

Nekustamā īpašuma –
zemesgabala un apbūves

**Cēsu novada Inešu pagasta Inešos,
„Spurēni”
(kad.nr. 4254 002 0196)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs

Novērtējuma datums: 2024. gada 13. oktobris

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Naurim Miglavam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4254 002 0196	Inešu pagasta ZG nodalījums:	100000525313
Zemes vienības kad.apz.	4254 002 0258	Platība:	0.3 ha
Zemes vienības kad.apz.	4254 002 0313	Platība:	4.16 ha
Apbūve:	Zivju audzētavas ēka.	Kadastra apzīmējums: 4254 002 0313 001	
Citi apstākļi:	Zivju audzētavas ēkā izvietotais tehnoloģiskais aprīkojums un ražošanas iekārtas zivju audzēšanai neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA „Hibitech Piebalga”
------------	-------------------------

Zemes masīva raksturojums:

Komunikācijas u.c.:	Centralizēta elektroapgāde, ēkā uzstādīts ģenerators kā rezerves enerģijas avots, ūdensapgāde lokālā - no artēziskā urbuma, uzstādīti biofiltri un ūdens rekuperācijas sistēma. Izbūvēta lokālā kanalizācijas sistēma ar attīrīšanas iekārtām, ēkas apsilde tiek nodrošināta no granulū apkures katla.
Piezīmes:	Zemes masīvs nav nožogots. Reljefs – viegli viļņots, līdzens. Pie ēkas laukums klāts ar asfalta segumu.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Zivju audzētavas ēka.	2017.	2	5 342.6	Ēkas fiziskais stāvoklis ir labs.
Citi apstākļi:	Ēka ir paredzēta siltūdens zivju audzēšanas vajadzībām, apskates brīdī netika izmantota. Ir nepieciešamās iekārtas ražošanas atsākšanai.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Netiek ņemti vērā:	- Nostiprinātas hipotēkas par labu A/S „Attīstības finanšu institūcija „Altum””; - Noteikti aizliegumi par labu A/S „Attīstības finanšu institūcija „Altum””; - Vērstas piedziņas par labu A/S „Attīstības finanšu institūcija „Altum””, Valsts Ieņēmumu dienestam, Būvniecības valsts kontroles birojam, AS „Latvenergo”; - Nostiprinātas hipotēkas par labu SIA „E.G. Ieguldījumi”; - Nostiprināta hipotēka par labu valstij, kreditors Valsts Ieņēmumu dienests; - Kīlas tiesība prasības nodrošināšanai par labu A/S „Latvenergo”.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0,54 ha platībā; 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1,03 ha platībā; 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,26 ha platībā; 4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,58 ha platībā.
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	13.10.2024.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 13. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2024. gada 13. oktobrī ir
1 219 000 EUR (viens miljons divi simti deviņpadsmit tūkstoši eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR LEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

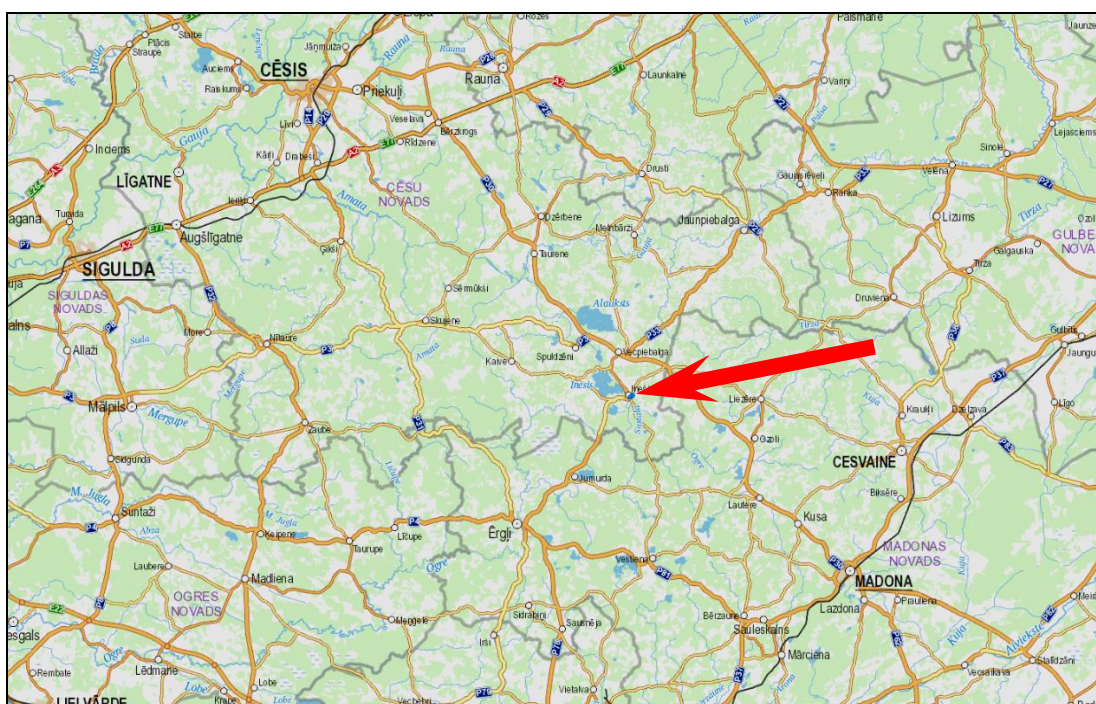
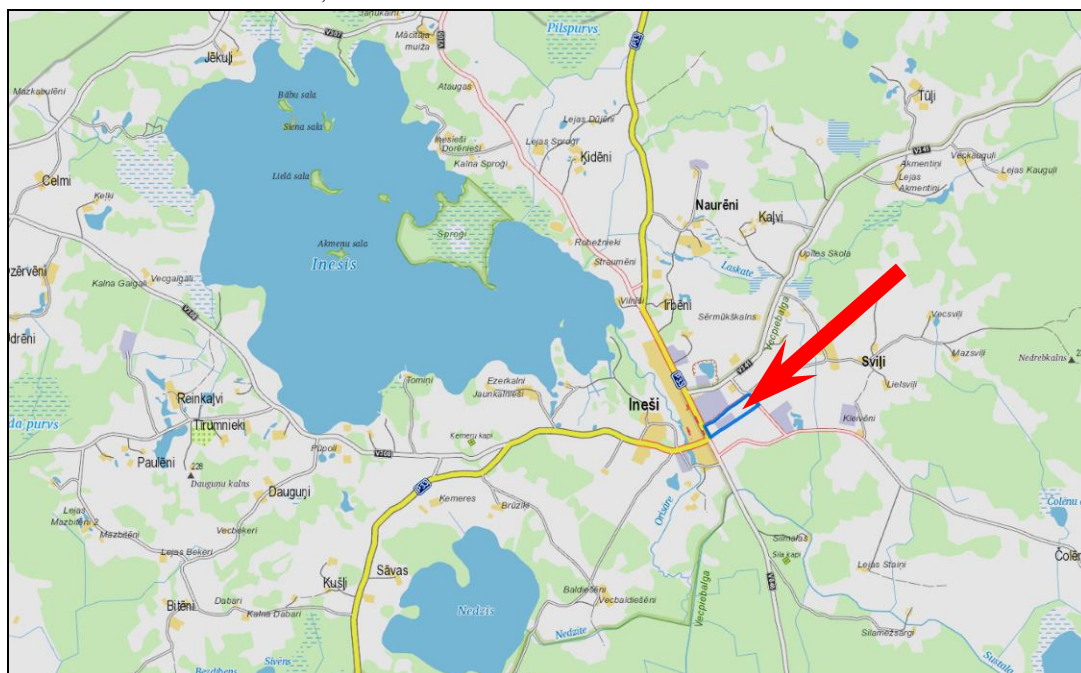
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	16
3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas	- 7 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	Izkopējumi no ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Cēsu novada Inešu pagastā, apdzīvotā vietā Ineši, pie autoceļa Ērgļi – Jaunpiebalga, tā labajā pusē. Īpašums atrodas netālu no ezera Inesis. Attālums līdz Vecpiebalgai ir aptuveni 5 km, līdz Cēsu pilsētas centram ~ 55 km, līdz Madonas pilsētas centram ~ 40 km.

Apdzīvotā vietā Ineši, agrāk Vecpiebalgas muižā, atrodas 20. g.s. pirmajā pusē, 60-80-tajos gados būvētas viena līdz divu stāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nedaudz tālāk pagasta pārvalde, tautas nams, veikals, Inešu pamatskola, neapbūvētas teritorijas, nedaudz tālāk atsevišķas piemājas saimniecības. Blakus vērtējamam Objektam izvietotas ražošanas ēkas: mehāniskās darbnīcas, noliktavas un koģenerācijas stacija. Apkārtne esošā ražošanas un noliktavu apbūve pārsvarā ir labā / apmierinošā stāvoklī, lielākā daļa ēku tiek izmantota. Teritorijas apbūves blīvums samērīgs, apkārtnē ir pauguraina, ainaviski pievilcīga.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

Tuvākā apkārtnē ir reti apzaļumota. Pagastā ir apmierinoši attīstīta transporta infrastruktūra. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido piepilsētas autobusu maršruti, kas pietur pie autoceļiem Ērgļi – Jaunpiebalga, Vestiena – Ineši, tomēr kursē salīdzinoši reti.

Piekļūšanai tieši pie īpašuma izmantojamie piebraucamie ceļi asfaltēti, daļēji grantēti un labā/apmierinošā stāvoklī. Pa autoceļiem ir vidējas intensitātes transporta un vājas intensitātes gājēju plūsmas.

Sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu platība un sastāvs atbilstoši kadastra informācijai parādīts sekojošajā tabulā.

Īpašuma nosaukums	Zemes gabals	Zemes vienības kad.nr.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids		
				Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem
„Spurēni”	1	4254 002 0258	0.3	0.3	-	-
	2	4254 002 0313	4.16	4.15	-	0.01
		Kopā:	4.46	4.45	-	0.01

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes masīvs, kas sastāv no divām zemes vienībām:

platība: 4.46 ha (0.3 ha un 4.16 ha);

forma: tuvas taisnstūrim;

reljefs: viegli viļņots, līdzens;

apaugums: zālājs;

nožogojums: nav nožogota;

labiekārtojums: pie ēkas asfaltēts laukums;

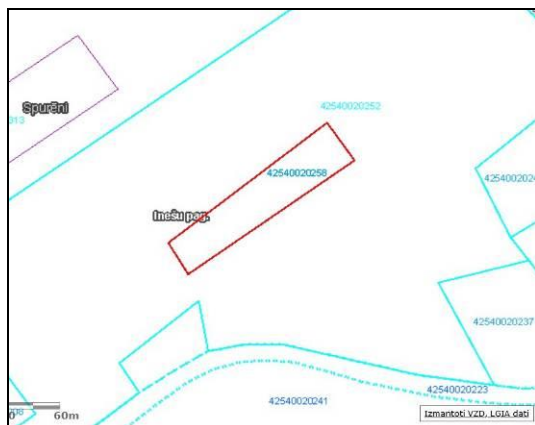
apbūve: uz zemes vienības ar platību 4.16 ha atrodas 2-stāvu zivju audzētavas ēka;

inženierkomunikācijas: centralizēta elektroapgāde (uzstādīts ģenerators, kā rezerves enerģijas avots);

lokālā kanalizācijas sistēma ar attīrīšanas iekārtu;

lokālā ūdensapgādes sistēma (artēziskais urbums aprīkots ar biofiltriem, ēkā papildus ir uzstādīta ūdens rekuperācijas sistēma);

apkure tiek nodrošināta ar granulū apkures katlu.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

