

Vērtējuma atskaite

2026-04-02

**Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
piederošās kustamās mantas –
automobiļa TOYOTA RAV4,
valsts reģistrācijas numurs LO6781 –
vērtējuma atskaite**



Saturs

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	7
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamās kustamās mantas novietojuma shēma	8
Novērtējamās kustamās mantas fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu.....	11
II Novērtējamā objekta vērtējums	12
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	12
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	12
3. Vērtējamās kustamās mantas un tās tirgus raksturojums	14
4. Vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtības noteikšana	15
III Slēdziens.....	17
Pielikumi.....	18

Vērtējuma Nr.: LV-26-03-25-7301

Rīgā,

2026. gada 2. aprīlī.

Par Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, piederošās kustamās mantas novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, īpašumā esošo kustamo mantu – automobili TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781, rūpnīcas numurs (VIN) JTMRJREV20D237076.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā īpašuma tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2026. gada 25.februārī, kad veikta kustamās mantas apskate.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no

Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, piederošās kustamās mantas – automobiļa TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781, rūpnīcas numurs (VIN) JTMRJREV20D237076.

Vērtējamās kustamās mantas tehniskais stāvoklis:	Automobilis ir vidējā tehniskā stāvoklī.
Pašreizējais izmantošanas veids:	Automobilis netiek ekspluatēts.
Labākais izmantošanas veids:	Ekspluatācija atbilstoši to sākotnēji paredzētajai funkcijai.

Īpašuma tiesības:

Vērtējamās kustamās mantas īpašnieks ir Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067.

Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu. Tā tiek izmantota vērtējumā bez detalizētas, juridiskas pārbaudes. Detalizēta, juridiska, dokumentu pārbaude neietilpst darba uzdevuma sastāvā, un vērtētājs to nav veicis.

Apgrūtinājumi:

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA “NEWSEC VALUATIONS LV” ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta tirgus vērtība.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

Pieņēmumi:

Novērtēšana tiek veikta pie sekojoša nosacījuma – kustami pamatlīdzekļi tiek vērtēti kā atsevišķi objekti, paredzot to pārvietošanu prom no to pašreizējās atrašanās vietas. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.)

Vērtēšanās bāze un izmantotās pieejas:

Šī vērtējuma ietvaros izmantotā vērtības bāze – tirgus vērtība.
Vērtības aprēķinā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējuma pasūtītājs:

Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067.

Noteiktā vērtība:

Tirgus vērtība:

EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti eiro).*

Pārdošanas termiņš: 12 mēneši.

*** Vērtības noteiktas, iekļaujot pievienotās vērtības nodokli.**

Novērtējamā objekta apskates datums:	2026. gada 25. februāris.
Novērtējamā objekta vērtības noteikšanas datums:	2026. gada 25. februāris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026. gada 2. aprīlis.

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
Kaspars Dziedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5L-202601-1

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
2. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
4. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošana vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no INTERNET datu glabātuvēm un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav iekļāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņemumus saskaņā ar pieejamo informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamās kustamās mantas novietojuma shēma

