SENWALDS
SERTIFICĒTA VĒRTĒŠANA



SIA "RĪGAS NAMI" UZRĀDĪTO RĪGAS CENTRĀLTIRGUS TERITORIJĀ UZSTĀDĪTU PIECU TIRDZNIECĪBAS NOJUMJU 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-2026/8/20

Pēc Jūsu lūguma mēs, SIA "Šēnvaldi", esam veikuši Rīgas Centrāltirgus teritorijā uzstādīta piecu tirdzniecības nojumju kopuma – četru 9 × 8 m nojumju un vienas 12 × 8 m nojumes – 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 iesniegto tehnisko un grāmatvedības dokumentāciju, sniegtajiem paskaidrojumiem, apsekošanas laikā konstatēto, publiski pieejamo tirgus informāciju un vērtētāja profesionālajām zināšanām un pieredzi.

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

Ņemot vērā vērtējamās mantas individuālo tehnisko risinājumu un ierobežoto salīdzināmo darījumu un piedāvājumu skaitu otrreizējā tirgū, vērtības noteikšanai izmantota izmaksu pieeja un amortizēto aizvietošanas izmaksu metode. Aprēķinā ņemtas vērā sākotnējo izgatavošanas, piegādes un montāžas izmaksu pārmaiņas, mantas fiziskais nolietojums, funkcionālā un ekonomiskā novecošanās, kā arī ar konstrukciju demontāžu, detaļu marķēšanu, sagatavošanu transportēšanai un iekraušanu saistītās 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 - piecu tirdzniecības nojumju kopuma iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **18 400 EUR (Astoņpadsmit tūkstoši četri simti eiro), bez PVN 21%**

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

- **12 900 EUR (Divpadsmit tūkstoši deviņi 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" uzrādītās tirdzniecības nojumes.

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 8

Nolietojuma un vērtības samazinājuma izvērtējums 8

TIRGUS VĒRTĪBA APRĒĶINS 10

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 10

VĒRTĒJUMA PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 10

VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS FOTATTĒLI 11

SLĒDZIENS 17

Pieņēmumi un ierobežojošie nosacījumi 17

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 19

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS 20

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAMATINFORMĀCIJA

Novērtējamais objekts:	Novērtējuma objekts ir SIA "Rīgas nami" valdījumā esošs kustamās mantas kopums – piecas Rīgas Centrāltirgus teritorijā uzstādītas tirdzniecības nojumes, kas paredzētas tirdzniecības vietu ierīkošanai un aizsardzībai pret nokrišņiem un citiem laikapstākļiem. Nojumes izgatavotas un uzstādītas 2020. gadā. Atbilstoši vērtētāja rīcībā nodotajai tehniskajai informācijai to nesošās konstrukcijas izgatavotas galvenokārt no taisnstūrveida tērauda caurulēm. Konstrukcijā izmantoti 60 × 40 × 3 mm statņi un garensijas, 50 × 30 × 3 mm jumta šķērselementi un citi stiprinājuma elementi. Metāla konstrukcijas ir karsti cinkotas, atsevišķās detaļās izmantots anodēts alumīnijs. Jumta un norobežojošajiem elementiem izmantots apdrukāts tumši zaļas krāsas PVC materiāls ar virsmas blīvumu aptuveni 650–680 g/m². Apsekošanas dienā, 2026. gada 20. augustā, nojumes atradās samontētā un ekspluatācijai paredzētā stāvoklī. Atsevišķās uzskaites vienības objektā ir savstarpēji savienotas, vizuāli veidojot trīs lielākus funkcionālus nojumju blokus. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju tajos kopā ir paredzētas 32 tirdzniecības vietas: divos blokos pa 12 tirdzniecības vietām un vienā blokā 8 tirdzniecības vietas. Nojumes ir konkrētajai izmantošanas vietai pielāgotas konstrukcijas. Lai gan tās pēc būtības ir demontējamas un teorētiski pārvietojamas uz citu atrašanās vietu, demontāžai nepieciešama savienojumu atdalīšana, elementu marķēšana, šķirošana, komplektācijas pārbaude, iekraušana un transportēšana. To atkārtota uzstādīšana citā vietā var prasīt arī konstrukciju pielāgošanu jaunajam izvietojumam un pamatnei. Vērtēšanas vajadzībām piecas nojumes tiek aplūkotas kā vienots kustamās mantas kopums to faktiskajā komplektācijā un tehniskajā stāvoklī vērtēšanas datumā. Novērtējuma objektā netiek ietverta zeme, ēkas un būves, inženierkomunikācijas, tirdzniecības aprīkojums, tirgotāju manta un citi ar nojumēm funkcionāli vai telpiski saistīti objekti, kas nav tieši norādīti pasūtītāja iesniegtajā vērtējamās mantas sastāvā.
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:	**18 400 EUR** **(Astoņpadsmit tūkstoši četri simti eiro), bez PVN 21%**
Aprēķinātā kopējā piespiedu pārdošanas vērtība:	**12 900 EUR** **(Divpadsmit tūkstoši deviņi 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.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS UN IDENTIFIKĀCIJA

Novērtējuma objekts ir SIA “Rīgas nami” valdījumā esošs kustamās mantas kopums – piecas Rīgas Centrāltirgus teritorijā uzstādītas tirdzniecības nojumes, kas paredzētas tirdzniecības vietu ierīkošanai un aizsardzībai pret nokrišņiem un citiem laikapstākļiem.