Piekļūšana pie zemes vienības ar kad.apz. 4254 002 0313 iespējama no asfalta seguma autoceļa Ērgļi – Vecpiebalga, kuram piekļaujas vērtējamais zemesgabals, no pārējām pusēm zemes vienība robežojas ar grants seguma pašvaldības autoceļu un neapbūvētiem zemes gabaliem. Otrā zemes vienība ar kad.apz. 4254 002 0258 izvietota lauka vidū, piebraucamais ceļš nav izbūvēts. Zemes gabals netiek izmantots, pašreiz to klāj zālājs un no visām pusēm tas robežojas ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zivju audzētavas ēka (kad.apz. 4254 002 0313 001). Vērtētājiem ir izkopējumi no ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas un izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Zivju audzētava (kad.apz. 4254 002 0313 001)

	Nosaukums – nozīme	Telpu platības, m ²	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m ²	Būvtilpums, m ³
	<i>Zivju audzētava</i>		2017.g.	2 virszemes stāvi	4 690.6	34 514,0
			Ēkas labiekārtojums			
	Būves kopējā platība:	5 342.6	Elektrība			X
			Ūdensvads - no artēziskās akas (ietilpst īpašuma sastāvā).			X
	Būves tehniskais stāvoklis:	teicams	Kanalizācija - vietējā, ar attīrīšanas iekārtām (ietilpst īpašuma sastāvā).			X
			Piespiedu ventilācija.			X
			Centrālapkure – granulu apkures katls.			X
	Konstruktīvie elementi, stāvoklis		Apdare			
pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	labs		Materiāli	Stāvoklis	
sienas	Monolītais dzelzsbetons/betons, metāla “sendviča” karkasa konstrukcijas paneļiem	teicams	Ārējā:	sienas apšūtas ar metāla daudzslāņu siltumizolācijas paneļiem	teicams	
pārsegums	dzelzsbetona paneļi	teicams				
kāpnes	metāla konstrukcijas/ dzelzsbetona	teicams	Telpu apdare:			
jumta konstrukcija	dzelzsbetona paneļi	teicams	grīdas:	flīzes, specializēts grīdas segums	labs	
jumta segums	metāla lokšņu jumta segums	teicams	sienas:	krāsotas, bez apdares	teicams	
ailēs	iebūvētas PVC ieejas durvis, metāla ārdurvis, atvieglotas konstrukcijas iekšdurvis; PVC logu rāmji; sekcijveida pacelamie vārti	teicams	griesti:	krāsoti, bez apdares	labs	

Ēkas īss apraksts. Ēka ir paredzēta siltūdens zivju audzēšanas vajadzībām. Celtnes pirmais stāvs (5122.3 m² platībā) paredzēts zivju audzēšanas nodrošināšanai, kurā ir izbūvētas vairākas baseinu telpas, tehniskās telpas, savukārt, ēkas otrais stāvs (221.1 m² platībā) pamatā paredzēts administrācijas, vadības, personāla un palīgtelpu izvietojumam. Gandrīz 90% visas ceha platības aizņem zivju mazuļu baseinu telpa (11%) un zivju audzētavas baseinu telpa (77%). Zivju mazuļu baseinu telpā ir 10 baseini ar 0,6 m³ tilpumu un 6 baseini ar 12 m³ tilpumu. Šajos baseinos notiek ikru iznešana un/vai caur karantīnas nodalījumu izlaisto iepirkto mazuļu ielaišana un audzēšana. Zivju audzētavas baseina telpā ir 12 baseini ar 12 m³ tilpumu, 24 baseini ar 16 m³ tilpumu un 31 baseins ar 220 m³ tilpumu. Šajos baseinos zivis tika audzētas, līdz tās sasniedza pārdošanai optimālu vecumu. Pārējās ražošanas telpas aizņem salīdzinoši mazu platību: karantīnas telpa, ūdens sagatavošanas telpa, katlu telpa, darbnīca, taras mazgātuve, ventilācijas kamera, elektrības sadale. Ēkā izbūvēti seši kabineti (2% no kopējās ceha platības), kā arī palīgtelpas (sanmezgli, dušas telpas, atpūtas telpas, virtuve), kas nepieciešamas zivju audzētavas darbības nodrošināšanai u.c..

Ēka ir piemērota konkrētajam izmantošanas veidam, esošie inženiertīkli bija darba kārtībā, labā tehniskā stāvoklī.

Ēkas konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir labs, daļai iekštelpu dabiskais nolietojums. Būvniecībai izmantoti mūsdienīgi, kvalitatīvi, ekoloģiski nekaitīgi materiāli.

Vizuāli apskatot ēku, netika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi, tādēļ var secināt, ka tā kopumā ir labā tehniskā stāvoklī.

Ēka uz apskates brīdi netika izmantota, zivju audzēšana bija pārtraukta.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka saimnieciskai darbībai netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 13. oktobrī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas ārskati



Ēkas iekšskati

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*



Ēkas iekšskati



Skati uz teritoriju



Piebraucamais ceļš



Laukums pie ēkas



Piebraucamais ceļš

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais - ēkas izmantošana zivju audzēšanai vai alternatīvi līdzīgam izmantošanas veidam – pārtikas ražotnei vai noliktavām.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar ražošanas objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu visā Latvijas teritorijā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Transporta, loģistikas un uzglabāšanas pakalpojumu, ražošanas nozares veicina valsts ekonomikas izaugsmes turpināšanos. Tirgū ir konstatējams mūsdienīgu, funkcionālu un energoefektīvu industriālo telpu trūkums. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā kopējā industriālo telpu platība palielināsies par aptuveni 7%. Kaut gan mūsdienu prasībām atbilstošs telpu piedāvājums šajā segmentā ir ierobežots, pakāpeniski tiek īstenoti jauni ražošanas attīstības projekti. Tie tiek veidoti gan pēc pasūtījuma, gan iznomāšanas vajadzībām.

Industriālo platību tirgū pieprasījumu veido un nosaka transporta, loģistikas, kurjerpastu un e-komercijas, kā arī dažādu profilu ražošanas uzņēmumi. Lielākais pieprasījums ir pēc industriālajām telpām, kas atrodas Rīgas pilsētā vai stratēģiski nozīmīgās vietās (lidostas, apvedceļu tiešā tuvumā). Šādu pieprasījuma tendenci lielā mērā nosaka infrastruktūras pieejamība, lai nodrošinātu kvalificēta darbaspēka piesaisti.

Vidējās klases industriālo telpu kategorijā nomas maksas pēdējā laikā nav būtiski mainījušās. Nomas maksu diapazona svārstības ietekmē arī nomas telpu lielums un nomas līguma nosacījumi, piemēram, ilgtermiņa līgumi (3 – 5 gadi) lielu nomnieku gadījumā. Pārdošanas cenas nosaka konkrētā nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis un specifika.

Analizējot industriālo ēku tirgu, tika secināts, ka šobrīd nekustamo īpašumu tirgū dominējošā tendence – samazinās pieprasījums pēc „padomju” laikā celtām un morāli, tehniski, funkcionāli novecojošām ražotnēm un palielinās pieprasījums pēc mūsdienu standartiem atbilstošām un sakārtotā vidē izvietotām ēkām. Lielāks pieprasījums ir pēc kvalitatīvām noliktavu/ražošanas ēkām, kur veikti siltināšanas darbi, pievadītas komunikācijas, ir kvalitatīva apdare. Potenciālajiem nomniekiem svarīgākie telpu raksturlielumi ir griestu augstums, grīdas seguma slodžu izturība, augstie transporta vārti, transporta piebraukšanas iespējas. Ražošanas vajadzībām pārsvarā tiek meklētas telpas, kas būtu nodrošinātas ar nepieciešamajām komunikācijām ar pietiekamu jaudu, asfaltētiem ceļiem, stāvlaukumiem darbinieku autotransporta novietošanai.

Vidējās celtniecības izmaksas apkurinātām un siltinātām industriālajām ēkām ir robežās no 550 EUR/m² – 850 EUR/m². Būvizmaksas pieaug, ja ēkai paredzētas stiklotas sienas tajā telpu daļā, kas parasti tiek izmantotas biroju vajadzībām, tad būvniecības izmaksas var pieaugt līdz 900 EUR/m².

Ēkas, kuras ilgstoši nevar iznomāt, pakāpeniski tiek renovētas, pielāgojot tās nomnieku īpašām vajadzībām. Celtnes, kas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, tiek nojauktas, lai veidotu jaunas, mūsdienu prasībām atbilstošas telpas, bet šādu gadījumu ir salīdzinoši maz. Potenciālie industriālo ēku attīstītāji jaunu ēku būvniecībai meklē piemērotus zemesgabalus, kas būtu izvietoti pēc iespējas tuvāk pilsētu robežām, lai būtu pieejami darbaspēka resursi un potenciālajiem darbiniekiem nebūtu jāmēro tāls ceļš līdz darbavietai. Industriālo objektu segmentā pēdējā laikā ir novērojama tendence, ka ir palielinājusies interese par labas kvalitātes telpām gan noma, gan iegādei industriālajos parkos, mazāka interese ir par komerczemes iegādi.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – labā tehniskā stāvoklī esošu gan 10-20 gadus atpakaļ celtu, gan renovētu “padomju laiku” komerciālas nozīmes ēku Latvijas pilsētās Vidzemes un Latgales reģionos analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, pārsvarā tiek piedāvātas “padomju laika” celtnes, piedāvājumu cenas ir robežās no 200 000 EUR (nelielas platības ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz 500 000 EUR (optimālas platības ēkas ar vidējiem zemes gabaliem) jeb aptuveni no 350 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 300 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 1 470 000 EUR (vidējas platības ēkas ar dažādiem zemes gabaliem) jeb no 300 – 570 EUR/m². Lielākas cenas par 1 000 000 EUR ir īpašumiem ar plašām telpām, ar funkcionālu plānojumu un lielu zemes platību.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedāvā īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – labā tehniskā stāvoklī esošu ražošanas un komercietelpu nomas maksu Latvijas pilsētās, Vidzemes un Latgales reģionos, analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 1,0 EUR/m² – 3,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā ražošanas ēku segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- salīdzinoši liela zemes platība;
- ir pieejamas nozīmīgākās inženierkomunikācijas;
- ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu;
- tuvākajā apkārtnē līdzīgu objektu nav;
- apzaļumota un sakopta apkārtnē;
- piebraucamie ceļi ir asfaltēti.

Negatīvie:

- salīdzinoši liels attālums līdz sociālās infrastruktūras objektiem;
- nepieciešami ieguldījumi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- šāda veida īpašumu iegādē pārsvarā dominē dažādi subjektīvie faktori, tādēļ ir grūti prognozēt objektīvu tā realizācijas laiku;
- līdzīgu objektu potenciālo pircēju loks pašlaik ir šaurs, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- Objekta apskates brīdī saimnieciskā darbība bija pārtraukta;
- ēkas specifika ierobežo iespējas to pielāgot alternatīvam izmantošanas veidam;
- pagaidām tiešā Objekta apkārtnē ir salīdzinoši maz attīstīta (vāji attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra).

