

Vērtējuma atskaite

2025-05-21

MSIA "SKONTO PLAN LTD"
piederošā kustamā manta
automobilis RENAULT KANGOO



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	6
Ģeopolitiskā situācija	7
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	8
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	11
II Novērtējamā objekta vērtējums	13
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	13
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	13
3. Vērtējamās kustamās mantas un tās tirgus raksturojums	15
4. Vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtības noteikšana	17
III Slēdziens	18
Pielikumi	19

Vērtējuma Nr.: LV-25-05-21-6153

Rīgā,

2025.gada 21.maijā.

Par MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, piederošas kustamās mantas – automobiļa RENAULT KANGOO, valsts reģistrācijas numurs JU7660 – novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – automobiļi RENAULT KANGOO, valsts reģistrācijas numurs JU7660. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2025.gada 29.janvārī, kad tika veikta tā apskate.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no MSIA SKONTO PLAN LTD piederošas kustamās mantas: automobiļa RENAULT KANGOO, valsts reģistrācijas numurs JU7660, rūpnīcas numurs (VIN) VF1KW98C551875967.

Vērtējamās kustamās mantas tehniskais stāvoklis:	Automobiļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/ vidējs. Automobilis ir lietošanai derīgā stāvoklī.
Pasreizējais izmantošanas veids:	Vērtējamo kustamo mantu ekspluatēja tās īpašnieks.
Labākais izmantošanas veids:	Automobilis. Ekspluatācija atbilstoši sākotnēji paredzētai funkcijai.

Īpašuma tiesības:

MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101.

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

Pasūtītāja iesniegtie iesniegtā transportlīdzekļu reģistrācijas apliecība ir apskatāma šīs atskaites pielikumos (skat. pielikumi).

Apgrūtinājumi:

Ir reģistrētas 6 komercķīlas.

Komercķīlas devējs: ILJA SOLOMATINS un SKONTO PLAN LTD, SIA.

Komercķīluņēmējs: Luminor Bank AS.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota objekta vērtējuma pasūtītāja vajadzībām.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta (vērtējamās kustamās mantas) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu, kā arī publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Pieņēmumi:

Kustamās mantas novērtēšanu paredzēts veikt pie sekojošiem nosacījumiem – kustamo pamatlīdzekļu aktīvi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, bet pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta. (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:

MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101, administrators Dzintars Poplavskis.

Noteiktās vērtības:

Tirgus vērtība (noapaļojot):

EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro)*

Pārdošanas termiņš: 12 mēneši.

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības (noapaļojot):

EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro). *

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

*** Vērtības noteiktas, neiekļaujot Pievienotās vērtības nodokli.**

Vērtējamās kustamās mantas apskates vieta:	Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101
Novērtējamā objekta apskates datums:	2025.gada 29.janvāris.
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanas datums:	2025.gada 29.janvāris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025.gada 21.maijs.

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

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5L-2024-7-2

IEROBEŽOJOŠI 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.

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 jebkādos 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.

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. Šīs 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 tehniskā 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, ja tādi tika izmantoti. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar pieejamo informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Ģeopolitiskā situācija

Ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, šī vērtējuma rezultāts ir jāuztver kā vairāk nenoteikts salīdzinājumā ar pirmskara periodu. Tas jāņem vērā gan vērtējuma pasūtītājam, gan arī iespējamiem šī vērtējuma adresātiem.

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, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

Vērtējamās kustamās mantas atrašanās vieta ir Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101.