Saskaņā ar pasūtītāja iesniegto informāciju vērtējamās mantas sastāvā ietilpst:

Nojumes izmērs	Skaits	Vienas nojumes platība	Kopējā platība
9 × 8 m	4 gab.	72 m²	288 m²
12 × 8 m	1 gab.	96 m²	96 m²
Kopā	5 gab.	–	384 m²

Nojumes izgatavotas un uzstādītas 2020. gadā. Atbilstoši vērtētāja rīcībā nodotajai tehniskajai informācijai to nesošās konstrukcijas izgatavotas galvenokārt no taisnstūrveida tērauda caurulēm. Konstrukcijā izmantoti 60 × 40 × 3 mm statņi un garensijas, 50 × 30 × 3 mm jumta šķērselementi un citi stiprinājuma elementi. Metāla konstrukcijas ir karsti cinkotas, atsevišķās detaļās izmantots anodēts alumīnijs. Jumta un norobežojošajiem elementiem izmantots apdrukāts tumši zaļas krāsas PVC materiāls ar virsmas blīvumu aptuveni 650–680 g/m².

Apsekošanas dienā, 2026. gada 20. augustā, nojumes atradās samontētā un ekspluatācijai paredzētā stāvoklī. Atsevišķās uzskaites vienības objektā ir savstarpēji savienotas, vizuāli veidojot trīs lielākus funkcionālus nojumju blokus. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju tajos kopā ir paredzētas 32 tirdzniecības vietas: divos blokos pa 12 tirdzniecības vietām un vienā blokā 8 tirdzniecības vietas.

Nojumes ir konkrētajai izmantošanas vietai pielāgotas konstrukcijas. Lai gan tās pēc būtības ir demontējamas un teorētiski pārvietojamas uz citu atrašanās vietu, demontāžai nepieciešama savienojumu atdalīšana, elementu marķēšana, šķirošana, komplektācijas pārbaude, iekraušana un transportēšana. To atkārtota uzstādīšana citā vietā var prasīt arī konstrukciju pielāgošanu jaunajam izvietojumam un pamatnei.

Vērtēšanas vajadzībām piecas nojumes tiek aplūkotas kā vienots kustamās mantas kopums to faktiskajā komplektācijā un tehniskajā stāvoklī vērtēšanas datumā. Novērtējuma objektā netiek ietverta zeme, ēkas un būves, inženierkomunikācijas, tirdzniecības aprīkojums, tirgotāju manta un citi ar nojumēm funkcionāli vai telpiski saistīti objekti, kas nav tieši norādīti pasūtītāja iesniegtajā vērtējamās mantas sastāvā.

Atsevišķu nojumju pilnīga savstarpējā nošķiršana un katras uzskaites vienības individuālās komplektācijas pārbaude, neveicot konstrukciju demontāžu, nebija iespējama. Tādēļ objektu identifikācija veikta, pamatojoties uz pasūtītāja iesniegtajiem grāmatvedības un tehniskajiem dokumentiem, vēsturiskajām izmaksām, norādīto vienību skaitu un izmēriem, kā arī apsekošanas laikā konstatēto faktisko stāvokli.

Tehniskais stāvoklis un apsekošanas ierobežojumi

Vērtējamās tirdzniecības nojumes tika vizuāli apsekotas 2026. gada 20. augustā to atrašanās vietā Rīgas Centrāltirgus teritorijā. Apsekošanas laikā nojumes atradās samontētā un uzstādītā veidā. Atsevišķas uzskaites vienības vizuāli ir savstarpēji savienotas, veidojot trīs lielākus tirdzniecības vietu blokus, kuros atbilstoši pasūtītāja sniegtajai informācijai ierīkotas attiecīgi 12, 12 un 8 tirdzniecības vietas jeb kopā 32 tirdzniecības vietas.

