iela 41, Kalēju iela 43, Grēcinieku iela 6 un Mūkusalas iela 25, Rīga.

Vērtējamā kustamā manta ir paredzēta naudas, dokumentu un vērtslietu uzglabāšanai drošā vidē. Tie var būt ugunsdroši, uzlaušanas droši un kombinēti (uguns un uzlaušanas drošs), kas paredzēti lietošanai mājās, birojos, komerciālās un valsts iestādēs, bankās. Seifu un ugunsdrošo skapju ražošanas, iegādes vai ekspluatācijas sākuma gadi nav uzrādīti, kā arī nav uzrādītas to markas, modeļi un drošības klases.

Ugunsizturīgie jeb ugunsdrošie seifi ir piemēroti vērtspapīru, kompaktdisku, magnēta lenšu u.c., uzglabāšanai telpās, kuras ir pakļautas ugunsnelaimēas riskam. Ugunsizturīgo seifu konstrukcija pasargā seifa saturu no augstu temperatūru un atklāto liesmu ietekmes. Telpa starp šāda seifa sieniņām un durvīm ir aizpildīta ar putu betonu. Dažādu ražotāju seifi ir līdzīgi pēc ugunsizturīguma pakāpes. Nelieli seifi var tikt pakļauti atklātām liesmām aptuveni 60 minūtes, seifi, kas ir augstāki par 70 cm - aptuveni divas stundas. Ir arī ļoti dārgi seifi, kas var izturēt uguns iedarbību pat 240 minūšu laikā. Prakse liecina, ka izturīgāki ir Eiropā ražotie seifi. Diemžēl ugunsizturīgie seifi diez vai spēs pasargāt arī no uzlaušanas, jo tie ir izstrādāti nolūkā pasargāt īpašumu no liesmām. Tādēļ šādus seifa modeļus ieteicams izmantot tikai apsargājamās telpās.

Pretuzlaušanas seifi ir paredzēti juvelierizstrādājumu, naudas līdzekļu un citu materiālo vērtību uzglabāšanai. Pretuzlaušanas seifa galvenais uzdevums - neļaut laupītājam iekļūt seifa iekšpusē pēc iespējas ilgāku laiku. Šādu seifu ražošanā tiek izmantoti īpaši izturīgie materiāli. Katra seifa sieniņa tiek izgatavota no divām līdz pat 10 mm biezām metāla loksnēm, telpa starp kurām tiek aizpildīta ar blīvējumu. Kā blīvējumu parasti izmanto armēto betonu, lētākos modeļos - smiltis, ģipsi.

Seifi, kam piemīt gan pretuzlaušanas, gan ugunsizturīguma īpašības, ir diezgan dārgi, tie tiek izgatavoti ierobežotā daudzumā. Taču neraugoties uz to cenu, nav vērts cerēt uz optimālo šo īpašību savienojumu, tādēļ, ja ir nepieciešama maksimāli iespējamā aizsardzība, ieteicams iegādāties divus seifus dažādu vērtību uzglabāšanai: ugunsizturīgo dokumentu uzglabāšanai un pretuzlašanas seifu dārglietām.

Seifi var nosacīti tikt iedalīti iebūvējamos un neiebūvējamos. Iebūvējamie seifi ir aizsargāti tikai no priekšpuses, taču pareizi ierīkojot tos izturīgā sienā, var pilnībā nodrošināties pret zagļu ielaušanos. Šādos seifos parasti uzglabā naudu, jo to izmērs nav liels. Iebūvēt seifu var sienā, grīdā vai mēbelēs. Jāpiebilst, ka mēbelēs iebūvējamie seifi parasti nav tik droši, jo paaugstinātas prasības tiek izvirzītas vairāk attiecībā uz seifa dizainu, nevis drošības pakāpi.