Avots: © Jāņa sēta



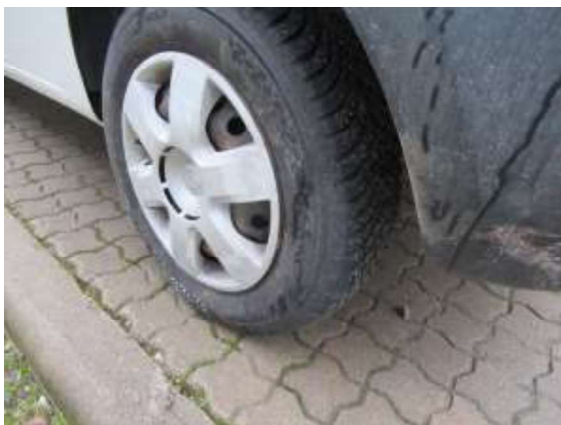
Avots: © Jāņa sēta



Avots: © Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas





I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Vērtējamās kustamās mantas sastāvs	Automobilis RENAULT KANGOO, valsts reģistrācijas numurs JU7660, rūpnīcas numurs (VIN) VF1KW98C551875967.
Vērtējamās kustamās mantas īpašnieks	MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101. Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu. Tā tiek izmantota vērtējumā bez detalizētas, juridiskas pārbaudes. Detalizēta, juridiska dokumentu pārbaude neietilpa darba uzdevuma sastāvā, un vērtētājs to nav veicis.
Vērtēšanas datums	2025.gada 29.janvāris.
Vērtējuma pasūtītājs	MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101, administrators Dzintars Poplavskis.
Vērtēšanas uzdevums	Tirgus vērtības un piespiedu pārdošanās vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101 piederošās kustamās mantas tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības apzināšana ar mērķi mantu pārdot. Pasūtītājs drīkst izmantot vērtējuma atskaiti tikai šajā Punktā norādītajam mērķim.
Kustamās mantas apskates vieta un datums	Vērtējamās kustamās mantas apskati veica sertificēts kustamās mantas vērtētājs Jurijs Lukaševs pasūtītāja pārstāvju pavadībā. Vērtējamās kustamās mantas apskate tika veikta Rūpniecības ielā 6, Tukumā, Tukuma novadā, LV-3101.
Objekta sastāvs un ekspluatācijas režīms	Vērtējamo kustamo mantu ekspluatēja tās īpašnieks. Atbilstoši SIA LURSOFT pieejamiem datiem MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, darbības veidi ir: • Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20, versija 2.0) (Datu avots: VID, ZO.LV); • Metāla durvju un logu ražošana (25.12, versija 2.1) (Datu avots: CSP); • Ēku pabeigšana un apdare (43.3, versija 2.1) (Datu avots: ZO.LV); • Citi specializēti būvdarbi (43.9, versija 2.1) (Datu avots: ZO.LV).
Vērtēšanas bāze un pieeja	Latvijas Standarts LVS 401:2013. Šajā vērtējumā vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – Tirgus vērtība. Aprēķini veikti, izmantojot <i>tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju</i>
Vērtējamās mantas labākais izmantošanas veids	Automobilis. Izmantošana atbilstoši funkcionālajam pielietojumam.
Vērtējamā īpašuma apskates datums	2025.gada 29.janvāris.
Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas datums	2025.gada 29.janvāris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2025.gada 21.maijs.

Pieņēmumi	Kustamās mantas novērtēšanu paredzēts veikt pie sekojošiem nosacījumiem – kustamo pamatlīdzekļu aktīvi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, bet pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.).
Apgrūtinājumi	Atbilstoši SIA "LURSOFT" datiem MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, ir aktuāli komercķīlu akti, kā arī aktuāls maksātnespējas process. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta (vērtējamā kustamās mantas) tirgus vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.
Tirgus vērtība (noapaļojot)	EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro)* Pārdošanas termiņš: 12 mēneši. * Vērtība noteikta, neiekļaujot Pievienotās vērtības nodokli.
Piespiedu pārdošanas vērtība (noapaļojot)	Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības: EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro). * Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši. * Vērtības noteiktas, neiekļaujot Pievienotās vērtības nodokli.
Piezīmes	-
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; 2. pasūtītājs mums ir sniedzis informāciju par vērtējamās mantas tehnisko stāvokli, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 3. 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 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:

- 1) vērtējamās kustamās mantas marku/ modeļu, tehniskos parametrus, izlaiduma gadus;
- 2) vērtējamās kustamās mantas tehnisko stāvokli;
- 3) situāciju kustamās mantas tirgū;
- 4) to, ka kustamā manta jau tika ekspluatēta;

secināms, ka novērtējamās kustamās mantas labākais izmantošanas veids ir ekspluatācija atbilstoši sākotnēji paredzētai funkcijai (automobilis).

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

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Vispirms tiek noteikta visa īpašuma tirgus vērtība, tad no tās atvasināta piespiedu pārdošanas vērtība.

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).