Vērtējamās kustamās mantas apskate tika veikta Kleistu ielā 29, Rīgā, LV-1067



©Jāņa sēta

Novērtējamās kustamās mantas fotogrāfijas



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781



Automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas
numurs LO6781

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Vērtējamās kustamās mantas sastāvs	Kustamā manta – automobilis TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781, rūpnīcas numurs (VIN) JTMRJREV20D237076
Vērtējamās kustamās mantas īpašnieks	Vērtējamās kustamās mantas īpašnieks ir Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067.
Vērtēšanas datums	2026. gada 25. februāris.
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”, reģistrācijas numurs 40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067.
Vērtēšanas uzdevums	Tirgus vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Atskaite sagatavota novērtējamā objekta atsavināšanas vajadzībām.
Kustamās mantas apskates vieta un datums	Vērtējamās kustamās mantas apskate tika veikta Kleistu ielā 29, Rīgā, LV-1067. Apskate veikta 2026. gada 25. februārī. Apskati veica sertificēta kustamās mantas vērtētāja asistents Vitālijs Navickis.
Objekta ekspluatācijas režīms	Automobilis netiek ekspluatēts.
Vērtēšanas bāze un pieeja	Latvijas Standarts LVS 401:2013. Šajā vērtējumā vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – tirgus vērtību. Aprēķini veikti, izmantojot <i>tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju</i> .
Novērtējamās mantas labākais izmantošanas veids	Ekspluatācija atbilstoši to sākotnēji paredzētajai funkcijai.
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. februāris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2026. gada 2. aprīlis.
Pieņēmumi	Novērtēšanu paredzēts veikt pie sekojošiem nosacījumiem – kustami pamatlīdzekļi tiek vērtēti kā atsevišķi objekti, paredzot to pārvietošanu prom no to pašreizējās atrašanās vietas. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.)
Apgrūtinājumi	-
Tirgus vērtība	EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti eiro). * Pārdošanas termiņš: 12 mēneši. * Vērtība noteikta, iekļaujot pievienotās vērtības nodokli.
Piezīmes	Automobilis aprīkots ar papildus riepu komplektu (4 gab.).
Īpašie pieņēmumi	Papildus citiem nosacījumiem un faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi: 1. pasūtītājs informē par vērtējamās mantas komplektāciju, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 1. pasūtītājs mums ir sniedzis informāciju par vērtējamās mantas tehnisko stāvokli, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 2. pasūtītājs informē par vērtējuma atskaites pielietojumu, vērtētājs pieņem, ka tā ir patiesa. Vērtētāju rīcībā ir ierobežots informācijas daudzums par vērtējamo kustamo mantu.

Atskaiti sagatavoja

Sertificēts kustamās mantas vērtētājs Jurijs Lukaševs, LĪVA
sertifikāts kustamās mantas vērtēšanā Nr.28, derīgs līdz 31.12.2028.

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

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 tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

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, piemēram, zonējums,
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- vērtējamās kustamās mantas marku/ modeli, tehniskos parametrus, izlaiduma gadu;
- vērtējamās kustamās mantas tehnisko stāvokli;
- situāciju kustamās mantas tirgū;

secināms, ka novērtējamās kustamās mantas labākais izmantošanas veids ir ekspluatācija atbilstoši to sākotnēji paredzētajai funkcijai.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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.3.12.1.)

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)
- Izmaksu pieeja (metode)
- Ienākumu pieeja (metode).

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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.3.23.1.)

Šī 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 vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā

vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo daļa no vērtējamās kustamās mantas ir salīdzinoši stipri nolietota. Līdz ar to ir apgrūtināši noteikt tās nolietojumu (vērtības zudumus).

Ienākumu pieeja (metode) netiek pielietota, jo potenciālie ieņēmumi no vērtējamās kustamās mantas ekspluatācijas ir grūti nosakāmi un var tikt pielietotas citas pieejas.

3. Vērtējamās kustamās mantas un tās tirgus raksturojums

Vērtējamā kustamā manta pieder Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme".

Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme" darbības veidi atbilstoši LURSOFT datiem ir:

- Regulārais pasažieru sauszemes transports (49.31, versija 2.1) (Datu avots: VID, CSP, ZO.LV);

Avots: <https://company.lursoft.lv/lv/rigas-satiksme/40003619950>

Vērtējamo kustamo mantu veido vieglais pasažieru automobilis - TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781, rūpnīcas numurs (VIN) JTMRJREV20D237076.

Automobiļa TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781 – fiziskais stāvoklis vērtējams kā vidējs. Redzami bremžu disku korozijas bojājumi.

Vērtējamā manta ir pieejama Latvijas kustamās mantas tirgū. Pieprasījums un piedāvājums ir aktīvs.

Būtiskāko ietekmi uz OBJEKTA vērtību atstāj tā fiziskais/tehniskais stāvoklis un pieprasījums/ piedāvājums atklātā tirgū.

Remontam nepieciešamo rezerves daļu (gan lietotu, gan jaunu) tirgus ir pietiekoši attīstīts, tādēļ nevarētu rasties grūtības nedz objekta tekošajos, nedz iespējamajos tālākās ekspluatācijas remontos.

