SENWALDS
SERTIFICĒTA VĒRTĒŠANA



SIA "RĪGAS NAMI" UZRĀDĪTO RĪGAS CENTRĀLTIRGUS TERITORIJĀ UZSTĀDĪTU 18 TIRDZNIECĪBAS STENDU KONSTRUKCIJU NOVĒRTĒJUMS

ŠĒNVALDI | Tehniskais audits & vērtēšana
Tālrunis: 27033979
E-pasts: birojs@senwalds.com
www.senwalds.com

SIA "Šēnvaldi"
Reģistrācijas Nr: 40203193326
Juridiskā adrese: "Ļaudaviņas", Laveri,
Carnikavas pag., Ādažu nov.., LV-2163

Banka: Revolut Bank UAB
SWIFT: REVOLT21
Konts: LT56 3250 0371 1667 6969

SENWALDS
SERTIFICĒTA VĒRTĒŠANA

SIA "Rīgas nami"
VRN: 40003109638
Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050

Rīgā, dokumenta datums skatāms laika zīmogā

Iespējamās tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins uz 2026. gada 20. augustu
Nr. KM-2026/8/21

Pēc Jūsu lūguma mēs, SIA "Šēnvaldi", esam veikuši Rīgas Centrāltirgus teritorijā uzstādīta 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma – 14 lielo tirdzniecības stendu un 4 mazo suvenīru stendu – novērtējumu, lai noteiktu tā iespējamo tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību uz 2026. gada 20. augustu. Novērtējums paredzēts mantas atsavināšanas un izsoles sākumcenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējamā manta tika vizuāli apsekota 2026. gada 20. augustā tās atrašanās vietā Rīgas Centrāltirgus teritorijā. Novērtējums sagatavots, pamatojoties uz pasūtītāja sniegto informāciju, apsekošanas laikā konstatēto, fotofiksāciju, publiski pieejamo tirgus informāciju, kā arī vērtētāja profesionālajām zināšanām un pieredzi.

Par vērtējamām stendu konstrukcijām nav pieejama sākotnējā izmaksu tāme, tehniskā specifikācija, precīzi uzmērījumi, izgatavošanas dokumentācija vai detalizēta informācija par to komplektāciju. Tādēļ konstrukciju identifikācija un aizvietošanas izmaksu aplēse veikta atbilstoši apsekošanas laikā vizuāli konstatētajam. Aprēķinā ņemts vērā, ka stendu komplektācija atšķiras – daļai ir metāla ruļļu režģi, savukārt daļai papildus ir alumīnija profilu stiklojums, durvis, apdares un stiprinājuma elementi.

Novērtējums veikts saskaņā ar LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana", Starptautisko vērtēšanas standartu IVS 2025 vispārīgajiem principiem un Latvijas Tehnisko ekspertu un vērtētāju asociācijas metodiskajām vadlīnijām.

Ņemot vērā vēsturisko izmaksu un tehniskās dokumentācijas neesamību, kā arī līdzvērtīgu lietotu konstrukciju ierobežoto tirgus informāciju, vērtības noteikšanai izmantota izmaksu pieeja. Aizvietošanas izmaksas aplēstas pēc vizuāli konstatētās komplektācijas, piemērojot fiziskā nolietojuma, funkcionālās un ekonomiskās novecošanās korekcijas, kā arī atskaitot paredzamās demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksas.

Atbilstoši vērtības definīcijai, informācijai kas ir mūsu rīcībā, pieredzei un kompetencei, kā arī būtiskiem laika ierobežojumiem, mūsu viedoklis ir sekojošs:

SIA "Rīgas nami" uzrādītās kustamās mantas – 18 tirdzniecības stendu kopuma iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **14 700 EUR (Četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro), bez PVN 21%**

SIA "Rīgas nami" uzrādītās kustamās mantas - 18 tirdzniecības stendu kopuma iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **10 300 EUR (Desmit tūkstoši trīs simti eiro), bez PVN 21%**

Noteiktās vērtības attiecas uz visu piecu tirdzniecības nojumju kopumu tā faktiskajā stāvoklī, komplektācijā un atrašanās vietā vērtēšanas datumā. Aprēķinā pieņemts, ka konstrukciju demontāžu, sagatavošanu transportēšanai un iekraušanu organizē un apmaksā mantas pircējs.

Mēs apliecinām, ka vērtējums sagatavots objektīvi un neatkarīgi un ka mums nav personiskas vai mantiskas ieinteresētības attiecībā uz vērtējamo mantu vai novērtējuma rezultātu. Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un, ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas. Vērtējums elektroniski izsniegts pasūtītājam uz 20 lapām ar pielikumiem. Vērtējums ir derīgs 180 dienas no novērtēšanas brīža. Pēc noteiktā termiņa beigām nepieciešams veikt novērtējuma aktualizāciju vai objekta pārvērtēšanu.

Patiesā cieņā,

SIA "Šēnvaldi" prokūrists
Kustamās mantas vērtētājs – tehniskais eksperts **Rihards Pastars**
(Sertifikāts Nr. LTEVA-KM-001/2025)

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

Novērtējamais objekts: SIA "Rīgas nami" uzrādīto 18 tirdzniecības stedi.

SATURS

SATURS 3

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAMATINFORMĀCIJA 4

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS UN IDENTIFIKĀCIJA 5

Tehniskais stāvoklis un apsekošanas ierobežojumi 5

Tirgus raksturojums 6

NOVĒRTĒJUMA TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS 6

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN METODES IZVĒLE 7

Aizvietošanas izmaksu aktualizācija 7

Nolietojuma un vērtības samazinājuma izvērtējums 8

TIRGUS VĒRTĪBA APRĒĶINS 9

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins ..... **Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.**

VĒRTĒJUMA PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 10

VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS FOTATTĒLI 11

SLĒDZIENS 15

Pieņēmumi un ierobežojošie nosacījumi ..... **Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.**

