SENWALDS
SERTIFICĒTA VĒRTĒŠANA



MSIA “DEVALOKA” VRN: 40103962717 PIEDEROŠĀS KUSTAMĀS MANTAS – KAFEJNĪCAS APRĪKOJUMA 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

MSIA "DEVALOKA"
VRN: 40103962717
Inčukalna iela 2 - 27, Rīga, LV-1014
Maksātnespējas procesa administratorei Lindai Spurelei
lspurele.adm@gmail.com

Rīgā, dokumenta datums skatāms laika zīmogā

Par uzrādītās kustamās iespējamās tirgus vērtības aprēķins
Nr. KM-2026/8/12

Pēc Jūsu lūguma un saskaņā ar noteikto darba uzdevumu SIA "Šēnvaldi" ir veikusi maksātnespējīgajai SIA "DEVALOKA" piederošās kustamās mantas piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu. Novērtējamais objekts ir lietota kafejnīcas aprīkojuma kopums, kas ietver mēbeles, virtuves iekārtas un palīgaprīkojumu, kopā 46 pozīcijas. Manta apsekota 2026. gada 14. jūlijā tās atrašanās vietā – noliktavā Mazajā Klijānu ielā 5, Rīgā. Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta uz apsekošanas datumu. Vērtējuma mērķis ir noteikt mantas vērtību tās realizācijai SIA "DEVALOKA" maksātnespējas procesa ietvaros.

Ar Rīgas pilsētas tiesas 2026. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C771136826 pasludināts SIA "DEVALOKA", reģistrācijas Nr. 40103962717, maksātnespējas process, par administratoru ieceļot Lindu Spureli, amata apliecības Nr. 00563. Maksātnespējas procesa ietvaros radusies nepieciešamība noteikt uzņēmumam piederošās kustamās mantas vērtību. Manta atrodas Mazajā Klijānu ielā 5, Rīgā. Vērtētāja rīcībā nav mantas iegādes dokumentu un informācijas par tās iegādes laiku; novērtējamās mantas sastāvs norādīts atzinuma pielikumā pievienotajā mantas sarakstā.

Novērtējamā manta apsekota vizuāli, un tās pozīcijas identificētas un marķētas atbilstoši mantas nodošanas–pieņemšanas aktam. Manta ir lietota, ar vidēja nolietojuma pazīmēm. Iekārtu darbspēja apsekošanas laikā netika pārbaudīta; saskaņā ar pārstāvja sniegto informāciju līdz demontāžai un pārvietošanai uz noliktavu tās bijušas darba kārtībā. Vērtējums veikts, pieņemot, ka iekārtas ir komplektā esošas un izmantojamas paredzētajai funkcijai, izņemot norādītos gadījumus. Mantas tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība noteikta atbilstoši LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana", Starptautisko vērtēšanas standartu IVS 2025 vispārīgajiem principiem, tostarp IVS 101 "Darba uzdevums", IVS 102 "Vērtības bāzes", IVS 103 "Vērtēšanas pieejas", IVS 104 "Dati un ievades", IVS 105 "Vērtēšanas modeļi" un IVS 106 "Dokumentācija un ziņošana", kā arī kustamās mantas novērtēšanai piemērojamajam IVS 300 "Iekārtas, aprīkojums un infrastruktūra" un Latvijas Tehnisko ekspertu un vērtētāju asociācijas metodiskajiem principiem. IVS paredz, ka vērtējumā vienlaikus piemērojami gan vispārīgie, gan attiecīgajai aktīvu kategorijai paredzētie standarti. LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ir spēkā esošs Latvijas nacionālais vērtēšanas standarts. Vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieeja, analizējot salīdzināmu lietotu profesionālo virtuves, kafejnīcas un bāra iekārtu, mēbeļu un palīgaprīkojuma piedāvājumus Latvijas un ārvalstu otrreizējā tirgū. Salīdzināšanas procesā izvērtēts mantas veids, ražotājs, modelis, iespējamais ekspluatācijas ilgums, tehniskais un vizuālais stāvoklis, nolietojums, komplektācija, atrašanās vieta, demontāžas un transportēšanas nepieciešamība, kā arī atsevišķo pozīciju pieprasījums un likviditāte. Piedāvājumu cenas koriģētas, ņemot vērā to atšķirības no novērtējamās mantas un apstākli, ka publiski norādītā piedāvājuma cena ne vienmēr atbilst faktiskajai darījuma cenai.

Vērtējums veikts ar pieņēmumu, ka manta tiks realizēta kā vienots mantas kopums, vienlaikus pārdodot gan pieprasītākās un likvīdākās, gan zemāka pieprasījuma pozīcijas. Šāds realizācijas veids ierobežo potenciālo pircēju loku, taču konkrētajos apstākļos uzskatāms par praktiski pamatotāko un visreālāk īstenojamo mantas pārdošanas scenāriju. Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību, papildus ievērots saīsināts realizācijas termiņš, ierobežotas mantas eksponēšanas un mārketinga iespējas, pārdošana faktiskajā stāvoklī bez pārdevēja garantijām, kā arī pircēja uzņemtie riski un paredzamie izdevumi, kas saistīti ar mantas darbspējas pārbaudi, iekraušanu, transportēšanu, uzglabāšanu un turpmāko izmantošanu vai realizāciju.

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

MSIA "DEVALOKA" uzrādītās mantas iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 14. jūlijā ir:

- **9 046 EUR (Deviņi tūkstoši četrdesmit seši eiro), t.sk. PVN 21%**

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 24 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.