Vērtēšanai tika uzrādītas arī depozītstatnes, citādi zināmas kā individuālie seifi, ir augstas kvalitātes droši individuāli konteineri, kas parasti tiek glabāti lielā seifā vai bankas glabātuvē. Parasti individuālie seifi atrodas bankās, pasta nodaļās, viesnīcās, autonomās vai citām institūcijās. Individuālie seifi tiek izmantoti, lai uzglabātu vērtīgas mantas, piemēram, dārgakmeņus, dārgmetālus, valūtu, vērtspapīrus, svarīgus dokumentus, piemēram, testamentu, īpašuma tiesības, dzimšanas apliecību, vai datora datus, kam nepieciešama aizsardzība pret zādzībām, ugunsgrēka, plūdiem vai citām briesmām. Individuālie seifi tiek izgatavoti un uzstādīti blokos. Blokus var novietot gar sienām vai neatkarīgās grupās. Uzstādīšanu var pielāgot klientu vajadzībām, izvēloties konteineru dažādus augstumus un platumus kā arī izvēloties bloku augstumu. Uzstādīšana ir vienkārša un ātra.

Metāla dokumentu skapis var izturēt lielas slodzes, tāpēc tas ir piemērots liela apjoma dokumentācijas glabāšanai. Izturīgs pret mehāniskiem bojājumiem, ielaušanos, ugunsizturīgs, nebaidās no temperatūras un mitruma svārstībām. Metālu izmanto kartotēku, arhīvu un grāmatvedības skapju izgatavošanai un tie ir lētāki kā seifi.

Seifu, depozītskapju un ugunsdrošo skapju izmēri un komplektācija, iespēju un informācijas pieejamības robežās, kā arī salīdzinošie piedāvājumi ar korekcijas koeficientiem ir apkopoti aprēķinu tabulā.

Vērtēšanas metodoloģija

Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs vispārpieņemtas vērtēšanas metodes - izmaksu, ieņēmumu un salīdzināmo darījumu metodes.

- ienesīguma aprēķina metode pielietojama tādiem objektiem, kuru potenciālā vērtība nosakāma to ilgtermiņa izmantošanā, modelējot potenciālo ienākumu plūsmu. Kustamās mantas vērtēšanas praksē šādu aprēķina metodi pielieto reti, jo ir sarežģīti modelēt iespējamos ienākumus investīcijām kustamās mantas izmantošanā ilgtermiņā;
- izmaksu metode lielākajā daļā gadījumu izmanto vērtējot kustamo mantu, kad tirgū nav atrodami atbilstoši analogi darījumi, jo kustamā manta ir specifiska vai tai nav tik liela pieprasījuma tirgū, līdz ar to tiek koriģēta sākotnēja iegādes vērtība izmantojot fiziskā un ekonomiskā nolietojuma koeficientu korekciju;
- tirgus datu salīdzināšanas metodi pielieto aktīva kustamās mantas tirgus rezultātā, kad ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem pirkta, tas dod iespēju izvēlēties pēc aprīkojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus tirgus piedāvājumus, lai iegūtu kvalitatīvus gala rezultātus.

Salīdzināmo darījumu metodes apraksts

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem piedāvājumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Piedāvājumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 1 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, pretējā gadījumā koeficients ir mazāks par 1, bet ja šīs īpašības praktiski neatšķiras, tad koeficients paliek nemainīgi 1.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Noteikto vērtību definīcijas

Aprēķins balstās uz pieņēmumu, kā tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums varētu tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamata kritērijiem:

- 1) atklātu un konkurējošu tirgu;
- 2) godīgu un tipisku pārdošanas procesu;
- 3) labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Šai gadījumā ņemts vērā, ka pasūtītājs lūdz noteikt kustamās mantas vērtību - izsoles sākuma cenas noteikšanai.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).

Fiziskais nolietojums – mantas nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra iekārtu tehniskā apkope un tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums – mantas neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, tas ir novecojis ražošanas veids, liels materiālu patēriņš uz vienības izražošanu, dārga rezerves materiālu iegāde u.c. faktori.

Ārējie vērtības zudumi – izmaiņas kopš uzrādītās mantas uzstādīšanas (mainījusies situācija tirgū, mazinājies to pieprasījums utml.). Šīs mantas vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu mantu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē mantas izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura.

