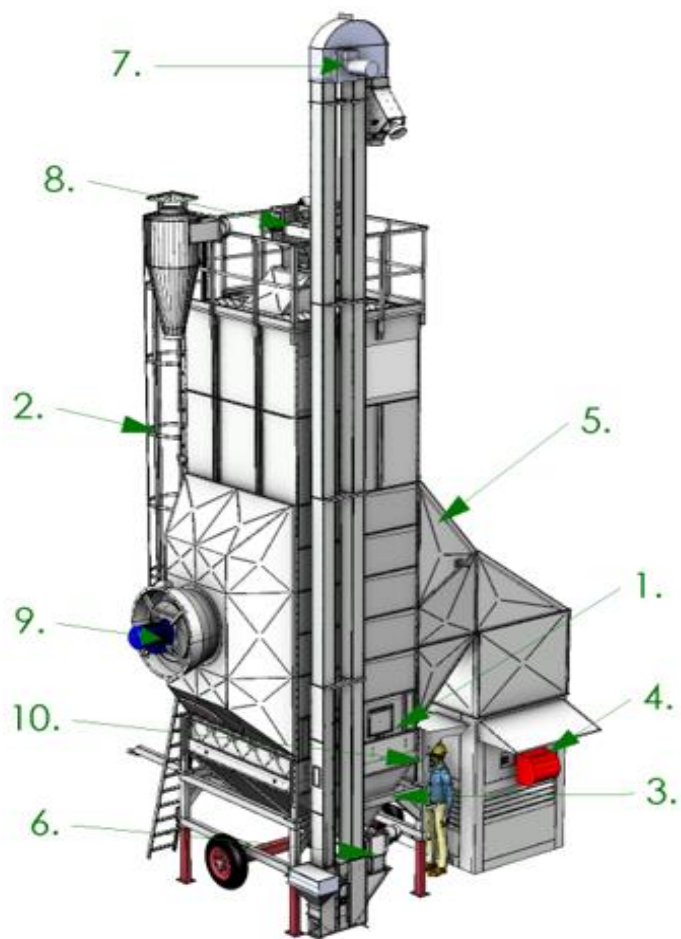


ATSKAITE PAR
MSIA "EVANAGRO"
PIEDEROŠĀS KUSTAMĀS MANTAS TIRGUS UN
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS APRĒĶINU



Atskaites saturs

1. <i>Vēstule</i>	2 . lpp
2. <i>Galvenā informācija</i>	4 . lpp
3. <i>Darba uzdevuma apraksts</i>	5 . lpp
4. <i>Vērtējamā objekta identifikācija</i>	6 . lpp
5. <i>Vērtību definīcijas</i>	7 . lpp
6. <i>Vērtēšanas metodoloģija</i>	10 . lpp
7. <i>APRĒĶINS</i>	11 . lpp
8. <i>Pieņēmumi un ierobežojošie faktori</i>	14 . lpp
9. <i>Slēdziens</i>	15 . lpp
10. <i>Fotogrāfijas</i>	16 . lpp
11. <i>Pielikumi</i>	



Nr.: G-26-96
Datums: 26.05.2026.
Rīgā

Atskaite sagatavota kustamās mantas izsoles sākuma vērtības noteikšanai maksātnespējas procesā

MSIA "Evanagro" !

Atsaucoties uz savstarpējo vienošanos veikt MSIA "Evanagro" (reģ.nr. 55403044781) piederošās kustamās mantas (PRECO mobilā graudu kalte MD1x2) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, esam novērtējuši īpašumu un izanalizējuši pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt tā vērtību 2026. gada 25. maijā.

Vērtējamais īpašums ir PRECO mobilā graudu kalte MD1x2. Veicot informācijas analīzi tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir kustamās mantas tirgus un piespiedu pārdošanas tirgus vērtības noteikšana, atskaites izmantošanai izsoles sākuma vērtības noteikšanai maksātnespējas procesā .

Īpašuma novērtēšana tika veikta 2026. gada 25. maijā.