SATURS

SATURS 3

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAMATINFORMĀCIJA 4

NOVĒRTĒJUMA TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS 7

TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU PAMATOJUMS 8

VĒRTĒJUMA PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 10

VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS FOTATTĒLI 11

SLĒDZIENS 24

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 25

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAMATINFORMĀCIJA

Novērtējamais objekts:	Novērtējamais objekts ir lietotas kafejnīcas darbības nodrošināšanai paredzētas kustamās mantas kopums, kas saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto mantas sarakstu ietver 46 atsevišķas mantas pozīcijas ar kopējo vienību skaitu 107 gab. Mantas sastāvā ietilpst profesionālās ēdienu sagatavošanas un termiskās apstrādes iekārtas, aukstuma un saldēšanas iekārtas, nerūsējošā tērauda darba virsmas un plaukti, bāra un virtuves aprīkojums, vakuuma iepakotāji, kases sistēmas, video un skaņas tehnika, mēbeles, apgaismes ierīces, dekoratīvie priekšmeti, trauki un cits kafejnīcas ikdienas darbībai nepieciešamais inventārs. Profesionālo iekārtu grupā ietilpst gāzes un elektriskās ēdienu pagatavošanas iekārtas, picas galds, ledusskapji, saldētavas, dzesēšanas vitrīnas, vīna uzglabāšanas iekārtas, siera sildīšanas iekārtas un citas specializētas sabiedriskās ēdināšanas iekārtas. Mantas sastāvā identificētas tādu ražotāju preces kā RM Gastro, Lotus, TEFCOLD, Zanussi Professional, Liebherr, Amitek, Stollar, Epson, Philips, CHD, EZVIZ un citi. Daļa iekārtu ir profesionālās klases aprīkojums, kas paredzēts intensīvai izmantošanai sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumos, savukārt pārējo mantas daļu veido plaša patēriņa elektronika, mēbeles, interjera priekšmeti un mazvērtīgais inventārs. Vērtējamā manta nav uzskatāma par vienotu, tehnoloģiski nedalāmu iekārtu kompleksu vai ražošanas līniju, jo atsevišķas iekārtas un mantas vienības iespējams izmantot un realizēt neatkarīgi citu kafejnīcu, restorānu, bāru, viesnīcu, ēdināšanas uzņēmumu vai privātu pircēju vajadzībām. Vienlaikus mantas atrašanās noliktavā, tās demontētais vai savstarpēji sakrautais stāvoklis, ierobežotās iespējas pārbaudīt visu iekārtu darbspēju un pārdevēja garantijas neesamība ir būtiski apstākļi, kas ņemami vērā, nosakot mantas iespējamo tirgus un realizācijas vērtību. Novērtējums veikts katrai mantas pozīcijai atsevišķi, ievērojot tās veidu, ražotāju, komplektāciju, redzamo tehnisko un vizuālo stāvokli, nolietojumu, funkcionālo pielietojumu un realizācijas iespējas otrreizējā tirgū.
Novērtējuma pasūtītājs:	MSIA “DEVALOKA”, VRN: 40103962717, Inčukalna iela 2 - 27, Rīga, LV-1014 Maksātnespējas procesa administratorei Linda Spurele
Novērtējuma mērķis:	Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana maksātnespējas procesam
Kustamās mantas apsekošanas datums:	2026. gada 14. jūlijs
Novērtējuma sagatavošanas datums:	2026. gada 6. augusts
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 (EUR):	**12 922 EUR** **(Divpadsmit tūkstoši deviņi simti divdesmit divi eiro), t.sk. PVN 21%**
Aprēķinātā kopējā piespiedu pārdošanas vērtība (EUR):	**9 046 EUR** **(Deviņi tūkstoši četrdesmit seši eiro), t.sk. 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.

Novērtējamā manta tika apsekota vizuāli, identificējot un marķējot atsevišķās pozīcijas atbilstoši mantas nodošanas–pieņemšanas aktā norādītajam sarakstam. Manta ir lietota, un tās tehniskajā un vizuālajā stāvoklī konstatējamas ekspluatācijas ilgumam un izmantošanas veidam atbilstošas vidēja nolietojuma pazīmes. Apsekošanas laikā iekārtu darbspēja netika pārbaudīta. Saskaņā ar uzņēmuma pārstāvja sniegto informāciju līdz iekārtu demontāžai un pārvietošanai uz noliktavu tās ir bijušas darba kārtībā. Vērtības aprēķinos pieņemts, ka iekārtas ir komplektā esošas un izmantojamas atbilstoši to paredzētajai funkcijai, izņemot gadījumus, kad mantas sarakstā vai apsekošanas laikā konstatēts citādi. Vienlaikus nav izslēdzama tādu slēptu tehnisku defektu vai komplektācijas trūkumu esamība, kurus vizuālās apsekošanas laikā nebija iespējams konstatēt.

Novērtējamās mantas tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, izmantojot tirgus jeb salīdzinošo pieeju. Aprēķinu ietvaros analizēti līdzvērtīgu lietotu profesionālo virtuves, kafejnīcas, bāra un ēdināšanas uzņēmumu iekārtu, mēbeļu un inventāra piedāvājumi Latvijas un ārvalstu otrreizējā tirgū. Salīdzinājumā ņemts vērā iekārtu veids, ražotājs, modelis, tehniskais un vizuālais stāvoklis, nolietojums, komplektācija, atrašanās vieta, demontāžas un transportēšanas nepieciešamība, kā arī konkrēto pozīciju pieprasījums un realizācijas iespējas.

Profesionālo virtuves un kafejnīcu aprīkojuma otrreizējā tirgū ir pieejams samērā plašs piedāvājums, tomēr atsevišķu mantas pozīciju likviditāte būtiski atšķiras. Pieprasījumu galvenokārt ietekmē iekārtas tehniskais stāvoklis, ražotājs, vecums, energoefektivitāte, izmēri, komplektācija, atrašanās vieta un iespēja pirms iegādes pārbaudīt tās darbību. Tirgū tiek piedāvātas gan atsevišķas iekārtas, gan pilni vai daļēji ēdināšanas uzņēmumu aprīkojuma kopumi.

Konkrētajā vērtējumā pieņemts, ka manta tiks realizēta kā vienots mantas kopums. Šāds realizācijas veids konkrētajos apstākļos uzskatāms par praktiski pamatotāko, jo tas ļauj vienlaikus pārdot gan tirgū pieprasītākās un likvīdākās pozīcijas, gan mantu ar ierobežotu pieprasījumu vai zemāku individuālo realizācijas potenciālu. Pārdodot mantu kopumā, iespējamā pircēju loka apjoms ir ierobežotāks nekā atsevišķu pozīciju pārdošanas gadījumā, un pircējs parasti ņem vērā turpmākos šķirošanas, pārbaudes, transportēšanas, uzglabāšanas un atkārtotas realizācijas izdevumus. Minētie apstākļi ir ņemti vērā, nosakot mantas kopuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķinā papildus ievērots saīsināts mantas realizācijas termiņš, ierobežota iespēja veikt pilnvērtīgu mārketingu, mantas pārdošana tās faktiskajā stāvoklī bez pārdevēja garantijām, kā arī pircēja uzņemtie riski, kas saistīti ar iekārtu darbspējas pārbaudi, komplektāciju, transportēšanu un turpmāko izmantošanu vai pārdošanu.

Kafejnīcu un sabiedriskās ēdināšanas nozares raksturojums

Sabiedriskās ēdināšanas nozari raksturo salīdzinoši liels apgrozījums, intensīva konkurence, augsts darbaspēka izmaksu īpatsvars un izteikta atkarība no patērētāju maksātspējas, uzņēmuma atrašanās vietas un klientu plūsmas. Latvijas Restorānu biedrības apkopotā informācija liecina, ka nozares gada apgrozījums ir aptuveni 1,1 miljards EUR, tajā nodarbināti aptuveni 30 tūkstoši darbinieku un nozares pienesums veido ap 1,5% no Latvijas iekšzemes kopprodukta. Vienlaikus nozares pārstāvji norāda, ka apgrozījuma pieaugumu pēdējos gados lielā mērā ir veicinājis cenu kāpums, nevis proporcionāls pārdoto pakalpojumu apjoma palielinājums, savukārt uzņēmumu peļņas rādītāji ir samazinājušies un daļa uzņēmumu strādā ar zaudējumiem.

Nozares darbību negatīvi ietekmē pārtikas produktu, energoresursu, telpu nomas un darbaspēka izmaksu pieaugums, kā arī ierobežotās iespējas pilnā apmērā iekļaut izmaksu pieaugumu gala cenās. Latvijas Restorānu biedrība norāda arī uz klientu maksātspējas samazināšanos, retāku ēdināšanas uzņēmumu apmeklēšanu un nozares sezonālo raksturu. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka 2025. gada jūlijā restorānu un kafejnīcu pakalpojumu cenas gada laikā bija palielinājušās par 3,9%, savukārt pārtikas produktu cenas kopumā pieauga straujāk, palielinot spiedienu uz uzņēmumu bruto peļņas maržu.