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS 18

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAMATINFORMĀCIJA

Novērtējamais objekts:	Novērtējuma objekts ir SIA "Rīgas nami" norādīts kustamās mantas kopums – 18 Rīgas Centrāltirgus paviljona telpās uzstādītas tirdzniecības stendu konstrukcijas. Atbilstoši pasūtītāja sniegtajai informācijai mantas sastāvā ietilpst 14 lielie tirdzniecības stendi un 4 mazie suvenīru tirdzniecībai paredzētie stendi, kas izvietoti pie paviljona ieejas zonas. Vērtējamā manta tika vizuāli apsekota 2026. gada 20. augustā tās faktiskajā atrašanās vietā. Apsekošanas laikā stendi atradās samontētā un paviljona telpām pielāgotā veidā. Lielie stendi izvietoti galvenokārt gar paviljona sienām un veido savstarpēji saistītu tirdzniecības vietu sistēmu. Stendu komplektācija nav vienāda. Daļai stendu ir perforēti metāla ruļļu režģi ar vadotnēm un slēgšanas elementiem, savukārt daļai papildus ir alumīnija profilu konstrukcijas ar stiklojumu, ieejas durvīm un norobežojošajiem elementiem. Konstrukciju augšējā daļā izmantoti koka faktūras apdares paneļi. Vizuāli identificējami arī metāla statņi, horizontālie profili, furnitūra un stiprinājumi. Četri mazie suvenīru stendi ir vienkāršotākas konstrukcijas un paredzēti neliela apjoma preču tirdzniecībai. Par vērtējamām konstrukcijām nav pieejama sākotnējā izgatavošanas un uzstādīšanas tāme, tehniskā specifikācija, precīzi uzmērījumi, izgatavotāja informācija vai detalizēti komplektācijas apraksti. Nav zināms arī precīzs izgatavošanas gads un katra stenda sākotnējā uzskaites vērtība. Tādēļ objekta identifikācija veikta, pamatojoties uz pasūtītāja norādīto vienību skaitu, apsekošanas laikā vizuāli konstatēto un pieejamo fotofiksāciju. Stendu konstrukcijas ir individuāli pielāgotas konkrētā paviljona plānojumam un piestiprinātas pie ēkas konstrukcijām. Lai gan atsevišķi metāla, alumīnija, stiklojuma un ruļļu režģu elementi ir demontējami, to atkārtota izmantošana citā vietā var prasīt remontu, papildināšanu un pielāgošanu jaunajiem izmēriem. Ruļļu režģu piedziņas veids, mehānismu tehniskais stāvoklis un visu slēpto stiprinājumu komplektācija netika pārbaudīta. Vērtēšanas vajadzībām visi 18 stendi tiek aplūkoti kā vienots kustamās mantas kopums to faktiskajā komplektācijā un tehniskajā stāvoklī vērtēšanas datumā. Vērtējamās mantas sastāvā netiek ietvertas paviljona sienas, grīdas, ventilācija, elektroinstalācija, apgaismojums, ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi, ugunsdrošības aprīkojums, tirgotāju manta, preču krājumi un citas ēkas konstrukcijas vai inženiersistēmas.
Novērtējuma pasūtītājs un īpašnieks	SIA "Rīgas nami"
Novērtējuma mērķis:	Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Kustamās mantas apsekošanas datums:	2026. gada 20. augusts
Novērtējuma sagatavošanas datums:	2026. gada 7. septembris
Vērtētājs:	Rihards Pastars (Sertifikāts LTEVA-KM-001/2025)
Vērtēšanas metodika un bāze:	▪ Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarts "LVS 401:2013" ▪ LTEVA metodiskie norādījumi; ▪ Īpašnieka/pasūtītāja sniegtā informācija; ▪ Publiski pieejamā informācija; ▪ Analogas mantas piedāvājumi; ▪ Vērtētāja pieredze analogu objektu vērtēšanā.
Aprēķinātā kopējā tirgus vērtība:	**14 700 EUR** **(Četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro), bez PVN 21%**
Aprēķinātā kopējā piespiedu pārdošanas vērtība:	**10 300 EUR** **(Desmit tūkstoši trīs simti eiro), bez PVN 21%**
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi jebkādi ar mantas pārdošanu saistīti apgrūtinājumi, kuri varētu būtiski ietekmēt aprēķinātās vērtības. Manta tiek vērtētā kā brīva no apgrūtinājumiem.

Novērtējamais objekts: SIA "Rīgas nami" uzrādīto 18 tirdzniecības stedi.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS UN IDENTIFIKĀCIJA

Novērtējuma objekts ir SIA "Rīgas nami" norādīts kustamās mantas kopums – 18 Rīgas Centrāltirgus paviljona telpās uzstādītas tirdzniecības stendu konstrukcijas. Atbilstoši pasūtītāja sniegtajai informācijai vērtējamās mantas sastāvā ietilpst 14 lielie tirdzniecības stendi un 4 mazie suvenīru tirdzniecībai paredzētie stendi, kas izvietoti pie paviljona ieejas zonas.

Vērtējamā manta tika vizuāli apsekota 2026. gada 20. augustā tās faktiskajā atrašanās vietā Rīgas Centrāltirgus teritorijā. Stendu konstrukcijas apsekošanas laikā atradās samontētā un paviljona telpām funkcionāli pielāgotā veidā. Tās izvietotas galvenokārt gar paviljona sienām un savstarpēji veido vienotu tirdzniecības vietu sistēmu, tomēr katra tirdzniecības vieta ir uzskatāma par atsevišķu funkcionālu vienību.

Lielo stendu komplektācija nav vienāda. Vizuāli konstatēts, ka daļai stendu ir perforēti metāla ruļļu režģi ar vadotnēm, fiksācijas un slēgšanas elementiem. Daļai stendu papildus ir alumīnija profilu konstrukcijas ar stiklojumu, ieejas durvīm vai atsevišķiem stiklotiem norobežojošajiem elementiem. Konstrukciju augšējā daļā izmantoti koka faktūras apdares paneļi, savukārt atsevišķās vietās redzami metāla statņi, horizontālie profili un citi stiprinājuma elementi. Ruļļu režģu piedziņas veids, to tehniskā darbspēja un slēpto mehānismu komplektācija netika pārbaudīta.

Četri mazie stendi ir vienkāršotākas konstrukcijas un paredzēti neliela apjoma preču, tostarp suvenīru, tirdzniecībai. Tā kā par tiem nav iesniegti tehniskie rasējumi, uzmērījumi vai detalizēti komplektācijas apraksti, tie identificēti kā atsevišķa vērtējamās mantas grupa, pamatojoties uz pasūtītāja sniegto informāciju un apsekošanas laikā gūto vizuālo priekšstatu.

Par vērtējamām konstrukcijām nav pieejama sākotnējā izgatavošanas vai uzstādīšanas tāme, tehniskā specifikācija, izgatavotāja informācija, precīzs izgatavošanas gads, uzskaites vērtība, konstrukciju izmēri vai detalizēta informācija par izmantotajiem materiāliem. Vērtētāja rīcībā nav arī dokumentācijas, kas ļautu precīzi noteikt katra stenda individuālo komplektāciju un sākotnējās izmaksas. Tādēļ objekta identifikācija veikta atbilstoši apsekošanas laikā vizuāli konstatētajam un pasūtītāja norādītajam vienību skaitam.

Stendi ir individuāli pielāgoti konkrētā paviljona plānojumam, sienu izvietojumam, ailēm un tirdzniecības vietu organizācijai. Atsevišķas konstrukciju daļas ir piestiprinātas pie paviljona sienām, grīdas vai citām ēkas konstrukcijām. Lai gan stendu metāla, alumīnija, stiklojuma un ruļļu režģu elementi tehniski var būt demontējami, to pārvietošanai nepieciešama profesionāla demontāža, detaļu marķēšana, komplektācijas pārbaude un sagatavošana transportēšanai. Atkārtota uzstādīšana citā vietā var prasīt elementu pārveidošanu, remontu, papildināšanu vai pielāgošanu jaunās telpas izmēriem.