Vērtējamā objekta ekspluatācijas iespējas darbībā netika pārbaudītas. Nekādas padziļinātas kustamās mantas vienības tehniskā stāvokļa inženiertehniskās pārbaudes netika veiktas.

Veicot vērtējamās mantas apskati dabā un novērtējot tās tehnisko stāvokli, vērtētājs balstījās arī uz pasūtītāja pārstāvju sniegto informāciju.

Marka, modelis	TOYOTA RAV4
1. reģistrācijas gads	15.10.2018
Rūpnīcas numurs (VIN)	JTMRJREV20D237076
Valsts reģistrācijas numurs	LO6781
Motora tips	Benzīns/elektrība
Motora tilpums (cm ³)	2494
Krāsa	Pelēka
Nobraukums (pēc CSDD datiem)	60 730 km
Reģistrācijas apliecības numurs	AF4701757
Tehniskā apskate	29.09.2027

Virsbūve	Vidēja stāvokli
Dzinējs	Vidēja stāvokli
Krāsojums	Vidēja stāvokli
Stūres iekārta	Vidēja stāvokli
Bremzes	Apmierinošā stāvoklī. Ir rūsas bojājumi.
Salons	Vidēja stāvokli
Elektrosistēma	Vidēja stāvokli
Ritošā daļa	Riepu atlikums ~60–80 %. Riepu fiziskais stāvoklis – Riepas lietošanai derīgā stāvoklī.
Dzinēja jauda (kW)	114
Piezīmes	–

4. Vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtības noteikšana

I. Transporta līdzekļu tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Transportlīdzekļu vērtēšanai izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kurai par pamatu ir tirgus dati (informācija par notikušajiem pārdevumiem un piedāvājumiem tirgū).

Informācija par notikušajiem pārdevumiem un piedāvājumiem tiek iegūta gan no interneta datu avotiem, gan no tiešajiem mantas pārdevējiem.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo vienību.

Korekcijas ir uzrādītas koeficientos. Koeficients raksturo vērtējamās un salīdzināmās mantas atšķirības, vai to neesamību. Izvēlētais kustamās mantas vienības ir piemērotākās salīdzināšanai, jo to izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināms.

Kustamās mantas novērtējums ar tirgus pieeju

Vērtējamā OBJEKTA apraksts	Automobilis TOYOTA RAV4, 2018. gads, benzīns/elektrība, automātiska ā.k., melna, nobraukums 60 730 km, tehniskais stāvoklis - vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.1	Automobilis TOYOTA RAV4, 2017. gads, benzīns/elektrība, automātiska ā.k., sarkana, nobraukums 68 799 km, tehniskais stāvoklis - vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.2	Automobilis TOYOTA RAV4, 2017. gads, benzīns/elektrība, automātiska ā.k., sudraba, nobraukums 64 000 km, tehniskais stāvoklis - vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.3	Automobilis TOYOTA RAV4, 2017. gads, benzīns/elektrība, automātiska ā.k., balta, nobraukums 60 000 km, tehniskais stāvoklis - vidējs

Korekcijas koeficienti	Salīdzināšanai atlasītie OBJEKTI		
	1	2	3
Cena, EUR (ieskaitot PVN)	18999	19950	19990
Darījuma apstākļi (pārdevums ar tūlītējo samaksu, noma ar izpirkuma tiesībām, piedāvājums)	-5	-5	-5
Marka, modelis, tehniskais risinājums	0	0	0
Izgatavošanas gads	3	3	3
Tehniskais stāvoklis	2	1	0
Komplektācija	8	6	6
Kopējā korekcija	8	5	4
Korekcijas koeficients	1,08	1,05	1,04
Koriģētā vērtība, EUR	20519	20948	20790

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība, EUR (ieskaitot PVN)	20752
Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība (noapaļojot), EUR (ieskaitot PVN)	20800

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067, īpašumā esošās kustamās mantas - automobiļa TOYOTA RAV4, valsts reģistrācijas numurs LO6781, rūpnīcas numurs (VIN) JTMRJREV20D237076 tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 25. februārī ar pārdošanas termiņu 12 mēneši sastāda:

EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti eiro).*

* Vērtība noteikta, iekļaujot ievienotās vērtības nodokli.