Par paaugstinātu uzņēmējdarbības risku liecina arī uzņēmumu demogrāfijas dati. Ēdināšanas pakalpojumu nozarē 2024. gadā tika likvidēti 392 uzņēmumi, bet 2025. gadā – 311 uzņēmumi. Savukārt 2025. gadā maksātnespēja tika pasludināta 21 ēdināšanas pakalpojumu uzņēmumam, kas bija trešais lielākais maksātnespēju skaits nozaru sadalījumā aiz vairumtirdzniecības un ēku būvniecības. Tas norāda, ka ēdināšanas nozare ir viena no uzņēmumu maksātspējas problēmu visvairāk skartajām tautsaimniecības nozarēm.

Vienlaikus nozares situācija nav vērtējama kā viennozīmīga lejupslīde. Ekonomikas ministrijas dati liecina, ka 2025. gada otrajā ceturksnī izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumu nozares pievienotā vērtība pieauga par 3,4%. Tomēr šāds pieaugums pats par sevi nenozīmē uzņēmumu rentabilitātes uzlabošanos, jo pakalpojumu cenu un apgrozījuma palielināšanās var vienlaikus pastāvēt ar izmaksu pieaugumu, likviditātes trūkumu un zemu tīrās peļņas līmeni.

Vērtētāja ieskatā kafejnīcu un restorānu uzņēmējdarbība ir uzskatāma par paaugstināta riska un operacionāli ietilpīgu uzņēmējdarbības veidu. Uzņēmuma dzīvotspēju būtiski ietekmē atrašanās vieta, telpu nomas nosacījumi, klientu plūsma, vidējais pirkuma apmērs, izejvielu pašizmaksa, personāla pieejamība, sezonalitāte un uzņēmuma spēja savlaicīgi pielāgoties pieprasījuma izmaiņām. Lielais likvidēto uzņēmumu skaits palielina lietotu profesionālo virtuves iekārtu piedāvājumu otrreizējā tirgū. Tādēļ šādas mantas realizācijas iespējas ietekmē ne tikai tās

tehniskais stāvoklis, bet arī ierobežotais potenciālo pircēju loks, demontāžas un transportēšanas izmaksas, iekārtu komplektācija, darbspējas pārbaudes iespējas un paredzamais pārdošanas periods.

Kafejnīcu nozare nav uzskatāma par neaktīvu vai bez pieprasījuma esošu nozari, tomēr publiskie dati apliecina augstu uzņēmumu mainību, ievērojamu likvidēto uzņēmumu skaitu un salīdzinoši augstu maksātnespējas risku. Minētie apstākļi pamato piesardzīgu profesionālo virtuves iekārtu likviditātes un realizācijas iespēju novērtējumu.

Vērtējamās mantas raksturojums un realizācijas iespēju izvērtējums

Vērtējamā manta ir kafejnīcas darbības nodrošināšanai izmantots jaukta sastāva kustamās mantas kopums, kurā ietilpst 46 atsevišķas mantas pozīcijas ar kopējo vienību skaitu 107 gab. Mantas sastāvā ietilpst profesionālās ēdienu pagatavošanas, grilēšanas, dzesēšanas un saldēšanas iekārtas, kases sistēmas, skaņas un video aprīkojums, virtuves un bāra inventārs, galdi, krēsli, dīvāni, dekoratīvie elementi un cits kafejnīcas darbībai nepieciešamais aprīkojums. Kopums nav uzskatāms par vienotu tehnoloģisko ražošanas līniju, jo katru iekārtu vai mantas grupu iespējams izmantot un realizēt atsevišķi.

Vērtējamajā mantā ietvertas dažādu cenu un kvalitātes kategoriju iekārtas. Profesionālo sabiedriskās ēdināšanas iekārtu segmentu pārstāv tādi zīmoli kā TEFCOLD, Zanussi Professional, Lotus, RM Gastro, Amitek un Liebherr. TEFCOLD specializējas profesionālās dzesēšanas un saldēšanas iekārtās viesnīcām, restorāniem, kafejnīcām un tirdzniecības uzņēmumiem, savukārt RM Gastro, Zanussi Professional un Lotus piedāvā modulāras profesionālo virtuvju ēdienu pagatavošanas iekārtas. Amitek darbības virziens ir profesionālās dzesēšanas un sabiedriskās ēdināšanas iekārtas, bet Liebherr Vinothek sērijas iekārtas paredzētas vīna uzglabāšanai kontrolētā temperatūrā. Minētie zīmoli ir atpazīstami profesionālo virtuves iekārtu tirgū, kas pozitīvi ietekmē to identificējamību, rezerves daļu pieejamību un potenciālo pircēju interesi.

Pārējo mantas daļu veido Epson projektors, Philips televizors, CHD kases iekārtas, EZVIZ videonovērošanas kameras, Stollar vakuuma iepakotāji, kā arī mēbeles, dekoratīvie priekšmeti un mazvērtīgais virtuves un bāra inventārs. Šīm mantām potenciālo pircēju loks ir plašāks, tomēr atsevišķu vienību vērtība parasti ir zemāka. Elektronisko un kases iekārtu realizācijas iespējas papildus ietekmē to modelis, izgatavošanas gads, komplektācija, programmatūras savietojamība un iespēja tās izmantot atbilstoši spēkā esošajām tehniskajām un fiskālajām prasībām. CHD joprojām piedāvā kases aparātus, restorānu kases sistēmas un to pārvaldības programmatūru, bet Stollar piedāvā dažādu modeļu vakuuma iepakotājus, tādēļ šo zīmolu iekārtām pastāv atpazīstamība vietējā tirgū.

Lietotu iekārtu otrreizējais tirgus

Lietotām profesionālajām virtuves un sabiedriskās ēdināšanas iekārtām pastāv funkcionējošs otrreizējais tirgus. Latvijā darbojas vairāki uzņēmumi, kuri sistemātiski piedāvā lietotas un mazlietotas profesionālās virtuves, dzesēšanas un tirdzniecības iekārtas, atsevišķos gadījumos nodrošinot arī pārbaudi, remontu, rezerves daļas un servisu. Šādu tirgotāju pastāvēšana apliecina, ka lietotu iekārtu iegāde ir ierasta alternatīva jaunu iekārtu iegādei, it īpaši nelielām kafejnīcām, ēdināšanas uzņēmumiem, sezonāliem uzņēmumiem un jaunu projektu uzsācējiem.

Eiropas tirgū profesionālās virtuves, restorānu un pārtikas apstrādes iekārtas regulāri tiek pārdotas specializētās interneta izsolēs un lietotu ražošanas iekārtu tirdzniecības platformās. Troostwijk Auctions un Auctelia uztur atsevišķas sabiedriskās ēdināšanas iekārtu kategorijas, kurās tiek piedāvātas aukstuma iekārtas, plītis, krāsnis, darba galdi, bāru aprīkojums, mēbeles un pilni kafejnīcu vai restorānu aprīkojuma komplekti. Publiski pieejami arī noslēgušos izsoļu piemēri par aukstuma galdiem, dzesēšanas vitrīnām, bāru komplektiem un cita veida profesionālo aprīkojumu. Tas norāda, ka pieprasījums pastāv arī izsoļu tirgū, tostarp pēc uzņēmumu darbības izbeigšanas un maksātnespējas procesā realizējamām iekārtām.