Atbilstoši vērtības definīcijai un balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, speciālistu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs - vērtējamās kustamās mantas (PRECO mobilā graudu kalte MD1x2) tirgus vērtība, neiesk. PVN, vērtēšanas dienā 2026. gada 25. maijā, var būt:

21600 EUR (divdesmit viens tūkstoši seši simti eiro)

bet šīs kustamās mantas *piespiedu pārdošanas* vērtība, neiesk. PVN, var būt:

17300 EUR (septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)

Vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir pasūtītāja sniegtā informācija par apsekojamās kustamās mantas tehnisko stāvokli, mantas aprīkojumu un ekspluatāciju.

Mēs veicām apskati uz vietas, atbilstoši darba uzdevumam, ieguvām un analizējām informāciju no Jums, kā arī no citām personām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar šādas kustamās mantas ekspluatāciju un realizāciju. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.

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

Tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē ir definēta kā:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS401;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).

Veicot aprēķinus mēs ņemām vērā sekojošus vērtību ietekmējošus faktorus: tirgus specifiku, iekārtu cenu attīstības dinamiku u.c. būtiskus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējumā izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta. Kustamās mantas novērtējuma atskaite pielietojama tikai uzrādītajam lietošanas mērķim.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību un ka mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu

Guntis Pommers

SIA „GUPO”

Valdes priekšsēdētājs

*Dokuments parakstīts ar elektronisko
parakstu un satur laika zīmogu*

Galvenā informācija

Vērtējamais objekts (kustamā manta)	PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2
Vērtēšanas datums	2026. gada 25. maijā
Vērtējuma pasūtītājs	MSIA "Evanagro"
Reģistrācijas Nr.	55403044781
Kustamās mantas vērtētājs	Guntis Pommers, sertifikāts Nr. 27
Vērtēšanas uzdevums	Veikt tirgus un piespiedu vērtības noteikšanu uzrādītajai kustamajai mantai, pamatojoties uz mantas apskati 20.05.2025.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt: tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējums tiks izmantots: izsoles sākuma vērtības noteikšanai maksātspējas procesā
Aprēķinātā tirgus vērtība, bez PVN	21600 EUR (divdesmit viens tūkstoši seši simti eiro)
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, bez PVN	17300 EUR (septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)
Īpašumtiesības	Uzrādītās vērtējamās mantas (PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2) īpašnieks ir: MSIA "Evanagro" Reģ.nr. 55403044781
Apgrūtinājumi	nav konstatēti
Apskates datums	2026. gada 20. maijā
Atrašanās vieta	Jēkabpils nov., Kalna pag., "Ezerkrasti"
Objekta sastāvs un ekspluatācijas režīms	Tiek vērtēta PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2 ar pilnu aprīkojuma komplektu.
Tirgus situācija	Uzrādītā kustamā manta ir tirgus spējīga konkurēt, jo apzinot gan Latvijas, gan Eiropas tirgus situāciju un salīdzinot to Interneta lapās – ir piedāvājumi pirkt un pārdot šāda veida mobīlās graudu kaltes.
Pašreizējais izmantošanas veids	PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2 īslaicīgi netiek izmantota
Efektīvākais izmantošanas veids	graudaugu žāvēšanai
Piezīmes	Pielikumā sekojošu dokumentu kopijas: kaltes iegādes dokumenti apskates laikā uzņemtas fotogrāfijas un informācija par vērtējamo kustamās mantas vērtētāja sertifikāts Nr.27 neatkarības apliecinājums izdrukas no Interneta

Darba uzdevuma apraksts

MSIA "Evanagro" lūdz aprēķināt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību kustamajai mantai (PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2), pamatojoties uz mantas apskati, pasūtītāja sniegto informāciju un fotogrāfijām. Vērtējums tiks izmantots izsoles sākuma vērtības noteikšanai maksātnespējas procesā.