Vizuālās apskates laikā konstatēts, ka nojumju nesošās metāla konstrukcijas ir saglabājušas paredzētajai izmantošanai atbilstošu kopējo veidolu. Konstrukcijām un to savienojumu elementiem vērojamas ekspluatācijai un vecumam raksturīgas nolietojuma pazīmes. PVC jumta un norobežojošā materiāla tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams zemāk nekā metāla konstrukciju stāvoklis, ņemot vērā materiāla īsāku lietderīgās izmantošanas laiku, laikapstākļu iedarbību un paaugstinātu mehānisku bojājumu risku demontāžas un atkārtotas uzstādīšanas laikā. Kopumā vērtējamās mantas vizuālais tehniskais stāvoklis vērtēšanas datumā pieņemts kā vidējs līdz labs, ievērojot tās aptuveni sešus gadus ilgo ekspluatācijas periodu.

Apsekošana veikta vizuāli, neveicot konstrukciju demontāžu, kontrolmērījumus, materiālu laboratorisku pārbaudi, nestspējas aprēķinus vai slēpto savienojumu tehniskā stāvokļa pārbaudi. Nojumes netika atdalītas cita no citas, tādēļ nebija iespējams pilnībā pārbaudīt katras uzskaites vienības individuālo komplektāciju, visu stiprinājumu esamību un konstrukciju piemērotību pārvietošanai un atkārtotai montāžai.

Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka vērtējamās konstrukcijas atbilst pasūtītāja iesniegtajai tehniskajai un grāmatvedības dokumentācijai un ka tām nepastāv būtiski slēpti defekti, par kuriem vērtētājam nav sniegta informācija. Vienlaikus vērtības aprēķinā ir ņemti vērā ar konstrukciju demontāžu, detaļu marķēšanu, sagatavošanu transportēšanai un iekraušanu saistītie izdevumi. Aprēķinā pieņemts, ka šos darbus un ar tiem saistītās izmaksas uzņemas mantas pircējs.

Tirgus raksturojums

Vērtējamās tirdzniecības nojumes ir specializētas konstrukcijas, kas izgatavotas un uzstādītas konkrētai izmantošanas vietai un funkcionālajam risinājumam. To izmēri, savstarpējais savienojums, tehniskais izpildījums un vizuālais noformējums ierobežo potenciālo pircēju loku salīdzinājumā ar tipveida pārvietojamām nojumēm vai standarta tirdzniecības teltīm.

Otrreizējā tirgū galvenokārt tiek piedāvātas mazāka izmēra mobilās teltis, nojumes, angāru konstrukcijas un atsevišķi tirdzniecības paviljoni. Vērtēšanas datumā nav konstatēts pietiekams skaits ticamu un tieši salīdzināmu piedāvājumu vai darījumu ar lietotām līdzīga izmēra, konstrukcijas un komplektācijas tirdzniecības nojumēm. Publiski pieejamajos piedāvājumos parasti atšķiras konstrukciju izmēri, materiāli, tehniskais izpildījums, nolietojums, komplektācija, atrašanās vieta un nosacījumi attiecībā uz demontāžu un transportēšanu. Tādēļ šo piedāvājumu cenas nav tieši izmantojamas vērtējamās mantas tirgus vērtības noteikšanai.

Vērtējamās mantas potenciālie pircēji galvenokārt varētu būt tirgu apsaimniekotāji, pašvaldību un privātie tirdzniecības laukumi, sezonālās tirdzniecības organizētāji, pasākumu rīkotāji vai komersanti, kuriem nepieciešams izveidot vairākas savstarpēji saistītas tirdzniecības vietas. Pircējam vienlaikus būtu jānodrošina konstrukciju profesionāla demontāža, detaļu marķēšana, transportēšana, uzglabāšana un atkārtota montāža piemērotā vietā. Šie apstākļi palielina kopējās iegādes izmaksas un samazina summu, ko informēts tirgus dalībnieks būtu gatavs maksāt par konstrukcijām to pašreizējā atrašanās vietā.

Nojumes ir uzstādītas savstarpēji savienotā veidā, tādēļ to realizācija kā vienotam mantas kopumam ir tehniski racionālāka, tomēr vēl vairāk sašaurina iespējamo pircēju loku. Atsevišķu nojumju pārdošana varētu paplašināt pieprasījumu, bet pirms tam būtu nepieciešama konstrukciju nodalīšana, komplektācijas pārbaude un trūkstošo vai bojāto elementu identificēšana.

Ņemot vērā vērtējamās mantas specifisko raksturu, ierobežoto salīdzināmo objektu skaitu un šāda veida konstrukciju zemo tirgus aprites intensitāti, tirgus salīdzinošā pieeja nevar tikt izmantota kā galvenā vērtēšanas pieeja. Tirgus informācija izmantojama galvenokārt aprēķina rezultāta pamatotības pārbaudei, savukārt vērtības noteikšanai piemērojama izmaksu pieeja, aktualizējot sākotnējās izgatavošanas un uzstādīšanas izmaksas un veicot atbilstošas korekcijas par fizisko nolietojumu, funkcionālo un ekonomisko novecošanos, kā arī demontāžas un realizācijas apstākļiem.