Tomēr pieprasījums nav vienāds visām mantas pozīcijām. Augstāka likviditāte parasti ir autonomām, standartizētām un plaši izmantojamām iekārtām, piemēram, ledusskapjiem, saldētavām, grilēšanas virsmām, plītīm, aukstuma galdiem un nerūsējošā tērauda aprīkojumam. Potenciālo pircēju interesi palielina atpazīstams ražotājs, skaidri identificējams modelis, datu plāksnītes esamība, pilna komplektācija un pierādāma darbspēja. Zemāka likviditāte ir individuāli konkrētām telpām izgatavotām mēbelēm, dekoratīvajiem elementiem, jauktiem mazvērtīgā inventāra komplektiem un tehniski nepārbaudītām iekārtām.

Realizācija izsolē bez pārdevēja garantijas

Vērtējamā manta atrodas noliktavā, daļa iekārtu ir demontēta, atvienota no komunikācijām, savstarpēji sakrauta vai iepakota. Šādos apstākļos nav iespējams pilnvērtīgi pārbaudīt visu iekārtu darbspēju, komplektāciju, temperatūras režīmus, elektriskos parametrus, gāzes sistēmu drošību un iespējamos slēptos defektus. Mantas atrašanās noliktavā pati par sevi neizslēdz realizācijas iespēju, tomēr samazina pircējam pieejamo informāciju un palielina izmaksu un tehnisko risku.

Profesionālo iekārtu izsolēs manta parasti tiek piedāvāta tādā faktiskajā stāvoklī, kādā tā atrodas pārdošanas brīdī. Specializēto izsoļu platformu noteikumos paredzēts, ka maksātnespējas, tiesas vai uzņēmumu darbības izbeigšanas izsolēs pārdevēja garantija var tikt izslēgta, bet pircējam pirms solīšanas ir jāiepazīstas ar mantas stāvokli un jāuzņemas konstatēto un iespējamo defektu risks. Atsevišķās izsolēs tiek organizētas mantas apskates dienas, lai potenciālais pircējs varētu veikt vizuālu pārbaudi pirms piedāvājuma izteikšanas.

Pircējam papildus nosolītajai cenai jāņem vērā mantas izvešanas, iekraušanas, transportēšanas, tīrīšanas, montāžas, pieslēgšanas, tehniskās pārbaudes un iespējamā remonta izmaksas. Lielgabarīta aukstuma un profesionālajām ēdienu pagatavošanas iekārtām var būt nepieciešams specializēts transports un kvalificētu speciālistu iesaiste. Šie apstākļi izsoles dalībniekam rada papildu izmaksas un nenoteiktību, kas parasti tiek atspoguļota zemākā piedāvātajā cenā.

Vērtētāja ieskatā interese par vērtējamo mantu izsolē var pastāvēt no sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumiem, jaunu kafejnīcu un sezonālu ēdināšanas vietu izveidotājiem, lietotu profesionālo iekārtu tirgotājiem, servisa uzņēmumiem un privātpersonām. Vienlaikus nav pamata pieņemt, ka visas mantas pozīcijas tiks realizētas vienlaikus vai par pilnu to aprēķināto tirgus vērtību. Izsoles rezultātu būtiski ietekmēs mantas sadalījums atsevišķās loģiski komplektētās lotēs, kvalitatīvas fotogrāfijas, modeļu un tehnisko parametru norādīšana, iespēja mantu apskatīt, kā arī informācija par tās darbspēju.

Vērtējamās mantas sastāvā ir gan otrreizējā tirgū pieprasītas profesionālās virtuves un aukstuma iekārtas, gan zemākas vērtības mēbeles, elektronika, dekoratīvie priekšmeti un mazvērtīgais inventārs. Mantas zīmolu un funkcionālais sastāvs kopumā ir realizējams, tomēr noliktavas stāvoklis, ierobežotās tehniskās pārbaudes iespējas, pārdevēja garantijas neesamība un pircējam nepieciešamie izvešanas un atjaunošanas izdevumi samazina potenciālo pircēju loku un sagaidāmo realizācijas cenu. Minētie apstākļi pamato zemākas piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu salīdzinājumā ar tirgus vērtību, kas būtu sasniedzama, pārdodot katru iekārtu atsevišķi, pārbaudītā, iztīrītā un ekspluatācijai sagatavotā stāvoklī.

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.

TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU PAMATOJUMS

Kustamās mantas novērtējums veikts saskaņā ar LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana", Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS), Latvijas Tehnisko ekspertu un vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem, kā arī vērtētāja profesionālo pieredzi kustamās mantas un tehnoloģisko iekārtu vērtēšanā. Vērtējumā ievērotas IVS 2025 vispārējo standartu prasības: IVS 100 Vērtēšanas ietvars, IVS 101 Darba uzdevums, IVS 102 Vērtības bāzes, IVS 103 Vērtēšanas pieejas, IVS 104 Dati un ievades informācija, IVS 105 Vērtēšanas modeļi un IVS 106 Dokumentēšana un ziņošana. Ciktāl attiecināms uz profesionālajām virtuves, aukstuma un citām tehnoloģiskajām iekārtām, ievērotas arī IVS 300 Iekārtas, aprīkojums un infrastruktūra prasības. Minētā IVS redakcija ir piemērojama vērtējumiem, kas veikti no 2025. gada 31. janvāra. LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" Latvijā ir spēkā kopš 2013. gada 30. maija.

Vērtēšanas standarti nosaka, ka vērtējuma rezultātam jābūt pamatotam ar skaidri identificētu vērtējamo objektu, vērtēšanas mērķi, vērtības bāzi, novērtējuma datumu, pārbaudāmiem datiem, piemērotu vērtēšanas pieeju un būtisko pieņēmumu un ierobežojumu atklāšanu. Vērtētājam jāizvērtē pieejamās informācijas kvalitāte, ticamība un atbilstība, kā arī jāpiemēro profesionāls spriedums gadījumos, kad informācija par mantas izgatavošanas gadu, tehnisko stāvokli, komplektāciju vai iepriekšējo ekspluatāciju nav pilnīga.

Vērtības bāze

Par vērtēšanas pamatbāzi izvēlēta tirgus vērtība. Ar tirgus vērtību šā novērtējuma izpratnē tiek saprasts novērtējuma datumā sagaidāmais mantas apmaiņas apmērs starp informētu un ieinteresētu pircēju un pārdevēju neatkarīgā darījumā, pieņemot pietiekamu mantas piedāvāšanas periodu un to, ka neviena no pusēm nav spiesta darījumu noslēgt. Tirgus vērtība nav konkrēta pārdevēja noteikta piedāvājuma cena, mantas sākotnējā iegādes cena, grāmatvedības uzskaites vērtība vai tās aizvietošanas izmaksas, bet gan profesionāli pamatots viedoklis par summu, kas atbilstošos tirgus apstākļos varētu tikt iegūta mantas atsavināšanas darījumā. IVS tirgus vērtību saista ar pienācīgu mantas piedāvāšanu tirgū, pušu informētību, saprātīgu rīcību un piespiešanas neesamību.

