



2026. gada 16. martā

Vērtēšanas atskaite par kustamās mantas
Tirgus vērtības aprēķinu

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Cienījamās dāmas un godātie kungļi!

Saskaņā ar Līguma Nr. IZD/2025/693 un pielikuma Par kustamās mantas tirgus vērtības noteikšanu un Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”, vienotais reģistrācijas Nr. 40003294758, turpmāk – Pasūtītājs, nosacījumiem, SIA „INTERBALTIJA” ir veikusi demontēta **vara jumta seguma (vara loksnes 674 m²)**, turpmāk – Objekts, novērtēšanu. Objekts sastāv no demontētām vara jumta loksņēm, kas iepriekš izmantotas kā jumta seguma materiāls un šobrīd tiek uzglabātas īpašumā adresē Miera iela 58A, Rīga.

Vērtēšanas mērķis – aprēķināt Objekta tirgus vērtību, uz brīdi, kad tika veikta tā apsekošana adresē Miera iela 58A, Rīga. Vērtēšanas gaitā veiktas 2 apsekošanas: 2025. gada 11. novembrī un 2026. gada 13. martā. Aprēķini veikti ņemot vērā 2026. gada 13. marta informāciju.

Vērtību aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par Objektu un par tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas brīdī.

Datu analīzes un veikto aprēķinu rezultātā vērtētāji ir secinājuši:

**Novērtēšanas datumā 2026. gada 13. martā Objekta aprēķinātā
Tirgus vērtība ir 30 450 EUR, bez PVN
(trīsdesmit tūkstoši četri simti piecdesmit eiro)**

Objekta aprēķinātā vērtība raksturo vērtību pašreizējā ekonomiskajā situācijā, bet tā neraksturo vērtību izmaiņas pie neizbēgama tautsaimniecības attīstības scenārija paredzamā nākotnē. Šī vērtība ir aprēķināta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc tā novērtēšanas datuma.

Atskaite ir spēkā norādītajā vērtēšanas datumā un izmantojama vienīgi norādītajam mērķim.

Vērtējums sagatavots uz 30 lappusēm, atsaucoties uz Latvijas Standartu, “Īpašuma vērtēšana” LVS 401:2013, turpmāk - LVS 401:2013.

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013. p.2.1.11.)

Vērtēšanas atskaitē sniegtā analīze, slēdzieni, secinājumi un pievienotie dokumenti attiecas tikai uz šo vērtējuma uzdevumu un to nevar izmantot citiem nolūkiem, tie paredzēti tikai uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām personām.

Aprēķinātā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti, neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības, apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Ar cieņu,
Marks Tarvids
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Galvenā informācija par vērtējamo objektu
2. Objekta identifikācija, īpašumtiesības, atrašanās vieta
3. Objekta fotofiksācijas materiāli
4. Objekta raksturojums
5. Darba uzdevums
6. Galvenie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
7. Labākais, efektīvākais un esošais izmantošanas veids
8. Aprēķinātās vērtības definīcija
9. Tirgus situācijas raksturojums
10. Izvēlētās vērtēšanas metodes un pieejas
11. Vērtējuma aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi
12. Tirgus vērtības aprēķinu tabulas
13. Slēdziens – iegūto rezultātu apkopojums
14. Vērtētāja neatkarības apliecinājums

PIELIKUMI:

1. Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums;
2. Pasūtītāja sniegtā informācija;
3. Konsultatīva informācija par tehnisko stāvokli un identitāti;
4. Saistoša informācija no interneta vietnēm;
5. Vērtētāja CTA Apdrošināšanas polise;
6. Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts kustamās mantas vērtēšanā Nr. 15;
7. Komersanta Reģistrācijas apliecība.

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR OBJEKTU

1.1 Vērtēšanas objekts, identifikācija	Remontdarbu laikā demontētas vara skārda jumta loksnes, biezums 0,6 mm, kopējā platība 674 m ² .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs / tā pārstāvis – kontaktpersona Objekta apsekošanai	VAS "Valsts nekustamie īpašumi", vienotais reģistrācijas Nr. 40003294758
1.3 Apsekošanas datums / vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums / apsekošanas vai atrašanās vieta	2026. gada 13. marts / 2026. gada 16. marts / Miera iela 58 A, Rīga. Pirms demontāžas Objekta atrašanās vieta Amatu iela 6, Rīga, pēc nozīmes - jumta segums.
1.4 Vērtēšanas mērķis un uzdevums	Aprēķināt Objekta tirgus vērtību apsekošanas datumā 2026. gada 13. martā bez demontāžas un izvešanas izmaksām (pircēja pašizvešana), izmantojot Pasūtītāja sniegto informāciju par Objektu un atbilstoši LVS 401:2013 prasībām.
1.5 Tirgus situācija	Pašlaik ekonomiskā situācija un tirgus kopumā, ir pakļauts nelabvēlīgajai ģeopolitiskajai situācijai, kas saistīta ar Centrālāzijas notikumiem (karadarbības eskalācija). Metāls varētu kļūt dārgāks.
1.6 Īpašumtiesību vai lietošanas tiesību pamatojums	LATVIJAS VALSTS Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.
1.7 Vērtētājs	Jānis Bojaruns, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA), kustamās mantas vērtētājs, profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.15, derīgs līdz 30.06.2029. Raimonds Bojaruns, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA) kustamās mantas vērtētāja asistents.
1.8 Vērtēšanas bāze, pieejas un metodes	LVS 401:2013: vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – tirgus vērtības aprēķins. Aprēķini veikti, izmantojot tirgus pieeju ar salīdzināmo darījumu metodi. <i>Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013; p.2.1.2.)</i> <i>Ar tirgus (salīdzināmo darījumu metode) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013, p.2.1.10.)</i>
1.9 Vērtēšanai iesniegtā un cita vērtēšanā izmantotā informācija (skatīt vērtēšanas atskaites sadaļā Pielikumi)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pasūtītāja sniegtā konsultatīvā informācija; 2. Par remontdarbu laikā Rīgā, Amatu ielā 6, demontētā jumta seguma (vara skārds) atsavināšanu; 3. Fotofiksācijas materiāli no apsekošanas; 4. Informācija no interneta vietnēm; 5. Analizēti Objekta tehniskais stāvoklis, cenas, nepieciešamie ieguldījumi, nolietojuma pakāpe, ekspluatācijas apstākļi; 6. Tirgus situācijas izpēte (pieprasījuma/piedāvājuma analīze).
1.10 Vērtējuma pamatojums	Vērtētājs informē, ka aprēķinātās vērtības balstās uz līdzīgu vai līdzvērtīgu pēc nozīmes objektu vērtībām, kuras identificētas interneta vietnēs piedāvājumos nozares tirgus segmentā un salīdzinātas ar Objektu, tās ir pieņemtās vērtības. Pamatā ir informācija, kas iegūta pēc 2026. gada 13. marta, kad tika veikta Objekta apsekošana.