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.

Atbilstoši vērtēšanas standartiem aktīva vērtības noteikšanai var izmantot tirgus, ienākumu vai izmaksu pieeju. Konkrētās pieejas izvēle ir atkarīga no vērtējamā objekta rakstura, pieejamās informācijas un tirgus datu ticamības.

Tirgus pieejas piemērošanai nepieciešams pietiekams skaits ticamu datu par salīdzināmu objektu piedāvājumiem vai notikušiem darījumiem. Vērtējamās nojumes ir pēc individuāla pasūtījuma izgatavotas liela izmēra konstrukcijas, kas uzstādītas savstarpēji savienotā veidā. Otrreizējā tirgū netika konstatēts pietiekams skaits tieši salīdzināmu objektu, kuru tehniskie parametri, komplektācija, stāvoklis un realizācijas apstākļi būtu līdzvērtīgi vērtējamajai mantai. Tādēļ tirgus pieeja netiek izmantota kā galvenā vērtības noteikšanas pieeja.

Ienākumu pieeja parasti tiek piemērota aktīviem, kuru vērtību iespējams pamatoti noteikt, balstoties uz identificējamu un prognozējamu nākotnes ienākumu plūsmu. Šajā gadījumā vērtētāja rīcībā nav nodalāmas informācijas par ienākumiem, kas attiecināmi tieši uz nojumēm, tirdzniecības vietu noslodzi, nomas maksām un ar to izmantošanu saistītajiem izdevumiem. Nojumes pašas par sevi nerada autonomu ienākumu plūsmu, bet ir daļa no tirdzniecības vietu infrastruktūras, tādēļ ienākumu pieeja netiek piemērota.

Par piemērotāko vērtības noteikšanai atzīta izmaksu pieeja, izmantojot amortizēto aizvietošanas izmaksu metodi. Tās pamatā ir ekonomiskais princips, ka informēts pircējs par lietotu aktīvu nemaksās vairāk par izmaksām, kas nepieciešamas līdzvērtīgas lietderības aktīva iegādei vai izveidošanai, ņemot vērā tā vecumu, tehnisko stāvokli, novecošanos un izmantošanas ierobežojumus.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par nojumju faktiskajām izgatavošanas, piegādes un montāžas izmaksām 2020. gadā. Sākotnējās izmaksas aktualizētas līdz vērtēšanas datumam, piemērojot būvniecības izmaksu izmaiņas raksturojošu indeksācijas koeficientu. No iegūtajām aktualizētajām aizvietošanas izmaksām atskaitīts fiziskais nolietojums, kā arī ņemta vērā funkcionālā un ekonomiskā novecošanās.

Aprēķina pamatprincips izsakāms šādi:

$$TV = SI \times KI \times KFN \times KFE - ID$$

kur:

TV – aprēķinātā iespējamā tirgus vērtība;

SI – mantas sākotnējās izgatavošanas, piegādes un montāžas izmaksas;

KI – izmaksu aktualizācijas koeficients;

KFN – pēc fiziskā nolietojuma atlikušās lietderības koeficients;

KFE – funkcionālo un ekonomisko apstākļu korekcijas koeficients;

ID – ar konstrukciju demontāžu, detaļu marķēšanu, sagatavošanu transportēšanai un iekraušanu saistītās izmaksas.

Metodes piemērošanā atsevišķi izvērtēts metāla un alumīnija konstrukciju, kā arī PVC pārseguma, stiprinājumu un apdrukas atlikušais lietderīgums, jo šo sastāvdaļu paredzamais kalpošanas laiks un nolietojuma intensitāte būtiski atšķiras. Iegūtais rezultāts raksturo mantas vērtību tās faktiskajā tehniskajā stāvoklī un komplektācijā vērtēšanas datumā, pieņemot, ka demontāžas un izvešanas pienākumu uzņemas pircējs.

Aizvietošanas izmaksu aktualizācija

Saskaņā ar pasūtītāja iesniegto dokumentāciju piecu tirdzniecības nojumju izgatavošanas, piegādes un montāžas kopējās izmaksas 2020. gadā bija 37 334,70 EUR bez pievienotās vērtības nodokļa. Izmaksas ietvēra četru 9 × 8 m nojumju un vienas 12 × 8 m nojumes izgatavošanu, piegādi un uzstādīšanu Rīgas Centrāltirgus teritorijā.

Vēsturiskās izmaksas nevar tieši pielīdzināt līdzvērtīgu konstrukciju izgatavošanas izmaksām vērtēšanas datumā, jo kopš nojumju izgatavošanas ir mainījušās būvmateriālu, metāla konstrukciju, darbaspēka, transporta un montāžas darbu izmaksas. Tādēļ sākotnējās izmaksas aktualizētas līdz 2026. gada 20. augustam, izmantojot būvniecības izmaksu pārmaiņas raksturojošu kumulatīvu indeksācijas koeficientu.