1.1. Vērtējuma pamatojums

Vērtējumā tiek izmantota gan izmaksu, gan tirgus pieejas (metodes), no kuru aprēķinu rezultātiem aprēķina vidējo tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtētāja noskaidrotās (piedāvājums – pieprasījums) tirgus vērtības aprēķini ar atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķināšanas metodi, kas balstās uz šādas pašas kustamās mantas sākuma vērtību, kāda atrodama piedāvājumu tirgū interneta lapās, kas ir pieņemtās vērtības.

Ar tirgus pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena.

Bez tam, novērtējuma pamatā ir informācija no firmām, kuras realizē šādas vai līdzīgas mobīlās graudu kaltes, kas ir iegūta vēlāk kā 2026. gada 20. maijā.

1.2. Vispārīgā informācija

Nosakot augstāk minētās kustamās mantas vērtību, ņemti vērā sekojoši faktori:

- izlaiduma gads;
- ekspluatācijas sākuma gads;
- vispārējais tehniskais stāvoklis apsekošanas dienā;
- tehniskais stāvoklis uz vispārējā tirgū piedāvājamā fona;
- pārdošanas iespējas – pieprasījums tirgū;
- fiziskais un ekonomiskais nolietojums apsekošanas dienā;
- izgatavotājvalsts;
- kustamās mantas īpašnieku maiņa Latvijā;
- vizuālais stāvoklis apsekošanas dienā;
- ekspluatācijas režīms.

Sākotnējai vērtībai dotā uzdevuma izpildei ir tikai orientējoša nozīme. Vērtība uzrādītajai kustamajai mantai tiek aprēķināta samazinot tā sākotnējo vērtību atbilstoši tās vecumam, fiziskajam un funkcionālajam nolietojumam, kā arī tehniskajam stāvoklim.

Vērtējamā objekta identifikācija

Īpašumtiesību raksturojums

Vērtējamā kustamā manta (PRECO mobilā graudu kalte MD1x2) ir MSIA "Evanagro" (reģ.nr. 55403044781) piederošs īpašums.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija:

- Pasūtītāja sniegtā tehniskā informācija un aprīkojuma cenu lapa;
- Apskatē uzņemtie foto dokumenti;
- Kaltes iegādes pavadzīme CLF 007739;
- Informācija no reklāmās un internetā pieejamiem datiem.

Atrašanās vieta un vispārējs iekārtu raksturojums

Vērtēšanai uzraudītā (PRECO mobilā graudu kalte MD1x2) apskates dienā, 2026. gada 20. maijā, atradās - Jēkabpils nov., Kalna pag., "Ezerkrasti".

PRECO mobilās graudu kaltes ir Latvijā, Lielvārdē ražotas augstas kvalitātes graudu pirmapstrādes iekārtas, kas ir īpaši piemērotas mazām un vidējām saimniecībām. Tās nodrošina pilnu kaltēšanas ciklu un kalpo kā efektīvs, rentabls risinājums bez nepieciešamības veikt dārgus un sarežģītus būvniecības projektus. Galvenās tehniskās priekšrocības: kalte ir uzmontēta uz izturīga rāmja ar riteņiem un aprīkota ar piekabes sakabi, kas ļauj tās viegli pārvietot. Vērtējamai kaltei riteņi ir demontēti un tā darbojas stacionārā režīmā, bet to var demontēt un pārvietot uz citu ražošanas vietu. Kaltei standartā ir uzstādīta 50 mm siltumizolācija karstā gaisa kanālam (kabatai), kas būtiski samazina siltuma zudumus un degvielas patēriņu. Gaisa attīrīšanai paredzēta integrēta putekļu un pelavu priekšattīrīšanas sistēma, kas uzlabo graudu kvalitāti. Darbības ciklu nodrošina pusautomātiskā vadības sistēma, kas kontrolē visu procesu – iekraušanu, kaltēšanu, dzesēšanu un izkraušanu. Drošībai iestrādātas uguns lūkas tūlītējai graudu izlādei avārijas situācijā.