<p>1.11 Tirgus vērtību ietekmējošie faktori</p>	<p><u>Pozitīvie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Apsekošanas brīdī Objekts atrodas Miera ielā 58A, Rīgā, pieejams apskatei, iespējams izvērtēt atbilstoši tā vizuālajam stāvoklim un nolietojuma pakāpei; • Objektu ērti utilizēt vai nodot pārstrādei, laba transporta piekļuve pircēja pašizvešanai. <p><u>Negatīvie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Objekts ir: demontēts jumta seguma materiāls, kas vairs netiek izmantots atbilstoši tā sākotnējai funkcijai; • Vara loksne ir nolietojuma pazīmes, to skāris fiziskais nolietojums (oksidācija, patina, iespējamās deformācijas un mehāniski bojājumi), kas radušies ekspluatācijas un demontāžas laikā, kā rezultātā iespējami vērtības zudumi; • Tirgū šādam materiālam pieprasījums galvenokārt saistīts ar metāllūžņu vai otrreizējās pārstrādes segmentu.
<p>1.12 Aprēķinātā tirgus vērtība</p>	<p>30 450 EUR (trīsdesmit tūkstoši četri simti piecdesmit eiro)</p>
<p>1.13 Pašreizējā, labākā un efektīvākā izmantošana</p>	<p>Vērtēšanas datumā Objekts netiek izmantots pēc tā sākotnējās nozīmes, tas ir demontēts un atrodas uzglabāšanā. Visiespējamākais un labākais Objekta izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi un finansiāli pamatots, likumīgs un kura rezultātā tiek nodrošināta vislielākā vērtība - realizācija kā vara materiāls otrreizējai pārstrādei.</p>
<p>1.14 Pieņēmumi, īpašie pieņēmumi</p>	<p>Objekts novērtēts atbilstoši Pasūtītāja darba uzdevumam, izmantojot iesniegto un vērtētājam pieejamo informāciju, kas tiek uzskatīta par pareizu un patiesu.</p> <p>Objektam vizuāli ir fiksēts tehniskais stāvoklis, nolietojuma pakāpe, materiāla kvalitāte, iespējamais izmantošanas veids un pieprasījums attiecīgajā tirgus segmentā u.c. rādītāji, kas izvērtēti, izmantojot vērtētājam pieejamo informāciju un apsekošanas laikā konstatētos faktus.</p> <p>Vērtētājiem nav iesniegta detalizēta uzskaites dokumentācija, ekspertīzes, slēdzieni, defektu akti par Objekta tehnisko stāvokli, nolietojuma pakāpi – iespējami slēptie defekti vai bojājumi, kas var tikt atklāti veicot papildu pārbaudes vai specializētu diagnostiku. Nav informācijas par iegādes gadu, nodošanu ekspluatācijā, ražotāja identifikācijas standartu, ekspluatācijas vēsturi.</p> <p>Pieprasījums pēc demontēta vara jumta seguma materiāla tirgū galvenokārt ir saistīts ar otrreizējās izejvielas vai metāllūžņu tirgus segmentu, kur cenu līmeni ietekmē metāla tirgus svārstības un materiāla kvalitāte.</p> <p>Vērtēšanas pamatnosacījums un pieņēmums – Objekts var tikt realizēts kā vara materiāls turpmākai izmantošanai vai pārstrādei, ņemot vērā tā fizisko stāvokli, nolietojuma pakāpi un tirgus pieprasījumu.</p> <p>Objekta tirgus vērtība, ņemot vērā tā stāvokli un citus vērtēšanas nosacījumus, analizēta aprēķinu tabulā.</p> <p>Aprēķinot vērtības, izmantota pieejamā informācija, tajā skaitā, no publiski pieejamiem avotiem un interneta vietnēm par vara metāla un metāllūžņu tirgu.</p> <p>Informācija par Objektu tika salīdzināta ar informāciju attiecīgajā tirgus segmentā, aprēķinos veiktas atbilstošas korekcijas un precizējumi, kā rezultātā tika aprēķināta Objekta tirgus vērtība vērtēšanas datumā.</p>

2 OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA, ĪPAŠUMTIESĪBAS, ATRAŠANĀS VIETA

Objekta īpašnieks: LATVIJAS VALSTS Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.

Objekts – demontēts vara jumta segums (vara lokšņu materiāls), kas sastāv no lietotām vara jumta loksņēm, kas demontētas no ēkas jumta konstrukcijas un novērtēšanas brīdī tiek uzglabātas adresē Miera iela 58A, Rīga.

Objekta īpašumtiesību pamatojums – Pasūtītāja iesniegtā un apstiprinātā dokumentācija un informācija. Vērtējumā izmantota informācija no interneta vietnēm ar pieejamiem datiem:

INTERNETS: Google.com; ss.com; lommetalla.lv; eurolom.lv; tolmet.lv u.c.

- Informācija, kas saņemta no Pasūtītāja tiek pieņemta par patiesu un pareizu, tā izmantota vērtību aprēķinam;
- Vērtēšanas procesa un apsekošanas gaitā vērtētājam tika sniegtas mutiskas un rakstveida konsultācijas.

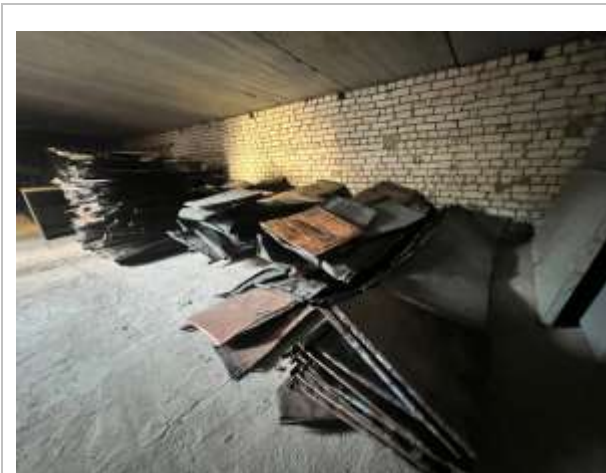
Atrašanās vieta, novietojums kartē

Miera iela 58A, Rīga



3 OBJEKTA FOTOFIKSĀCIJAS MATERIĀLI

DEMONTĒTS VARA JUMTA SEGUMS MIERA IELA 58A, RĪGA





Pasūtītāja iesniegtie fotomateriāli



4 OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2026. gada 13. martā tika veikta Objekta apsekošana un fotofiksācija īpašumā Miera ielā 58A, Rīgā. Apsekošanas gaitā tika novērtēts iepriekšdemontēts vara jumta seguma materiāls (vara loksnes 674 m² platībā), kas izmantots kā ēkas Amatu ielā 6, Rīgā, jumta segums un pēc demontāžas uzglabāts pašreizējā apskates vietā. Vara jumta segums ir metāla jumta seguma veids, kas izgatavots no plānām (0,6 mm) vara loksņēm un paredzēts ēku aizsardzībai pret atmosfēras ietekmi – nokrišņiem, vēju un temperatūras svārstībām. Bet pašas konstrukcijas cieš no šo nelabvēlīgo faktoru ietekmes ~ 50 gadu laikā. Vara jumta segumi tiek plaši izmantoti būvniecībā, jo tiem raksturīga augsta izturība pret koroziju, ilgs kalpošanas laiks un dabiska aizsargkārtā – patina, kas veidojas ekspluatācijas laikā. Parasti vara jumta seguma loksnes tiek montētas ar falcēto savienojumu tehnoloģiju, kur metāla loksnes savstarpēji savieno ar mehāniski salocītiem šuvju savienojumiem, nodrošinot hermētiskumu un konstrukcijas stabilitāti. Demontētais materiāls sastāv no dažāda izmēra vara loksņēm, kuras iepriekš izmantotas jumta seguma konstrukcijā. Loksnes ir mehāniski deformētas un locītas demontāžas procesā.

Materiāla sastāvs

Jumta seguma loksnes izgatavotas no augstas tīrības vara, kas atbilst tehniskajā praksē plaši izmantotam deoksidētā vara tipam (Cu-DHP). Materiāla sastāvs parasti ir:

- varš (Cu) – aptuveni 99,9 %;
- fosfors (P) – aptuveni 0,015–0,040 %, kas pievienots, lai samazinātu skābekļa saturu metālā un uzlabotu materiāla apstrādājamību un izturību pret koroziju;
- citu elementu piemaisījumi (piemēram, dzelzs, sudrabs u.c.) – nelielos daudzumos, kas tehnoloģiski pieļaujami metāla ražošanas procesā.

Šāda sastāva vara materiālam raksturīgs augsts plastiskums, laba mehāniskā apstrādājamība un izturība pret atmosfērisko koroziju, kas padara to piemērotu jumta seguma izgatavošanai. Pēc vizuālajām pazīmēm un tipiskā pielietojuma būvniecībā materiāls varētu būt līdzīgs vara loksņēm, kas aprakstītas Eiropas standartā EN 1172 “Copper and copper alloys – Sheet and strip for building purposes”. Vara materiāla vidējais blīvums ir aptuveni 8 900 kg/m³. Atbilstoši šim blīvumam vara lokšņu aptuvenais svars uz 1 m² ir:

- pie 0,6 mm biezuma – apmēram 5,3–5,4 kg/m²;
- pie 0,7 mm biezuma – apmēram 6,2–6,3 kg/m².

Vērtējamā materiāla raksturojums un tehniskais stāvoklis

- Materiāls: vara loksnes (jumta seguma materiāls);
- Metāla biezums: aptuveni ID kartes biezumā (0,6 mm);
- Materiāla stāvoklis: lietots, ar ekspluatācijas un demontāžas pazīmēm;
- Virsmas stāvoklis: redzama oksidācija un patina, kas raksturīga ilgstoši ekspluatētam varam.

Ekspluatācijas laikā vara virsma oksidējas un veido patinas slāni (zaļganu vai tumši brūnu pārklājumu), kas darbojas kā dabiska aizsargkārtā pret koroziju un pagarina materiāla kalpošanas laiku. Apsekošanas brīdī materiāls ir demontēts no jumta konstrukcijas un uzglabāts krājumā objekta teritorijā.

Konstatētais stāvoklis

- loksņēm ir mehāniskas deformācijas un locījumi, kas radušies demontāžas procesā;
- virsmas ir ar oksidācijas pazīmēm un patinu;
- vietām redzami mehāniski bojājumi un nelīdzenumi;

- materiāls nav sakārtots vai sagatavots atkārtotai montāžai un izmantošanai pēc nozīmes.