Vērtēšanas vajadzībām 18 stendi tiek aplūkoti kā vienots kustamās mantas kopums to faktiskajā komplektācijā un tehniskajā stāvoklī vērtēšanas datumā. Vērtējamā objekta sastāvā netiek ietvertas paviljona sienas, grīdas, griesti, ventilācijas sistēmas un gaisa vadi, elektroinstalācija, apgaismojums, ūdensapgādes vai kanalizācijas pieslēgumi, ugunsdrošības aprīkojums, evakuācijas norādes un citas ēkas konstrukcijas vai inženiersistēmas. Vērtējumā nav ietverta arī tirgotāju manta, mēbeles, preču krājumi un cits tirdzniecības aprīkojums, kas nav uzskatāms par stendu konstrukciju neatņemamu sastāvdaļu.

Tehniskais stāvoklis un apsekošanas ierobežojumi

Vērtējamās tirdzniecības stendu konstrukcijas tika vizuāli apsekotas 2026. gada 20. augustā to faktiskajā atrašanās vietā Rīgas Centrāltirgus paviljona telpās. Apsekošanas laikā tās atradās samontētā un ēkas konstrukcijām piestiprinātā veidā.

Vizuāli konstatēts, ka stendu komplektācija ir atšķirīga. Daļa tirdzniecības vietu aprīkota galvenokārt ar perforētiem metāla ruļļu režģiem, bet citās papildus uzstādītas alumīnija profilu un stiklojuma konstrukcijas, durvis un apdares elementi. Konstrukcijām vērojamas lietošanas ilgumam un ekspluatācijas apstākļiem raksturīgas nolietojuma pazīmes, tostarp virsmu netīrumi, skrāpējumi, lokāli apdares bojājumi un atsevišķu elementu vizuāls nolietojums. Fotofiksācijā nav konstatētas acīmredzamas plaša mēroga deformācijas vai bojājumi, kas pilnībā izslēgtu konstrukciju vai to sastāvdaļu turpmāku izmantošanu.

Kopējais stendu konstrukciju vizuālais tehniskais stāvoklis vērtēšanas datumā pieņemts kā vidējs līdz labs. Šis vērtējums raksturo tikai apskates laikā redzamo elementu stāvokli un nav uzskatāms par apliecinājumu katras konstrukcijas pilnīgai komplektācijai vai tehniskajai darbspējai.

Apsekošanas laikā netika veikta konstrukciju demontāža, kontrolmērījumi, materiālu pārbaude vai slēpto savienojumu un stiprinājumu tehniskā stāvokļa novērtēšana. Ruļļu režģi netika funkcionāli pārbaudīti visā to darbības ciklā. Netika pārbaudīta arī to piedziņa, bloķēšanas ierīces, slēdzenes un iespējamais elektriskais aprīkojums. Stiklojuma un alumīnija profilu konstrukcijas vērtētas tikai vizuāli, neveicot to stiprības vai drošības pārbaudi.

Vērtības aprēķinā pieņemts, ka konstrukcijām nav tādu būtisku slēptu defektu, kuru ietekmi nebija iespējams konstatēt vizuālās apskates laikā. Vienlaikus ņemts vērā, ka demontāžas procesā var tikt konstatēti bojāti, nolietoti vai atkārtotai izmantošanai nepiemēroti stiprinājumi, mehānismi, stiklojuma elementi vai citas detaļas. Precīzu komplektāciju un piemērotību atkārtotai montāžai citā vietā iespējams noteikt tikai pēc konstrukciju demontāžas, marķēšanas un visu elementu pārbaudes.

Tirgus raksturojums

Vērtējamās tirdzniecības stendu konstrukcijas ir individuāli izgatavoti un konkrētā Rīgas Centrāltirgus paviljona plānojumam pielāgoti elementi. To izmēri, stiprinājuma vietas, ruļļu režģu platums, alumīnija profilu un stiklojuma konfigurācija, kā arī apdares risinājumi ir saistīti ar konkrēto uzstādīšanas vietu. Šie apstākļi būtiski ierobežo konstrukciju realizācijas iespējas otrreizējā tirgū.

Publiskajā tirgū tiek piedāvāti jauni metāla ruļļu režģi, alumīnija profilu starpsienas, stiklotas durvis un citi tirdzniecības telpu izbūves elementi, taču tie pārsvarā tiek izgatavoti pēc individuāliem izmēriem un konkrēta pasūtījuma. Lietotu, pilnībā komplektētu un līdzvērtīgu stendu konstrukciju piedāvājumi ir reti, turklāt piedāvāto objektu tehniskie parametri, izmēri, komplektācija un demontāžas nosacījumi būtiski atšķiras. Tādēļ tieši salīdzināmi tirgus dati par līdzīgu objektu pārdošanas cenām nav pietiekami ticami.

Atsevišķiem vērtējamās mantas elementiem var būt otrreizējas izmantošanas iespējas. Metāla ruļļu režģus, alumīnija profilus, durvis un atsevišķus stiklojuma elementus iespējams atkārtoti izmantot, ja to izmēri un tehniskais stāvoklis atbilst jaunajai uzstādīšanas vietai. Tomēr nestandarta izmēri, demontāžas laikā iespējami bojājumi, nezināma mehānismu darbspēja un nepieciešamība pēc papildu pielāgošanas samazina šo elementu tirgojamību.

Potenciālo pircēju loku galvenokārt varētu veidot tirgu un tirdzniecības vietu apsaimniekotāji, nelielu tirdzniecības telpu īpašnieki, būvniecības un metālapstrādes uzņēmumi, kā arī personas, kas spēj konstrukcijas demontēt un pielāgot citai izmantošanas vietai. Parasts gala lietotājs, visticamāk, priekšroku dotu jaunai un konkrētajai telpai izgatavotai konstrukcijai ar ražotāja garantiju.

Mantas realizāciju ietekmē arī nepieciešamība organizēt profesionālu demontāžu, detaļu marķēšanu, komplektācijas pārbaudi, iekraušanu un transportēšanu. Minētās izmaksas un ar demontāžu saistītais risks samazina summu, ko informēts pircējs būtu gatavs maksāt par konstrukcijām to pašreizējā atrašanās vietā.

Ņemot vērā vērtējamās mantas individuālo raksturu, atšķirīgo komplektāciju, tehniskās dokumentācijas neesamību un ierobežoto salīdzināmo darījumu skaitu, tirgus salīdzinošā pieeja nav izmantojama kā galvenā vērtības noteikšanas pieeja. Publiski pieejamā informācija par jaunu konstrukciju un to sastāvdaļu izmaksām izmantojama aizvietošanas izmaksu aplēsei un aprēķina rezultāta ticamības pārbaudei. Vērtības noteikšanai piemērojama izmaksu pieeja, ņemot vērā fizisko nolietojumu, funkcionālo un ekonomisko novecošanos, kā arī atsavināšanas izmaksas.

NOVĒRTĒJUMA TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu kustamai mantai būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga. Pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanās (LVS 401:2013, p.3.19.).