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētājs var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, citu pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi (zivju audzētavu ēkas) tiek iznomātas ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās; līdzīga izmantošanas veida objektus galvenokārt izmanto īpašnieks savas komercdarbībai veikšanai. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesāņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Lai noteiktu iespējamās līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar neapdzīvojamām ēkām un šādu īpašumu piedāvājumu visā Latvijas teritorijā.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma ēku, kuras tiek izmantotas pārtikas ražošanas vajadzībām, vērtētāju rīcībā ir maz, kā arī izmantotajiem salīdzināmajiem īpašumiem atšķiras to raksturojošie lielumi. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem – dažāda rakstura un novietojuma ēkām, kas būtu līdzvērtīgas vērtējamam īpašumam, kuras būtu izmantojamas pārtikas ražošanā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējis:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

Salīdzināmo objektu fotoattēli*

1. Savstarpēji saistīts nekustamo īpašumu kopums Tukuma novada Pūres pagasta Pūrē, Daigones ielā 22, (kad.nr. 9074 008 0233); Tukuma novada Pūres pagasta Pūrē, Lejas ielā 3, (kad.nr. 9074 008 0301); Tukuma novada Pūres pagasta Pūrē, Daigones ielā 22a, kad.nr. 9074 008 0280. Objektu veido pārtikas ražošanas uzņēmums ar ēku kopējo platību 7 987.3 m². Tas ir 1-3 stāvu metāla karkasa konstrukcijas un vieglbetona ēku komplekss, telpu augstums ēkās - 2.6 - 9.7 m, ražošanas ēku ekspluatācija uzsākta 2006.g., zemes masīva platība 32 462 m² (21 490 m²; 4 219 m²; 6 753 m²). Apbūve labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada decembrī par 1 813 300 EUR.
2. Īpašums Dobeles novada Tērvetes pagasta Kroņaucē, „Alus darītava” (kad.nr. 4688 001 0286). Īpašumu veido pārtikas ražošanas uzņēmums ar ēku kopējo platību 3 305.5 m², 1-4 stāvu metāla karkasa konstrukcijas, monolīta dzelzsbetona, vieglbetona, ķieģeļu mūra ēku komplekss, telpu augstums ēkās - 2.5 - 7.08 m, ražošanas ēkas uzcelšanas gadi: 1900.; 1970.; 2003.g., zemesgabala platība 17 603 m². Apbūve labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada maijā par 1 100 000 EUR.



*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

3. Īpašums Tukuma novada Tumes pagastā, "Meijas" (kad.nr. 9084 009 0470). Īpašumu veido 1-3 stāvu metāla karkasa konstrukcijas ražošanas ēkas ar kopējo platību 3758.3 m², telpu augstums ēkā: 2.5 – 9 m, ēku ekspluatācija uzsākta 2005./2014.g., zemesgabala platība 14 500 m². Apbūve labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota dzīvnieku barības ražošanas vajadzībām. Īpašums pārdots 2021. gada maijā par 1 995 000 EUR.
4. Savstarpēji saistīts nekustamo īpašumu kopums Ādažu novada Ādažos, Rīgas gatvē 8 (kad.nr. 8044 010 0096); Rīgas gatvē 8a (kad.nr. 8044 010 0194). Īpašumu veido 1-2 stāvu monolīta dzelzsbetona, ķieģeļu mūra, metāla konstrukcijas ražošanas ēkas ar kopējo platību 6625.3 m², telpu augstums ēkās: 2.9 – 9.5 m, ēkas ekspluatācija uzsākta 1993.g., zemesgabala masīva kopējā platība 73 100 m² (53 500 m²; 19 600 m²). Apbūve labā tehniskā stāvoklī, ēkas daļēji tiek izmantotas dzeramā ūdens fasēšanai, daļēji noliktavu vajadzībām. Īpašums pārdots 2023. gada jūlijā par 1 800 000 EUR.
5. Savstarpēji saistītus nekustamo īpašumu kopums Ķekavas novada Ķekavas pagastā, "Gutta - 1"; kadastra nr. 8070 001 0058; "Akas", kad.nr. 8070 001 0074. Īpašumu veido zemes masīvs ar kopējo platību 18 051 m² (8 051 m²; 10 000 m²) un apbūve: ražošanas ēka ar kopējo platību 3 703 m², 3-stāvu vieglbetona/metāla konstrukcijas ražošanas ēka, telpu augstums ēkā: 2.2 - 8.4 m, un caurlaides ēka ar kopējo platību 24.2 m², ēku ekspluatācija uzsākta 1998.g.. Ražošanas ēka tika izmantota pārtikas uzņēmuma vajadzībām. Īpašums pārdots 2022. gada jūlijā par 1 330 000 EUR.



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5					
	Cēsu nov., Inešu pag., Ineši, "Spurēni"	Pūres pag., Pūre, Daigones iela 22; Daigones eila 22a; Lejas iela 3	Dobeles nov., Tērvetes pag., Kronauce, "Alus darītava"	Tukuma nov., Tumes pag., "Meijas"	Ādažu nov., Ādaži, Rīgas gatve 8	Ķekavas nov., Ķekavas pag., "Gutta - 1"					
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 813 300	1 100 000	1 995 000	1 800 000	1 330 000					
Darījuma laiks		12.2021.	05.2021.	05.2021.	07.2023.	07.2022.					
Zemes platība, m²	44 600	32 462	17 603	14 500	73 100	18 051					
Ēku (būvju) platība, m²	5 342.6	7 987.3	3 305.5	3 758.3	6 625.3	3 727.2					
Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	labs	labs	labs	labs	labs	labs					
Ēku platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	227	333	531	272	357					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 227		EUR 333		EUR 531		EUR 272		EUR 357	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		sliktāki	2%	sliktāki	2%	sliktāki	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 232		EUR 339		EUR 541		EUR 272		EUR 357	

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, novērtējums*

3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 232		EUR 339		EUR 541		EUR 272		EUR 357	
4. Īpašuma novietojums	labāks	-2%	labāks	-5%	labāks	-7%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 227		EUR 322		EUR 504		EUR 245		EUR 321	
5. Ēku (būvju) platība	lielāka	5%	mazāka	-5%	mazāka	-4%	lielāka	3%	mazāka	-4%
	EUR 238		EUR 306		EUR 483		EUR 252		EUR 308	
6. Zemes platība	mazāka	4%	mazāka	8%	mazāka	9%	lielāka	-7%	mazāka	8%
	EUR 248		EUR 331		EUR 527		EUR 234		EUR 333	
7. Ēku (būvju) konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
	EUR 248		EUR 347		EUR 527		EUR 234		EUR 350	
8. Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 248		EUR 347		EUR 527		EUR 234		EUR 350	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 248		EUR 347		EUR 527		EUR 234		EUR 350	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 248		EUR 347		EUR 527		EUR 234		EUR 350	
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:										
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (zivju audzētavas baseini ēkā)	labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-7%
- telpu augstums	labāks	-5%	labāks	-3%	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala konfigurācija, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-12%		-10%		-12%		-10%		-10%
	EUR 218		EUR 313		EUR 464		EUR 211		EUR 315	
Pārrekinu koeficients	-4%		-6%		-13%		-22%		-12%	
Pārrekinu korekcija	-EUR 9		-EUR 20		-EUR 67		-EUR 61		-EUR 42	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 1 741 812		EUR 1 033 465		EUR 1 742 635		EUR 1 396 618		EUR 1 172 792	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:										
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 1 741 812		EUR 1 033 465		EUR 1 742 635		EUR 1 396 618		EUR 1 172 792	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 218		EUR 313		EUR 464		EUR 211		EUR 315	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.25		0.25		0.20		0.15		0.15	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 304									
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	EUR 1 625 404									

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 1 625 404 EUR.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **1 625 000 EUR**.

3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūrina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājam un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētājs izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopoti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	1 625 404
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	2%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	1%
Izsvērtie riska faktori kopā:	25%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	406 351
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	1 219 053

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 1 219 000.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves (zivju audzētavas ēkas, kad.apz. 4254 002 0313 001), kas atrodas Cēsu novada Inešu pagasta Inešos, „Spurēni”, kad.nr. 4265 002 0196, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 13. oktobrī ir
1 625 000 EUR (viens miljons seši simti divdesmit pieci tūkstoši eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2024. gada 13. oktobrī ir
1 219 000 EUR (viens miljons divi simti deviņpadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Atskaite par SIA "HIBITECH PIEBALGA" kustamās mantas -
pamatlīdzekļu
Cēsu novada, Inešu pagasta, Ineši, "Spurēni"



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs

Novērtējuma datums: 2024. gada 13. septembris

SIA "HIBITECH PIEBALGA"
Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

2024. gada 10. oktobris.

Pēc Jūsu dotā vērtēšanas uzdevuma esam veikuši SIA "HIBITECH PIEBALGA", reģ.nr.44103087672, piederošas kustamās mantas – zivju audzēšanas tehnoloģisko iekārtu un to palīgiekārtu (kopā 339 vienības), novērtēšanu atsavināšanas gadījumā.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši tehniskajam stāvoklim vērtēšanas dienā 2024. gada 13. septembrī.

Vērtējuma mērķis: kustamās mantas kopuma visvairāk iespējamās piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, vērtējums nav izmantojams citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām to iepriekš nesaskaņojot ar vērtētājiem.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas dienā 2024. gada 13. septembrī kopā ir:

EUR 222 300 (divi simti divdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro) bez PVN

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos kopā ir:

EUR 155 600 (viens simts piecdesmit pieci tūkstoši seši simti eiro) bez PVN

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

"TIRGUS VĒRTĪBA" - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11).

Terminu "PIESPIEDU PĀRDOŠANA" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1).

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ar cieņu,
SIA "Vindeks" valdes loceklis

Arvīds Badūns

Sertificēts kustamās mantas vērtētājs

Aivis Everss

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU.