Vērtējamās PRECO kaltes žāvēšanas sekciju gludās virsmas novērš materiāla pielipšanu, tai ir vienkārša apkope un ekspluatācija. Standarta aprīkojumā ietilpst (atbilstoši zīmējumam titullapā): 1. Kaltēšanas kolonna ar elektrisko aizvaru izbīres sekcijā; 2. Servisa platformas un kāpnes; 3. Mobils rāmis uz riteņiem; 4. Siltummainis ar 2-pakāpju dīzeļdegvielas degli; 5. Izolēts (50 mm) karstais kanāls starp siltummaini un degli; 6. Ķēdes transportieris graudu izlādei; 7. Kausiņu elevators ar manuālu 3-plūsmu vārstu un cauruļu komplektu; 8. Putekļu un pelavu attīrītājs PPA; 9. Ventilatori bez putekļu attīrīšanas; 10. Vadības sistēma ar uzpildes kontroli, pārkaršanas termostatiem, digitāliem kaltēšanas un dzesēšanas kontrolieriem, kā arī dzesēšanas laika kontrolieri.

Kopumā, vērtējamā PRECO mobilā graudu kalte MD1x2 (sērijas Nr. - 1186) ir tās vecumam atbilstošā vizuālā un tehniskā stāvoklī. Lai atvieglotu kaltes apkopi un remontu, kaltēšanas angārā izveidotas sastanes, laipas un kāpnes, kā arī atbilstošas graudu pieņemšanas un izkraušanas vietas un aprīkojums.

Vērtējamās kaltes pārējie raksturojumi un tehniskie dati - atskaites pielikumā.

Vērtību definīcijas

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

Fiziskais nolietojums ir mantas nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra iekārtu tehniskā apkope un tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums ir mantas neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmo mantu, tas ir novecojis ražošanas veids, liels materiālu patēriņš uz vienas vienības izražošanu, dārga rezerves materiālu iegāde u.c. faktori.

Ārējie vērtības zudumi ir izmaiņas kopš uzrādītās mantas uzstādīšanas (mainījusies situācija tirgū, mazinājies to pieprasījums utml.). Šīs 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 tehniska, gan ekonomiska rakstura.

Vērtēšanas metodoloģija

Pieņemtās vērtēšanas pieejas pamatojums

Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs vispārpieņemtas vērtēšanas pieejas jeb metodes — izmaksu, ieņēmumu un tirgus pieejas.

Ar izmaksu metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu īpašumu, koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo vērtējamā objekta zudumu fiziskās nolietotības, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Ar tirgus metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Moduļu salīdzināšanai tiek aprēķinātas 1 m² tirgus piedāvājumu cenas.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā, un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Konkrētajā gadījumā tiek izmantotas gan izmaksu, gan tirgus pieejas (metodes), no kuru aprēķinu rezultātiem aprēķina vidējo tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, kā iespējamākās pielietojamās metodes konkrētās tirgus vērtības noteikšanā.

Izmaksu aprēķināšanas metode (pieejas) apraksts

Vispārējā gadījumā iekārtu (turpmāk tekstā "manta") pašreizējā vērtība atbilstoši izvirzītajam objekta novērtēšanas mērķim tiek noteikta, pamatojoties uz analogas, jaunas mantas tirgus vērtību (aizvietošanas metode) novērtēšanas dienā, to koriģējot ar mantas raksturojošo faktoru koeficientiem atkarībā no iekārtas stāvokļa, komplektācijas, jaudas un darbības bez ievērojamiem kapitāliem ieguldījumiem.

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 mantai, kura vērtēšanas datumā tiek izmantota noteiktā veidā, pieņemot, ka tas tā tiks izmantots arī turpmāk.

Mantas vērtība tiek noteikta pēc formulas:

$$V = V_s * F_1 * F_2 * \dots * F_n;$$

kur: **V** - aprēķinātā mantas vērtība uz novērtēšanas dienu;

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

F - korekciju koeficienti: fiziskais, funkcionālais un ārējo vērtības zudumu

Vērtējumā izmantotie korekciju koeficienti:

Fiziskā stāvokļa (fiziskā nolietojuma) faktors.

Fiziskā stāvokļa faktors ietver analīzes 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 $F_1=1$, tā kā mūsu gadījumā manta ir lietota, tad šis faktors ir 0,5.