Terminu „**piespiedu pārdošana**" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību (LVS 401:2013, p.3.19.).

Kustamās mantas tirgus vērtības noteikšana pamatojas uz informācijas analīzi, kas ietver informāciju par novērtējamo kustamo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā Latvijā un Eiropas Savienībā:

- izgatavošanas gadu;
- ekspluatācijas sākuma gadu;
- funkcionēt spēju – salīdzinoši ar modernāku šādas kategorijas kustamo mantu;
- vispārējo tehnisko stāvokli apsekošanas dienā;
- realizēšanas iespējas – pieprasījumu tirgū;
- tehnisko stāvokli apsekošanas dienā;
- fizisko un morālo nolietojumu apsekošanas dienā;
- ražotāja valsti un firmu;
- komplektējumu ar palīgierīcēm;
- darboties spēju apsekošanas dienā;

- vizuālo stāvokli apsekošanas dienā.

- **Fiziskais nolietojums** – uzrādītās kustamās mantas nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskās un ķīmiskās iedarbības, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra tehniskā apkope u.tml.) iespaidā.
- **Funkcionālais nolietojums** – uzrādītās kustamās mantas tehniskā risinājuma neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, tas ir novecojis tehnoloģijas veids, liels energoresursu patēriņš uz vienas vienības izmantošanu un remonta darbiem, dārga rezerves materiālu iegāde.
- **Ekonomiskais nolietojums** – uzrādītās kustamās mantas iespaidojošie ārējie apstākļi, nogurst tehniskais aprīkojums no blakus esošo uzņēmumu ražošanas veida (triecieni, vibrācijas, starojumi). Izmaiņas, kopš uzrādītās kustamās mantas uzstādīšanas (mainījusies situācija tirgū, mazinājies to pieprasījums un pielietojums). Šīs kustamās mantas vērtību izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu kustamo mantu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas apstākļi.

Sākotnējai kustamās mantas vērtībai, dotā uzdevuma izpildei ir tikai orientējoša nozīme. Tirgus vērtība, kā mantai, tiek aprēķināta samazinot šo analogo vai identisko mantu vērtību atbilstoši to vecumam, fiziskajam un morālajam nolietojumam, kā arī tehniskajam stāvoklim. Kā būtisks faktors tiek ņemts vērā mantas ekspluatācijas režīms, regulārās tehniskās apkopes (izgatavotājrūpnīcas – ražotāja paredzētais tehniskās apkopes cikls), uzrādītās mantas ekspluatētas viena komersanta sastāvā un komplektējamas ar papildus ierīcēm. Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN METODES IZVĒLE

Vērtējamās mantas iespējamās tirgus vērtības aprēķins veikts saskaņā ar LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”, Starptautisko vērtēšanas standartu IVS 2025 vispārīgajiem principiem un kustamās mantas vērtēšanā pieņemto profesionālo praksi.

Aktīva vērtības noteikšanai var izmantot tirgus, ienākumu vai izmaksu pieeju. Piemērotākā pieeja izvēlēta, ņemot vērā vērtējamās mantas specifisko raksturu, pieejamās informācijas apjomu un tirgus datu ticamību.

Tirgus pieejas izmantošanai nepieciešama informācija par pietiekamu skaitu līdzvērtīgu objektu piedāvājumu vai notikušu darījumu. Vērtēšanas datumā nav pieejams pietiekams skaits ticamu datu par lietotu, līdzīgas komplektācijas un tehniskā stāvokļa tirdzniecības stendu konstrukciju pārdošanu. Atsevišķi tirgus piedāvājumi attiecas uz tipveida paviljoniem, jaunām pēc pasūtījuma izgatavotām konstrukcijām vai atsevišķiem ruļļu režģiem un stiklojuma elementiem. Šie objekti nav tieši salīdzināmi ar vērtējamo mantu, tādēļ tirgus pieeja netiek izmantota kā galvenā vērtības noteikšanas pieeja.

Ienākumu pieeja konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo stendu konstrukcijas pašas par sevi nerada autonomu un no paviljona darbības nodalāmu ienākumu plūsmu. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par katras tirdzniecības vietas nomas ieņēmumiem, noslodzi, apsaimniekošanas izdevumiem un citiem rādītājiem, kas ļautu ticami noteikt tieši konstrukcijām attiecināmo ekonomisko labumu.

Par piemērotāko atzīta izmaksu pieeja, izmantojot amortizēto aizvietošanas izmaksu metodi. Tā pamatojas uz principu, ka informēts pircējs par lietotu aktīvu nemaksās vairāk par izmaksām, kas nepieciešamas līdzvērtīgas lietderības aktīva iegādei vai izveidošanai, ņemot vērā tā faktisko stāvokli, nolietojumu un izmantošanas ierobežojumus.

Tā kā sākotnējā izgatavošanas un uzstādīšanas tāme nav pieejama, aizvietošanas izmaksas noteiktas ar elementu aplēses modeli. Stendi sadalīti divās grupās – 14 lielajos tirdzniecības stendos un 4 mazajos suvenīru stendos. Katras grupas vidējās vienības aizvietošanas izmaksas noteiktas, pamatojoties uz vizuāli konstatēto komplektāciju, publiski pieejamo informāciju par līdzīgu elementu izmaksām un vērtētāja profesionālo pieredzi.

Aprēķina pamatprincips izsakāms šādi:

$TV = AI \times KFN \times KFE – ID$

kur:

TV – aprēķinātā iespējamā tirgus vērtība;

AI – aplēstās aizvietošanas izmaksas vērtēšanas datumā;

KFN – pēc fiziskā nolietojuma atlikušās lietderības koeficients;

KFE – pēc funkcionālās un ekonomiskās novecošanās atlikušās vērtības koeficients;

ID – demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksas.

Metodes piemērošanā ņemts vērā konstrukciju vizuālais tehniskais stāvoklis, atšķirīgā komplektācija, individuālā pielāgošana konkrētajam paviljonam, atkārtotas izmantošanas ierobežojumi un šaurais potenciālo pircēju loks. Iegūtais rezultāts raksturo visu 18 stendu konstrukciju kopuma vērtību tā faktiskajā stāvoklī un komplektācijā vērtēšanas datumā, pieņemot, ka pircējs nodrošina konstrukciju demontāžu un izvešanu.

Aizvietošanas izmaksu aktualizācija

Par vērtējamām tirdzniecības stendu konstrukcijām nav pieejama sākotnējā izgatavošanas un uzstādīšanas tāme, tehniskā specifikācija, precīzi izmēri vai detalizēti komplektācijas saraksti. Tādēļ aizvietošanas izmaksas noteiktas ar elementu aplēses modeli, pamatojoties uz apsekošanas laikā vizuāli konstatēto konstrukciju uzbūvi un komplektāciju.

Vērtējamie stendi sadalīti divās grupās – 14 lielajos tirdzniecības stendos un 4 mazajos suvenīru stendos.