Vērtējuma pamatojums papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem

- Vērtētājs veica apskati uz vietas, atbilstoši darba uzdevumam, salīdzināja līdzīgas kustamās mantas realizācijas nosacījumus, ieguva un analizēja informāciju no Jums, kā arī no firmām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar šāda tipa stadiona aprīkojuma realizāciju un uzpirķšanu. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.
- Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi Latvijā eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Visas kustamās mantas vērtība aprēķināta kā mantu kopums, kas ņemts vērā pie konkrētās mantas vērtības aprēķina.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

- Mantas vērtība ir aprēķināta ar pieņēmumu, ka īpašums tiks izmantots pēc tā uzdevuma.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās tiesvedībai, sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma fiziskais stāvoklis tiek novērtēts pamatojoties uz pasūtītāja sniegto informāciju un mantas apskati. Šajā vērtējumā tiek pieņemts, ka nepastāv tādu slēptu, nepamanāmu defektu, kas ietekmē objekta vērtību.

Pies piedu pārdošanas vērtības apraksts

Saskaņā ar LĪVA 2009.gada 5. maijā apstiprināto „Situācijas analīze un metodiskas rekomendācijas „Vērtējumi tiesu izpildītājiem izsoles vajadzībām””, galvenie riski, kas darbojas pies piedu pārdošanas gadījumos:

Tirgus ekspozīcijas risks - mantas piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma pies piedu raksturu.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt mantu un iepazīties ar tās fizisko stāvokli, kā arī risks, ka mantas stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā mantas saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.

Finansēšanas faktors – ņemot vērā ierobežoto laiku, ar lielu ticamību ir sagaidāmas problēmas ar finansējuma nodrošināšanu. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par mantas uzglabāšanu, juridisko palīdzību u.tml..

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina pies piedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina

Vērtējamā īpašuma gadījumā ar pies piedu pārdošanu saistītie riski un to ietekme uz iespējamo mantas pārdošanā izsolē iegūstamo cenu ir sekojoši:

Aprēķinātā kustamās mantas tirgus vērtība	EUR	14000
Ar pies piedu pārdošanu saistītie riski	Ietekme %	Ietekme EUR
Tirgus ekspozīcijas risks	-5%	-700
Fiziskā stāvokļa risks	-5%	-700
Laika un nenoteiktības faktors	-10%	-1400
Finansēšanas faktors	0%	0
Papildus izmaksu faktors	-5%	-700
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	-5%	-700
Kopā	-30%	-4300
Aprēķinātā pies piedu pārdošanas vērtība, neiesk. PVN, EUR	EUR	9700
Noapaļojot, EUR	EUR	9700

Tirgus apskats

Vērtējamjiem objektiem līdzvērtīgu banku aprīkojuma tirgus ir raksturojams kā pietiekami aktīvs – pieejams pieteikams informācijas daudzums par līdzvērtīgu objektu pirkšanas un pārdošanas piedāvājumiem, kā arī vērtētāju rīcībā ir informācija par notikušiem darījumiem, kas gan nevar tikt izmantota vērtējumā, jo nav dokumentāli apstiprināta sakarā ar to, ka Latvijā nepastāv oficiāls darījumu reģistrs.

Vērtēšanas metodika kustamai mantai un to kopai izstrādāta un apstiprināta LĪVA īpašuma vērtētāju padomē, saskaņā ar īpašuma vērtēšanas standartu "Latvijas Standarts LVS 401;2013".

Pieņēmumu analīzes un aprēķinu rezultātā iegūtās vērtības ar ietekmējošo faktoru koeficientu lielumi apkopotas tabulā.

Kustamās mantas novērtējums

Tirdzniecības vērtības aprēķins ar salīdzinošo tirgus darījumu metodi

Kustamās māntas īnošnieki: Baltic International Bank SE

Vienīgais vārds un pārneliņš Nr.: 100003127883

Registratius nr.: 1000212/002 Annalina datum: 2023-06-28 15:00:00

Konō (noənəlɔɪ̯t)•

Anzīmējumi krāsai:

Surat ini ditulis pada hari Selasa, 10 Januari 1942, dan ditandatangani oleh Dr. S. H. S. Soerjono.