Kustamās mantas 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 izvēlētas 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:

- 1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 ir izmantojamas** citas pieejas.

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

Vērtējamās kustamās mantas sastāvs ir automobīlis (kravas furgons).

Vērtējamo automobīli pašreizējais īpašnieks ekspluatēja savā saimnieciskajā darbībā. Automobiļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/ vidējs. To var ekspluatēt nekavējoties.

Pieprasījums pēc konkrētās markas un modeļa automobīliem pastāv, piedāvājums arī. Rezerves daļu tirgus ir attīstīts.

Vērtējamā transportlīdzekļa raksturojums

Marka, modelis	RENAULT KANGOO
1. reģistrācijas gads	03.01.2015.
Rūpnīcas numurs/ (VIN)	VF1KW98C551875967
Valsts reģistrācijas numurs	JU7660
Motora tips	Dīzeļdegviela
Motora tilpums (cm3)	1461.
Krāsa	Balta.
Noskrējiens (kilometrāža pēc odometra)	187397 km.
Reģistrācijas apliecības numurs	AF3878519
Tehniskā apskate	Līdz 26.03.2026.

Tehniskais raksturojums

Virsbūve	Apmierinoša/ vidēja stāvokli.
----------	-------------------------------

Dzinējs	Apmierinošā stāvoklī.
Krāsojums	Apmierinošā stāvoklī.
Stūres iekārta	Apmierinošā stāvoklī.
Bremzes	Apmierinošā stāvoklī.
Salons	Apmierinošā/ vidējā stāvoklī.
Elektrosistēma	Apmierinošā stāvoklī.
Ritošā daļa	Apmierinošā stāvoklī.
Dzinēja jauda (kW)	66.
Piezīmes	-

Nestabila ekonomiskā situācija Eiropas Savienībā (Krievijas Federācijas iebrukums Ukrainā) negatīvi ietekmē kopējo tirgus situāciju. Paaugstināto risku periodā, it īpaši apstākļos, kad ir grūti prognozēt nākotnes attīstības tendences, uzņēmumi parasti samazina investīciju apjomus. Līdz ar to šādam mantas kopumam, atrauti no nekustamā īpašuma, kur tās tiek ekspluatētas, pārdošana var būt apgrūtināta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā, un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

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.

Kustamās mantas novērtēšanu paredzēts veikt pie sekojošiem nosacījumiem – kustamo pamatlīdzekļu aktīvi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, bet pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.).

Laika periodā no COVID-19 pandēmijas sākšanās līdz vērtēšanas brīdim Latvijā, ES valstīs un lielākajā daļā citās pasaules valstīs būtiski pieauga inflācija, samazinājās iedzīvotāju reālie ienākumi, ka arī paaugstinājās ražotāju cenu indekss.

Šī vērtējuma slēdziena saņemšana nedod tiesības to publicēt bez vērtētāja rakstiskas atļaujas, to nevar izmantot citas personas, izņemot klientu, kuram tas ir adresēts.

4. Vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtības noteikšana

Kustamās mantas tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

OBJEKTA 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. Izvēlētās 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 RENAULT KANGOO, VIN numurs: VF1KW98C551875967, valsts reģistrācijas numurs JU7660. Izlaiduma gads: 03.01.2015., dīzeļdegvielas, manuālā ā.k., balta, nobraukums - 187397 km, tehniskais stāvoklis- apmierinošs/ vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.1	Automobilis RENAULT KANGOO. Izlaiduma gads: 2015., dīzeļdegvielas, manuālā ā.k., balta, nobraukums - 178000 km, tehniskais stāvoklis- apmierinošs/ vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.2	Automobilis RENAULT KANGOO. Izlaiduma gads: 2013., dīzeļdegvielas, manuālā ā.k., zila, nobraukums - 324424 km, tehniskais stāvoklis- apmierinošs/ vidējs
Salīdzināmais OBJEKTS Nr.3	Automobilis RENAULT KANGOO. Izlaiduma gads: 2015., dīzeļdegvielas, manuālā ā.k., sudraba, nobraukums - 195480 km, tehniskais stāvoklis- apmierinošs/ vidējs