Izmaksu aktualizācijas koeficienta aprēķinā izmantotas šādas gada izmaksu pārmaiņas:

Periods	Izmaksu pārmaiņas	Koeficients
2021. gads	+6,7 %	1,067
2022. gads	+19,7 %	1,197
2023. gads	+5,9 %	1,059
2024. gads	+2,1 %	1,021
2025. gads	+1,9 %	1,019
2026. gads līdz vērtēšanas datumam	+2,0 %	1,020

Kumulatīvais izmaksu aktualizācijas koeficients aprēķināts, reizinot attiecīgo periodu koeficientus. Ņemot vērā indeksu piemērošanas vispārinājumu un vērtējamā objekta individuālo tehnisko risinājumu, aprēķinā izmantots noapaļots izmaksu aktualizācijas koeficients 1,44.

Aktualizētās aizvietošanas izmaksas aprēķinātas šādi:

AI = 37 334,70 EUR × 1,44 = 53 761,97 EUR

kur:

AI – aktualizētās aizvietošanas izmaksas vērtēšanas datumā.

Nojumes veids	Skaits	Sākotnējās izmaksas	Aktualizētās izmaksas
Nojume 9 × 8 m	4 gab.	28 910,56 EUR	41 631,21 EUR
Nojume 12 × 8 m	1 gab.	8 424,14 EUR	12 130,76 EUR
Kopā	5 gab.	37 334,70 EUR	53 761,97 EUR

Aktualizētās aizvietošanas izmaksas raksturo aprēķinātās izmaksas, kas vērtēšanas datumā būtu nepieciešamas līdzvērtīgas lietderības un tehniskā risinājuma tirdzniecības nojumju izgatavošanai, piegādei un uzstādīšanai. Šī summa vēl neraksturo mantas tirgus vērtību, jo tajā nav ņemts vērā nojumju faktiskais vecums, tehniskais stāvoklis, fiziskais nolietojums, funkcionālā un ekonomiskā novecošanās, kā arī ar mantas demontāžu un pārvietošanu saistītās izmaksas.

Nolietojuma un vērtības samazinājuma izvērtējums

Izmaksu pieejā aktīva nolietojums ietver ne tikai tā fizisko nodilumu, bet arī iespējamo funkcionālo un ekonomisko novecošanos. Katrs no šiem vērtības samazinājuma veidiem izvērtēts atbilstoši nojumju vecumam, konstrukcijai, faktiskajam izmantošanas veidam un realizācijas iespējām otrreizējā tirgū.

Fiziskais nolietojums

Nojumes izgatavotas un uzstādītas 2020. gadā, tādēļ to faktiskais vecums vērtēšanas datumā ir aptuveni seši gadi. Tā kā nojumju galveno sastāvdaļu paredzamais kalpošanas laiks būtiski atšķiras, fiziskais nolietojums aprēķināts atsevišķi divām sastāvdaļu grupām.

Pamatojoties uz konstrukciju raksturu un vērtētāja profesionālo vērtējumu, pieņemts šāds aktualizēto aizvietošanas izmaksu sadalījums:

- metāla un alumīnija konstrukcijas – 75 %;
- PVC pārsegums, apdruka, stiprinājumi un pārējie elementi – 25 %.

Metāla un alumīnija konstrukcijām pieņemts 20 gadu kopējais lietderīgās izmantošanas laiks un 10 % atlikusī vērtība lietderīgās izmantošanas perioda beigās. Ņemot vērā sešu gadu faktisko vecumu, šo konstrukciju atlikušās lietderības koeficients noteikts 0,73.

PVC pārsegumam un pārējiem elementiem pieņemts 10 gadu lietderīgās izmantošanas laiks bez atlikušās vērtības perioda beigās. Ņemot vērā sešu gadu faktisko vecumu un materiāla pakļautību laikapstākļu ietekmei, atlikušās lietderības koeficients noteikts 0,40.

Sastāvdaļu grupa	Īpatsvars	Aktualizētās izmaksas	Atlikušās lietderības koeficients	Vērtība pēc fiziskā nolietojuma
Metāla un alumīnija konstrukcijas	75 %	40 321,48 EUR	0,73	29 434,68 EUR
PVC pārsegums un pārējie elementi	25 %	13 440,49 EUR	0,40	5 376,20 EUR
Kopā	100 %	53 761,97 EUR	0,6475	34 810,88 EUR

Aprēķinātais kopējais svērtais atlikušās lietderības koeficients ir 0,6475 jeb 64,75 %. Attiecīgi kopējais fiziskais nolietojums veido 35,25 % no aktualizētajām aizvietošanas izmaksām.