Grecmeku Iela 6; MS = Mūkusalas Iela 23

023 endo 28 juliis nootolehtis 14000 EUP

Aprekāmātā niesniešu pārdošanas vērtība kustamajā mantai amēriķu dienā, 2023. gada 28. jūnijā, noanaļojojot ir 9700 EUR

Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par vērtējamo kustamo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Tieks uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem;
2. uzņēmuma vadība un tā pārstāvji ir apliecinājuši, ka viņu sniegtā informācija ir pilnīga un precīza, un ka finansu pārskatos atspoguļotie dati atbilst vispārpieņemtiem grāmatvedības un uzskaites principiem, un, gadījumā, ja ir kādas atkāpes no tiem, tās ir īpaši atzīmētas tekstā. No uzņēmuma vadības saņemtā informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un mēs neesam izteikuši savu viedokli par to;
3. novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem;
4. vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota;
5. vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta;
6. vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā, un vērtētājs par tiem nenes atbildību, kā arī informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību;
7. nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA „GUPO” īpašniekiem, šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo mantu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur dotā atskaite, ir patiesa un pareiza;
- atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaka nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un dotā atskaite tika sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;

Slēdziens

Vērtētāja veiktās analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka Baltic International Bank SE (reģ.nr. 40003127883) piederošās kustamās mantas (seifi un ugunsdroši skapji (44 vienības)), tirgus vērtība, neiesk PVN, 2023. gada 28. jūnijā ir:

14000 EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro)

bet šīs kustamās mantas kopējā *piespiedu pārdošanas* vērtība ir:

9700 EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)

Kustamās mantas vērtētājs
Guntis Pommers
Sertifikāts Nr.27

**Dokuments parakstīts ar
elektronisko parakstu un satur
laika zīmogu**

/Guntis Pommers/

PIELIKUMI

SIA „GUPO”

FOTOGRĀFIJAS



1.K43; B; 60x50x45; A

1.K43; B; 60x50x45; A



2.K43; B; 90x60x50; A; Konsmetal

2.K43; B; 90x60x50; A; Konsmetal



3.K43; GB; 80x53x40;A

3.K43; GB; 80x53x40;A

SIA „GUPO”



4.K43; BR; 80x42x25; N



5.K43; B; 80x50x50; NZ



6.K43; M; 60x50x50; A



6.K43; M; 60x50x50; A



7.K43; GB; 70x55x45; N



8.K43; B; 55x40x37; A

SIA „GUPO”



8.K43; B; 55x40x37; A



10.G6; P;50x45x40; P; A



10. G6; P;50x45x40; P; A



11. G6; M; 60x40x37; A; Vildeta



11. G6; M; 60x40x37; A; Vildeta



11. G6; M; 60x40x37; A; Vildeta

SIA „GUPO”



12. G6; P; 53x35x35; A



12. G6; P; 53x35x35; A



13. G6;M; 60x40x38; A; Vildeta



13. G6;M; 60x40x38; A; Vildeta



13. G6;M; 60x40x38; A; Vildeta



14. G6; P; 50x40x35; A

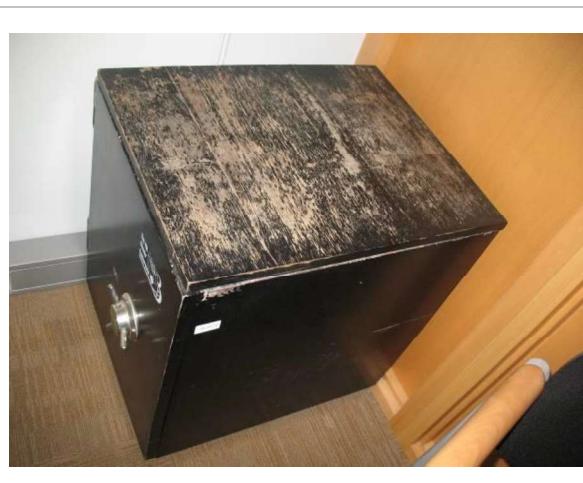
SIA „GUPO”