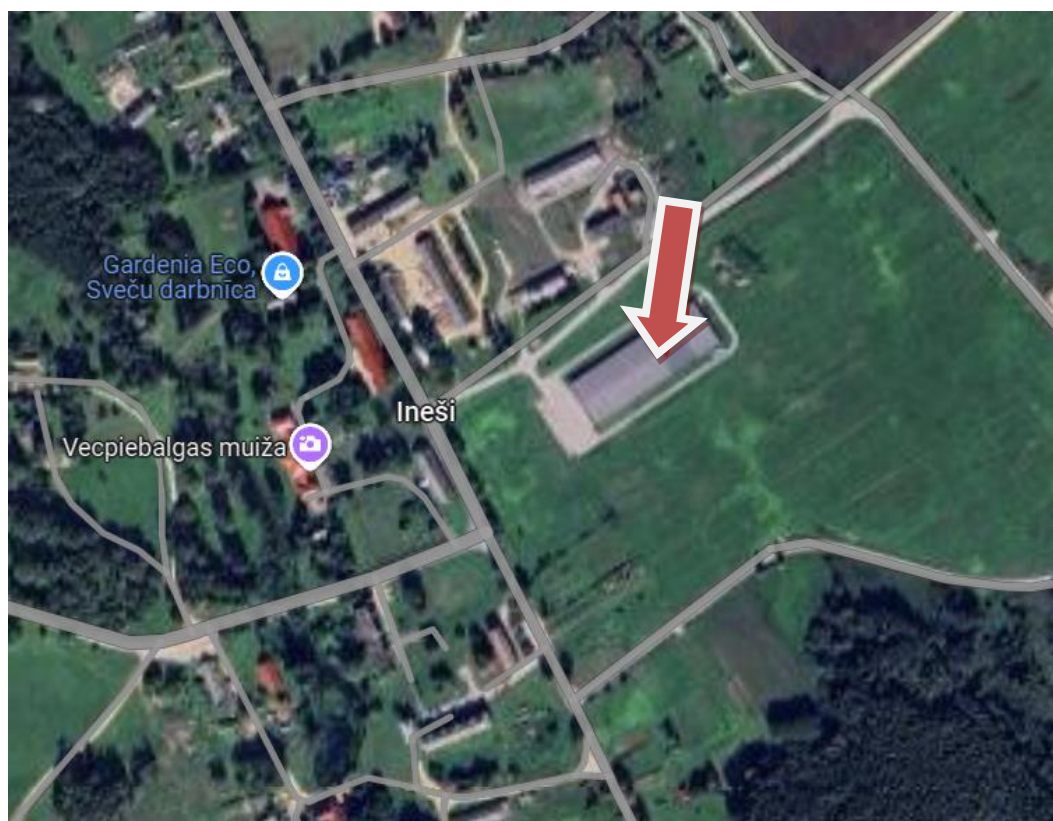
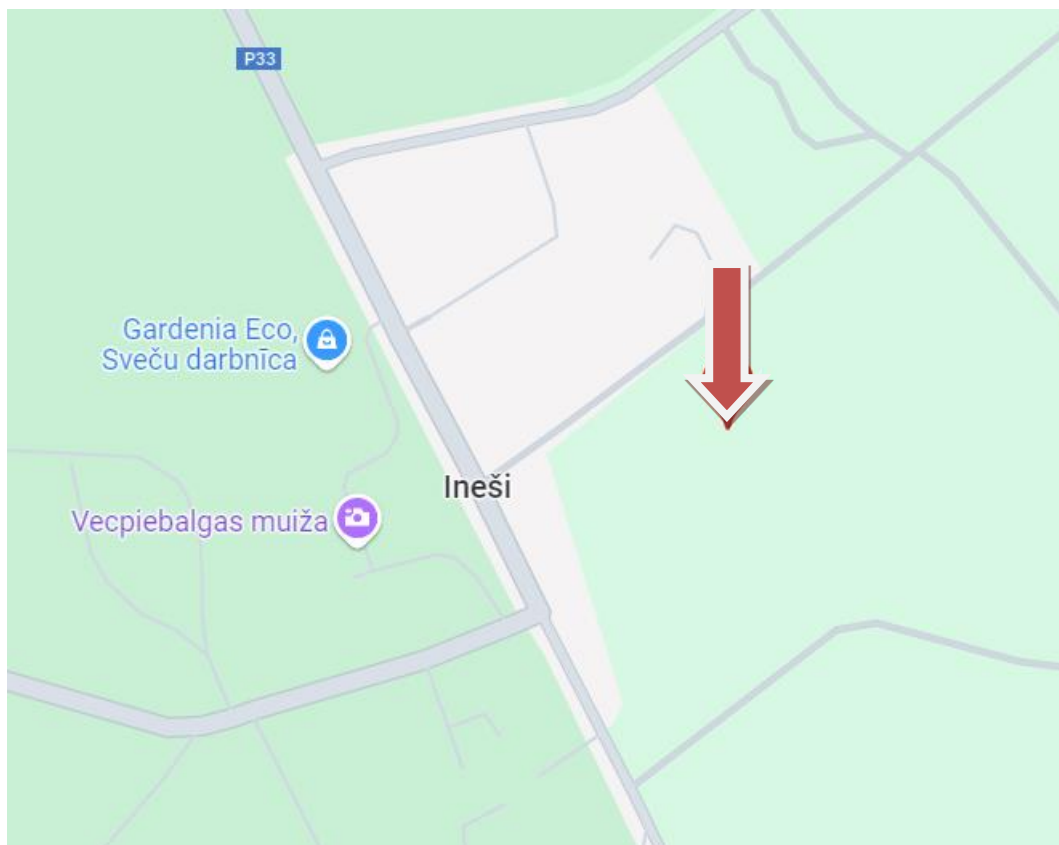
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRĒJAMO ĪPAŠUMU	5
NOVIETOJUMS KARTĒ	7
SITUĀCIJAS PLĀNS	8
ĪPAŠUMA TIESĪBU PAMATOJUMS	9
VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA	9
OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	14
GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	15
NOTEIKTĀS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA.....	15
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	16
IZVĒLĒTO VĒRTĒŠANAS PIEEJU TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS	16
VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE ĪPAŠIE PIENĒMUMI	16
VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IZMAKSU PIEEJU	17
VĒRTĪBU APRĒĶINA TABULA	18
IEGŪTO REZULTĀTU APKOPOJUMS.....	24
SLĒDZIENS.....	24
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	24

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtēšanas objekts:	Kustamā manta – zivju audzēšanas tehnoloģiskās iekārtas un to palīgiekārtas (kopā 339 vienības).
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "HIBITECH PIEBALGA", reģ.nr.44103087672, zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Vērtēšanas laiks:	2024. gada 13. septembris.
Atskaides sagatavošanas datums:	2024. gada 10. oktobris.
Apsekošanas vietas:	Cēsu novads, Inešu pagasts, Ineši, "Spurēni".
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, kopā ir:	222 300 EUR
Aprēķinātā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība kopā ir:	155 600 EUR
Vērtēšanas uzdevums:	Noteikt kustamās mantas kopuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, atsavināšanas gadījumā.
Vērtēšanas mērķis:	Kustamās mantas kopuma visvairāk iespējamās piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Vērtējums nav izmantojams citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām to iepriekš nesaskaņojot ar vērtētājiem.
Īpašuma statuss:	Saskaņā ar vērtētājam iesniegto pamatlīdzekļu saraksta kopiju, vērtējamā kustamā manta ir SIA "HIBITECH PIEBALGA", reģ.nr. 44103087672, piederošs īpašums.
Vērtēšanu un apsekošanu veica:	Aivis Everss, vērtētājs kustamās mantas vērtēšanā (LĪVA sertifikāts Nr.20).
Vērtēšanas bāze un pieeja:	Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti izmantojot izmaksu (atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķināšanas) pieeju. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013; p.2.1.2.). Atlikušo aizvietošanas vērtību veido šī brīža analogas mantas aizvietošanas vērtība pie tās pašreizējās izmantošanas vai uzstādīšanas, koriģēta ar uzlabojumu vērtību, un no kuras ir atņemts fiziskais nolietojums un citi vērtības zudumi.
Labākā un efektīvākā izmantošana	Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko imantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgu dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401; 2013, p.3.12.4). Labākais un efektīvākais izmantošanas veids – zivju audzēšana baseinos.
Esošais izmantošanas veids:	Zivju audzēšanas process pārtraukts, saimnieciskā darbība netiek nodrošināta.
Vērtējumā izmantotie īpašie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:	Vērtējamās kustamās mantas tehniskais stāvoklis tika noteikts apsekojot to uz vietas pēc vizuālā stāvokļa. Nekādas citas kustamās mantas tehniskā stāvokļa inženiertehniskās pārbaudes neesam

	veikuši. Vērtētājs ir novērtējis šo īpašumu kā pilnībā īpašniekam piederošu un brīvu no jebkāda cita veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par tiem nav minēts atskaites tekstā. Tirgus vērtības noteikšanai kustamā manta tiek vērtēta, kā esošajā vietā izvietots mantas kopums, pie pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta.																																																																																																											
Apgrūtinājumi:	<table><tr><th colspan="5">Pamatt dati</th><th>-</th></tr><tr><td>Nosaukums</td><td colspan="4">SIA "HIBITECH PIEBALGA"</td><td></td></tr><tr><td>Tiesiskā forma</td><td colspan="4">Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA)</td><td></td></tr><tr><td>Reģistrācijas numurs, datums</td><td colspan="4">44103087672, 09.08.2013</td><td></td></tr><tr><td>Reģistrs, ieraksts reģistrā</td><td colspan="4">Komercreģistrs, 09.08.2013</td><td></td></tr><tr><td>SEPA identifikators</td><td colspan="4">LV05ZZZ44103087672</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Dati no PVN maksātāju reģistra</td><td>PVN maksātāja numurs</td><td>Statuss</td><td>Reģistrēts</td><td>Izslēgts</td><td></td></tr><tr><td>LV44103087672</td><td>✓</td><td>30.08.2013</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Juridiskā adrese</td><td colspan="4">Cēsu nov., Inešu pag., Ineši, "Spurēni", LV-4123 ***</td><td>Skatīt ES PVN reģistrā Iepriekšējās adreses Adrese reģistrēti</td></tr><tr><td>Pasta adrese</td><td colspan="4">"Spurēni", Ineši, Inešu pag., Cēsu nov., LV-4123</td><td></td></tr><tr><td>Reģistrācijas apliecības numurs, datums</td><td colspan="4">Nr. K085969 09.08.2013</td><td></td></tr><tr><td>Pamatkapitāls</td><td colspan="4">Apmaksātais pamatkapitāls - 702 846.00 EUR (Reģistrēts UR 09.11.2015)</td><td></td></tr><tr><td>Darbības veidi</td><td colspan="4">Saldūdens akvakultūra (03.22, versija 2.0) (Datu avots: VID, CSP, ZO.LV)</td><td>Darbības veidu izmaiņu vēsture</td></tr><tr><td>Dati atjaunoti Uzņēmumu reģistrā</td><td colspan="4">05.09.2023</td><td></td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Apgrūtinājumi</th><th>-</th></tr><tr><td>Likvidācijas process</td><td>Nav</td><td></td></tr><tr><td>Aktuāls ieraksts maksātnespējas reģistrā</td><td>Nav</td><td></td></tr><tr><td>Aktuālais pretenzijas par maksājumiem ⓘ</td><td></td><td>Pieslēgties</td></tr><tr><td>Aktuāli komercķilu akti</td><td>Ir ⓘ</td><td></td></tr><tr><td>Aktuālie nodrošinājumi</td><td>Ir ⓘ</td><td></td></tr><tr><td>Nodokļu parādi VID (uz datumu)</td><td>119 195.77 EUR uz 03.10.2024 ⓘ</td><td></td></tr><tr><td></td><td colspan="2">Pārbaudīt aktuālo informāciju par nodokļu parādiem</td></tr></table>	Pamatt dati					-	Nosaukums	SIA "HIBITECH PIEBALGA"					Tiesiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA)					Reģistrācijas numurs, datums	44103087672, 09.08.2013					Reģistrs, ieraksts reģistrā	Komercreģistrs, 09.08.2013					SEPA identifikators	LV05ZZZ44103087672					Dati no PVN maksātāju reģistra	PVN maksātāja numurs	Statuss	Reģistrēts	Izslēgts		LV44103087672	✓	30.08.2013			Juridiskā adrese	Cēsu nov., Inešu pag., Ineši, "Spurēni", LV-4123 ***				Skatīt ES PVN reģistrā Iepriekšējās adreses Adrese reģistrēti	Pasta adrese	"Spurēni", Ineši, Inešu pag., Cēsu nov., LV-4123					Reģistrācijas apliecības numurs, datums	Nr. K085969 09.08.2013					Pamatkapitāls	Apmaksātais pamatkapitāls - 702 846.00 EUR (Reģistrēts UR 09.11.2015)					Darbības veidi	Saldūdens akvakultūra (03.22, versija 2.0) (Datu avots: VID, CSP, ZO.LV)				Darbības veidu izmaiņu vēsture	Dati atjaunoti Uzņēmumu reģistrā	05.09.2023					Apgrūtinājumi		-	Likvidācijas process	Nav		Aktuāls ieraksts maksātnespējas reģistrā	Nav		Aktuālais pretenzijas par maksājumiem ⓘ		Pieslēgties	Aktuāli komercķilu akti	Ir ⓘ		Aktuālie nodrošinājumi	Ir ⓘ		Nodokļu parādi VID (uz datumu)	119 195.77 EUR uz 03.10.2024 ⓘ			Pārbaudīt aktuālo informāciju par nodokļu parādiem	
Pamatt dati					-																																																																																																							
Nosaukums	SIA "HIBITECH PIEBALGA"																																																																																																											
Tiesiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA)																																																																																																											
Reģistrācijas numurs, datums	44103087672, 09.08.2013																																																																																																											
Reģistrs, ieraksts reģistrā	Komercreģistrs, 09.08.2013																																																																																																											
SEPA identifikators	LV05ZZZ44103087672																																																																																																											
Dati no PVN maksātāju reģistra	PVN maksātāja numurs	Statuss	Reģistrēts	Izslēgts																																																																																																								
	LV44103087672	✓	30.08.2013																																																																																																									
Juridiskā adrese	Cēsu nov., Inešu pag., Ineši, "Spurēni", LV-4123 ***				Skatīt ES PVN reģistrā Iepriekšējās adreses Adrese reģistrēti																																																																																																							
Pasta adrese	"Spurēni", Ineši, Inešu pag., Cēsu nov., LV-4123																																																																																																											
Reģistrācijas apliecības numurs, datums	Nr. K085969 09.08.2013																																																																																																											
Pamatkapitāls	Apmaksātais pamatkapitāls - 702 846.00 EUR (Reģistrēts UR 09.11.2015)																																																																																																											
Darbības veidi	Saldūdens akvakultūra (03.22, versija 2.0) (Datu avots: VID, CSP, ZO.LV)				Darbības veidu izmaiņu vēsture																																																																																																							
Dati atjaunoti Uzņēmumu reģistrā	05.09.2023																																																																																																											
Apgrūtinājumi		-																																																																																																										
Likvidācijas process	Nav																																																																																																											
Aktuāls ieraksts maksātnespējas reģistrā	Nav																																																																																																											
Aktuālais pretenzijas par maksājumiem ⓘ		Pieslēgties																																																																																																										
Aktuāli komercķilu akti	Ir ⓘ																																																																																																											
Aktuālie nodrošinājumi	Ir ⓘ																																																																																																											
Nodokļu parādi VID (uz datumu)	119 195.77 EUR uz 03.10.2024 ⓘ																																																																																																											
	Pārbaudīt aktuālo informāciju par nodokļu parādiem																																																																																																											
Piezīmes:																																																																																																												



SITUĀCIJAS PLĀNS



ĪPAŠUMA TIESĪBU PAMATOJUMS

Saskaņā ar vērtētājam iesniegtā pamatlīdzekļu saraksta kopiju, vērtējamā kustamā manta ir SIA "HIBITECH PIEBALGA", reģ.nr. 44103087672, piederošs īpašums.

VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

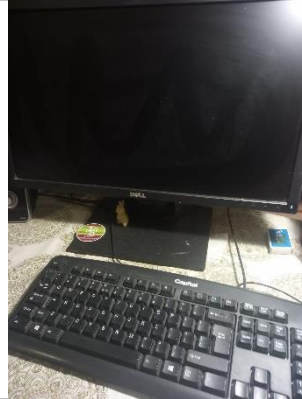
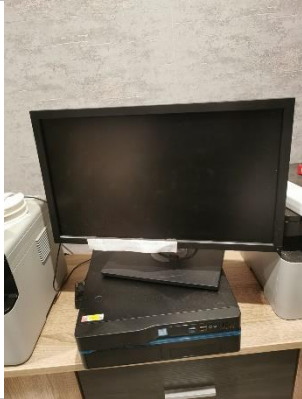
- ✓ Iesniegtais pamatlīdzekļu saraksts;
- ✓ Uzņēmuma pārstāvja sniegtie skaidrojumi un komentāri;
- ✓ Interneta vietnēs pieejamā informācija.

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Biroja aprīkojums





Datorkomplekti



Laboratorijas aprīkojums



Plauktu komplekti, kastes



Biofiltri BIO BOLL



Zivju audzēšanas baseini



Sūkņi



Trumuļfiltrs FAIVRE



Ūdens rekuperācijas iekārta AERMEC WRL



Ūdens apstrādes un attīrīšanas iekārtas EUROTROL



Dīzeļģenerators KOHLER SDMO J88KII, 2 gab.



Augstspiediena mazgātājs Karcher



Konteiners ar vāku

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

SIA "Hibitech Piebalga" ir zivju audzētava, kas atrodas Inešos, Latvijā, un ir pazīstama kā lielākā zem jumta esošā zivju audzētava gan Baltijā, gan Eiropā. Uzņēmums specializējās dažādu zivju sugu, piemēram, sterlešu, samu, zušu un zandartu audzēšanā. Tas gadā plānoja izaudzēt lielu daudzumu zivju: ap 31 tonnu sterlešu, 180 tonnu samu, 63 tonnas storu un citas sugas. Uzņēmums galvenokārt orientējās uz eksportu uz Eiropas tirgiem, kur ir pieprasījums pēc augstas kvalitātes zivīm, kuras audzētas vietējos ūdeņos.

Atbilstoši uzņēmuma saimnieciskās darbības veidam, laika posmā no 2017 – 2022. gadam tika iegādātas jaunas zivju audzēšanas tehnoloģiskās iekārtas un to palīgiekārtas. Iekārtu iegādes projekts ir atbalstīts arī ar Eiropas Savienības Jūrlietu un zivsaimniecības fonda finansējumu, kas ir būtiski palīdzējis šīs modernās zivju audzētavas attīstībā. Zivju audzēšanai tiek izmantota ģeogrāfiskā tehnoloģija, kas nodrošina efektīvu resursu izmantošanu un labvēlīgus apstākļus zivju augšanai.

Veicot kustāmās mantas novērtēšanu, tika ņemts vērā mantas iegādes gads, ekspluatācijas uzsākšanas gads, vizuālais stāvoklis, tehniskais stāvoklis, fiziskais un morālais nolietojums, tās iespējamā tālākā izmantošana, kā arī mantas iespējamā realizācija patreizējā Latvijas tirgū un laikā.

Apsekošanas rezultātā vērtētājs secina, ka vērtējamā kustamā manta netiek ekspluatēta, zivju audzēšanas process pārtraukts. Kopējais vizuālais stāvoklis vērtējams, kā labs.

Detalizētu vērtējamās mantas uzskaitījumu un aprēķinātās vērtības skatīt vērtējumā 19 lpp.

GALVENIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta pārstāvja izteikumus un piegādāto informāciju.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgu dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401; 2013, p.3.12.4). Labākais un efektīvākais izmantošanas veids – zivju audzēšana baseinos.

NOTEIKTĀS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums var tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

- ✓ atklātu un konkurējošu tirgu;
- ✓ godīgu un tipisku pārdošanas procesu;
- ✓ labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

“TIRGUS VĒRTĪBA” - tiek saprasts aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša mārketinga; pie kam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

Terminu “PIESPIEDU PĀRDOŠANA” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1).

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Zivju audzēšana baseinos jeb recirkulācijas akvakultūras sistēmās (RAS) Latvijā pēdējos gados ir attīstījusies, piedzīvojot gan izaicinājumus, gan izaugsmi. Šāda veida zivju audzēšana piedāvā iespēju efektīvi kontrolēt audzēšanas apstākļus, kas palīdz uzlabot ražošanas efektivitāti un mazināt ietekmi uz apkārtni. Tirgus situācija Latvijā zivju audzēšanai baseinos ir šāda:

1. **Pieprasījuma pieaugums:** Arvien vairāk pieaug pieprasījums pēc vietēji audzētām zivīm gan vietējā, gan ārvalstu tirgū. Liela nozīme ir tam, ka savvaļas zivju resursi pasaulē samazinās, kas palielina audzēto zivju nozīmi. Tiek eksportētas zivis kā sams, storas un citas sugas, jo Eiropas tirgos ir liels pieprasījums pēc augstas kvalitātes, vietēji audzētām zivīm.
2. **Izaicinājumi klimata un vides jautājumos:** Tā kā zivju audzēšana baseinos notiek kontrolētos apstākļos, šai nozarei ir mazāka atkarība no dabiskajiem ūdens resursiem, taču enerģijas patēriņš ir būtisks faktors. Energoresursu cenas un tehnoloģiju izmaksas var būt lieli izaicinājumi šāda tipa ražošanai.
3. **Potenciāls izaugsmei:** Latvija ar savu ģeogrāfisko atrašanās vietu un piekļuvi Eiropas tirgiem ir izdevīgā pozīcijā zivju eksporta attīstīšanai. Turklāt vietējais patēriņš pamazām aug, radot labvēlīgu vidi tālākai zivju audzēšanas industrijas paplašināšanai.
4. **Kopumā zivju audzēšanas baseinos nozare Latvijā ir ar augošu potenciālu, taču tās attīstība ir atkarīga no turpmākām investīcijām un inovācijām.**

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Kustamās mantas tāpat kā nekustamo īpašumu vērtēšanā, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja,
- ienākumu pieeja,
- izmaksu pieeja.

Plaši lietotu kustamo mantu, kā piemēram: transportlīdzekļu un atsevišķu biroja iekārtu vai atsevišķu ražošanas iekārtu, vērtēšanai parasti izmanto tirgus pieeju, jo ir pieejami pietiekami daudz datu par neseniem līdzīgu aktīvu pārdevumiem. Tomēr daudzi kustamās mantas veidi ir specializēti un šādu objektu tiešu pārdevumu pierādījumi var nebūt pieejami. Rezultātā ir nepieciešams izmantot ienākumu pieeju vai izmaksu pieeju. Tirgus vērtība noteikšanai liela apjoma kustamai mantai izmantota izmaksu un tirgus salīdzināmo darījumu pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Izmaksu pieeja (aizvietošanas izmaksu metode). Izmaksu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, saskaņā, ar kuru, neviens zinošs pircējs nemaksās lielāku maksu par objektu, par kādu pircējs var iegādāties citu objektu ar vienādu derīgumu. Tās ietvaros tiek aprēķinātas aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksas. Tādējādi tiek noteiktas tās izmaksas, kas tirgus dalībniekam būtu nepieciešamas, lai aizvietotu konkrēto aktīvu. Īpašuma vērtības aprēķins balstās uz analoga īpašuma iegādes izmaksām vērtēšanas brīdī, koriģējot, atskaitot no tām vērtības zudumus (fizisko, funkcionālo un ekonomisko - ārējo).

IZVĒLĒTO VĒRTĒŠANAS PIEEJU TEORĒTISKAIS PAMATOJUMS

Tirgus analīzes rezultātā vērtētājs secina, ka vērtējamai lietotai kustamai mantai - zivju audzēšanas aprīkojumam baseinos piedāvājumi pirkt un pārdot nav ir pieejami un tirgus vērtības noteikšanai izmantota izmantota izmaksu pieeja. Tas skaidrojams ar tendenci aprīkojumu iegādāties jaunu un lietot ilgu laika periodu.

Vērtētāja viedoklis ir, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtēšanas objektu.

VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE ĪPAŠIE PIENĒMUMI

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķinā pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

- ✓ Vērtējamās kustamās mantas tehniskais stāvoklis tika noteikts apsekojot to uz vietas pēc vizuālā stāvokļa.
- ✓ Nekādas citas kustamās mantas tehniskā stāvokļa inženiertehniskās pārbaudes neesam veikuši.
- ✓ Vērtētājs nenes atbildību par minēto īpašo apstākļu atklāšanu vai gadījumu, kad tādi tiek atklāti.
- ✓ Vērtētājs ir novērtējis šo īpašumu kā pilnībā īpašniekam piederošu un brīvu no jebkāda cita veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja viena par tiem nav minēts atskaites tekstā.
- ✓ Aprēķinātā kustamas mantas visiespējamākā tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka vērtējamā kustamā manta ir viena īpašnieka īpašums un tā īpašumtiesības nav apgrūtinātas ar jebkāda veida apgrūtinājumiem (komercķīlas un vai citāda veida banku vai līzinga kompāniju uzliktiem apgrūtinājumiem).
- ✓ Potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašuma tiesības uz kustamo mantu.
- ✓ Tirgus vērtības noteikšanai kustamā manta tiek vērtēta, kā esošajā vietā izvietots mantas kopums, nav paredzēta tās pārvietošana uz citu atrašanās vietu.
- ✓ Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteiktas atsavināšanas gadījumā.