Pieņēmumi

Novērtēšana tiek veikta pie sekojoša nosacījuma – kustami pamatlīdzekļi tiek vērtēti kā atsevišķi objekti, paredzot to pārvietošanu prom no to pašreizējās atrašanās vietas. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.)

Jurijs Lukaševs

LĪVA sertifikāts Nr.28
kustamās mantas vērtēšanā

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitei ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.28,
- Komercpilnvara,
- Transportlīdzekļa reģistrācijas apliecība.

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 28

Jurijs Lukaševs
vārds, uzvārds

[Redacted]
personas kods

Kustamās mantas vērtēšana
sertificējamā darbība

Sertifikāts apliecina personas profesionālās spējas veikt ķermenisku kustamu lietu novērtēšanu
saskaņā ar LR Civillikuma 870. – 874. panta prasībām

Darbība sertificēta no
2014. gada 11. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 30. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 31. decembrim
datums



Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar LĪVA 2023. gada 2. marta noteikumiem
"Prasības kustamās mantas vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un
profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība".



SIA "Newsec Valuations LV"
Reģ. nr. 40103216919
Adrese: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050
Tālrunis: +371 67004610
E-pasts: info@newsec.lv

newsec

Rīgā, 2026. gada 6. janvārī.

Nr. 5PL-202601-1

KOMERCPILNVARA

Ar šo SIA "Newsec Valuations LV" **pilnvaro** Valdes priekšsēdētāju, Vērtēšanas nodaļas vadītāju **Kasparu Dzieduli**, personas kods _____ dzīvojošu vienpersoniski pārstāvēt SIA "Newsec Valuations LV" attiecībā ar trešajām personām nekustamo _____ zētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa u.c. vērtēšanas jautājumos, SIA "Newsec Valuations LV" vārdā un interesēs slēgt tiesiskus darījumus (līgumus) ar trešajām personām par atlīdzību līdz 10 000 EUR (desmit tūkstoši euro) katra līguma ietvaros par nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa u.c. vērtēšanu, konfidencialitātes līgumus (NDA), datu aizsardzības līgumus, parakstīt nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa vērtējumus, sniegt mutiskas un rakstveida konsultācijas, parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktus, rēķinus, atzinumus, tirgus pētījumus, uzņēmuma vārdā piedalīties konkursos par nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības/ biznesa vērtēšanu, konsultāciju, tirgus pētījumu vai atzinumu sniegšanu, parakstīt komercpilnvaras sertificētajiem vērtētājiem.

Pilnvara stājas spēkā 2026. gada 1. janvārī.

Pilnvara ir spēkā līdz 2026. gada 31. decembrim.

Kaspars Dziedulis

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes priekšsēdētājs

Reinis Ignatavičs

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes loceklis

newsec

LATVIJAS REPUBLIKA		
TRANSPORTLĪDZEKĻA REĢISTRĀCIJAS APBIECĪBA		
A Reģistrācijas numurs	L06781	
B Reģistrācijas datums	15.10.2018.	
H Derīga līdz	**	
D1 Marķe	TOYOTA	
D3 Modelis	RAV4	
E VIN	JTMRJREV20D237076	
Turētājs	RĪGAS PAŠVALDĪBAS SIA RĪGAS SATIKSMĒ	
C1.1	**	
C1.2	**	
C1.3	KLEISTU IELA 28 RĪGA	
Ipašnieks	RĪGAS PAŠVALDĪBAS SIA RĪGAS SATIKSMĒ	
C2.1	**	
C2.2	**	

AF 4701757

LV

AF 4701757

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas iela 2a, Rīga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv

A serene sunset scene over a calm body of water. The sky is filled with soft, orange and pink clouds, and the sun is visible on the horizon, reflecting on the water. In the foreground, two starfish are resting on a dark, wet rock. One starfish is orange with white spots, and the other is purple with white spots.

Paldies!

Kontakti:

Jurijs Lukaševs

Kustamas mantas vērtētājs

Mob.: +371 26141604

j.lukasevs@newsec.lv