Papildus tirgus vērtībai noteikta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā paredzamo mantas realizāciju izsolē maksātnespējas procesa ietvaros. Piespiedu pārdošana raksturo pārdošanas apstākļus, kuros pārdevējam manta jārealizē ierobežotā termiņā, nav iespējams nodrošināt pilnvērtīgu piedāvāšanas periodu un pircēja iespējas veikt tehnisko pārbaudi var būt ierobežotas. Tā nav automātiski pielīdzināma likvidācijas vērtībai, jo likvidācijas vērtība raksturo summu, kas iegūstama, aktīvus pārdodot pa atsevišķām daļām, savukārt piespiedu pārdošana galvenokārt raksturo darījuma nosacījumus un pārdevēja ierobežoto rīcības brīvību.

Vērtēšanas pieejas izvēle

Kustamās mantas vērtēšanā teorētiski var izmantot tirgus jeb salīdzinošo pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju. Konkrētajā gadījumā par piemērotāko atzīta tirgus salīdzinošā pieeja, jo vērtējamās mantas sastāvā ietilpst atsevišķi identificējamas profesionālās virtuves un aukstuma iekārtas, elektronika, mēbeles un inventārs, kuru analogi tiek piedāvāti Latvijas un Eiropas otrreizējā tirgū.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo atsevišķās mantas vienības pašas par sevi nerada nodalāmu un pietiekami ticami prognozējamu naudas plūsmu. To ekonomiskais labums rodas, izmantojot mantu kopā ar telpām, darbiniekiem, uzņēmuma zīmolu, klientu plūsmu un citiem uzņēmējdarbības resursiem. Līdz ar to no konkrētās mantas atsevišķi attiecināmu ienākumu noteikšana būtu subjektīva un nepietiekami pamatota.

Izmaksu pieeja netika izvēlēta par galveno pieeju, jo tās piemērošanai būtu nepieciešama ticama informācija par katras mantas jaunas aizvietojošas iekārtas cenu, precīzu vecumu, ekspluatācijas intensitāti, uzkrāto fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ekonomisko nolietojumu. Turklāt lietotu sabiedriskās ēdināšanas iekārtu faktiskās tirgus cenas nereti būtiski atšķiras no teorētiski aprēķinātās atlikušās aizvietošanas vērtības. Atsevišķos gadījumos jaunu vai līdzvērtīgu iekārtu cenas izmantotas kā papildu kontroles informācija, nevis kā patstāvīgs vērtības aprēķina pamats.

Salīdzinošās metodes apraksts

Tirgus salīdzinošā pieeja nosaka vērtību, vērtējamo mantu salīdzinot ar identiskām vai līdzīgām mantas vienībām, par kurām ir pieejama cenu informācija. Metodes pamatā ir aizvietošanas princips — informēts pircējs par lietotu mantu parasti nemaksās būtiski vairāk, nekā nepieciešams, lai iegādātos citu līdzvērtīgas funkcionalitātes, kvalitātes, tehniskā stāvokļa un lietderības mantu.

Salīdzināšanai izmantota publiski pieejamā informācija par identisku vai funkcionāli līdzīgu profesionālo virtuves iekārtu, aukstuma iekārtu, elektronikas, mēbeļu un cita inventāra piedāvājumiem otrreizējā tirgū. Informācija iegūta no specializētiem lietotu profesionālo iekārtu tirgotājiem, sludinājumu portāliem, ražotāju un tirgotāju tīmekļvietnēm, kā arī izsoļu un industriālo iekārtu tirdzniecības platformām.

Atlasot salīdzināmos objektus, vērtētājs izvērtēja to ražotāju un zīmolu, modeli, funkcionālo pielietojumu, tehniskos parametrus, izmērus, jaudu, ietilpību, komplektāciju, izgatavošanas periodu, vizuālo un tehnisko stāvokli, nolietojuma pakāpi, piedāvājuma valsti, pārdevēja statusu un pārdošanas nosacījumus. Gadījumos, kad tieši identiska modeļa tirgus informācija nebija pieejama, salīdzināšanai izmantotas līdzīgas funkcionalitātes un profesionālās klases iekārtas.

Publiski norādītās piedāvājuma cenas nav automātiski uzskatāmas par tirgus vērtību, jo tās atspoguļo pārdevēja prasīto cenu, nevis obligāti faktiski noslēgta darījuma summu. Tādēļ piedāvājumi tika kritiski izvērtēti un, kur tas bija nepieciešams, cenu rādītāji koriģēti, ņemot vērā iespējamās atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo mantu. Īpaši ņemts vērā, vai salīdzināmā iekārta ir pārbaudīta, iztīrīta, remontēta, tiek pārdota ar garantiju vai tirgotāja servisu, jo šādi pārdošanas nosacījumi parasti pamato augstāku cenu nekā noliktavā glabātai un bez garantijas realizējamai mantai.

Vērtējamās mantas tehniskā un vizuālā stāvokļa novērtējums balstīts uz apskates laikā konstatēto, fotofiksācijām, ražotāju un modeļu marķējumu, kā arī Pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju. Daļa mantas atradās demontētā, iepakotā vai savstarpēji sakrautā stāvoklī, tādēļ nebija iespējams pārbaudīt visu iekārtu funkcijas, temperatūras režīmus, elektriskos parametrus un darbību slodzes apstākļos. Saskaņā ar Pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju iekārtas pirms demontāžas bija darba kārtībā, un šis apstāklis pieņemts par aprēķina pieņēmumu.

Aprēķina apraksts

Katras mantas pozīcijas vienas vienības tirgus vērtības noteikšanai atlasīti trīs vērtētāja ieskatā atbilstošākie otrreizējā tirgus cenu rādītāji. Tabulas D, E un F kolonnā norādītas izvērtētas un konkrētās mantas stāvoklim pielāgotas salīdzināmo objektu cenu indikācijas. Ja salīdzināmā objekta cena attiecās uz labāku tehnisko stāvokli, pilnāku komplektāciju, pārbaudītu darbspēju, garantiju vai tirgotāja nodrošinātu servisu, tā tika samazināta līdz vērtējamajai mantai atbilstošam līmenim. Savukārt zemākas komplektācijas vai sliktāka stāvokļa salīdzināmā objekta cena nepieciešamības gadījumā tika koriģēta uz augšu.

Pēc salīdzināmo cenu atlases un korekciju veikšanas katrai pozīcijai noteikta vienas vienības tirgus vērtība, aprēķinot trīs cenu indikāciju vidējo aritmētisko:

G kolonnas vērtība = (D kolonnas vērtība + E kolonnas vērtība + F kolonnas vērtība) / 3.

Trīs cenu indikācijām piešķirts vienāds īpatsvars, jo tās pēc atlases un korekciju veikšanas atzītas par savstarpēji līdzvērtīgiem tirgus informācijas avotiem. Vidējais rādītājs izmantots kā salīdzināmo tirgus datu tehnisks apkopošanas veids, nevis kā vairāku neatkarīgu vērtējumu mehānisks vidējais. Ja tirgus informācijā bija novērojamas būtiskas cenu atšķirības, vērtētājs papildus izvērtēja piedāvājumu atbilstību, novēršot acīmredzami netipisku vai konkrētajai mantai neatbilstošu cenu ietekmi.

Katras mantas pozīcijas kopējā tirgus vērtība aprēķināta, noteikto vienas vienības tirgus vērtību reizinot ar attiecīgās pozīcijas vienību skaitu:

Pozīcijas tirgus vērtība = vienas vienības tirgus vērtība × vienību skaits.