Saskaņā ar LĪVA valdes apstiprinātajai atbilstoši LVS 401 prasībām izstrādātajai kustamās mantas metodikai, vispārējā gadījumā kustamās mantas pašreizējā vērtība atbilstoši izvirzītajam objekta novērtēšanas mērķim tiek noteikta, pamatojoties uz analogas, jaunas mantas tirgus vērtību novērtēšanas dienā, kuras tiek apzinātas, izmantojot tirgus dalībnieku, ražotāju, tirgotāju, lietotāju, grāmatvedības uzskaites datus, utt., to koriģējot ar vērtējamo mantu raksturojošo faktoru koeficientu, kas raksturo tās tehnisko stāvokli, komplektāciju, jaudu un izmantošanas iespējas bez ievērojamām investīcijām tās modernizācijā un remontos. Šādi aprēķināto mantas tirgus vērtību veido šī brīža analogas mantas aizvietošanas vērtība pie tās pašreizējās izmantošanas, koriģēta ar uzlabojumu vērtību, un no kuras ir atņemts fiziskais nolietojums un citi vērtības zudumi. Rezultāts ir vērtības novērtējums īpašumam, kurš vērtēšanas datumā tiek izmantots noteiktā veidā, pieņemot, ka tas tiks izmantots arī turpmāk. Mantas vērtība tiek noteikta pēc formulas:

$$V_t = (V_s * F_1 * F_2 * F_3);$$

kur: V_t - aprēķinātā mantas vērtība (EUR) uz novērtēšanas dienu;

V_s - mantas sākuma vērtība (EUR), atkarībā no mantas pieejamības un pieprasījuma tirgū; tā ir identiska vai līdzīgas mantas tirgus vērtība;

F - korekciju koeficienti; fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais - ārējais nolietojums.

Mantas sākuma vērtības aprēķins. Par pamatu vērtējamās mantas sākotnējai vērtībai mēs esam izmantojuši interneta mājas lapās sastopamās analoģu iekārtu uzrādītās vērtības, kā arī iesniegtos uzņēmuma grāmatvedības uzskaites datus. Iegādes vērtība tiek aktualizēta, veicot izmaksu indeksāciju uz vērtēšanas brīdi attiecībā pret laiku, kad tika iegādāts vērtējamais objekts, izmantojot centrālās statistikas biroja sagatavotos ražotāju cenu indeksus rūpniecības nozarē.

Vērtējumā izmantotie korekciju koeficienti:

Fiziskā stāvokļa (fiziskā nolietojuma) faktors:

Fiziskā stāvokļa faktors ietver veiktās analīzes un aprēķinu rezultātā iegūto mantas iespēju darboties noteiktu laika posmu bez lieliem kapitālieguldījumiem un remonta, kā arī profilakses regularitāte. Fiziskā stāvokļa faktors ietver apsekošanas rezultātā vērtējamās mantas faktisko stāvokli. Jaunas, mūsdienīgas mantas esošā stāvokļa faktors $F_1=1$.

Lai noteiktu vērtējamās mantas nolietojuma faktora koeficientu mēs esam izmantojuši efektīvā vecuma metodi.

Efektīvā vecuma metode paredz mantas nolietojuma aprēķinu kā attiecību starp mantas efektīvo kalpošanas

laiku (T_{ef}) un normatīvo (ekonomiski pamatoto) mantas kalpošanas laiku (T_n).

Vispārējā šīs metodes formula ir:

$$F_{noliet.} = T_{ef} / T_n$$

$F_{noliet.}$ – nolietojuma koeficients,

T_{ef} – mantas efektīvais nostrādātais laiks, $T_{ef} = (T_{norm.} - T_{atlik.})$;

T_{norm} – mantas ekonomiski pamatotais (normatīvais) lietošanas laiks,

$T_{atlik.}$ – mantas atlikušais lietošanas laiks.

Lai iegūtu mantas atlikušo aizvietošanas vērtību ($V_{aizviet.}$), neto jaunas mantas pārdošanas vērtība ($V_{sāk.}$) tiek reizināta ar pēc efektīvā vecuma metodes aprēķināto nolietojuma koeficientu $F_{noliet.}$:

$$V_{aizviet.} = V_{sāk.} * (1 - F_{noliet.}).$$

Fiziskais nolietojums – aprēķināmās mantas nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra iekārtu tīrīšana un tml.) iespaidā. Iekārtu un papildu aprīkojuma nolietojuma pakāpe dažādu faktoru fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes no

elektroenerģijas frekvenču maiņas, triecieni, vibrācija, nepareizas ekspluatācijas, laikā neveiktas tehniskās apkopes un tml.) iespaidā.

Funkcionālā stāvokļa (funkcionālā nolietojuma) faktors

Funkcionālais nolietojuma faktors ietver analīzes rezultātā iegūto mantas atbilstību mūsdienu tehniskās pasaules komplektējumam un faktora koeficientu nosaka, ņemot vērā iekārtas atbilstību mūsdienu tehnoloģiskajām prasībām, izmantošanas efektivitāti.

Funkcionālais nolietojums – mantas tehniskā risinājuma neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, tas ir novecojis ražošanas veids, liels materiālu patēriņš uz vienas vienības ražošanu, dārga komplektējošā materiāla iegāde. Funkcionālā nolietojuma iemesls var būt gan nepietiekams derīgums, gan neizmantotais pārpalikums.

Ekonomiskā - ārējā stāvokļa faktors.

Ekonomiskais nolietojums ietver analīzes rezultātā iegūto mantas iespēju darboties attiecīgajā tirgus situācijā, kas nav saistītas ar uzņēmumu, bet ir atkarīga no konkurences, pieprasījumu zināmā tirgus zonā, likumdošanas izmaiņām u.tml.

Ekonomiskais nolietojums – mantas vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu mantu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē mantas izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas apstākļi. Izmaiņas kopš uzrādīto tehnoloģisko iekārtu uzstādīšanas (mainījies tirgus, mazinājies to pieprasījums, izmainījies ražošanas cikls, pieprasījums pēc ražotās produkcijas un tml.).

Nosakot iekārtas ekonomisko (ārējo) nolietojumu, jāņem vērā, ka lielākajai daļai iekārtu tirgus vērtība samazinās ar iekārtas iegādes faktu, kas parasti ir 5% līdz 15% vai atsevišķos gadījumos vēl vairāk.

Nosakot iekārtas ekonomisko (ārējo) nolietojumu, jāņem vērā arī ar tehnoloģisko attīstību.

Pirms pieciem gadiem pirtās iekārtas noveco, jo tās nomaina jauni risinājumi ar jaunām funkcijām par to pašu cenu vai pat mazāku cenu.

Ļoti labiem funkcionāliem risinājumiem iegādes cenas vērtības zudums ir aptuveni 5- 10% gadā, bet vājiem risinājumiem tas sasniedz pat līdz 50% gadā.

VĒRTĪBU APRĒĶINA TABULA

Aprēķini veikti pieņemot normatīvo kalpošanas laiku kustamai mantai 5 - 20 gadi no to izgatavošanas datuma ar nolietojumu 5% gadā.

Ja mantas ekspluatācijas ilgums (Tekspluat., gados) ir lielāks par normatīvo (Tnormat.), bet iekārta/manta darbojas un tiek izmantota, vērtētājs pieņem atlikušo ekspluatācijas ilgumu (Tatlik.) 20 % apmērā no normatīvā ekspluatācijas ilguma.

Vērtējot pieņemts, ka uzrādītā manta ir pilnā komplektējumā un darba kārtībā, ja tabulā nav atzīmēts savādāk.

Sākotnējā aizvietošanas vērtība tiek aktualizēta, veicot izmaksu indeksāciju uz vērtēšanas brīdi attiecībā pret laiku, kad tikai iegādāts uzrādītais vērtējamais objekts, izmantojot centrālās statistikas biroja sagatavotos ražotāju cenu indeksus rūpniecības nozarēs.

Kustamās mantas vērtība noteikta bez 21% PVN.

Npk	P-līdz.kartīņas Nr.	Nosaukums, modelis	Sākotnējā uzkaites vērtība, EUR	Ekspluatācijā no	Skaits, gab.	Aktualizētā sākotnējā aizvietošanas vērtība summa kopā, Euro	T norm., gadi	T atlik., gadi	Ekspluatācijas ilgums, gadi	Fiziskā nolietojuma koeficients, F-1	Atlikušā aizvietošanas vērtība, Euro	Funkcionālais nolietojums, %	Ārējie vērtības zudumi, %	Aprēķnātā tirgus vērtība summa Euro	Aprēķnātā piespiedu pārdošanas vērtība Euro
1	0003	Datorkomplekts grāmatvedībai Dators capital i3/4/128 Gb SSD/1TB HDD, monitors DELL 23: LED, drukas iekārta Brother DCP-1510	521.49	12.07.2017	1	589.81	5	1.3	7.0	0.75	147	10	30	90	60
2	0048	Datorkomplekts zivkopjiem Capital PRO i5/8/240Gb SSD, monitors Dell 24"LED	758.00	08.06.2018	1	857.30	5	1.0	6.0	0.80	171	10	30	110	80
3	0005	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	9 452.08	28.12.2017	1	11 578.80	15	8.0	7.0	0.47	6175	10	30	3 890	2 720
4	0006	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	9 452.08	28.12.2017	1	11 578.80	15	8.0	7.0	0.47	6175	10	30	3 890	2 720
5	0007	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	9 452.08	28.12.2017	1	11 578.80	15	8.0	7.0	0.47	6175	10	30	3 890	2 720
6	0008	Saldēšanas kamera RIVACOLD RC325-33ED	8 366.80	28.12.2017	1	10 249.33	20	13.0	7.0	0.35	6662	10	30	4 200	2 940
7	0009	Grīdas svari KERN BFN1T-4SM, max 1500 kg	1 575.34	28.12.2017	1	1 929.79	15	8.0	7.0	0.47	1029	10	20	740	520
8	0010	Grīdas svari KERN BFN600K-1SM, max 600 kg	1 925.40	28.12.2017	1	2 358.62	15	8.0	7.0	0.47	1258	10	20	910	640
9	0011	Paletes plastmasas. Izmērs 1.16*80*15.5	68.26	28.12.2017	50	4 181.17	10	3.0	7.0	0.70	1254	0	20	1 000	700
10	0012	Atkritumu kont.uz riteņiem ar vāku 80L, 4 gab. kompl.	140.52	28.12.2017	4	688.55	10	3.0	7.0	0.70	207	0	20	170	120
11	0013	Atkritumu konteiners metāla ar vāku	2 566.01	28.12.2017	1	3 143.36	20	13.0	7.0	0.35	2043	0	20	1 630	1 140
12	0014	Garderobes skapji kompl.	3 973.38	28.12.2017	1	4 867.39	20	13.0	7.0	0.35	3164	0	20	2 530	1 770
13	0015	Nerūsējošā tērauda galdi komplekts	631.90	28.12.2017	2	774.07	20	13.0	7.0	0.35	503	0	20	400	280
14	0016	Ledusskapis MIELE KFN 28032	799.89	28.12.2017	1	800.00	15	8.0	7.0	0.47	427	10	20	310	220
15	0017	Galds ēdamistabai/vitruves iekārta komplekts	470.48	28.12.2017	1	470.00	15	8.0	7.0	0.47	251	10	20	180	130

Aprēķini veikti pieņemot normatīvo kalpošanas laiku kustamai mantai 5 - 20 gadi no to izgatavošanas datuma ar nolietojumu 5% gadā.

Ja mantas ekspluatācijas ilgums (Tekspluat., gados) ir lielāks par normatīvo (Tnormat.), bet iekārta/manta darbojas un tiek izmantota, vērtētājs pieņem atlikušo ekspluatācijas ilgumu (Tatlik.) 20 % apmērā no normatīvā ekspluatācijas ilguma.

Vērtējot pieņemts, ka uzrādītā manta ir pilnā komplektējumā un darba kārtībā, ja tabulā nav atzīmēts savādāk.

Sākotnējā aizvietošanas vērtība tiek aktualizēta, veicot izmaksu indeksāciju uz vērtēšanas brīdi attiecībā pret laiku, kad tikai iegādāts uzrādītais vērtējamais objekts, izmantojot centrālās statistikas biroja sagatavotos ražotāju cenu indeksus rūpniecības nozarēs.