14. G6; P; 50x40x35; A



15. G6; M; 60x45x58; A



15. G6; M; 60x45x58; A



16. G6; P; 170x60x40; A



16. G6; P; 170x60x40; A



17.G6; B; 45x38x33; NZ

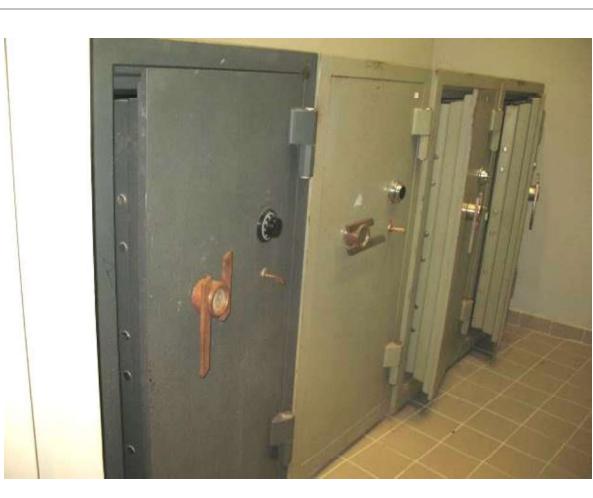
SIA „GUPO”



17.G6; B; 45x38x33; NZ



18.G6; P; 150x75x70; A; 8 gab;



18.G6; P; 150x75x70; A; 8 gab



18.G6; P; 150x75x70; A; 8 gab



19.G6; M; 462 gab.



19.G6; M; 462 gab.

SIA „GUPO”



19.G6; M; 462 gab.



20. G6; P; 195x95x55; NZ; 2 gab.



21.G6; P; 150x75x63; NZ



22.G6; P; 153x83x60; NZ



22.G6; P; 153x83x60; NZ



23.G6; P; 190x100x40; Dok. Skapis; 2 gab.

SIA „GUPO”



24.G6; P; 50x44x38; N



25.G6; M; 60x50x45; N



26.G6; P; 50x35x30; A



27.G6; Z; 60x40x35; N



28.G6; P; 62x62x54; N



29.G6; P; 62x62x54; N

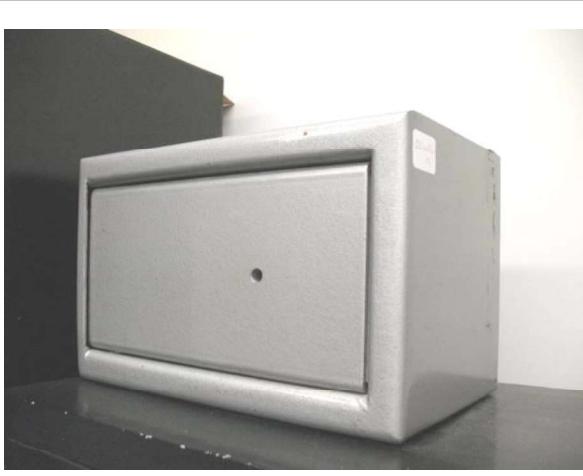
SIA „GUPO”



30.G6; B; 90x60x50; A;



30.G6; B; 90x60x50; A;



31.G6; P; 30x18x18; NZ



32.G6; M; 40x20x30; NZ



33.G6; P; 53x45x50; A; Fichet



34.G6; P; 90x70x57; A

SIA „GUPO”



35.G6; M; 66x50x50; A



36.G6; P; 160x96x40; NZ



37.G6; GB; 150x64x45; A



38.G6; GB; 150x70x45; NZ



39.G6; BR; 90x60x60; NZ



40.K41; GB; 55x35x30; A

SIA „GUPO”



41.MS; M; 100x100x45; NZ



42.MS; P; 100x63x53; NZ



43.MS; P; 170x63x53; NZ



44.MS; P; 123x83x70; NZ Dok.skapis