Nemot vērā demontāžas veidu un lokšņu deformāciju pakāpi, materiāla atkārtota izmantošana kā pilnvērtīgs jumta segums ir ierobežota. Tomēr vara materiāls saglabā savu vērtību kā otrreizējā izejviela vai metāllūžņu materiāls, kas var tikt izmantots pārstrādē vai citos tehniskos pielietojumos.

Turpmākās izmantošanas iespējas

- iespējamie izmantošanas veidi:
- vara materiāla pārstrāde metālapstrādes vai metalurģijas nozarē;
- izmantošana amatniecībā vai dekoratīvos arhitektūras elementos;
- realizācija metāllūžņu tirgū kā vara materiāls.

Nemot vērā materiāla nolietojuma pakāpi, deformācijas un uzglabāšanas veidu, Objekta vērtība galvenokārt nosakāma, balstoties uz vara metāla tirgus cenu attiecīgajā tirgus segmentā.

Vērtēšanas gaitā, izmantojot pieejamo informāciju, tika noteikts Objekta tehniskais stāvoklis, fiziskā nolietojuma pakāpe un funkcionētspēja. Tika izmantota pieejamā informācija, atbilstoši šiem kritērijiem arī tika veikts novērtējums.

Tika izskatīti un analizēti analogu vai līdzīgu objektu pārdevumu piedāvājumi interneta vietnēs, nozares tirgus segmentā, analizēta ekonomiskā un tirgus situācija, realizācijas iespējas, pieprasījuma un piedāvājuma attiecība, pēc kā tika izvēlēta visvairāk piemērotākā un atbilstošākā vērtēšanas pieeja un metode, veikti vērtību aprēķini.

5. DARBA UZDEVUMS

Aprēķināt Objekta tirgus vērtību apsekošanas datumā 2026. gada 13. martā, bez demontāžas un izvešanas izmaksām (pircēja pašizvešana), izmantojot Pasūtītāja sniegto informāciju, apsekošanas rezultātus, fotomateriālus, atbilstoši apstiprinātajai vērtēšanas metodikai.

6. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tajā pašā laikā, mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņi, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Pasūtītāji ir apliecinājuši, ka viņu sniegtā informācija ir pilnīga un precīza, un, ka atspoguļotie dati atbilst vispārpieņemtiem grāmatvedības un uzskaites principiem, un, gadījumā, ja ir kādas atkāpes no tiem, tās ir īpaši atzīmētas tekstā. Saņemtā informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un mēs neesam izteikuši savu viedokli par to.
- 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.
- 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.
- Objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļūšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar Objektu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Objekta esošais tehniskais stāvoklis tika noteikts, balstoties uz vērtēšanas gaitā saņemto informāciju, fotomateriāliem, Pasūtītāja iesniegto informāciju un plašsaziņas līdzekļos pieejamo informāciju. Nekādu citu tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, šobrīd un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo mantu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot vērtētāju veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

7. LABĀKAIS, EFEKTĪVĀKAIS UN ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Visiespējamākais Objekta izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi un finansiāli pamatots, likumīgs un kura rezultātā Objektam tiek nodrošināta vislielākā vērtība – *vara materiāls kā izejviela otrreizējai izmantošanai*.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska, un finansiāli pamatota, tā var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvais izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks ir iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā ieguldījums kopējā vērtībā.

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas ņemot vērā ar īpašumu izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas
(*Latvijas Standarts "Īpašuma vērtēšana" LVS 401:2013, p.3.12.4., 3.12.5, 3.12.6*).

8. APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

3.12. Tirgus vērtība (LVS 401:2013, p.2.1.11).

3.12.1. Tirgus vērtība ir 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.

3.12.2. Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums (skatīt 3.7.1. līdz 3.8.2. punktu).

3.12.3. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

9. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Analizējot tirgus situāciju, izmantojot plašsaziņas informatīvajos līdzekļos pieejamo informāciju, var secināt, ka Objekta realizācijas iespējas novērtēšanas brīdī ir apmierinošas. Objekta pieprasījums ir stabils.

Pēdējo gadu laikā ir strauji kāpusi inflācija, paaugstinājušās cenas, kam par pamatu Covid - 19 pandēmija ar ierobežojumiem un sarežģītā ģeopolitiskā situācija, kas saistīta ar Krievijas uzsāktu karadarbību Ukrainā un no tā izrietošajām atbilstošām sankcijām. Energoresursu cenas uz doto brīdi it kā stabilizējušās, arī inflācijas rādītāji mazāki, bet pakāpeniski tomēr turpina augt. Tuvākajā laikā būs jūtamas Centrālāzijas reģionā uzsāktās karadarbības negatīvās sekas. Grūti prognozēt, kā situācija attīstīsies nākotnē – ģeopolitiskā situācija nav stabila, tā ir neviennozīmīga. Metāla cenas var pieaugt.

10. IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN METODES

Aprēķins kustamai mantai balstās uz to, ka tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums varētu tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

- 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.

No Latvijas standarta LVS 401:2013 „Īpašumu vērtēšana”:

3.20. Vērtēšanas pieejas

3.20.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt LVS 401:2013; 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu metode) pieeja

3.21.1. Ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

3.21.2. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

3.22. Ienākumu pieeja

3.22.1. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā.

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

3.23. Izmaksu pieeja.

3.23.1. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013, p.3.2.3.1.)

3.23.2. Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtēšanas aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs, kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Katra no minētajām vērtēšanas pamata pieejām satur dažādas detalizēti izstrādātas metodes, kas tiek izmantotas atšķirīgu kategoriju aktīvu vērtēšanai.

Objekta tirgus vērtības aprēķināšanā izmantota tirgus pieeja ar salīdzināmo darījumu metodi – ir pieejama pietiekama informācija par analogu un līdzvērtīgu objektu pārdevumu piedāvājumiem interneta vietnēs, lai būtu iespējams izmantot šo metodi.

Vērtēšanas standarti nosaka, ka ir aktīvu kategorijas, par kurām to specializētā rakstura dēļ nav pieejami uz tirgu balstīti pierādījumi. Tas ļauj šo aktīvu vērtēšanā izmantot izmaksu pieeju ar aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksu metodi. Pieejas izvēli nosaka nevis aktīva veids, bet tirgus pierādījumu esamība vai trūkums.

11. VĒRTĒJUMA APRĒĶINOS IZMANTOTIE ĪPAŠIE PIENĒMUMI

Papildus citiem nosacījumiem un faktoriem, kas minēti tekstā, vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi, kas pieņemti par pareiziem, ticamiem un patiesiem (skat. zemāk):

1. Visa informācija vērtēšanas atskaites ietvaros, ko sniedza vērtējuma Pasūtītājs;
2. Pasūtītājs ir informējis vērtētāju par vērtēšanas atskaites pielietojumu;
3. Potenciālais Objekta pircējs var iegūt īpašumtiesības uz to;
4. Objekta īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar to un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
5. Objekts tiek vērtēts pie nosacījuma, ka tas turpmāk tiks izmantots atbilstoši tehniskajam stāvoklim;
6. Objekta tehniskais stāvoklis noteikts, analizējot pieejamo informāciju, pēc kā veikti aprēķini;
7. Aprēķinos ņemti vērā un izvērtēti arī ražotāju noteiktie darbības/ekspluatācijas laiki un iespējamie resursi, ekspluatācijā pavadītais laiks, atlikušais ekonomiski pamatotais ekspluatācijas laiks pie iespējamās prognozējamās noslodzes un ekspluatācijas intensitātes rādītājiem.

12. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU TABULA

13.03.2026.

N.p.k.	Objekta identifikācija	Tehniskais stāvoklis, materiāls; piezīmes, pieprasījums/piedāvājums tirgū (likviditāte)	Daudzums (m ²)	Vidējais biezums (mm)	Aprēķinātais svars (kg)*	Vidējā metāla uzpirkšanas cena Rīgā, EUR/kg	Fiziskais nolietojums, blakusprodukti, %	Korigētā metāla uzpirkšanas cena, EUR/kg	Aprēķinātā tirgus vērtība, bez demontāžas izmaksām, pašizvešanai, bez PVN, EUR	Noapaļota aprēķināta tirgus vērtība, bez PVN, EUR
1	Demontēts vara jumta segums (vara lokšņu materiāls 674 m²)	Objekts – demontētas vara jumta seguma loksnes no augstas tīrības vara (Cu ~99,9 %), biezums aptuveni 0,6–0,7 mm. Materiāls lietots, ražots un uzstādīts 1970 -ajos gados, ar oksidācijas (patinas) pazīmēm un mehāniskām deformācijām pēc demontāžas. Atkārtota izmantošana kā jumta segums ierobežota; realizācija galvenokārt iespējama kā vara metāllūžņu materiāls. Pieprasījums metāllūžņu tirgū ir stabils, likviditāte – laba.	674	0.60	3599.16	9.40	10%	8.46	30449	30450

* Aprēķins veikts pēc formulas $M = A * t / 1000 * p$, kur

M - Materiāla masa (kg)

A - kopējā lokšņu platība (m²)

t - metāla biezums (mm)

p - vara blīvums (8 900 kg/m³)

13. SLĒDZIENS – IEGŪTO REZULTĀTU APKOPOJUMS

Datu analīzes un veikto aprēķinu rezultātā vērtētāji ir secinājuši:

Novērtēšanas datumā 2026. gada 13. martā Objekta aprēķinātā

Tirgus vērtība ir 30 450 EUR, bez PVN
(trīsdesmit tūkstoši četri simti piecdesmit eiro).