Kustamās mantas vērtība noteikta bez 21% PVN.

Npk	P-līdz.kartīņas Nr.	Nosaukums, modelis	Sākotnējā uzkaites vērtība, EUR	Ekspluatācijā no	Skaits, gab.	Aktualizētā sākotnējā aizvietošanas vērtība summa kopā, Euro	T norm., gadi	T atlik., gadi	Ekspluatācijas ilgums, gadi	Fiziskā nolietojuma koeficients, F-1	Atlikusī aizvietošanas vērtība, Euro	Funkcionālais nolietojums, %	Ārējie vērtības zudumi, %	Aprēķnātā tirgus vērtība summa Euro	Aprēķnātā piespiedu pārdošanas vērtība Euro
16	0018	Konferenču galds	1 053.19	28.12.2017	1	1 050.00	15	8.0	7.0	0.47	560	10	20	400	280
17	0019	Krēsli komplekts 15 gab.	98.02	28.12.2017	15	100.00	10	3.0	7.0	0.70	30	10	20	20	14
18	0020	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
19	0021	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
20	0022	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
21	0023	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
22	0024	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
23	0025	Ofisa darba vieta komplekts	827.94	28.12.2017	1	830.00	15	8.0	7.0	0.47	443	10	20	320	220
24	0026	Palešu rati	595.13	28.12.2017	1	729.03	10	3.0	7.0	0.70	219	10	20	160	110
25	0027	Kastes ar vāku (plastmasas) 50 gab.kompl.	18.55	28.12.2017	50	930.00	10	3.0	7.0	0.70	279	10	20	200	140
26	0028	Kastes 50 gab.kompl.	12.60	28.12.2017	50	630.00	5	1.0	7.0	0.80	126	10	20	90	60
27	0029	Palešu plaukti komplekts	7 351.61	28.12.2017	1	9 005.72	20	13.0	7.0	0.35	5854	10	30	3 690	2 580
28	0030	Dīzelģenerators KOHLER SDMO J88KII, 70Kw, 88kVA	17 591.43	28.12.2017	1	21 549.50	15	8.0	7.0	0.47	11493	10	30	7 240	5 070
29	0031	Dīzelģenerators KOHLER SDMO J88KII, 70Kw, 88kVA	17 591.43	28.12.2017	1	21 549.50	15	8.0	7.0	0.47	11493	10	30	7 240	5 070
30	0032	Apkures katls OPOP Biopel 200 komplekts	23 105.00	28.12.2017	1	Funkcionāli saistīts ar nekustamo īpašumu, vērtība kopā ar NĪ									
31	0033	Apkures katls granulu tvertne MAFA MIDI	831.39	28.12.2017	1	Funkcionāli saistīts ar nekustamo īpašumu, vērtība kopā ar NĪ									

Aprēķini veikti pieņemot normatīvo kalpošanas laiku kustamai mantai 5 - 20 gadi no to izgatavošanas datuma ar nolietojumu 5% gadā.

Ja mantas ekspluatācijas ilgums (Tekspluat., gados) ir lielāks par normatīvo (Tnormat.), bet iekārta/manta darbojas un tiek izmantota, vērtētājs pieņem atlikušo ekspluatācijas ilgumu (Tatlik.) 20 % apmērā no normatīvā ekspluatācijas ilguma.

Vērtējot pieņemts, ka uzrādītā manta ir pilnā komplektējumā un darba kārtībā, ja tabulā nav atzīmēts savādāk.

Sākotnējā aizvietošanas vērtība tiek aktualizēta, veicot izmaksu indeksāciju uz vērtēšanas brīdi attiecībā pret laiku, kad tikai iegādāts uzrādītais vērtējamais objekts, izmantojot centrālās statistikas biroja sagatavotos ražotāju cenu indeksus rūpniecības nozarēs.

Kustamās mantas vērtība noteikta bez 21% PVN.

Npk	P-līdz.kartīņas Nr.	Nosaukums, modelis	Sākotnējā uzkaites vērtība, EUR	Ekspluatācijā no	Skaits, gab.	Aktualizētā sākotnējā aizvietošanas vērtība summa kopā, Euro	T norm., gadi	T atlik., gadi	Ekspluatācijas ilgums, gadi	Fiziskā nolietojuma koeficients, F-1	Atlikušā aizvietošanas vērtība, Euro	Funkcionālais nolietojums, %	Ārējie vērtības zudumi, %	Aprēķnātā tirgus vērtība summa Euro	Aprēķnātā piespiedu pārdošanas vērtība Euro
32	0034	Ūdens rekuperācijas iekārta AERMEK WRL 101XH, s/n 646208	23 630.12	28.12.2017	1	28 946.90	15	8.0	7.0	0.47	15438	10	30	9 730	6 810
33	0035	Trīsfāžu cirkulāc.sūkņi PEDROLLO HF 5A, 1.1kW, 600l/min	272.46	28.12.2017	62	333.76	15	8.0	7.0	0.47	178	10	30	110	80
34	0036	Iegremdējamie sūkņi PEDROLLO RX2, 300l/min	217.44	28.12.2017	14	266.36	15	8.0	7.0	0.47	142	10	30	90	60
35	0037	Trumuļfiltrs FAIVRE, model FT120B09/4M0026, Ø1,2m	34 307.41	28.12.2017	1	42 026.58	15	8.0	7.0	0.47	22414	10	30	14 120	9 880
36	0038	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
37	0039	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
38	0040	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
39	0041	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
40	0042	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
41	0043	Kompresors FPZ komplekts	5 240.61	28.12.2017	1	6 419.75	15	8.0	7.0	0.47	3424	10	30	2 160	1 510
42	0044	Lifts Hidral	18 378.96	28.12.2017	1	Funkcionāli saistīts ar nekustamo īpašumu, vērtība kopā ar NĪ									
48	0045	Biofiltru pildījumi - detaļa BIO BALL, komplekts	194 764.00	09.08.2018	1	238 585.90	10	4.0	6.0	0.60	95434	5	25	68 000	47 600
53	0046	Termometru testeru komplekts RTD THERMOMETER 2gab., AD12 pH meter	420.68	06.03.2018	1	515.33	15	8.0	7.0	0.47	275	5	25	200	140
54	0047	Augstspiediena mazgātājs Karcher ar piederumiem	1 058.39	06.03.2018	1	1 296.53	7	0.7	7.0	0.90	130	5	20	100	70
55	0049	Ūdens apstrādes un attīrīšanas iekārtas EUROTROL MWG PARK TANKS, komplekts	18 044.66	20.08.2018	1	22 104.71	20	14.0	6.0	0.30	15473	5	25	11 020	7 710

Aprēķini veikti pieņemot normatīvo kalpošanas laiku kustamai mantai 5 - 20 gadi no to izgatavošanas datuma ar nolietojumu 5% gadā.

Ja mantas ekspluatācijas ilgums (Tekspluat., gados) ir lielāks par normatīvo (Tnormat.), bet iekārta/manta darbojas un tiek izmantota, vērtētājs pieņem atlikušo ekspluatācijas ilgumu (Tatlik.) 20 % apmērā no normatīvā ekspluatācijas ilguma.

Vērtējot pieņemts, ka uzrādītā manta ir pilnā komplektējumā un darba kārtībā, ja tabulā nav atzīmēts savādāk.

Sākotnējā aizvietošanas vērtība tiek aktualizēta, veicot izmaksu indeksāciju uz vērtēšanas brīdi attiecībā pret laiku, kad tikai iegādāts uzrādītais vērtējamais objekts, izmantojot centrālas statistikas biroja sagatavotos ražotāju cenu indeksus rūpniecības nozarēs.

Kustamās mantas vērtība noteikta bez 21% PVN.

Npk	P-līdz.kartīņas Nr.	Nosaukums, modelis	Sākotnējā uzkaites vērtība, EUR	Ekspluatācijā no	Skaits, gab.	Aktualizētā sākotnējā aizvietošanas vērtība summa kopā, Euro	T norm., gadi	T atlik., gadi	Ekspluatācijas ilgums, gadi	Fiziskā nolietojuma koeficients, F-1	Atlikusī aizvietošanas vērtība, Euro	Funkcionālais nolietojums, %	Ārējie vērtības zudumi, %	Aprēķnātā tirgus vērtība summa Euro	Aprēķnātā piespiedu pārdošanas vērtība Euro
56	0050	Mikroskops BIO binokulārs B-159	390.00	10.10.2018	1	477.75	15	9.0	6.0	0.40	287	0	20	230	160
57	0052	Plauktu sistēma ar metāla lokšņu ieklājumu	934.40	08.02.2019	1	1 144.64	20	14.0	6.0	0.30	801	0	15	680	480
59	0053	El.sūknis F4-40/160B (0.37 kw) 6 gb	331.05	01.03.2020	6	2 433.24	15	10.0	5.0	0.33	1622	0	15	1 380	970
60	0054	El.sūknis F4-50/125 B (0.55 kw) 8 gb	339.57	01.03.2020	8	3 327.76	15	10.0	5.0	0.33	2219	0	15	1 890	1 320
61	0055	El.sūknis F4-65/125 B (0.75 kw) 31 gb	466.92	01.04.2020	31	17 731.39	15	11.0	4.0	0.27	13003	0	15	11 050	7 740
62	0056	El.sūknis HF 6C (1.1 kw) 4 gb	245.00	01.08.2020	4	1 200.50	15	11.0	4.0	0.27	880	0	15	750	530
63	0057	Nerūsošā tērauda darba galds ar izlietni, plauktu un aizmugurējo bortu.	300.00	01.04.2020	1	367.50	20	16.0	4.0	0.20	294	0	10	260	180
64	0061	Motora vadības sadalne 37 kW	3 569.25	01.04.2022	1	4 372.33	15	13.0	2.0	0.13	3789	0	10	3 410	2 390
65	0045X	Biofiltru pildījums - detaļa BIO BALL, kompl.	62 638.86	31.12.2020	1	76 732.60	10	6.0	4.0	0.40	46040	0	10	41 440	29 010
		Kopā Eur	515 122.54		339	606 551.80								222 320	155 594
		Kopā Eur noapaļojot:												222 300	155 600

Nosakot iepriekš minētas kustamās mantas vērtību, ņemti vērā sekojoši faktori:

- iegādes gads,
- ekspluatācijas sākšanas gads,
- spēja funkcionēt apsekošanas dienā,
- vispārējais stāvoklis apsekošanas dienā,
- pārdošanas iespējas – pieprasījums tirgū,
- kvalitāte uz vispārējā tirgū piedāvājamā fona,
- fiziskais un morālais nolietojums,
- komplektācija, kvalitāte,
- vizuālie defekti.

Piespiedu pārdošanas (likvidācijas) vērtības aprēķins:

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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros.

Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.3.19.1.).

Piespiedu pārdošana paredz cenu, kāda rodas, īpašumu realizējot netipiskos apstākļos, un parasti to raksturo nepietiekams mārketinga; tas nozīmē, ka nav bijusi pienācīga reklāma un atklātība, bet reizēm tā liecina par nelabprātīgu pārdevēju un/vai realizāciju piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šāda pārdošanas cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un nevar būt tirgus vērtība. Cena, par kādu veikts šāds darījums, ir reāls fakts. Vērtētajam ir grūti to paredzēt, jo subjektīvo un konjunktūras diktēto spriedumu raksturs un pakāpe neļauj formulēt šāda veida prognozes. Piespiedu pārdošanas (ātrās realizācijas) vērtība vai cena var tikt saukta arī par likvidācijas cenu.

Sakarā ar to, ka informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma saistīto papildus faktoru (risku) analīze, izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Realizējot paātrināti kustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – kustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu vēl pasliktināties;
- ✓ laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina.