Visa vērtējamās mantas kopuma tirgus vērtība noteikta, summējot visu atsevišķo mantas pozīciju aprēķinātās vērtības:

Mantas kopējā tirgus vērtība = visu pozīciju tirgus vērtību summa.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Ņemot vērā novērtējuma mērķi un paredzamo mantas realizāciju izsolē maksātnespējas procesa ietvaros, papildus tirgus vērtībai aprēķināta piespiedu pārdošanas vērtība. Tā noteikta, aprēķinātajai tirgus vērtībai piemērojot 30% samazinājumu:

Piespiedu pārdošanas vērtība = tirgus vērtība × 0,70.

Izvēlētais samazinājums atspoguļo paredzamo ierobežoto realizācijas termiņu, mantas atrašanos noliktavā, daļēji demontēto stāvokli, ierobežotās darbspējas pārbaudes iespējas, pārdevēja garantijas neesamību, šaurāku potenciālo pircēju loku, kā arī pircējam pārņemamās izvešanas, iekraušanas, transportēšanas, tīrīšanas, pieslēgšanas, pārbaudes un iespējamā remonta izmaksas. Samazinājuma apmērs noteikts, pamatojoties uz konkrētās mantas sastāvu, realizācijas apstākļiem, tirgus likviditāti un vērtētāja profesionālo pieredzi, nevis piemērojot visām kustamajām mantām universālu koeficientu.

Aprēķina rezultāts atspoguļo iespējamo mantas vērtību novērtējuma datumā, ievērojot atzinumā norādītos pieņēmumus un ierobežojumus. Vērtība var mainīties, ja tiek konstatēti iepriekš nezināmi tehniski defekti, nepilnīga komplektācija, mantas bojājumi, izmaiņas tās glabāšanas apstākļos vai būtiskas izmaiņas attiecīgo lietoto iekārtu tirgū.