Veikto aprēķinu rezultātā, papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs vērtēšanai ir iesniedzis informāciju par Objekta ģeogrāfiskajām, apjomiem, apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza;
2. Objekts nav apgrūtināts ar parādiem vai kādām citām saistībām, ja vien par to nav minēts šajā atskaitē;
3. Potenciālais Objekta pircējs varēs iegūt ģeogrāfiskās tiesības uz vērtējamo mantu.

Vērtētāji neuzņemas atbildību par tādām iespējamām Objekta tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

14. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā ģeogrāfijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas Standarta, "Ģeogrāfiskās vērtēšana" LVS 401:2013, prasībām.

Jānis Bojaruns

"Latvijas Ģeogrāfiskās vērtētāju asociācija"

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 15 kustamās mantas vērtēšanā

Raimonds Bojaruns

"Latvijas Ģeogrāfiskās vērtētāju asociācija"

Kustamās mantas vērtētāja asistents

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIELIKUMI

VĒRTĒŠANAS METODIKAS TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS

VĒRTĒŠANAS BĀZE UN METODES

No Latvijas standarta LVS 401:2013 „Īpašumu vērtēšana”:

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

3.11.2. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze.

3.11.3. Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

a) Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

b) Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.

c) Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīdzinātā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

Šajā gadījumā vērtēšanas bāze atbilst LVS 401:2013 p.3.11.3. pirmajai kategorijai.

Vērtības bāze sevī ietver:

- pieejas vai metodes, kas tiek izmantotas vērtības indikatora aprēķinam;
- vērtējamā aktīva veidus;
- faktiskā vai pieņemtā aktīva stāvokli vērtēšanas brīdī;
- jebkādu papildus vai īpašos pieņēmumus, kas noteiktos apstākļos maina pamatpieņēmumus.

Tirgus

Tirgus ir vide, kurā preces un pakalpojumi pāriet no pārdevēja pie pircēja ar cenu mehānismu starpniecību. Tirgus koncepcija paredz, ka prece vai pakalpojums spēj mainīt īpašnieku bez sevišķiem to darbības ierobežojumiem. Katra no ieinteresētajām pusēm darbojas saskaņā ar pieprasījuma – piedāvājuma attiecībām un citiem cenu veidojošiem faktoriem, kā arī izprotot konkrētās preces vai pakalpojuma salīdzinošo vērtību un savu pašu vēlmes un vajadzības.

Vērtēšanas procesa apraksts

Vērtēšanas procesa sākumā tiek analizēta pieejamā informācija par Objektu - atrašanās vieta, situācija, ekspluatācijas apstākļi, informācija par tehnisko stāvokli u.c. raksturlielumiem, lai vērtētājs un vērtējuma pasūtītājs iepazītos ar Objekta īpatnībām un specifiku.

Kā nākošā tiek veikta Objekta labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze - vai Objekts arī turpmāk tiks izmantotas tam funkcionāli paredzētajā ekspluatācijas režīmā un pēc nozīmes. Dotajā gadījumā nev izmantojams pēc nozīmes.

Nākamā vērtējuma atskaites galvenā sadaļa ir analīzes un aprēķina daļa. Vērtējuma ietvaros tiek veikta visu būtisko tirgus faktoru analīze, kas attiecas uz nozari kopumā, gan tieši uz vērtējamo objektu.

Kustamās mantas vērtību aprēķina pieeju un metožu izvēle

No juridiskā viedokļa:

Lieta (personalty) – materiālie un nemateriālie objekti, kas nav nekustama lieta. Šie objekti nav saistīti ar nekustamu lietu un tos raksturo pārvietošanas iespēja.

Īpašums (personal property) – ietver sevī visas tiesības, intereses un privilēģijas (valdījuma, rīcības, lietojuma, kontroles), kas saistītas ar to valdījumu, ko izsaka valdījuma apliecinājums. Tiesības uz īpašumu ir nemateriāls jēdziens.

Īpašums (property) – juridiska kategorija, kas nosaka lietas valdīšanas tiesību kopumu. Īpašums (estate) – viss, kas var būt par īpašuma tiesību objektu (ieskaitot kontrakta tiesības).

Kustamā manta ietver materiālos objektus, kas nav saistīti ar nekustamo lietu un tos raksturo pārvietošanās iespēja. Tie ir aktīvi, kas paredzēti uzņēmuma ilgtermiņa darbībai. Kustamās mantas definīcija dota arī LR Civillikuma trešajā daļā, lietu tiesībās:

842. pants. Ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas, vai nekustamas, raugoties pēc tam, vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru.

Piezīme. Dzelzceļš ar visiem saviem piederumiem pieskaitāms nekustamām lietām, bet kuģi ar visiem saviem piederumiem – kustamām lietām.

843. pants. Likums tāpat kā privāta griba, var nekustamām lietām piemērojamas tiesības attiecināt uz tādām lietām, kas pēc savām īpašībām ir kustamas, un otrādi.

Tehnoloģiskās iekārtas ir tādi fiziskās vides objekti, kas piedalās produkta ražošanas procesā un ir tiešā saskarē ar izejvielām un izejmateriāliem.

Mašīnas un iekārtas – ir līdzekļi, kas pārveido enerģiju, materiālus un informāciju.

Enerģētikas iekārtas – iekārtas enerģijas pārvēršanai no veida enerģijas citā, piemēram, siltuma enerģijas pārvēršanai elektriskajā, mehāniskajā un siltuma enerģijā vai elektriskās un mehāniskās enerģijas pārvēršanai siltuma enerģijā.

Darba mašīnas un instrumenti – mašīnas un instrumenti, aparāti un citas iekārtas, kas paredzētas, lai mehāniski, termiski vai ķīmiski iedarbotos uz izejmateriālu vai izejvielu, lai pārveidotu tā formu vai citas īpašības, stāvokli vai atrašanās vietu. Paredzētas visa veida rūpnieciskās produkcijas iegūšanai, piemēram, lauksaimniecības tehnikas un iekārtu, transporta, celtniecības, tirdzniecības un citu mašīnu un iekārtu ražošanai.

Informācijas iekārtas – paredzētas datu fiksēšanai, apstrādei, uzglabāšanai un pārraidei. Tajās ietilpst sakaru sistēmas, vadības un mērīšanas iekārtas, skaitļošanas un biroja iekārtas, audio un vizuālās informācijas iekārtas.

Transporta iekārtas - ierīces cilvēku un kravas pārvietošanai. Tajā ietilpst dzelzceļa ritošais sastāvs, gaisa, ūdens un autoceļa transports, kosmiskais transports un objekti, uzņēmuma iekšējais transports un transportēšanas iekārtas.

Ražošanas un saimnieciskais inventārs – tehniskas nozīmes priekšmeti un iekārtas, kas piedalās ražošanas procesā, bet nevar tikt uzskatīts par darba mašīnām vai iekārtām. Tvertnes, tara, statnes plaukti, mēbeles un citas lietas.

Saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013 „Īpašumu vērtēšana”:

5.3.12.1 Kustamo pamatlīdzekļu aktīvu vērtēšanai var pielietot trīs sadaļā „Standartu ietvars” aprakstītās vērtēšanas pieejas.

5.3.12.2 Plaši lietotu kustamo pamatlīdzekļu kategoriju, piemēram, transportlīdzekļu un atsevišķu biroja iekārtu vai ražošanas iekārtu, vērtēšanai parasti izmanto tirgus pieeju ar salīdzināmo darījumu metodi, jo ir pieejami pietiekami dati par neseniem līdzīgu aktīvu pārdevumu piedāvājumiem. Tomēr daudzi kustamo pamatlīdzekļu veidi ir specializēti, un šādu objektu tiešu pārdevumu pierādījumi var nebūt pieejami. Rezultātā ir nepieciešams izmantot ienākumu pieeju vai izmaksu pieeju.