Lielo stendu komplektācija ir atšķirīga. Daļai stendu galvenais vērtību veidojošais elements ir perforēts metāla ruļļu režģis ar vadotnēm un slēgšanas elementiem. Daļai stendu papildus ir alumīnija profilu stiklojums, durvis, norobežojošie elementi, metāla statņi un koka faktūras augšējā apdare. Tādēļ aprēķinā izmantota vidējā aizvietošanas izmaksu aplēse visai lielo stendu grupai.

Viena lielā tirdzniecības stenda vidējās aizvietošanas izmaksas aplēstas šādi:

Izmaksu komponente	Orientējošās izmaksas
Metāla ruļļu režģis, vadotnes un slēgšanas elementi	1 700 EUR
Alumīnija profili, stiklojums un durvju elementi, ņemot vērā atšķirīgo komplektāciju	900 EUR
Metāla statņi, apdares paneļi, furnitūra un stiprinājumi	550 EUR
Izgatavošana, piegāde un montāža	350 EUR
Kopā par vienu lielo stendu	3 500 EUR

Norādītais izmaksu sadalījums ir vidēja aprēķina aplēse. Tas nenozīmē, ka katra lielā stenda sastāvā ietilpst visi tabulā norādītie elementi vai ka visu stendu individuālās izmaksas ir vienādas. Vienkāršākas komplektācijas stendu izmaksas var būt zemākas, savukārt stendiem ar plašāku stiklojumu, durvīm un vairākiem ruļļu režģiem tās var būt augstākas.

Mazajiem suvenīru stendiem ir vienkāršotāka konstrukcija, mazāki izmēri un ierobežotāks izmantoto materiālu un furnitūras apjoms. Viena mazā stenda aizvietošanas izmaksas noteiktas 1 100 EUR apmērā, ietverot konstrukcijas rāmi, norobežojošos un slēgšanas elementus, furnitūru, stiprinājumus, izgatavošanu un sākotnējo montāžu.

Kopējās aizvietošanas izmaksas aprēķinātas šādi:

Stendu grupa	Skaits	Aizvietošanas izmaksas par vienību	Kopējās aizvietošanas izmaksas
Lielie tirdzniecības stendi	14 gab.	3 500 EUR	49 000 EUR
Mazie suvenīru stendi	4 gab.	1 100 EUR	4 400 EUR
Kopā	18 gab.	–	53 400 EUR

Aprēķinātās aizvietošanas izmaksas 53 400 EUR apmērā raksturo orientējošās izmaksas, kas vērtēšanas datumā būtu nepieciešamas līdzvērtīgas lietderības stendu konstrukciju izgatavošanai un uzstādīšanai. Šī summa vēl neraksturo mantas tirgus vērtību, jo tajā nav ņemts vērā konstrukciju faktiskais tehniskais stāvoklis, fiziskais nolietojums, individuālā pielāgošana konkrētajam paviljonam, ierobežotās atkārtotas izmantošanas iespējas un ar demontāžu saistītās izmaksas.

Nolietojuma un vērtības samazinājuma izvērtējums

Izmaksu pieejas ietvaros no aplēstajām aizvietošanas izmaksām atskaitāms fiziskais nolietojums, kā arī funkcionālās un ekonomiskās novecošanās radītais vērtības samazinājums.

Fiziskais nolietojums

Par vērtējamām konstrukcijām nav pieejama dokumentāri apstiprināta informācija par to izgatavošanas gadu, iepriekš veiktajiem remontiem, tehnisko apkopi un ekspluatācijas intensitāti. Tādēļ fiziskais nolietojums noteikts, pamatojoties galvenokārt uz apsekošanas laikā vizuāli konstatēto stāvokli.

Stendu konstrukcijām ir redzamas lietošanas ilgumam raksturīgas nolietojuma pazīmes, tostarp virsmu netīrumi, skrāpējumi, lokāli apdares bojājumi un atsevišķu elementu vizuāls nodilums. Vienlaikus fotofiksācijā nav konstatēti tādi plaša mēroga bojājumi vai deformācijas, kas pilnībā izslēgtu konstrukciju vai to galveno elementu turpmāku izmantošanu.

Ņemot vērā kopējo vizuālo stāvokli, vērtējamām konstrukcijām noteikts 30 % fiziskais nolietojums jeb atlikušās lietderības koeficients 0,70.

Vērtība pēc fiziskā nolietojuma aprēķināta šādi:

53 400 EUR × 0,70 = 37 380 EUR

Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās

Stendu konstrukcijas ir individuāli izgatavotas un pielāgotas konkrētā Rīgas Centrāltirgus paviljona plānojumam, sienu izvietojumam, ailēm un tirdzniecības vietu organizācijai. To izmēri un stiprinājuma risinājumi var neatbilst citas telpas parametriem, tādēļ atkārtota uzstādīšana citā vietā var prasīt konstrukciju pārveidošanu, remontu vai papildināšanu.

Vērtību samazina arī atšķirīgā stendu komplektācija, precīzu uzmērījumu un tehniskās dokumentācijas neesamība, ruļļu režģu mehānismu nepārbaudītā darbspēja, demontāžas laikā iespējami bojājumi un ierobežotais potenciālo pircēju loks. Atsevišķiem stiklojuma un apdares elementiem pēc demontāžas var būt ļoti ierobežotas atkārtotas izmantošanas iespējas.

Ņemot vērā minēto apstākļu kopējo ietekmi, pēc fiziskā nolietojuma noteiktajai vērtībai piemērota 50 % funkcionālās un ekonomiskās novecošanās korekcija jeb atlikušās vērtības koeficients 0,50.

Vērtība pēc fiziskā nolietojuma un funkcionālās un ekonomiskās novecošanās korekcijas aprēķināta šādi:

37 380 EUR × 0,50 = 18 690 EUR

Tādējādi stendu konstrukciju kopuma aprēķinātā vērtība pirms demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksu atskaitīšanas ir 18 690 EUR bez PVN.

TIRGUS VĒRTĪBA APRĒĶINS

Pēc fiziskā nolietojuma, funkcionālās un ekonomiskās novecošanās izvērtēšanas noteiktā 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma starpvērtība ir 18 690 EUR bez PVN.

Vērtējamās konstrukcijas atrodas samontētā veidā un ir piestiprinātas pie paviljona sienām, grīdas vai citām konstrukcijām. Lai pircējs tās varētu pārņemt un pārvietot, nepieciešama ruļļu režģu, vadotņu, alumīnija profilu, stiklojuma, durvju, apdares paneļu un stiprinājumu demontāža. Veicot demontāžu, nepieciešama detaļu marķēšana, komplektācijas saglabāšana, stiklojuma elementu aizsardzība un konstrukciju sagatavošana iekraušanai.

Precīzas darbu izmaksas būs atkarīgas no faktiskā stiprinājumu veida, demontāžas sarežģītības, piekļuves iespējām, nepieciešamā darbaspēka un izmantotās tehnikas. Pamatojoties uz vizuāli konstatēto konstrukciju apjomu un vērtētāja profesionālo spriedumu, demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksas noteiktas 4 000 EUR apmērā bez PVN.