Funkcionālā un ekonomiskā novecošanās

Papildus fiziskajam nolietojumam vērtībā jāņem vērā nojumju individuālais tehniskais risinājums, savstarpējais savienojums un ierobežotās alternatīvas izmantošanas iespējas. Konstrukcijas izgatavotas konkrētai vietai un tirdzniecības organizācijas risinājumam, tādēļ potenciālajam pircējam var būt nepieciešama to pielāgošana citai uzstādīšanas vietai.

Vērtību negatīvi ietekmē arī ierobežotais potenciālo pircēju loks, darījumu retums, nepieciešamība organizēt profesionālu demontāžu un detaļu marķēšanu, kā arī risks, ka pārvietošanas laikā var tikt konstatēta atsevišķu elementu nepilnīga komplektācija vai nepieciešamība tos aizstāt. Šie apstākļi nav pilnībā atspoguļoti tikai ar fiziskā nolietojuma aprēķinu.

Ņemot vērā minēto faktoru kopējo ietekmi, pēc fiziskā nolietojuma noteiktajai vērtībai piemērota 30 % funkcionālās un ekonomiskās novecošanās korekcija jeb atlikušās vērtības koeficients 0,70.

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

34 810,88 EUR × 0,70 = 24 367,62 EUR

Aprēķinātā vērtība pirms ar demontāžu, marķēšanu, sagatavošanu transportēšanai un iekraušanu saistīto izdevumu atskaitīšanas ir 24 367,62 EUR bez PVN.

TIRGUS VĒRTĪBA APRĒĶINS

Pēc fiziskā nolietojuma, funkcionālās un ekonomiskās novecošanās izvērtēšanas noteiktā piecu tirdzniecības nojumju kopuma starpvērtība ir 24 367,62 EUR bez PVN.

Nosakot vērtējamās mantas iespējamo tirgus vērtību, jāņem vērā, ka nojumes atrodas samontētā un savstarpēji savienotā veidā. Lai pircējs tās varētu pārņemt un pārvietot, nepieciešama konstrukciju secīga demontāža, atsevišķo detaļu marķēšana, sagatavošana transportēšanai un iekraušana.

Precīzas šo darbu izmaksas būs atkarīgas no izvēlētā darbu veicēja, izmantotās tehnikas, piekļuves iespējām, darbu izpildes termiņa un konstrukciju faktiskās sarežģītības. Pamatojoties uz paredzamo darbu apjomu un vērtētāja profesionālo vērtējumu, minēto darbu kopējās izmaksas pieņemtas 6 000 EUR apmērā bez PVN. Transportēšanas izmaksas līdz pircēja izvēlētajai uzstādīšanas vai glabāšanas vietai aprēķinā nav ietvertas, jo vērtēšanas datumā nav zināms transportēšanas attālums un galamērķis.

Iespējamā tirgus vērtība aprēķināta šādi:

TV = 24 367,62 EUR – 6 000,00 EUR = 18 367,62 EUR

Ņemot vērā izmantoto izejas datu precizitāti, veikto pieņēmumu raksturu un nojumju otrreizējā tirgus ierobežoto aktivitāti, aprēķina rezultāts ir noapaļots.

Tādējādi piecu tirdzniecības nojumju kopuma iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **18 400 EUR bez PVN.**

Noteiktā vērtība attiecas uz visu piecu nojumju kopumu tā faktiskajā stāvoklī, komplektācijā un atrašanās vietā vērtēšanas datumā. Tā nav uzskatāma par atsevišķu nojumju individuālo vērtību summu, ja tās tiek pārdotas atsevišķi, jo šādā gadījumā var mainīties demontāžas izmaksas, komplektācijas risks un katras konstrukcijas realizācijas iespējas.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Piespiedu pārdošanas vērtība raksturo iespējamo atsavināšanas cenu apstākļos, kad mantas pārdošanai paredzētais laiks ir īsāks par tās raksturam atbilstošu tirgus ekspozīcijas periodu un pārdevējam ir ierobežotas iespējas izvēlēties darījuma brīdi vai pircēju. Piespiedu pārdošanas vērtība nav atsevišķs tirgus vērtības veids, bet aprēķins, kas balstīts uz īpašiem pārdošanas apstākļiem un pieņēmumiem.

Vērtējamās mantas potenciālo pircēju loku ierobežo konstrukciju izmēri, individuālais tehniskais risinājums, savstarpējais savienojums, demontāžas nepieciešamība un turpmākās uzstādīšanas izmaksas. Saīsināta realizācijas perioda apstākļos pārdevējam var nebūt iespējams sasniegt visus potenciālos pircējus un nodrošināt pietiekamu konkurenci starp izsoles dalībniekiem.

