

RĪGAS PAŠVALDĪBAS SIA „RĪGAS SATIKSME”
PIEDEROŠĀ PAŠGĀJĒJ IEKRĀVĒJA -
NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE



Nr.: 15092025/rs
Datums: datumu skatīt laika zīmogā
Rīgā

Cien. Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši kustamās mantas – ***traktortehnika ar aprīkojumu 1)*** turpmāk tekstā - ***Objekts***, kas pieder Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums bija noteikt Objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, pamatojoties uz kustamās mantas apskati 15.09.2025 Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana Objekta pārdošanai izsolē.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi par vērtējamo Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā pašreizējā tirgus situācijā.

Vērtētāja veiktās apsekošanas, analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka Objekta tirgus vērtība (bez PVN) uz 15.09.2025 var būt:

5900 EUR (pieci tūkstoši deviņi simti eiro)

bet Objekta *piespiedu pārdošanas* vērtība (bez PVN) var būt:

4100 EUR (četri tūkstoši viens simti eiro)

Objekta tirgus vērtības novērtējums veikts saskaņā ar Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (International Valuation Standards, Eight Edition, 2007), kā arī Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401.

Tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē tiek definēta kā „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).

Terminu "Piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.19.1).

Šis novērtējums nevar tikt izmantots citiem mērķiem kā vien tiem, kas norādīti šajā vērtējuma atskaitē.

Pateicamies Jums par sadarbību. Ja Jums būs nepieciešama palīdzība jebkura veida kustamas mantas novērtēšanā, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālr. 29690000 vai e-pastu raivis.straubs@inbox.lv

Ar cieņu,

SIA "AB Eksperts" valdes priekšsēdētājs

Raivis Straubs

Tehniskais vērtētājs

Dokuments parakstīts ar elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Vērtējuma atskaite

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts pieder:		Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”	
Marka:	TO	Modelis:	28A
Īpašnieks:	Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”	Īpašnieka adrese:	Rīga, Kleistu iela 28
Tips:	pašgājējs, iekrāvējs	Valsts Nr.:	T9431LL
Izlaiduma gads:	2003	Nobraukums, m/st.:	ND
Motora jauda, kW:	109,0	Degvielas veids:	dīzeļdegviela
Šasijas Nr.:	Y3A342A10030902		
Aprīkojums:			
Komplektācija, tehniskā specifikācija			
X	Nominālā celbspēja 4t		
X	Pilna masa 12,3 t		
Papildus informācija par aprīkojumu un stāvokli:		TA līdz 09.2026, Veikts remonts - labs vizuālais stāvoklis. Dzinēja, turbīnas defekts.	
Pasūtītājs: reģ. nr.:	Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme” 40003619950	Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Būvniecības, apsaimniekošanas darbiem
Vērtējuma mērķis:	vērtības apzināšana Objekta pārdošanai izsolē	Vērtējuma uzdevums:	Noteikt objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību
Vērtējuma datums:	15.09.2025	Apsekošanas vieta:	Vestienas 22, Rīga

Vērtības aprēķins

Salīdzināšanai izvēlēti sekojoši objekti:

1. FAUN F1400C; piedāvājums par summu (EUR)	7 900	Datums: 15.09.2025
2. HANNOMAG 50E; piedāvājums par summu (EUR)	8 000	Datums: 15.09.2025
3. KOMATSU WA 200; piedāvājums par summu (EUR)	8 000	Datums: 15.09.2025

Aprēķinu tabula:

	<i>Vērtējamais objekts</i>	<i>Salīdzināmais objekts</i>		
		<i>Nº1</i>	<i>Nº2</i>	<i>Nº3</i>
	Pašgājējs iekrāvējs TO-28A			
Vērtība, EUR		7 900	8 000	8 000
Datu veids		piedāvājums	piedāvājums	piedāvājums
Datu avots		truckscout24.com	ss.com	www.ss.com
Izlaiduma gads	2003	1980	1991	1987
Nobraukums, m/st.:	ND	16 636	nd	nd
Motora jauda, kW:	109,0	119,0	96,0	100,0
Korekcijas koeficienti				
Darījuma apstākļi/laika ietekme		-10%	-15%	-15%
Vecums		25%	20%	25%
Nobraukums, m/st.:		0%	0%	0%
Motora jauda, kW:		-5%	5%	-3%
Tehniskais stāvoklis		-25%	-25%	-25%
Massa, t	12,3	-10%	-8%	-10%
Kopējā korekcija, %		-25%	-23%	-28%
Koriģētā vērtība		5 925	6 160	5 760
Aprēķinātā vērtība, EUR	5 948			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	5 900			
Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	4 100			

Vērtētāja veiktās apsekošanas, analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka TO 28A (valsts Nr. T9431LL) tirgus vērtība uz 15.09.2025 bez PVN var būt:

5900 EUR (pieci tūkstoši deviņi simti eiro)

bet piespiedu pārdošanas vērtība var būt:

4100 EUR (četri tūkstoši viens simti eiro)

Kustamās mantas - novērtējuma kopsavilkums

Kustamās manta īpašnieks:
Vērtējuma datums:

Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”
15.09.2025

<i>Npk</i>	<i>Marka, modelis</i>	<i>Valsts nr.</i>	<i>Izlaiduma gads</i>	<i>Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR</i>	<i>Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR</i>
1	2	3	4	5	6
1	Pašgājējs iekrāvējs TO-28A	T9431LL	2003	5 900	4 100
Kopā:				5 900	4 100

Slēdziens

Vērtētāja veiktās apsekošanas, analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka kustamās mantas - traktortehnika (vienību skaits 1) tirgus vērtība bez PVN uz 15.09.2025 var būt:

5900 EUR (pieci tūkstoši deviņi simti eiro)

bet piespiedu pārdošanas vērtība bez PVN var būt:

4100 EUR (četri tūkstoši viens simti eiro)

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicēību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Raivis Strauts
Sertifikāts Nr. 61
Tehniskais vērtētājs

Dokuments parakstīts ar elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Vērtību definīcijas

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 LVS 401:2013, p.2.1.11).

Terminu "Piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1).

Vērtēšanas metodoloģija

Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs vispārpieņemtas vērtēšanas metodes - izmaksu, ieņēmumu un salīdzināmo darījumu metodes. Šāda veida kustamās mantas vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus datu salīdzināšanas metode. To nosaka sekojoši apstākļi:

- ienesīguma aprēķina metode tādu objektu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu objektu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu metode lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama;
- kustamās mantas tirgus šobrīd ir aktīvs, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem – tas dod iespēju izvēlēties pēc aprīkojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Salīdzināmo darījumu metodes apraksts

Ar šo 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).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

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

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā, un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, 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 tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas. Nekādas inženiertehniskas pārbaudes netika veiktas. Šajā vērtējumā tiek pieņemts, ka nepastāv tādu slēptu, pie vizuālas apsekošanas nepamanāmu defektu, kas ietekmē objekta vērtību.

Tirgus apskats

Vērtējamam objektam līdzvērtīgas kustamās mantas tirgus ir raksturojams kā samērā aktīvs – pieejams liels informācijas daudzums par līdzvērtīgu objektu 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 oficiālskustamās mantas darījumu reģistrs.