Transportēšanas izmaksas līdz pircēja izvēlētajam galamērķim aprēķinā nav ietvertas, jo nav zināms pārvadāšanas attālums un jaunā uzstādīšanas vieta. Aprēķinā nav ietvertas arī iespējamās paviljona sienu, grīdas, elektroinstalācijas vai citu ēkas elementu atjaunošanas izmaksas pēc stendu demontāžas.

Iespējamā tirgus vērtība aprēķināta šādi:

TV = 18 690 EUR – 4 000 EUR = 14 690 EUR

Ņemot vērā izmantoto izejas datu precizitāti, stendu atšķirīgo komplektāciju un veikto pieņēmumu raksturu, aprēķina rezultāts noapaļots līdz 100 EUR.

Tādējādi 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **14 700 EUR (četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro), bez PVN 21%.**

Noteiktā vērtība attiecas uz visu 18 stendu konstrukciju kopumu – 14 lielajiem tirdzniecības stendiem un 4 mazajiem suvenīru stendiem – to faktiskajā stāvoklī, komplektācijā un atrašanās vietā vērtēšanas datumā.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Piespiedu pārdošanas apstākļos mantas realizācijas laiks ir īsāks par tās raksturam atbilstošu tirgus ekspozīcijas periodu, tādēļ var nebūt iespējams sasniegt pietiekami plašu potenciālo pircēju loku un nodrošināt pilnvērtīgu konkurenci starp izsoles dalībniekiem.

Vērtējamās mantas pircēju loku ierobežo konstrukciju individuālie izmēri, atšķirīgā komplektācija, piesaiste konkrētajam paviljonam, nepieciešamība tās demontēt un turpmāk pielāgot citai uzstādīšanas vietai. Saīsināta pārdošanas perioda apstākļos šie faktori var radīt papildu cenas samazinājumu.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķinā tirgus vērtībai piemērots koeficients 0,70:

PPV = 14 700 EUR × 0,70 = 10 290 EUR

Aprēķina rezultātu noapaļojot līdz 100 EUR, 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **10 300 EUR (desmit tūkstoši trīs simti), bez PVN 21%.**

VĒRTĒJUMA PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Manta tiek vērtēta pēc pasūtītāja sniegtās informācijas un balstoties uz vērtētāja iegūto informāciju, konstatējumiem;
- Kustamās mantas novērtējumā, tiek izmantota vērtētāja zināšanas un līdzšinējā darba pieredze, veicot analogas, līdzīgas mantas novērtējumus;
- Veicot klienta iesniegtās un pieejamās informācijas analīzi un vērtību aprēķinus, tiek izdarīts pamatpieņēmums, ka kustamā mantas ir apmierinošā tehniskā un vizuāla stāvoklī, pilnā darba kārtībā un tiek izmantots atbilstoši pielietojuma veidam un specifikācijai.
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

Ierobežojošie faktori:

- Atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto atzinumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis atzinuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai ņemot vērā ziņojumā minētos vērtības noteikšanas apstākļus;
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienu no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. masu saziņas līdzekļu publikācijām.
- Šis atzinums sagatavots izmantojot SIA “Šēnvaldi” īpašumā esošu un patapinātu intelektuālo īpašumu. Metodikas un aprēķini ir aizsargāti ar intelektuālā īpašuma tiesībām.

VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS FOTATTĒLI



Attēls Nr. 1



Attēls Nr. 2



Attēls Nr. 3



Attēls Nr. 4



Attēls Nr. 5



Attēls Nr. 6

UZRĀDĪTĀS MANTAS TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Pasūtītājs	SIA “Rīgas nami”
Atrašanās vieta	Rīgas Centrāltirgus, Rīga
Vērtēšanas datums	20.08.2026.
Vērtējamais objekts	18 tirdzniecības stendu konstrukcijas: 14 lielie stendi ar atšķirīgu ruļļu režģu un stiklojuma komplektāciju un 4 mazie suvenīru stendi
Lielie stendi	14
Mazie suvenīru stendi	4

APRĒĶINA PAMATRĀDĪTĀJI	
Aizvietošanas izmaksas, EUR	**53400**
Fiziskais nolietojums	**0,3**
Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās	**0,5**
Demontāžas un iekraušanas izmaksas, EUR	**4000**
Piespiedu pārdošanas koeficients	**0,7**

VĒRTĪBAS REZULTĀTS	
Tirgus vērtība, EUR bez PVN	**14700**
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR bez PVN	**10300**

Stendu grupa	Skaits	Aizvietošanas izmaksas par vienību, EUR	Kopējās aizvietošanas izmaksas, EUR
Lielie tirdzniecības stendi	14	3500	49000
Mazie suvenīru stendi	4	1100	4400
Kopā	**18**		**53400**

Vērtība noteikta ar izmaksu pieeju, jo nav pieejamas vēsturiskās izmaksas, tehniskās specifikācijas un pietiekami salīdzināmi otrreizējā tirgus darījumi. Aizvietošanas izmaksas aplēstas pēc fotofiksācijā redzamās komplektācijas, pēc tam piemērojot fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma korekcijas un atskaitot paredzamās demontāžas un iekraušanas izmaksas.

1. Aizvietošanas izmaksu aplēse vērtēšanas datumā

Stendu grupa	Skaits	Aizvietošanas izmaksas par vienību, EUR	Kopējās aizvietošanas izmaksas, EUR	Aplēses pamatojums
Lielie tirdzniecības stendi	14	3500	49000	Vidējā aplēse jauktai komplektācijai: ruļļu režģi, vietām alumīnija profilu stiklojums un durvis, augšējā apdare un stiprinājumi
Mazie suvenīru stendi	4	1100	4400	Vienkāršotas neliela izmēra tirdzniecības konstrukcijas pie ieejas zonas
Kopā	**18**		**53400**	

2. Fiziskā nolietojuma izvērtējums

Rādītājs	Vērtība / koeficients	Aprēķins	Rezultāts, EUR
Aizvietošanas izmaksas			53400
Fiziskais nolietojums	30%	1 – nolietojums	16020
Atlikušās lietderības koeficients	**70%**	**Aizvietošanas izmaksas × atlikusī lietderība**	**37380**

3. Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās, atsavināšanas izmaksas

Rādītājs	Vērtība / koeficients	Aprēķins	Rezultāts, EUR
Vērtība pēc fiziskā nolietojuma			37380
Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās	50%	1 – atlikušās vērtības koeficients	18690
Atlikušās vērtības koeficients	50%	Atlikusī tirgojamā lietderība	18690
Vērtība pēc funkcionālās un ekonomiskās novecošanās			18690
Demontāža, marķēšana, sagatavošana un iekraušana	40 00,00		-4000

Novērtējamais objekts: SIA “Rīgas nami” uzrādīto 18 tirdzniecības stedi.