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



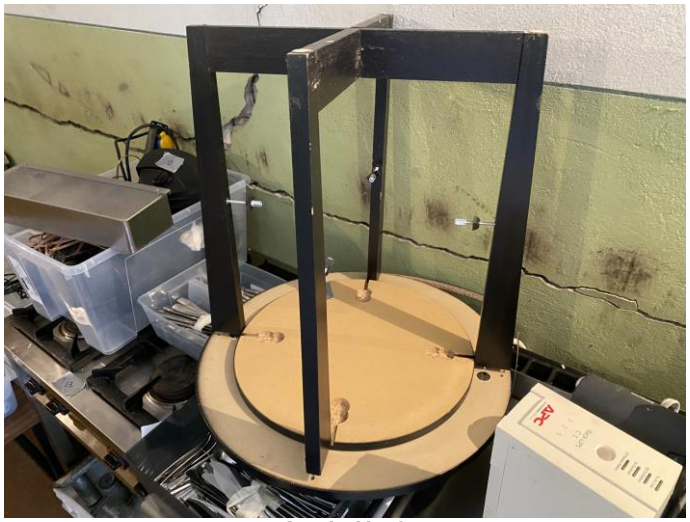
Attēls Nr. 6



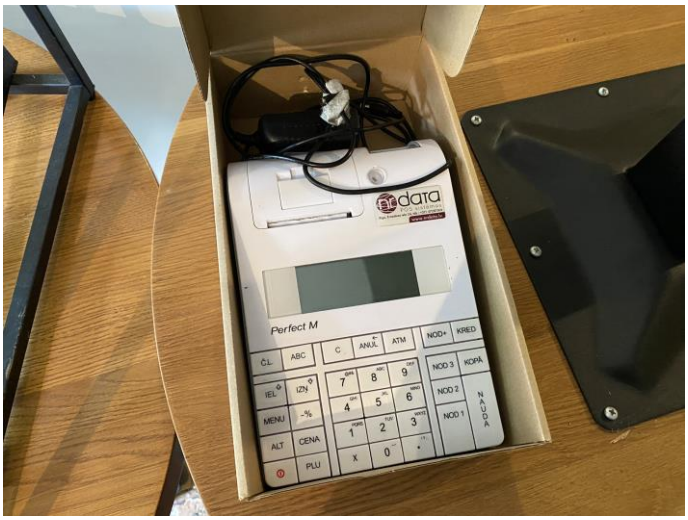
Attēls Nr. 7



Attēls Nr. 8



Attēls Nr. 9



Attēls Nr. 10



Attēls Nr. 11



Attēls Nr. 12



Attēls Nr. 13



Attēls Nr. 14



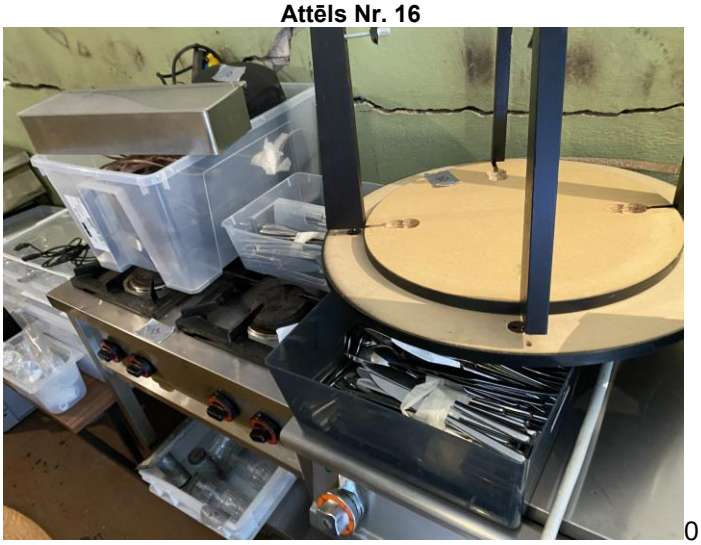
Attēls Nr. 15



Attēls Nr. 16



Attēls Nr. 17



0

Attēls Nr. 18



Attēls Nr. 19



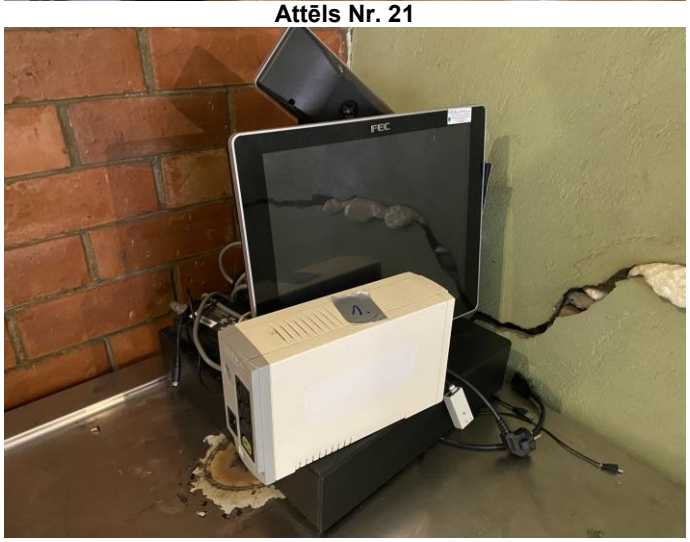
Attēls Nr. 20



Attēls Nr. 21



Attēls Nr. 22



Attēls Nr. 23



Attēls Nr. 24



Attēls Nr. 25



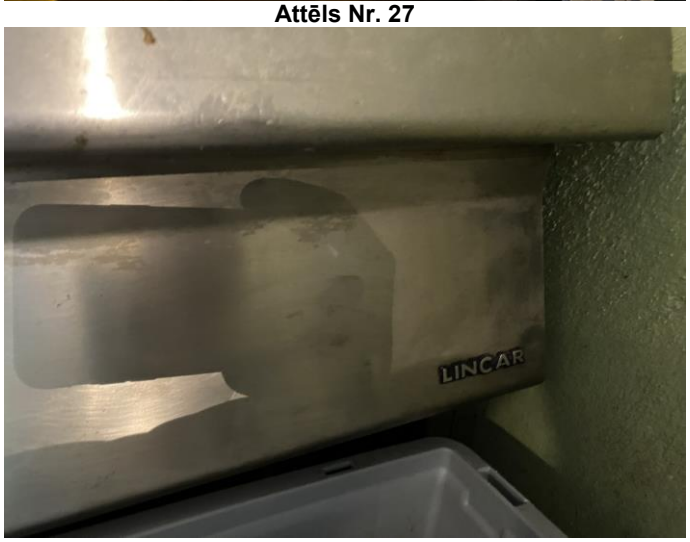
Attēls Nr. 26



Attēls Nr. 27



Attēls Nr. 28



Attēls Nr. 29



Attēls Nr. 30



Attēls Nr. 31



Attēls Nr. 32



Attēls Nr. 33



Attēls Nr. 34



Attēls Nr. 35



Attēls Nr. 36



Attēls Nr. 37



Attēls Nr. 38



Attēls Nr. 39



Attēls Nr. 40



Attēls Nr. 41



Attēls Nr. 42



Attēls Nr. 43



Attēls Nr. 44



Attēls Nr. 45



Attēls Nr. 46



Attēls Nr. 47



Attēls Nr. 48



Attēls Nr. 49



Attēls Nr. 50



Attēls Nr. 51



Attēls Nr. 52



Attēls Nr. 53



Attēls Nr. 54



Attēls Nr. 55



Attēls Nr. 56



Attēls Nr. 57



Attēls Nr. 58



Attēls Nr. 59



Attēls Nr. 60



Attēls Nr. 61



Attēls Nr. 62



Attēls Nr. 63

UZRĀDĪTĀS MANTAS TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nr.	Nosaukums	Skaits	Salīdzinošais objekts Nr.1	Salīdzinošais objekts Nr.2	Salīdzinošais objekts Nr.3	Vērtība 1 gab.	Aprēķinātā tirgus vērtība	Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība
1	Kases sistēmas komplekts	2	800	900	1000	900	1800	1260
2	Elektriskā grilēšanas virsma (plancha), Vitrum	1	225	250	275	250	250	175
3	Elektriskais grils	1	255	280	305	280	280	196
4	Horizontālā saldētava	1	85	100	115	100	100	70
5	Nerūsējošā tērauda konvekcijas galds LINCAR	1	275	300	325	300	300	210
6	Elektriskā grilēšanas virsma (plancha), ZANUSSI	1	275	300	325	300	300	210
7	Mazā saldētava, TEFCOLD	1	290	315	340	315	315	220
8	Mazais picas galds, TEFCOLD	1	580	630	680	630	630	441
9	Elektriskā grilēšanas virsma (plancha), Lotus	1	800	900	1000	900	900	630
10	Skaņas sistēmas komplekts (skaļruņi, pastiprinātājs, vadi un Bluetooth uztvērējs)	1	1350	1500	1650	1500	1500	1050
11	Galda tipa aukstuma vitrīna, Amitek AK12433	1	225	250	275	250	250	175
12	Vīna ledusskapis Liebherr WTb 4212 Vinothek	1	700	800	900	800	800	560
13	Četru degļu gāzes plīts, RM Gastro	1	275	300	325	300	300	210
14	Nerūsējošā tērauda plaukts ar gaismekli	1	80	90	100	90	90	63
15	Philips televizors ar kronšteinu	1	275	300	325	300	300	210
16	Stollar vakuuma iepakotājs	2	60	70	80	70	140	98
17	Siera sildlampa (rakletes siera kausēšanas iekārtas)	2	70	80	90	80	160	112
18	Vafeļu panna	1	15	20	25	20	20	14
19	Saldējuma mikseris	1	105	120	135	120	120	84
20	Virtuves mikseris	1	20	25	30	25	25	18
21	illy kafijas aparāts	1	25	30	35	30	30	21
22	Virtuves svari	1	30	35	40	35	35	25
23	Virtuves, bāra un zāles mazvērtīgā inventāra komplekts (naži, dakšas, trauki u. c.)	1	650	700	750	700	700	490
24	Dzeltens dīvāns	2	40	50	60	50	100	70

25	Griestu dekors ar zaļumiem un lampām	1	40	50	60	50	50	35
26	Metāla un stikla kafijas galdiņš	1	65	75	85	75	75	52
27	Apaļš ķeblītis (zaļš/dzeltens)	2	40	45	50	45	90	63
28	Zaļš galda krēsls	8	40	45	50	45	360	252
29	Galds ar kāju, 50 × 50 cm	5	45	55	65	55	275	193
30	Augstais galds ar virsmu, 50 × 50 cm	2	45	55	65	55	110	77
31	Lapas formas koka kafijas galds, IKEA	1	35	40	45	40	40	28
32	Koka kafijas galds ar metāla rāmi	1	135	150	165	150	150	105
33	Apaļš koka galds, Ø 90 cm	3	85	100	115	100	300	210
34	Divas galda kājas	2	15	20	25	20	40	28
35	Masīvkoka galds	1	275	300	325	300	300	210
36	Melns drēbju pakaramais	1	5	10	15	10	10	7
37	Augstais mīkstais krēsls ar zamša apdari, melns	2	15	20	25	20	40	28
38	Bāra krēsls ar plastmasas sēdekli	4	20	25	30	25	100	70
39	Brūns bāra krēsls	2	40	45	50	45	90	63
40	Highball glāze	32	1	1	1	1	32	22
41	Pelēks plastmasas krēsls	2	40	45	50	45	90	63
42	EZVIZ videonovērošanas kamera	5	25	30	35	30	150	105
43	Projektors, 7000 lm	1	800	900	1000	900	900	630
44	CHD mazā kase	1	40	50	60	50	50	35
45	Apaļš melns marmora galds	1	110	125	140	125	125	88
46	Apaļš koka galds	1	85	100	115	100	100	70
							12922	**9046**

Piezīmes: Vērtējamā manta apsekota un pārbaudīta vizuāli tās atrašanās vietā. Ņemot vērā, ka daļa iekārtu bija demontēta, atvienota no komunikācijām, iepakota vai novietota glabāšanai noliktavā, pilna tehniskā un funkcionālā pārbaude netika veikta. Saskaņā ar Pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju iekārtas pirms to demontāžas un novietošanas glabāšanā bija darba kārtībā. Aprēķinos pieņemts, ka mantai nav būtisku slēptu defektu, kas nebūtu konstatējami vizuālās apskates laikā.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, tirgus vērtībai piemērojot 30% samazinājumu, proti, 70% apmērā no aprēķinātās tirgus vērtības. Izvēlētais samazinājuma apmērs vērtētāja ieskatā vistiešāk atbilst paredzamajam mantas realizācijas veidam — pārdošanai izsolē maksātnespējas procesa ietvaros, ierobežotā realizācijas termiņā un bez pārdevēja garantijas par mantas tehnisko stāvokli un turpmāko darbspēju. Aprēķinā ņemts vērā arī tas, ka potenciālajam pircējam jāuzņemas mantas apskates, demontāžas, iekraušanas, izvešanas, transportēšanas, pieslēgšanas, tehniskās pārbaudes un iespējamo remontdarbu izmaksas un riski.