Korekcijas koeficienti	Salīdzināšanai atlasītie OBJEKTI		
	1	2	3
Cena, EUR, neiekļaujot PVN	3 553	3 942	4 090
Darījuma apstākļi (pārdevums ar tūlītējo samaksu, noma ar izpirkuma tiesībām, piedāvājums)	-5	-5	-5
Marka, modelis, tehniskais risinājums	0	0	0
Izgatavošanas gads	0	5	0
Tehniskais stāvoklis	0	0	-5
Komplektācija	5	0	0
Kopējā korekcija	0	0	-10
Korekcijas koeficients	1,00	1,00	0,90
Koriģētā vērtība, EUR, neiekļaujot PVN	3 553	3 942	3 681

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība, EUR, neiekļaujot PVN	3 725
Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība (noapaļojot), EUR, neiekļaujot PVN	3 700
Piespiedu pārdošanas koeficients	0,6
Vērtējamā OBJEKTA piespiedu pārdošanas vērtība, EUR, neiekļaujot PVN	2 200

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa MSIA "SKONTO PLAN LTD", reģistrācijas numurs 40003079615, juridiskā adrese: Rūpniecības iela 6, Tukums, Tukuma nov., LV-3101, piederošās kustamās mantas – automobiļa RENAULT KANGOO, valsts reģistrācijas numurs JU7660, rūpnīcas numurs (VIN) VF1KW98C551875967 – tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 29.janvārī ar pārdošanas termiņu 12 mēneši sastāda (noapaļojot):

EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro)*

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības (noapaļojot):

EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro). *

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

*** Vērtība noteikta, neiekļaujot Pievienotās vērtības nodokli.**

Pieņēmumi

Kustamās mantas novērtēšanu paredzēts veikt pie sekojošiem nosacījumiem – kustamo pamatlīdzekļu aktīvi tiek vērtēti kā konkrētā vietā uzstādīts lietu kopums, bet pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta. (LVS 401, 2013. p. 5.3.2.4.).

Jurijs Lukaševs

LĪVA sertifikāts Nr.28

kustamās mantas vērtēšanā

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.28,
- Komerpcilnvara,
- Transportlīdzekļu reģistrācijas apliecība.

Pielikumi

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 28

Jurijs Lukaševs
vārds, uzvārds

personas kods

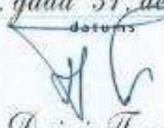
Kustamās mantas vērtēšana
sertificējamā darbība

Sertifikāts apliecina personas profesionālās spējas veikt ģermenisku kustamu lietu novērtēšanu
saskaņā ar LR Civiltikuma 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 Funsts
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*

ES Gribu saņemt šīs ziņas

KASPARS DZEDULIS

2024-11-01 17:14:06 (UTC)

Uzturēties, lūdzu

ES Gribu saņemt šīs ziņas

REINIS IGNATAVIČS

2024-11-01 17:15:06 (UTC)

Uzturēties, lūdzu

SIA "Newsec Valuations LV"
Reģistrācijas numurs 40103218919
Adrese: Maņķas iela 2A, Rīga, LV-1050
Tālrunis: +371 6 750 8400
E-pasts: info@newsec.lv

newsec

KOMERCPIŅVARA

Rīgā, 2024.gada 1.novembrī.

Nr. 3PL-2024-7-2

Ar šo SIA "Newsec Valuations LV" pilnvaro Valdes priekšsēdētāju, Vērtēšanas nodaļas vadītāju **Kasparu Dzeduli**, personas kods [redacted] dzīvojošu [redacted], vienpersoniski pārstāvēt SIA "Newsec Valuations LV" attiecības ar trešajam personām nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa u.c. vērtēšanas jautājumos, SIA "Newsec Valuations LV" vārda un intereses sāgt tiesiskus darījumus (līgumus) ar trešajam personām 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 saņemšanu, parakstīt komercpilnvaras sertificētajiem vērtētājiem.

Pilnvara stājas spēkā 2024.gada 1.novembrī.

Pilnvara ir spēkā līdz 2025.gada 31.decembrim.

Kaspars Dzedulis

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes priekšsēdētājs

Reinis Ignatavičs

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes loceklis

newsec



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 street 2A, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Kontakti:

Jurijs Lukaševs

Kustamas mantas vērtētājs

Mob.: +371 26141604

j.lukasevs@newsec.lv

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv

Paldies!