Aprēķinātā tirgus vērtība pirms noapaļošanas			**14690**
TIRGUS VĒRTĪBA, noapaļojot līdz 100 EUR			**14700**
Piespiedu pārdošanas koeficients	**70%**	**PPV = TV × koeficients**	**10300**

Piezīme: aprēķins sagatavots bez sākotnējās tāmes, tehniskās specifikācijas un precīziem uzmērījumiem. Aizvietošanas izmaksas noteiktas kā vidēja vienības aplēse pēc vizuāli fiksētās komplektācijas. Ēkas sienas, grīdas, ventilācija, elektroinstalācija, apgaismojums, ugunsdrošības aprīkojums un citas paviljona inženiersistēmas vērtējumā nav ietvertas. Transportēšanas izmaksas līdz pircēja izvēlētajam galamērķim nav ietvertas.

AVOTI, PIEŅEMUMI UN IEROBEŽOJUMI

Nr.	Avots / pieņēmums	Izmantošana aprēķinā	Atsauce
1	Pasūtītāja informācija	Kopā 18 stendi: 14 lielie tirdzniecības stendi un 4 mazie suvenīru stendi	Pasūtītāja sniegtā informācija
2	Fotofiksācija	Konstrukciju veids, atšķirīgā komplektācija un vizuāli novērtētais stāvoklis	IMG_9734.jpg; IMG_9735.jpg; IMG_9737(1).jpg; IMG_9745.jpg un pārējā pasūtītāja fotofiksācija
3	Lielo stendu aizvietošanas izmaksas	3 500 EUR par vienību kā vidējā aplēse jauktai komplektācijai	Vērtētāja profesionālais spriedums un tirgus cenu kontrole
4	Mazo stendu aizvietošanas izmaksas	1 100 EUR par vienību	Vērtētāja profesionālais spriedums
5	Tirgus cenu kontrole	Pilnībā komplektētas alumīnija un stikla veikala fasādes ar drošības režģi tirgū ir dārgākas; izmantotā aplēse attiecas tikai uz fotogrāfijās redzamajiem elementiem	https://rangeshopfronts.co.uk/shop-front-prices.php
6	Latvijas tirgus piedāvājums	Alumīnija un stikla starpsienas tiek izgatavotas individuāli; publiskas standartcenas pārsvarā nav pieejamas	https://alupak.lv/starpsienu
7	Fiziskais nolietojums	30%; vizuāli konstatēts vidēji labs stāvoklis, bet izgatavošanas gads un ekspluatācijas intensitāte nav dokumentēta	Vērtētāja pieņēmums
8	Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās	50%; konstrukcijas individuāli pielāgotas konkrētajam paviljonam un atkārtotas izmantošanas iespējas ir ierobežotas	Vērtētāja profesionālais spriedums
9	Demontāžas un iekraušanas izmaksas	4 000 EUR; transportēšana līdz jaunai vietai nav ietverta	Vērtētāja pieņēmums
10	PVN un izslēgtie elementi	Vērtības norādītas bez PVN; ēkas konstrukcijas un inženiersistēmas vērtējumā nav ietvertas	Novērtējuma nosacījums

Novērtējamais objekts: SIA “Rīgas nami” uzrādīto 18 tirdzniecības stedi.

SLĒDZIENS

Atbilstoši vērtības definīcijai, mūsu rīcībā esošajai informācijai, profesionālajai pieredzei un kompetencei, kā arī ievērojot vērtējuma sagatavošanas ierobežojumus, mūsu viedoklis ir šāds:

SIA "Rīgas nami" uzrādītās kustamās mantas – 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma, ko veido 14 lielie tirdzniecības stendi un 4 mazie suvenīru stendi, – iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **14 700 EUR (četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro), bez PVN 21 %.**

SIA "Rīgas nami" uzrādītās kustamās mantas – 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopuma – iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **10 300 EUR (desmit tūkstoši trīs simti eiro), bez PVN 21 %.**

Noteiktās vērtības attiecas uz visu 18 tirdzniecības stendu konstrukciju kopumu tā faktiskajā stāvoklī, komplektācijā un atrašanās vietā vērtēšanas datumā. Tās nav uzskatāmas par katra stenda individuālo vērtību vai atsevišķi pārdodamu stendu vērtību summu.

Augstāk norādītā iespējamā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība atspoguļo vērtētāja profesionālo viedokli, kas, ievērojot vērtējuma mērķi, ir pamatots ar vērtēšanas datumā pieejamo informāciju, veiktajiem pieņēmumiem un ziņojumā norādītajiem ierobežojumiem. Aprēķins pamatojas uz ekonomiskajiem un tirgus apstākļiem, kas pastāvēja 2026. gada 20. augustā, un neietver pēc vērtēšanas datuma notikušu vai pēkšņu tirgus apstākļu izmaiņu iespējamo ietekmi uz mantas vērtību.

Izanalizējot pasūtītāja sniegto informāciju, apsekošanas laikā konstatēto, pieejamo fotofiksāciju, publiski pieejamo tirgus informāciju un specializētu lietotu konstrukciju otrreizējā tirgus īpatnības, ir veikts vērtējamās mantas iespējamās tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins. Aprēķins veikts, izmantojot izmaksu pieeju un amortizēto aizvietošanas izmaksu metodi, kā arī pamatojoties uz vērtētāja profesionālajām zināšanām un pieredzi līdzvērtīgas kustamās mantas vērtēšanā.

Pēc pasūtītāja pamatota pieprasījuma vērtētājs var sniegt papildu skaidrojumus par veiktajiem aprēķiniem un izmantotajiem pieņēmumiem. Vērtētāja izstrādātie detalizētie darba materiāli un aprēķinu modeļi, ciktāl tie nav ietverti šajā ziņojumā, ir aizsargāti atbilstoši intelektuālā īpašuma tiesību regulējumam.

Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots pasūtītāja vajadzībām un izmantojams tikai tajā norādītajam mērķim. Ziņojumu vai atsevišķas tā daļas nav pieļaujams nodot ar vērtējuma uzdevumu nesaistītām personām vai izmantot citam mērķim bez iepriekšējas saskaņošanas ar vērtētāju, izņemot normatīvajos aktos noteiktos gadījumus.

Šā vērtējuma sagatavošana neuzliek vērtētājam pienākumu sniegt liecības tiesā vai piedalīties ar vērtējamo mantu saistīta strīda izskatīšanā, ja vien par to nav noslēgta atsevišķa iepriekšēja vienošanās.

Vērtējums izsniegts pasūtītājam vienā elektroniskā eksemplārā uz [norādīt lapu skaitu] lapām, ieskaitot pielikumus. Vērtējums ir izmantojams 180 dienas no vērtēšanas datuma, ja šajā periodā nav notikušas būtiskas vērtējamās mantas tehniskā stāvokļa, komplektācijas, tiesiskā statusa vai tirgus apstākļu izmaiņas.