Novērtējamā atsevišķu kustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 30% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	
Tirgus vērtība kopā EUR:	222 300
Galvenie riski:	
Tirgus ekspozīcijas risks	-10
Fiziskā stāvokļa risks	-10
Laika un nenoteiktības risks	-10
Finansējuma faktors	0
Pastavošā tirgus tendenču faktors	0
Papildus izmaksu risks	0
Kopā	-30%
Aprēķinātā kustamās mantas piespiedu pārdošanas vērtība EUR	155 600

IEGŪTO REZULTĀTU APKOPOJUMS

Aprēķinātā vērtēšanas Objekta visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024. gada 13. septembrī kopā ir **222 300 Eur.**

SLĒDZIENS

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka SIA "HIBITECH PIEBALGA", reģ.nr.44103087672, piederošas kustamās mantas – zivju audzēšanas tehnoloģisko iekārtu un to palīgiekārtu (kopā 339 vienības), tirgus vērtība 2024. gada 13. septembrī, atsavināšanas gadījumā, kopā ir:

EUR 222 300 (divi simti divdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro) bez PVN

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos kopā ir:

EUR 155 600 (viens simts piecdesmit pieci tūkstoši seši simti eiro) bez PVN

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza,
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma, manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem.

2024. gada 10. oktobris.

Vērtētājs:
(Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.20;)

A.Everss

PIELIKUMI

PAMATLĪDZEKĻU INVENTARIZĀCIJAS SARAKSTS UZ 31.12.2023

N.p.k.	P-fidz. kart.Nr	Nosaukums	Konts	Iegādes datums	Mērvienība: EUR		
					Uzskaites vērtība	Uzkrātais nolietojums	Atlikusī vērtība
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Zemes gabali, ēkas, būves, citi objekti							
1		Zeme kad.Nr.4254-002-0313 (4.18 ha) Spurēni	12101	02.09.2013	7114.38	0.00	7114.38
2		Zeme kad.Nr.4254-002-0258 (0.3 ha) Spurēni	12102	07.01.2014	850.00	0.00	850.00
3		Zeme kad.Nr.4254-002-0378 (0.5 ha) Maznorīnas	12103	09.10.2018	2000.00	0.00	2000.00
4		Zeme kad.Nr.4254-002-0314 (6.18 ha) Centrs 1	12107	11.01.2019	12420.00	0.00	12420.00
5		Zeme kad.Nr.4254-002-0316 (0.6 ha) Līdumi	12108	11.01.2019	1840.00	0.00	1840.00
6		Zeme kad.Nr.4254-002-0246 (0.86 ha) Līdumi	12109	12.04.2019	2415.00	0.00	2415.00
7	0051	Dežurantu telpa kad.Nr.4254-900-0007	12106	12.11.2018	1500.00	316.38	1183.62
8	0051pārv	Dežurantu telpa kad.Nr.4254-900-0007	12106	31.12.2019	135.62	22.81	112.81
9	0059	Biroju telpas kad.Nr.4292-900-0062	12110	15.05.2020	18500.00	2332.80	16167.20
10	0004	Zivju audzēšanas oehs - kopā (bez uzlab)	12105	29.12.2017	3288632.10	679271.07	2589361.03
11	0004P	Zivju audzēšanas oehs - pārvērtēšana kopā	121053	31.12.2019	303429.64	42155.33	261274.31
12	0004 uzlab	Zivju audzēšanas oehs - uzlabojumi	121054	30.12.2020	65331.31	6519.39	58811.92
Kopā					3684168.03	730617.78	2953550.25
3.Datorkomplekti							
1	0003	Datorkomplekts grāmatvedībai	1230Dat	12.07.2017	847.10	847.10	0.00
2	0048	Datorkomplekts zivkopjiem	1230Dat	08.08.2018	867.00	867.00	0.00
3	0003 vp	Vērtības pieaugums datoriem 31.12.2019	1230Dat	31.12.2019	60.36	60.36	0.00
Kopā					1774.46	1774.46	0.00
4. Visi pārējie pamatlīdzekļi							
1	0005	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	12301	28.12.2017	9452.08	8745.34	708.74
2	0006	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	12301	28.12.2017	9452.08	8745.34	708.74
3	0007	Gaisa rekuperācijas iekārta HRV 70-40	12301	28.12.2017	9452.08	8745.34	708.74
4	0008	Saldēšanas kamera	12301	28.12.2017	8366.80	7741.22	625.58
5	0009	Grīdas svāri KERN BFN1T-4SM	12301	28.12.2017	1576.34	1457.66	117.78
6	0010	Grīdas svāri KERN BFN800K-1SM	12301	28.12.2017	1925.40	1767.94	157.46
7	0011	Paletes plastmasas kompl.	12301	28.12.2017	3413.20	3157.99	255.21
8	0012	Atkritumu kont.uz rīteniem ar vāku 80L, 4 gab. kompl.	12301	28.12.2017	562.08	516.11	45.97
9	0013	Atkritumu konteiners kompl.	12301	28.12.2017	2566.01	2374.15	191.86
10	0014	Garderobes skapji kompl.	12301	28.12.2017	3973.38	3648.45	324.93
11	0015	Neērīsošā tērauda galdi kompl.	12301	28.12.2017	1263.79	1169.29	94.50
12	0016	Ledusskapis MIELE KFN 28032	12301	28.12.2017	799.89	740.07	59.82
13	0017	Galds ēdamistabai kompl.	12301	28.12.2017	470.48	435.30	35.18
14	0018	Konferenču galds	12301	28.12.2017	1053.19	974.45	78.74
15	0019	Krēslu komplekts 15 gab.	12301	28.12.2017	1470.28	1360.34	109.94
16	0020	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
17	0021	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
18	0022	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
19	0023	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
20	0024	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
21	0025	Ofisa darba vieta kompl.	12301	28.12.2017	827.94	766.04	61.90
22	0026	Palešu rati	12301	28.12.2017	595.13	550.63	44.50
23	0027	Kastes ar vāku (plastmasas) 50 gab.kompl.	12301	28.12.2017	927.74	858.37	69.37
24	0028	Kastes 50 gab.kompl.	12301	28.12.2017	630.17	583.06	47.11
25	0029	Palešu plaukti kompl.	12301	28.12.2017	7351.61	6801.62	549.99
26	0030	Dīzelģenerators J88KII kompl.	12301	28.12.2017	17591.43	16276.12	1315.31
27	0031	Dīzelģenerators J88KII kompl.	12301	28.12.2017	17591.43	16276.12	1315.31
28	0032	Apkures katls OPOP Biopel 200 kompl.	12301	28.12.2017	23105.00	21377.44	1727.56
29	0033	Apkures katls MAFA MIDI kompl.	12301	28.12.2017	831.39	769.23	62.16
30	0034	Ūdens rekuperācijas iekārta WRL 101XH kompl.	12301	28.12.2017	23630.12	21893.30	1736.82
31	0035	Trīsfāžu cirkulāc.sūkņi PEDROLLO HF 5A, 62gb	12301	28.12.2017	16892.52	15629.46	1263.06
32	0036	Cirkulācijas sūkņi PEDROLLO R/X2, 14gb	12301	28.12.2017	3044.16	2816.56	227.61
33	0037	Trumūfiltrs	12301	28.12.2017	34307.41	31742.23	2565.18
34	0038	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
35	0039	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
36	0040	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
37	0041	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
38	0042	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
39	0043	Kompresors FPZ kompl.	12301	28.12.2017	5240.61	4848.76	391.85
40	0044	Līfts Hidral kompl.	12301	28.12.2017	18378.96	16875.94	1503.02
41	05-44LAD pārv	Vērt.pieaugums LAD daļa	126041	31.12.2019	7782.17	6812.39	969.78
42	05-44HPpārv	Vērt.pieaugums HIB Pieb daļa	126042	31.12.2019	7782.18	6812.40	969.78
43	0045	Biofiltru pild - detaļa BIO BOLL, kompl.	12302	09.08.2018	194764.00	143585.26	51178.74
44	0045LADpārv	Vērt.pieaugums boif LAD daļa	126043	31.12.2019	7985.22	6060.12	1925.10
45	0045HPpārv	Vērt.pieaugums biof HIB Pieb daļa	126044	31.12.2019	7985.22	6060.12	1925.10
46	0046	Termometru testeru komplekts	1230	06.03.2018	420.68	374.05	46.63
47	0047	Augstspiediena mazgātājs Karcher ar piederum.	1230	06.03.2018	1058.39	941.06	117.33
48	0049	Ūdens apstrādes un attīršanas iekārta	1230	20.08.2018	18044.66	14854.43	3190.23
49	0050	Mikroskops BIO binokulārs B-159	1230	10.10.2018	390.00	310.20	79.80
50	0052	Plauktu sistēma ar metāla lokšņu iekļājumu	1230	08.02.2019	934.40	641.60	292.80
51	citi	Citi PL HP daļas vērtības pieaugums	126045	31.12.2019	1639.87	1384.01	255.86
52	0053	El.sūkņis F4-40/160B (0.37 kw) 8 gb	1230	01.03.2020	1986.32	1106.43	879.89
53	0054	El.sūkņis F4-50/125 B (0.55 kw) 8 gb	1230	01.03.2020	2716.54	1513.16	1203.38
54	0055	El.sūkņis F4-65/125 B (0.75 kw) 31 gb	1230	01.04.2020	14474.60	7838.42	6636.18
55	0056	El.sūkņis HF 6C (1.1 kw) 4 gb	1230	01.08.2020	980.00	467.03	512.97
56	0057	Neērīsošā tērauda darba galds ar izlietni, plauktu un	1230	01.04.2020	300.00	162.46	137.54
57	0061	Motora vadības sadalne 37 kW	1230	01.04.2022	3569.25	1011.97	2557.28
58	0045 jaunie	Biofiltru pild - detaļa BIO BOLL, kompl.	12302	31.12.2022	62638.86		62638.86
Kopā					592536.81	437624.09	154912.72

N.p.k.	P.fidz. kart.Nr	Nosaukums	Konts	Iegades datums	Uzskaites vērtība	Uzkratais nolietojums	Atlikusī vērtība
1	2	3	4	5	6	7	8
		3.6. Nemateriālie ieguldījumi					
1	0001	Latvijas patenti Nr.13283, 13287	11201	05.11.2015	500000.00	145271.17	354728.83
2	0001-1	Patentu pārvērtēšana	112011	31.12.2018	83333.33	11884.10	51449.23
3	0001pārv	Patentu vērt.pieaugums	112041	31.12.2019	48140.75	7158.16	40984.59
4	0002	Grāmatvedības programma Tildes Jumis	11202	12.07.2017	458.88	458.88	0.00
5	0002 pārv	Grāmatvedības programma Tildes Jumis vērt.p	112042	31.12.2019	9.00	9.00	0.00
6	0080	Datorprogramma zivju uzskaitēi	11203	06.08.2020	1080.00	781.77	318.23
		Licence patenta Nr.15092 izmantošanas tiesībām	11205	10.11.2020	1400000.00		1400000.00
		Licence patenta Nr.15092 izmantošanas tiesībām	11205	31.12.2022	1470000.00		1470000.00
		Kopā			3483021.76	165540.88	3317480.88
		PAVISAM KOPĀ			7761501.06	1335557.22	6425943.84

Minētie dati pārbaudīti un salīdzināti dabā.
29.12.2023

Valdes priekšsēdētājs:

Valdis Cīrulis

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 20

Aivis Everss

vārds, uzvārds

personas kods

Kustamās mantas vērtēšana

sertificējamā darbība

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

Darbība sertificēta no

2001. gada 13. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 30. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 31. decembrim

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs



Guntis Geldners

LĪVA Kustamās mantas vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar LĪVA valdes sēdē 2017. gada 23. martā apstiprināto
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kustamās mantas novērtēšanai saņemšanas kārtību