5.3.12.3 Kustamo pamatlīdzekļu vērtēšanai ienākumu pieeju var izmantot gadījumos, kad var identificēt konkrēta aktīva vai saistīto aktīvu grupas radītās naudas plūsmas, piemēram, ja aktīvu veido tehnoloģisko iekārtu grupu, kas tiek izmantota, lai ražotu tirgū realizējamu produktu. Tomēr dažas no šīm no naudas plūsmām var būt saistītas arī ar nemateriālo aktīvu izmantošanu, un ir sarežģīti nodalīt tieši uz kustamo pamatlīdzekļu izmantošanu attiecināmo naudas plūsmas daļu. Daudzu kustamo pamatlīdzekļu kā atsevišķu objektu vērtēšanai ienākumu pieeja parasti netiek pielietota.

5.3.12.4 Bieži, it īpaši gadījumos, kad tiek vērtēti atsevišķi specializēti aktīvi, kustamo pamatlīdzekļu vērtēšanai tiek izmantota izmaksu pieeja. Tās ietvaros tiek aprēķinātas aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksas. Tādējādi tiek noteiktas tās izmaksas, kas tirgus dalībniekam būtu nepieciešamas, lai aizvietotu konkrēto aktīvu. Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, par kurām būtu iegūstams alternatīvs aktīvs ar līdzvērtīgu lietderību; tās varētu būt mūsdienīga ekvivalenta, kas nodrošina to pašu funkcionalitāti, vai arī precīzas konkrētā aktīva kopijas izgatavošanas izmaksas. Pēdējās ir piemērojamas tikai gadījumos, ja aktīva kopijas izgatavošanas izmaksas būtu mazākas par mūsdienu ekvivalenta izmaksām, vai arī tad, ja konkrētā aktīva lietderību spēj piedāvāt tikai tā kopija, nevis mūsdienu ekvivalents.

5.3.12.5 Pēc tam, kad ir noteiktas aizvietošanas izmaksas, no tām tiek veikti atskaitījumi, kas atspoguļo konkrētā aktīva fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ekonomiskos vērtības zudumus salīdzinājumā ar alternatīvo aktīvu, ko varētu iegādāties par aizvietošanas izmaksām.

5.3.2.4 Kustamo pamatlīdzekļu dažādo raksturlielumu un pārvietojamības dēļ, vērtējumā parasti nepieciešams iekļaut papildus pieņēmumus, lai aprakstītu aktīvu stāvokli un vērtēšanas apstākļus. Lai izpildītu nodaļas „Darba uzdevums” prasības.

4.1.2. punkta (i) apakšpunkta prasības, šie apstākļi ir jāņem vērā un jāiekļauj darba uzdevumā. Dažādos apstākļos iespējamo pieņēmumu piemēri:

- ✓ kustamo pamatlīdzekļu aktīvi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, vai arī kā uzņēmējdarbības vai kā funkcionējoša uzņēmuma daļa;
- ✓ kustamie pamatlīdzekļi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, bet pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta;
- ✓ kustamie pamatlīdzekļi tiek vērtēti kā atsevišķi objekti, aprēķinos neparedzot un neietverot to pārvietošanas izdevumus no pašreizējās atrašanās vietas.

Dažos gadījumos var būt lietderīgi piemērot vairāk nekā tikai vienu pieņēmumu kopumu, piemēram, lai atspoguļotu uzņēmuma likvidācijas vai uzņēmējdarbības pārtraukšanas ietekmi uz vērtējamo pamatlīdzekļu vērtību.

Specializētā Objekta vērtības aprēķināšanai pamatā tiek izmantota izmaksu pieejas ietvaros esošā atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķināšanas metode.

Lai pieņemtu vērtēšanas metodi, vērtētājs veic ar saimniecisko darbību saistītā pamatlīdzekļa darbošanās analīzi - ekspluatācijas termiņu un nolietojumu laika gaitā, komplektāciju un gatavību arī turpmāk, bez lielākiem finansiāliem resursu ieguldījumiem darboties nepieciešamajā – sabiedrībai saimnieciskā režīmā.

Tirgus vērtības galvenie ietekmes faktori

Aprēķins balstās uz apstākli, ka tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru uzrādītās iekārtas varētu būt pārdotas. Jebkurā situācijā kustamās mantas tirgus vērtību ietekmē dažāda veida nolietojumi.

Pastāv trīs nolietojuma veidi:

1. fiziskais nolietojums;
2. funkcionālais nolietojums (novecošanās);
3. ārējais (ekonomiskais) nolietojums.

Fiziskais nolietojums – ir vērtības zudums, kas radies iekārtas vai mašīnas ekspluatācijas rezultātā, konkrētos ražošanas apstākļos, vidē, reģionā.

Tehnoloģisko iekārtu un papildu aprīkojuma nolietojuma pakāpe dažādu faktoru fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes no elektroenerģijas frekvenču maiņas, triecieni, vibrācija, nepareizas ekspluatācijas, laikā neveiktas tehniskās apkopes un tml. iespaidā. Šis nolietojums ir proporcionāli atkarīgs iekārtu nokalpošanas laikam no kopējā kalpošanas laika. Gadījumos, ja iekārta nav pilnībā nokalpojusi, bet tās kalpošanas laiks pēc gadiem ir beidzies un tā vēl ir izmantojama, un to iespējams darīt pietiekami efektīvi, vai gadījumā, ja iekārtu var viegli pielāgot citam mērķim ar mazāku noslodzi garantējot tās drošu darbību, tad iekārtas nolietojumu nosaka individuāli, pēc iekārtas tehniskā stāvokļa vai otrreizējās funkcijas. Šī nolietojuma sekas var būt labojamas, bet var būt arī neatgriezeniskas.

Tehniskā stāvokļa vērtēšanas skala fiziskā nolietojuma noteikšanai

Fiziskā nolietojuma pakāpi raksturo sekojoša tabula, kas parāda fiziskā nolietojuma un objekta tehniskā stāvokļa raksturojuma sakarību

Fiziskais nolietojums, %	Tehniskais stāvoklis	Tehniskā stāvokļa raksturojums
0 – 5	Jauns	Jauna, uzstādīta, bet vēl neekspluatēta iekārta teicamā tehniskā stāvoklī. Nav deformāciju, bojājumu vai arī nelieli bojājumi, kas neietekmē ekspluatācijas procesu.
10 – 15	Ļoti labs	Praktiski jauna iekārta, kas bijusi neilgā ekspluatācijā un neprasa remontu vai kādu rezerves daļu nomaiņu.
20 - 35	Labs	Ir bijusi ekspluatācijā, pilnībā izremontēta vai rekonstruēta, teicamā stāvoklī.
40 - 60	Apmierinošs	Bijusi lietošanā, kurai nepieciešams neliels remonts vai atsevišķu sīku daļu nomaiņa.
65 - 80	Nosacīti derīgs	Bijusi lietošanā tādā stāvoklī, kad var turpināt ekspluatēt, bet nepieciešams ievērojams remonts vai galveno daļu nomaiņa (dzinējs vai citi).
85 – 90	Neapmierinošs	Lietota, nepieciešams kapitālremonts ar galveno daļu konstrukciju nomaiņu.
95 – 100	Nolietojams vai lūznis	Nav iespējams ekspluatēt, nav saprātīgu pārdošanas perspektīvu, izņemot pamatagregātu vērtība, kurus var demontēt.

Funkcionālais nolietojums (novecošanās) - vērtības zudums, kas rodas jaunu tehnoloģiju attīstības rezultātā (jauni materiāli, lielāka ražība, efektīvāka izmantošana, augstāka precizitāte un kvalitāte, remonts u.tml.). To raksturo vai nu kapitālieguldījumu pieaugums (neefektīvs novietojums, konstrukcija, pārlietas ražošanas jaudas, nelietderīgas platības izmantošana) vai arī ražošanas izmaksu pieaugums (tehniskas izmaiņas, jauni materiāli, palielināta pašizmaksa).

Funkcionālais nolietojums (novecošanās) ir mantas vērtības zaudēšana tehniskā projekta vai izvēlēta materiāla nepilnību rezultātā. Tai par iemeslu var būt arī ar iekārtas tehnisko mezglu vai plānojumu saistītu prasību izmaiņas laika gaitā.

Šie defekti var būt labojami un var būt neatgriezeniski. Funkcionālās novecošanās iemesls parasti ir nepiemērotu vai novecojušu tehnoloģiju lietošana vai nepiemērots, novecojis tehniskā komplektējuma risinājums.

Tehnoloģisko iekārtu un papildu aprīkojuma tehniskā risinājuma neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, tas var būt novecojis ražošanas veids, liels materiālu patēriņš uz vienas vienības izgatavošanu, liels elektroenerģijas patēriņš ekspluatācijā un remonta darbiem, dārga vai arī nav iespēju rezerves materiālu iegādē.