Pieņēmumi un ierobežojošie nosacījumi

Novērtējums sagatavots, pamatojoties uz pasūtītāja sniegto informāciju, 2026. gada 20. augustā veiktās vizuālās apsekošanas rezultātiem, pieejamo fotofiksāciju un vērtētāja rīcībā esošo tirgus informāciju. Pasūtītāja sniegtā informācija pieņemta par patiesu un pilnīgu, ja vien vērtējuma sagatavošanas gaitā nav konstatētas acīmredzamas neatbilstības.

Vērtējamās mantas sastāvā pieņemtas 18 tirdzniecības stendu konstrukcijas – 14 lielie tirdzniecības stendi un 4 mazie suvenīru stendi. Lielo stendu komplektācija nav vienāda: daļai ir galvenokārt metāla ruļļu režģi, bet daļai papildus ir alumīnija profilu stiklojums, durvis, apdares un stiprinājuma elementi.

Par vērtējamām konstrukcijām nav pieejama sākotnējā izgatavošanas un uzstādīšanas tāme, tehniskā specifikācija, precīzi uzmērījumi, izgatavotāja informācija, detalizēti komplektācijas saraksti vai dokumentāri

apstiprināts izgatavošanas gads. Tādēļ konstrukciju aizvietošanas izmaksas noteiktas kā vidēja vienības aplēse, pamatojoties uz vizuāli konstatēto komplektāciju un vērtētāja profesionālo spriedumu.

Apsekošana veikta vizuāli, neveicot konstrukciju demontāžu, kontrolmērījumus, materiālu pārbaudi vai slēpto savienojumu tehniskā stāvokļa novērtēšanu. Ruļļu režģu piedziņa, slēgšanas mehānismi, bloķēšanas ierīces un iespējamais elektriskais aprīkojums netika funkcionāli pārbaudīts. Vērtētājs nav veicis detalizētu tehnisko ekspertīzi un nesniedz apliecinājumu par konstrukciju atbilstību būvniecības, darba drošības vai citām tehniskajām prasībām.

Aprēķinā pieņemts, ka stendu konstrukcijām nav tādu būtisku slēptu defektu, kuru ietekmi nebija iespējams konstatēt vizuālās apsekošanas laikā. Nav iespējams garantēt katra stenda pilnīgu komplektāciju pēc demontāžas vai konstrukciju piemērotību atkārtotai uzstādīšanai citā vietā bez remonta, papildināšanas vai pielāgošanas darbiem.

Vērtētājs nav veicis mantas īpašuma tiesību, apgrūtinājumu, trešo personu prasījumu vai citu juridisku ierobežojumu pārbaudi. Aprēķinā pieņemts, ka pasūtītājam ir tiesības rīkoties ar vērtējamo mantu un ka tā nav apgrūtināta ar saistībām, kas varētu būtiski ietekmēt tās atsavināšanas iespējas vai vērtību.

Vērtējumā nav ietvertas paviljona sienas, grīdas, griesti, ventilācijas sistēmas, elektroinstalācija, apgaismojums, ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi, ugunsdrošības aprīkojums un citas ēkas konstrukcijas vai inženiersistēmas. Vērtējumā nav ietverta arī tirgotāju manta, preču krājumi, mēbeles un cits atsevišķs tirdzniecības aprīkojums.

Tirgus vērtības aprēķinā ir ietvertas paredzamās konstrukciju demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksas 4 000 EUR apmērā bez PVN. Transportēšanas, atkārtotas montāžas, remonta, pielāgošanas un paviljona elementu atjaunošanas izmaksas pēc konstrukciju demontāžas aprēķinā nav ietvertas.

Aprēķinātās vērtības norādītas bez pievienotās vērtības nodokļa. Nodokļu piemērošana konkrētam atsavināšanas darījumam nosakāma atbilstoši darījuma dalībnieku juridiskajam un nodokļu maksātāja statusam.

Vērtējums raksturo tirgus apstākļus un vērtējamās mantas stāvokli 2026. gada 20. augustā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomisko, tiesisko vai tirgus apstākļu izmaiņām pēc vērtēšanas datuma.

Novērtējums izmantojams tikai tajā norādītajam mērķim un pilnā apjomā. Atsevišķu aprēķinu, secinājumu vai teksta fragmentu izmantošana ārpus vērtējuma kopējā konteksta var radīt maldinošu priekšstatu par noteikto vērtību.

Patiesā cieņā,

SIA "Šēnvaldi" prokūrists
Kustamās mantas vērtētājs – tehniskais eksperts **Rihards Pastars**
(Sertifikāts Nr. LTEVA-KM-001/2025)

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu:

- Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.
- Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.
- Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.
- Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.
- Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Eiropas savienības un Eiropas Tehnisko ekspertu aģentūras profesionālas darbības un ētikas standartiem.
- Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, ir veikta īpašuma apskate dabā, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.
- Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona analīzi, secinājumus un viedokli par īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas
- Ka neviena no šī ziņojuma daļām nav publicējama ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību bez iepriekšēja rakstiska veikta šā ziņojuma autora, novērtētāja apstiprinājuma.

SIA "Šēnvaldi" prokūrists
Kustamās mantas vērtētājs – tehniskais eksperts **Rihards Pastars**
(Sertifikāts Nr. LTEVA-KM-001/2025)

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

LATVIJAS TEHNISKO EKSPERTU UN VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

SERTIFIKĀTS

PROFESIONĀLAJĀ KVALIFIKĀCIJĀ

Nr. LTEVA-KM-001/2025

Pamatojoties uz Latvijas Tehnisko ekspertu un vērtētāju asociācijas (LTEVA) Sertifikācijas biroja lēmumu Nr. LTEVA-SB-001/2025, pēc eksperta profesionālās darbības, izglītības, pieredzes, kompetenču un ētiskās atbilstības izvērtēšanas, un saskaņā ar LTEVA Sertifikācijas biroja nolikumu, pieņemts lēmums sertificēt

Rihards Pastars

Personas kods: 180492-11817

atzīstot viņa profesionālo kompetenci un tiesības veikt vērtēšanas darbību šādās jomās:

Kustamās mantas vērtēšana

Specializācijā - Kustamās mantas vērtēšana, tostarp inženiertehnisko iekārtu, ražošanas un tehnoloģisko līniju, aprīkojuma, mēbeļu, IT un programmatūras aktīvu, kā arī cita veida kustamo lietu vērtēšana.

Sertifikāts piešķirts 2025.gada 30.oktobrī
Sertifikāts derīgs līdz 2026.gada 30.oktobrim
Eksperta profesionālā darbība izvērtēta no 2012.gada 12.aprīļa

VALENTĪNA JANSONE
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

LATVIJAS TEHNISKO EKSPERTU UN VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LTEVA BIEDRĪBA

Biedrība "Latvijas tehnisko ekspertu un vērtētāju asociācija"
Vienotais reģistrācijas Nr.40008353723
Juridiskā adrese: Marijas iela 21, Rīga, LV-1011
Tālr. +371 20188595, epasts: lteva@lteva.lv, www.lteva.lv