SLĒDZIENS

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

MSIA "DEVALOKA" uzrādītās mantas iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 14. jūlijā ir:

- **12 922 EUR (Divpadsmit tūkstoši deviņi simti divdesmit divi eiro), t.sk. PVN 21%**

MSIA "DEVALOKA" uzrādītās mantas iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 14. jūlijā ir:

- **9 046 EUR (Deviņi tūkstoši četrdesmit seši eiro), t.sk. PVN 21%**

Augstāk minētā tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība ir iespējami labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc mūsu rīcībā esošās informācijas, pieņēmumiem un citiem ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja atzinuma sagatavošanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Izanalizējot mūsu rīcībā esošo informāciju, publiski pieejamo informāciju un otrreizējā tirgus apskatu, esam veikuši mantas iespējamās tirgus vērtības aprēķinu. Pēc pasūtītāja lūguma vērtētājs var izsniegt paplašinātu vērtības aprēķinu un metodiku, kas ir aizsargāta ar intelektuālā īpašuma tiesībām. Aprēķins veikts pamatojoties uz mūsu zināšanām un darba pieredzi, veicot līdzvērtīgu, analogas tehnikas novērtējumu.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī izmantot citam mērķim kā norādīts vērtēšanas atskaitē. Šis vērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesa, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās. Vērtējums izsniegts pasūtītājam vienā eksemplārā uz 24 lapām ar pielikumiem. Vērtējums derīgs 180 dienas no novērtēšanas datuma.

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.

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

Saņemts 11.05.2026
Nr. 01.1-/00163/2026 - SAN/APA

MANTAS NODOŠANAS–PIEŅEMŠANAS AKTS

Rīgā, 2026.gada 11.maijā

1. Puses

Nododošā puse:
Sintija Apse, personas kods 120890-10529

Pieņemošā puse:
Maksātnespējas administratore Linda Spurele

2. Nodošanas priekšmets

Sintija Apse nodod un maksātnespējas administratore pieņem uzņēmuma mantu, kas atrodas adresē Mazā Kļiānu iela 5, Rīga.

Manta tiek nodota tās faktiskajā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī nodošanas brīdī. Sintija Apse apliecina, ka manta pieder SIA "DEVALOKA", reģistrācijas numurs 40103962717

Telpas pieder / tiek nomātas no: —

Kontaktinformācija: —

Piekļuve telpām: ģenēzā Nr. 16, vārti
tiek nodotas atslēgas 1 komplekts

3. Nododamās mantas saraksts

nr. p.k.	nosaukums	skaits	Sintijas Apses norādītā cena, EUR	Sintijas Apses norādītā mantas vērtība, EUR	
1	Kases sistēmas komplekts	2.0	1500	3000.0	r_deepor
2	Elektriskā planša vitrum	1.0	400	400.0	
3	Elektriskais grills	1.0	400	400.0	
4	Guļošā saldētava	1.0	100	100.0	
5	NT konvekcijas galds	1.0	300	300.0	
6	Elektriskā planša	1.0	300	300.0	

7	Mazā saldētava techcold	1.0	400	400.0	
8	Mazais picas galds	1.0	600	600.0	
9	Elektriskā planša lotus	1.0	1700	1700.0	
10	Skaņas sistēmas komplekts (tumbas , pastiprinatajs, vadi, bluetooth uztverejs)	1.0	2000	2000.0	
11	Galda aukstuma vitrīna Amitek	1.0	250	250.0	
12	Vīna ledusskapis	1.0	800	800.0	Liebherr
13	Gāzes plīts (4 riņķi) RM Gastro	1.0	250	250.0	
14	NT plaukts	1.0	200	200.0	
15	Philips televīzors + kronšteins	1.0	300	300.0	
16	Vakumātori Stollar	2.0	100	200.0	
17	Siera sildlampas	2.0	250	500.0	
18	Vafeļu panna	1.0	20	20.0	
19	Saldējuma mikseris	1.0	100	100.0	

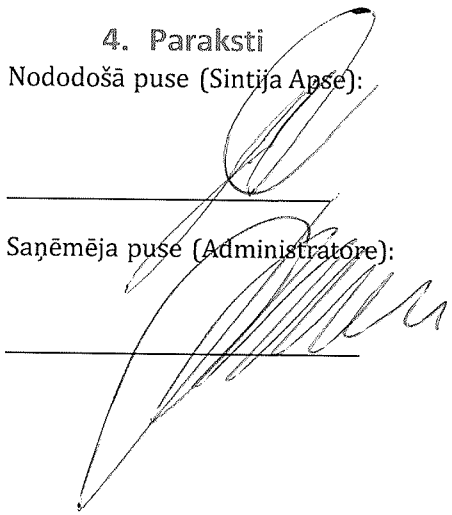
20	Virtuves mikseris	1.0	30	30.0	
21	Illy kafijas aparāts	1.0	30	30.0	
22	Virtuves svari	1.0	50	50.0	
23	Virtuves un bāra, zāles mazvērtīgais inventārs (naži, dakšas, trauki, utt.)	1.0	700	700.0	komplekts
24	Dīvans Dzeltens	2.0	75	150.0	
25	Griestu zaļumu un lampu dekors	1.0	150	150.0	
26	Metāla/stikla kafijas galdiņš	1.0	100	100.0	3 daļas
27	Apaļš ķeblītis (zaļš, dzeltens)	2.0	50	100.0	
28	Zaļš galda krēsls (zaļ's)	8.0	50	400.0	
29	Glads ar kāju (50x50)	5.0	65	325.0	
30	Augstais galds ar virsmu (50x50)	2.0	65	130.0	
31	Lapas formas kafijas glads (koka)	1.0	80	80.0	IKEA

32	Kafijas glads (koka ar metāla rāmi)	1.0	150	150.0	
33	Koka galds apaļš (d-90cm)	3.0	120	360.0	
34	~~Zemais galds ar virsm~~ 2 galdiņi kājas	2.0	~~80~~ 55	~~160.0~~ 110	
35	Masīvkoka galds	1.0	300	300.0	
36	Drēbju pakaramais (melns)	1.0	50	50.0	
37	Melns, mīkstias augstais krēsls (zamšs)	2.0	30	60.0	
38	Bāra krēsls ar plastmasas sēžu	4.0	80	320.0	
39	Brūni bāra krēsli	2.0	80	160.0	
40	Highball glāzes	~~33.0~~ 32	1.5	49.5	
41	Plastmasas krēsls (pelēks)	2.0	80	160.0	
42	Ezviz kameras	5.0	50	250.0	
43	Projektors 7000lum	1.0	4000	4000.0	
44	CHD mazā kase	1.0	50	50.0	
45. Kafijas galds apaļš melns 1gb.					
				20134.5	
46. Apaļš koka galds					

1. Puses apliecina, ka mantas saraksts atbilst faktiskajai situācijai.
2. Akts sastādīts divos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku.

4. Paraksti

Nododošā puse (Sintija Apse):



Saņēmēja puse (Administratore):