Ņemot vērā minētos apstākļus, piespiedu pārdošanas vērtības aprēķinā tirgus vērtībai piemērots koeficients 0,70:

PPV = 18 400 EUR × 0,70 = 12 880 EUR

Aprēķina rezultātu noapaļojot, piecu tirdzniecības nojumju kopuma piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **12 900 EUR bez PVN.**

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



Attēls Nr. 7



Attēls Nr. 8



Attēls Nr. 9



Attēls Nr. 10



Attēls Nr. 11



Attēls Nr. 12

TIRDZNIECĪBAS NOJUMJU NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

Pasūtītājs	SIA “Rīgas nami”
Atrašanās vieta	Rīgas Centrāltirgus, Rīga
Vērtēšanas datums	07.09.2026.
Vērtējamais objekts	4 nojumes 9 × 8 m un 1 nojume 12 × 8 m
Kopējā platība	360 m²
Tirdzniecības vietu skaits	32

APRĒĶINA PAMATRĀDĪTĀJI	
Aktualizācijas koeficients	**1,44**
Aizvietošanas izmaksas, EUR	**53761,97**
Atlikušās lietderības koeficients	**64,8%**
Funkcionālais un ekonomiskais nolietojums	**30,0%**
Demontāžas un iekraušanas izmaksas, EUR	**6000**

VĒRTĪBAS REZULTĀTS	
Tirgus vērtība, EUR bez PVN	**18400**
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR bez PVN	**12900**

Nojumes veids	Skaits	Sākotnējās izmaksas, EUR	Aktualizētās izmaksas, EUR	Tirdzniecības vietas	Platība, m²
Nojume 9 × 8 m	4	28910,56	41631,2064	24	2 88
Nojume 12 × 8 m	1	8424,14	12130,7616	8	72
Kopā	**5**	**37334,7**	**53761,968**	**32**	**3 60**

Vērtība noteikta ar izmaksu pieeju, aktualizējot 2020. gada izgatavošanas, piegādes un montāžas izmaksas un piemērojot fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma korekcijas. Tirgus piedāvājumi izmantoti tikai rezultāta ticamības pārbaudei, jo līdzvērtīgu individuāli izgatavotu savienotu konstrukciju aktīvs otrreizējais tirgus nav identificēts.

1. Sākotnējās izmaksas saskaņā ar 2020. gada tāmi

Nojumes veids	Izmērs	Skaits	Vienas vienības izmaksas, EUR	Kopējās izmaksas, EUR	Tirdzniecības vietas
Tirdzniecības nojume	9 × 8 m	4	7227,64	28910,56	24
Tirdzniecības nojume	12 × 8 m	1	8424,14	8424,14	8
Kopā		**5**		**37334,7**	**32**

2. Izmaksu aktualizācija līdz vērtēšanas datumam

Periods	Būvniecības izmaksu pārmaiņas	Gada koeficients	Kumulatīvais koeficients
2021/2020	6,7%	1,07	1,07
2022/2021	19,7%	1,20	1,28
2023/2022	5,9%	1,06	1,35
2024/2023	2,1%	1,02	1,38
2025/2024	1,9%	1,02	1,41
2026/2025 (pieņēmums)	2,0%	1,02	1,44
Aprēķinā izmantotais aktualizācijas koeficients			**1,44**
Aktualizētās aizvietošanas izmaksas, EUR			**53761,97**

3. Fiziskā nolietojuma aprēķins

Komponente	Izmaksu īpatsvars	Kalpošanas laiks, gadi	Vecums, gadi	Atlikusī vērtība termiņa beigās	Atlikušās lietderības koeficients	Svērtais koeficients
Cinkota tērauda un anodēta alumīnija konstrukcijas	75%	20	6	10,0%	73,0%	54,8%
PVC segums, stiprinājumi, apdruka un pārējie elementi	25%	10	6	0,0%	40,0%	10,0%
Kopējais atlikušās lietderības koeficients						**64,8%**
Vērtība pēc fiziskā nolietojuma, EUR						**34810,87**

Novērtējamais objekts: SIA “Rīgas nami” uzrādītās tirdzniecības nojumes.

4. Funkcionālais un ekonomiskais nolietojums, atsavināšanas izmaksas			
Rādītājs	**Vērtība / koeficients**	**Aprēķins**	**Rezultāts, EUR**
Vērtība pēc fiziskā nolietojuma			34810,87
Funkcionālais un ekonomiskais nolietojums	30%	0,7	10443,26
Vērtība pēc funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma			24367,61
Demontāža, marķēšana, sagatavošana un iekraušana	60 00,00		-6000,00
Aprēķinātā tirgus vērtība pirms noapaļošanas			**18367,61**
TIRGUS VĒRTĪBA, noapaļojot līdz 100 EUR			**18400,00**
Piespiedu pārdošanas koeficients	**70%**	**PPV = TV × koeficients**	**12900,00**

Piezīme: aprēķins sagatavots, pieņemot, ka nojumes vērtēšanas datumā ir vidēji labā tehniskā stāvoklī un atsavināšanas gadījumā pircējs nodrošina to demontāžu un izvešanu. Transportēšanas izmaksas līdz konkrētai jaunai uzstādīšanas vietai aprēķinā nav ietvertas.