Funkcionālais nolietojums procentuāli uzrāda ieguldījuma apmēru iekārtas funkcionālo trūkumu novēršanai. Gadījumos, kad iekārtas funkciju izlabošanai būtu nepieciešami pārmērīgi lieli ieguldījumi, iekārta iegūst 100% funkcionālo nolietojumu. Funkcionālo nolietojumu vērtējamā iekārta iegūst brīdī, kad nozares tirgū ienāk kvalitatīvākas, efektīvākas iekārtas ar tehnoloģisko rādītāju uzlabojumiem. Tehnoloģisko iekārtu uzdevums ir nodrošināt noteiktu funkciju izpildi. Iekārtām, kuras izmanto pakalpojumu sniegšanas nodrošināšanai, ir jābūt savā starpā salīdzināmām un noslogojumam jāatspoguļo iegādes vērtība un tās funkcionālais lietderīgums. Ja kāda zināma pamatlīdzekļu grupa spēj pildīt tās funkcijas, kādas spētu pildīt pamatlīdzekļu grupa, kura maksā krietni lētāk, tad šo pamatlīdzekļu funkcionālais vērtības zudums parādās:

- iegādes vērtības starpībā starp summu, par kuru pamatlīdzekļi ir iegādāti un pietiekamo iegādes summu;
- atsevišķo pamatlīdzekļu tirgus vērtības starpībā starp summu, par kuru pamatlīdzekļus var iegādāties un darbības nodrošināšanai pietiekamo iegādes summu pašreizējā tirgus vērtībā.

Ārējais (ekonomiskais) nolietojums - ārējo faktoru ietekmē radušais kustamās mantas vērtības zudums. (Tirgus pieprasījuma izmaiņas pēc produkta, ražošanas jaudas samazināšanās, inflācijas ietekme, augsti kredītprocenti, izmaiņas likumdošanā u.c. faktori.)

Ekonomisko (ārējo) nolietojumu nosaka ekonomiskās vides attīstība, ekonomiskās vides uzlabošanās vai pasliktināšanās. Līdz ar to ekonomiskais (ārējais) nolietojums izpaužas ar piedāvājuma vai pieprasījuma samazināšanos vai palielināšanos, attiecībā pret iekārtām, kuras pārstāv vienu vai otru ražošanas nozari vai veidu, kas izpaužas gan pielaidēs pret iekārtas tehnoloģiskajiem trūkumiem, gan stingrās prasībās iekārtu izmantošanas efektivitāti.

Nosakot iekārtas ekonomisko (ārējo) nolietojumu, jāņem vērā, ka lielākajai daļai iekārtu tirgus vērtība samazinās ar iekārtas iegādes faktu, kas parasti ir 5% līdz 15% vai atsevišķos gadījumos vēl vairāk, jāreķinās arī ar tehnoloģisko attīstību. Pirms diviem gadiem pirktas iekārtas bieži vien noveco, jo tās nomaina jauni risinājumi ar jaunām funkcijām par to pašu cenu vai pat mazāku cenu. Ļoti labiem funkcionālajiem risinājumiem iegādes cenas vērtības zudums var būt aptuveni 10% gadā, bet vājiem risinājumiem tas var sasniegt pat līdz 50% gadā. Šim nolietojumam ir ārējais nolietojuma raksturs, jo tirgus vērtības izmaiņu nosaka ārējie faktori, bet iekārtas nevainojami varēs kalpot no 5 līdz 10 gadiem. Realizēt vai pārdot otrreizējā tirgū nebūs viegli vai pārāk izdevīgi, jo jauna iekārta ar bagātāk aprīkotām funkcijām jau maksās lētāk. Beidzoties kalpošanas laikam, par iekārtu utilizēšanu nāksies vēl arī piemaksāt, vai arī to nogādāšana līdz utilizācijas vietai izmaksās ievērojamus finanšu līdzekļus.

Atsevišķos gadījumos tiek ņemti vērā arī citi faktori (piem., tirgus rakstura ietekme, sertifikācija u.c.).

Novecošana var būt globāla un vietēja rakstura. Globālā novecošanās var būt saistīta ar zinātniski – tehniskajām revolūcijām un to sekām ir vispasaules ekonomisks raksturs. Sekas ir neatgriezeniskas, kas pilnībā izspiež no tirgus dotā tipa iekārtas vai tehnoloģijas.

Morālais nolietojums – morālo nolietojumu lieto tajos gadījumos, kad vērtētajam nav iespējams reāli nodalīt, kur beidzas ārējais un sākas funkcionālais nolietojums vai otrādi. Tādā gadījumā gan funkcionālais (novecošanās), gan ekonomiskais (ārējais) vērtības zudumi tiek ievērtēti vienlaicīgi, šo nolietojumu nosaucot par morālo nolietojumu. Tā arī ir, ka ekonomiskie faktori padara lietu, kustamo mantu, ierīci vai iekārtu par funkcionāli neatbilstošu laikam, ja tirgū parādās funkcionāli apveltītākas ierīces un iekārtas, bieži vien par to pašu cenu vai pat lētākas.

Morālo nolietojumu nespēj radīt tikai viena funkcionāli bagātāka produkta atrašanās tirgū, jo svarīgs ir arī atbalsts šī produkta funkcijām un šo funkciju izmantošanas izmaksas, kā arī šo funkciju izmantošanas iespējas bez maksas. Tāpēc ir izdevīgi izmantot tādu produktu, kuru patērētājs var finansiāli atmaksāt. Sākumā jauno produktu lieto tie, kas vai nu var samaksāt par atbalsta funkciju izmantošanu, vai kādu zināmu iemeslu lietošanu dēļ viņiem šī atbalsta funkcija jaunajam produktam ir par brīvu. Vecais produkts iegūst ievērojamu morālo nolietojumu, kad jaunā produkta izmantošana kļūst izdevīgāka un efektīvāka par vecā produkta izmantošanu neatkarīgi no tā, ka veco produktu vajadzētu likvidēt. Mūsdienās tiek ražoti tādi produkti, kuriem jau pēc pieciem līdz desmit gadiem morālais nolietojums mēdz būt 100%. Tas nozīmē, ka pēc šīs produkcijas pēc desmit gadiem nav pieprasījuma un to nevar efektīvi izmantot.

Bet daļai ierīču un produktu morālais nolietojums sasniedz 100% arī pēc 20 vai 50 gadiem. Šīm iekārtām un ierīcēm morālā nolietojuma iemesls parasti ir energoresursu sadārdzināšanās vai darbaspēka resursa sadārdzināšanās. Rezultātā vai nu sabiedrība atsakās no kāda produkta vai tas kļūst inovatīvāks (tehnoloģiski jaunāks).

Ekonomiskais faktors ietver analīzes un aprēķinu rezultātā iegūto mantas atbilstību mūsdienu prasībām, ja ražotā produkcija ir pieprasīts produkts. Ekonomiskā faktora koeficientu nosaka, ņemot vērā iekārtas atbilstību mūsdienu prasībām, iekārtas darbību bez lieliem enerģijas patēriņiem, ražotāju valsti un citus ar ražošanu saistītus jautājumus.

Salīdzināmo darījumu metode

Objekta tirgus vērtība, atbilstoši izvirzītajam iekārtu novērtēšanas mērķim, šajā vērtējumā aprēķināta izmantojot izmaksu pieeju, jo analogas vai līdzīgas lietotas mantas piedāvājumi novērtēšanas gaitā nav identificēti interneta vietnēs un nebija iespējams veikt aprēķinus ar salīdzināmo darījumu metodi.

Salīdzināmo darījumu metode balstās uz piedāvājumā esoša līdzīga vai analoga objekta salīdzināšanu ar vērtēšanas Objektu. Aprēķinu pamatā ir piedāvājumā esošu objektu salīdzināšana ar vērtējamo objektu, pielietojot sekojošus rādītājus (koeficientus):

Funkcionalitāte – vērtējamā objekta funkcionētspēja salīdzinājumā ar piedāvājumā esošo objektu;

Tehniskais stāvoklis – vērtējamā objekta vizuālais tehniskais stāvoklis, fiziskā nolietojuma pakāpe salīdzinājumā ar piedāvājumā esošo objektu;

Ārējie iedarbības faktori, realizācijas iespējas nozares tirgus segmentā – vērtējamā objekta likviditātes iespējas brīvā nozares tirgus segmentā, salīdzinājumā ar piedāvājumā esošo objektu. Šis koeficients (%) ietver laika faktoru, kurš nepieciešams objekta realizācijai, tirgū pastāvošā piedāvājuma esamību, neesamību un citus ekonomiskus vērtēšanas brīdī pastāvošus faktorus, kuri ietekmē objekta aprēķināto tirgus vērtību.

Lai pielietotu tirgus datu salīdzināšanas metodi, tiek iegūta informācija par līdzīgu objektu pārdevumu un piedāvājumu rezultātiem, un šo objektu raksturojums. Izvēlētie objekti ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija tiek pārbaudīta, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi.

Lai varētu aprēķināt tirgus vērtību vērtējamai kustamai mantai, izmantojot tirgus datu salīdzināmo darījumu metodi, ir jāievieš koriģējošie koeficienti, kas nosaka atšķirības, kuras ietekmē vērtējamo objektu. Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 1.0 (+ %), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, mazāks par 1.0 (- %) pretējā gadījumā, un vienāds ar 1.0 (0%), ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Bieži vien vērtētājam jāreķinās ar situāciju, kad otrreizējā tirgū piedāvātās analogās vai līdzīgas kustamās mantas cenas ir augstākas, jo piedāvājuma cenā var tikt iekļauti tirdzniecības pakalpojumi, kā arī izdevumi, kas saistīti ar darījuma noformēšanu. Sakarā ar augstāk minēto, vērtētājiem objektīvi jāanalizē situācija un jāpiemēro atbilstošu realizācijas iespēju koeficienti.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeja pamatojoties uz analogas, jaunas iekārtas iegādes vērtību, to koriģējot ar raksturojošo faktoru koeficientiem (nolietojumiem) atkarībā no vērtējamās iekārtas tehniskā stāvokļa, funkcionalitātes, ārējiem ietekmes faktoriem (ekonomiskajiem), komplektācijas, jaudas u.c. rādītājiem.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķinātas aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksas. Tādējādi tiek noteiktas tās izmaksas, kas tirgus dalībniekam būtu nepieciešamas, lai aizvietotu konkrēto aktīvu. Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, par kurām būtu iegūstams alternatīvs aktīvs ar līdzvērtīgu lietderību; tās varētu būt mūsdienīga ekvivalenta, kas nodrošina to pašu funkcionalitāti, vai arī precīzas konkrētā aktīva kopijas izgatavošanas izmaksas. Pēdējās ir piemērojamas tikai gadījumos, ja aktīva kopijas izgatavošanas izmaksas būtu mazākas par mūsdienu ekvivalenta izmaksām, vai arī tad, ja konkrētā aktīva lietderību spēj piedāvāt tikai tā kopija, nevis mūsdienu ekvivalents.

Atlikušo aizvietošanas vērtību veido šī brīža analogas mantas aizvietošanas vērtība pie tās pašreizējās izmantošanas vai uzstādīšanas, koriģēta ar uzlabojumu vērtību, un no kuras ir atņemts fiziskais nolietojums un citi vērtības zudumi – funkcionālais nolietojums (novecojums) un ārējās ietekmes faktori (ekonomiskais nolietojums). Rezultāts ir

vērtības aprēķins īpašumam, kurš vērtēšanas datumā tiek izmantots noteiktā veidā, pieņemot, ka tas tā tiks izmantots arī turpmāk.

Specializētais īpašums - īpašums, kas tā unikalitātes, ko nosaka tā specializētais raksturs un konstrukcija, konfigurācija, lielums, atrašanās vieta vai citas īpašības dēļ tirgū tiek pārdots ļoti reti vai vispār netiek pārdots, izņemot pārdošanu, kā vienotu funkcionējošu īpašuma kopumu. Vērtēšanas standarti nosaka, ka ir aktīvu kategorijas, par kurām to specializētā rakstura dēļ nav pieejami uz tirgu balstīti pierādījumi. Tas ļauj šo aktīvu vērtēšanā izmantot izmaksu pieeju, ar aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksu metodi. Pieejas izvēli nosaka nevis aktīva veids, bet tirgus pierādījumu esamība vai trūkums.

Specializētam īpašumam piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido. Vērtējumos aizdevumu nodrošinājuma vajadzībām, ja vien nav saņemti citi norādījumi, šāda veida īpašumi ir jāvērtē pie īpašā pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība nav pārtraukta, un tādējādi nodrošinājuma objekta vērtība atspoguļos tā izmantošanu pēc nozīmes. Savukārt gadījumos, kad uzņēmējdarbība apturēta, vērtējumā ir jāietver arī apsvērumi par izmaksām un riskiem, kas ir saistīti ar īpašuma pārveidi alternatīvai izmantošanai.

Vērtējums var būt nepieciešams specializētam īpašumam, kurš veido daļu no funkcionējoša uzņēmuma. Šajā gadījumā tā vērtība ir atkarīga no uzņēmējdarbības rentabilitātes ilgtspējas. Vērtējumā ir jānodala īpašuma kā uzņēmējdarbības daļas vērtība un īpašuma vērtība pie nosacījuma, ka uzņēmējdarbībai šis īpašums vairs nav nepieciešams, vai ka uzņēmējdarbība ir izbeigta. (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.6.3.12.)

Atsevišķos gadījumos kustamās mantas tirgus vērtības aprēķināšanai tiek izmantotas vairākas pieejas. Šādos gadījumos tiek aprēķinātas atlikušās aizvietošanas izmaksas un iespēju robežās izmantota, analizēta tirgus datu pieejamā informācija par līdzīgu iekārtu iegādes / pārdošanas izmaksām.

Aprēķinot kustamās mantas tirgus vērtību, tiek ņemti vērā sekojoši faktori:

- izgatavošanas gads;
- ekspluatācijas sākuma gads, tās vēsture;
- funkcionalitāte, spēja funkcionēt, novecojums;
- vispārējais tehniskais stāvoklis;
- iekšējais resurss, nostrādātais un atlikušais darbības laiks;
- pārdošanas iespējas – pieprasījums, piedāvājums nozares tirgus segmentā;
- kvalitāte uz vispārējā tirgū piedāvājamā fona;
- fiziskais, ārējais, funkcionālais, morālais nolietojumi;
- valsts izgatavotāja, ražotāja zīmols;
- komplektācija, papildaprīkojums;
- noslogojums, ekspluatācijas intensitāte, nostrādāto stundu vai veikto darbību skaits;
- apkopes, remonta kvalitāte, apkalpojošā personāla kvalifikācija.

Vērtējot pieņemts, ka nav īpašu apstākļu, kas pazemina iekārtu vērtību un tie var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Kustamās mantas sākotnējās vērtības pamatojums

Objekta sākotnējā vērtība tiek aprēķināta ar jaunvērtību, kas salīdzināta ar jaunākās paaudzes analogiem, par pamatu Objekta sākotnējai vērtībai tiek izmantoti tirgus dati to izpētes rezultātā, Pasūtītāja iesniegtā informācija, konsultācijas ar nozares speciālistiem.

Katram uzņēmumam ir sava specifikācija, bet uzrādītie finanšu apjomi pēc uzņēmuma jaudas rādītājiem var radīt priekšstatu un pamatot atjaunošanas izmaksas. Atsevišķām iekārtām tika atrasti piedāvājumi un viņu vērtības aprēķinātas pamatojoties uz šo informāciju.

Atlikušo aizvietošanas vērtību veido šī brīža analogas mantas aizvietošanas, jauna vērtība pie tās pašreizējās izmantošanas, koriģēta ar uzlabojumu vērtību un no kuras ir atņemts fiziskais nolietojums un citi vērtības zudumi.

Rezultāts ir vērtības aprēķins Objektam jeb pamatlīdzekļu grupai, kura vērtēšanas datumā tiek vērtēti pie nosacījuma, ka tie turpmāk tiks izmantoti pie esošās uzņēmējdarbības pašreizējās atrašanās vietā, netiks demontēti, pārvietoti un ekspluatēti citā atrašanās vietā.

Šajā atskaitē iekārtu vērtība aprēķināta pēc formulas:

$$V_t = V_s \times (1-F_1) \times (1-F_2) \times (1-F_3);$$

kur;

V_t – aprēķinātā tirgus vērtība (EUR) novērtēšanas dienā;

V_s – sākotnējā vērtība (EUR), atkarībā no pieejamības un pieprasījuma tirgū, tā ir identiska vai līdzīga jaunas iekārtas tirgus vērtībai.

- F1 – fiziskais nolietojums;
- F2 – novecojums (funkcionālais nolietojums);
- F3 – ārējie zudumi (ekonomiskais nolietojums).
- F kop – kopējais korekciju koeficients.

Fiziskais stāvoklis (fiziskais nolietojums).

Lai noteiktu vērtējamās mantas fizisko nolietojumu tiek izmantota efektīvā vecuma metode.

Efektīvā vecuma metode paredz mantas nolietojuma aprēķinu kā attiecību starp mantas efektīvo kalpošanas laiku (Nef) un normatīvo (ekonomiski pamatoto) kalpošanas laiku (Nn), piemērojot noslogojuma koeficientu.

Fiziskais nolietojums tiek aprēķināts pēc formulas:

$$F1 = ((Nef/Nn) * Kn) * 100$$

kur:

Nef – iekārtas efektīvais nostrādātais laiks;

Nn – iekārtas ekonomiski pamatotais lietošanas laiks;

Kn – noslogojuma koeficients.