AVOTI, PIEŅEMUMI UN IEROBEŽOJUMI

Nr.	Avots / pieņēmums	Izmantošana aprēķinā	Atsauce
1	2020. gada tāme un darbu pieņemšanas–nodošanas akts	Sākotnējās izgatavošanas, piegādes un montāžas izmaksas – 37 334,70 EUR bez PVN	Pasūtītāja iesniegtie materiāli
2	CSP būvniecības izmaksu indeksi	2020. gada izmaksu aktualizācija līdz 07.09.2026.	https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__RC__RCB/RCB010m
3	Fotofiksācija	Konstrukciju veids, savienotā konfigurācija un vizuāli novērtētais stāvoklis	PHOTO-2026-06-30-13-13-34.jpg; PHOTO-2026-06-30-13-13-35.jpg
4	Tehniskā specifikācija	4 nojumes 9 × 8 m un 1 nojume 12 × 8 m; cinkots tērauds, anodēts alumīnijs un PVC 650–680 g/m²	Pasūtītāja iesniegtā tehniskā specifikācija
5	Fiziskais stāvoklis	Pieņemts vidēji labs tehniskais stāvoklis; detalizēta instrumentāla pārbaude nav veikta	Vērtētāja pieņēmums
6	Savienotā konfigurācija	Piecas uzskaites vienības vērtētas kā savstarpēji savienots konstrukciju kopums	Fotofiksācija un pasūtītāja informācija
7	Funkcionālais un ekonomiskais nolietojums	30% korekcija individuālajam risinājumam, pielāgošanas vajadzībai un ierobežotam pircēju lokam	Vērtētāja profesionālais spriedums
8	Demontāžas un iekraušanas izmaksas	6 000 EUR; transportēšana līdz jaunai vietai nav ietverta	Vērtētāja pieņēmums
9	PVN	Visas vērtības norādītas bez PVN	Novērtējuma nosacījums

Piespiedu pārdošanas vērtība šajā atskaitē.

SLĒDZIENS

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 - piecu tirdzniecības nojumju kopuma iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 20. augustā ir:

- **18 400 EUR (Astoņpadsmit tūkstoši četri simti eiro), bez PVN 21%**

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

- **12 900 EUR (Divpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro), bez PVN 21%**

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 iesniegto dokumentāciju un sniegto informāciju, apsekošanas laikā konstatēto, 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 19 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 iesniegto tehnisko un grāmatvedības dokumentāciju, sniegtajiem paskaidrojumiem, 2026. gada 20. augustā veiktās vizuālās apsekošanas rezultātiem 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 piecas tirdzniecības nojumes – četras 9 × 8 m nojumes un viena 12 × 8 m nojume. Lai gan atsevišķās uzskaites vienības dabā ir savstarpēji savienotas un veido lielākus tirdzniecības vietu blokus, vērtējuma aprēķins attiecas uz visu piecu nojumju kopumu. Konstrukciju pārdošanas gadījumā pa atsevišķām vienībām faktiskie ieņēmumi un izdevumi var atšķirties no šajā vērtējumā noteiktajiem.

Apsekošana veikta vizuāli, neveicot konstrukciju demontāžu, kontrolmērījumus, nestspējas aprēķinus, materiālu laboratoriskas pārbaudes vai slēpto savienojumu tehniskā stāvokļa pārbaudi. Vērtētājs nav veicis detalizētu tehnisko ekspertīzi un nesniedz apliecinājumu par konstrukciju atbilstību būvniecības, darba drošības vai citām tehniskajām prasībām.

Aprēķinā pieņemts, ka nojumēm nav tādu būtisku slēptu defektu, kuru ietekmi nebija iespējams konstatēt vizuālās apsekošanas laikā. Nav iespējams garantēt katras nojumes pilnīgu komplektāciju pēc tās atdalīšanas un demontāžas, kā arī 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.

Tirgus vērtības aprēķinā ir ietvertas paredzamās konstrukciju demontāžas, detaļu marķēšanas, sagatavošanas transportēšanai un iekraušanas izmaksas 6 000 EUR apmērā bez PVN. Transportēšanas izmaksas līdz pircēja izvēlētajam galamērķim, atkārtotas montāžas, pamatu izbūves, remonta, pielāgošanas un nepieciešamo atļauju saņemšanas izmaksas 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. Vērtējumu ieteicams izmantot 90 dienu laikā no tā sagatavošanas dienas, ja šajā periodā nav notikušas būtiskas mantas tehniskā stāvokļa vai tirgus situācijas izmaiņas.

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