Fiziskais nolietojums – tehnoloģisko iekārtu un nepieciešamā aprīkojuma nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra iekārtu tehniskā apkope un tml.) iespaidā. Iekārtas fizisko nolietojumu nosaka atkarībā no iekārtas darba apstākļiem un tās darba mūža stundās. Gadījumos, ja iekārta nav fiziski nolietojusies, bet tā vēl ir izmantojama, un to ir iespējams darīt pietiekami efektīvi, iekārtas nolietojumu nosaka individuāli, pēc iekārtas tehniskā stāvokļa, nozīmes vai otrreizējās funkcijas.

Funkcionālā stāvokļa faktors - funkcionālā stāvokļa faktors ietver analīzes rezultātā iegūto mantas atbilstību mūsdienu tehniskās pasaules komplektējumam un faktora koeficientu nosaka, ņemot vērā iekārtas atbilstību mūsdienu tehnoloģiskajām prasībām, izmantošanas efektivitāti u.tml. pazīmes.

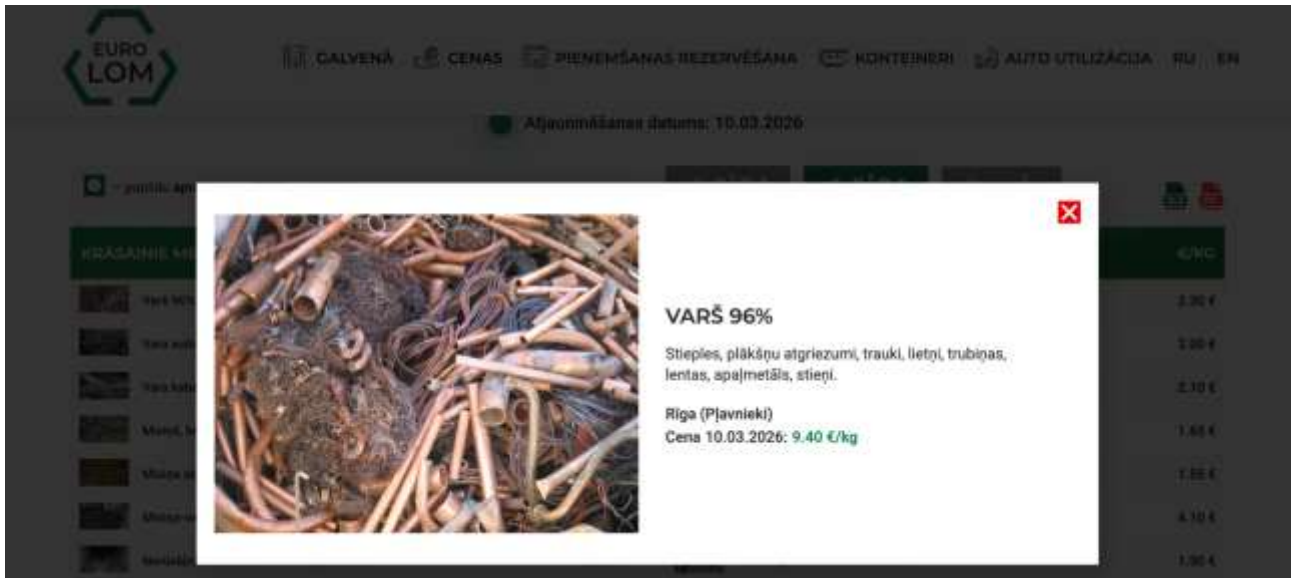
Funkcionālais nolietojums (novecojums) – tehnoloģisko iekārtu un nepieciešamā aprīkojuma iespaidojošie ārējie apstākļi, tehniskā risinājuma neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, (piem., novecojis/moderns ražošanas veids, liels/mazs materiālu patēriņš uz vienas vienības izgatavošanu, dārga/lēta komplektējošā materiāla iegāde, utml.; izmaiņas tehniskajos parametros kopš iegādāto mantu uzstādīšanas - mainījusies situācija tirgū, mazinājies ražoto izstrādājumu pieprasījums, izmainījies ražošanas cikls un tml.).

Ekonomiskā stāvokļa faktors - ekonomiskā stāvokļa faktors ietver analīzes rezultātā iegūto mantas iespēju darboties attiecīgā tirgus situācijā, kas nav saistīta ar uzņēmumu, bet ir atkarīga no konkurences, pieprasījumu zināmā teritoriālā zonā, likumdošanas izmaiņām u.tml.

Ārējie zudumi (ekonomiskais nolietojums) – mantas vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu mantu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē mantas izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas apstākļi. Izmaiņas kopš uzrādīto tehnoloģisko iekārtu uzstādīšanas (mainījusies situācija tirgū, mazinājies to pieprasījums, izmainījies ražošanas cikls, pieprasījums pēc ražotās produkcijas un tml.).

Salīdzināmā informācija no interneta vietnēm

Nr. 1 Metāla pieņemšanas cena



EURO LOM

GALVENĀ CENAS PIENĒMŠANAS BEZERVĒŠANA KONTEINERI AUTO UTILIZĀCIJA RU EN

Atpieņemšanas datums: 10.03.2026

VARŠ 96%

Stieples, plāksņu atgriezumī, trauki, lietņi, trubiņas, lentas, apjmetāls, stieņi.

Rīga (Pļavnieki)
Cena 10.03.2026: 9.40 €/kg

2.30 €
3.30 €
2.10 €
1.48 €
1.55 €
4.10 €
1.30 €

Pieejams: eurolom.lv

Nr. 2 Metāla pieņemšanas cena



metalbee

Sākums Cenrādis Par Mums Pakalpojumi Karjera BUJ Blog Kontakti

Cenrādis - Elektroplates un Metāllūžņu cenas

Pie Metalbee mēs savas metāllūžņu cenas balstām uz Londonas Metālu biržas (LME) tirgus, nodrošinot, ka mūsu cenas ir konkurētspējīgas un taisnīgas. Šī metode ļauj mums saskaroties ar globālajiem standartiem, nodrošinot caurspīdīgumu un konsekvenču. Mēs izmantojam tikai uzticamus un pārbaudītus avotus, garantējot precīzu un uzticamu cenu noteikšanu mūsu klientiem.

Papildus tam, mēs regulāri sekojam līdzi krāsaino metālu cenām un metāllūžņu cenām, lai nodrošinātu visizdevīgākos darījumus mūsu klientiem. Piemēram, alumīnija cena kg tiek noteikta, izmantojot jaunākos tirgus datus, kas nozīmē, ka jūs vienmēr saņemsiet vislabāko iespējamo piedāvājumu par saviem krāsainajiem metāliem.

METĀLLŪŽŅI	CENA
Vara lūžņi	9.35 €/kg
Misiņa lūžņi	5.35 €/kg
Automobiļu vara vadi	4.45 €/kg
Vara kabeļi ar PVC izolāciju	1.30-2.50 €/kg

Kustamās mantas tirgus vērtības aprēķins

Pieejams: metalbee.lv/pricelist/

Nr. 3 Metāla pieņemšanas cena

METĀLLŪŽŅU CENAS			SAZINĀTIES AR MUMS
SIA "LOMMETALLA" metāllūžņu iepirkuma cenas informatīvais tālrunis +371 288 312 31			
Alumīnijs			
Krāsainais metāls			
Vara lūžņi	9.45	EUR / KG	
Vara automobiļu kabeļi	4.30	EUR / KG	
Varu saturoši kabeļi	2.40	EUR / KG	
Bronzas lūžņi	5.50	EUR / KG	
Misiņa lūžņi	5.40	EUR / KG	

Pieejams: <https://lometalla.lv/cenas>

Ekranšāviņi no ražotāja kataloga, kuros norādīti vara jumta seguma tehniskie parametri.

BY OPTING FOR KME'S STRIPS AND SHEETS FOR ROOFING YOU ARE CHOOSING:

- technically grease-free or lightly oiled, clean, plain-rolled surfaces
- a product manufactured and tested using tolerances based on EN 1172
- a material that is corrosion-resistant, even in sea air
- comprehensive support and advice during the selection process
- decades of experience involving standard and specialised requirements
- a durable, vibrant, versatile and maintenance-free material
- a material that is light and flexible to process
- a recyclable, ecologically and economically competitive material
- a huge variety of product widths and thicknesses
- integrated production – from preliminary to finished strip – all from a single source
- more than a century of experience across the entire spectrum of copper production and processing
- a highly qualified workforce
- comprehensive advice and support for:
 - product development
 - surface qualities
 - new material qualities and alloys
 - optimising the use of materials
 - new applications
 - improving business and technological processes
- product- and order-specific packaging