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 (N_{ef}) un normatīvo (ekonomiski pamatoto) mantas kalpošanas laiku (N_n). Vispārējā šīs metodes formula ir:

$$F_1 = N_{ef} / N_n$$

kur: N_{ef} – iekārtas efektīvais nostrādātais laiks

N_n - iekārtas ekonomiski pamatotais lietošanas laiks. Lai iegūtu mantas aizvietošanas jauna vērtību, neto jaunas mantas pārdošanas vērtības tiek reizinātas ar pēc efektīvā vecuma metodes aprēķināto nolietojuma koeficientu.

Lai aprēķinātu uzrādītās mantas normatīvo (ekonomiski pamatoto) kalpošanas laiku, mēs ievācām informāciju par līdzīgu mantu normatīvo kalpošanas ilgumu.

Ekonomiskā un morālā nolietojuma faktors.

Ekonomiskais faktors ietver analīzes rezultātā iegūto mantas atbilstību mūsdienu labāko pasaulē tehniskā risinājuma prasībām un komplektējuma stratēģiju, ražotāju valsti un citus ar ražošanu saistītus jautājumus.

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie objekti tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Šajā gadījumā izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēts konkrēts īpašumu atšķirību raksturojošs korekcijas koeficients.

Ja vērtējamajam objektam ir pieejama pietiekama informācija par cenu piedāvājumiem tirgū līdzvērtīgiem īpašumiem, tad aprēķinu pamatā tiek izmantoti cenas korekcijas koeficienti, kas konkrētā gadījumā raksturo iespējamo cenas samazinājumu atbilstoši izvēlēto objektu vecumam, izmantošanas veidam, tehniskajiem parametriem, aprīkojumam un tehniskajam stāvoklim. Šajā gadījumā vērtējamā īpašuma korekcijas koeficients katram parametram tiek noteikts atsevišķi attiecībā pret vērtējamo objektu.

Tirgus pieejas (metodes) apraksts

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus cena (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Par korekcijas koeficientiem tiek ņemti sekojoši: darījuma apstākļu un vecuma; tehniskā un vizuālā stāvokļa un aprīkojuma.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 1 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, pretējā gadījumā koeficients ir mazāks par 1, bet ja šīs īpašības praktiski neatšķiras, tad koeficients paliek nemainīgi 1.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem (jauniem vai lietotiem) tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Vērtēšanas metodika kustamai mantai un to kopai izstrādāta un apstiprināta LĪVA īpašuma vērtētāju padomē, saskaņā ar īpašuma vērtēšanas standartu "Latvijas Standarts LVS 401:2013".

Pieņēmumu analīzes un aprēķinu rezultātā iegūtās vērtības ar ietekmējošo faktoru koeficientu lielumiem apkopotas tabulā - APRĒĶINS.

Kustamās mantas novērtējums**Novērtēšana ar izmaksu pieeju**

Kustamās mantas īpašnieks: MSIA "Evanagro"
Vienotais reģistrācijas Nr. : 55403044781
Aprēķina datums: 2026. gada 25. maijā
Atrašanās vieta: Jēkabpils nov., Kalna pag., "Ezerkrasti"

Nr.p. k.	Marka, modelis, aprīkojums	Jaunas kaltes aizvietošanas vērtība (EUR)	Fiziskais nolie- tojums (%)	Atlikusī aizviet. vērtība (EUR)	Funkc. noliet. (%)	Ārējie vērtības zudumi	Aprēķinātā tirgus vērtība (EUR)	Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība (EUR)
1	PRECO mobilā graudu kalte MD1x2	48 678	50	24 339	0	0,90	21 870	17 500
Kopā:		48 678					21 870	17 500

Aprēķinātā tirgus vērtība ar izmaksu metodi, neiesk. PVN, kustamai mantai vērtēšanas dienā, 2026. gada 25. maijā, noapaļojot ir 21900 EUR

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, ar izmaksu metodi, neiesk. PVN, kustamai mantai vērtēšanas dienā, 2026. gada 25. maijā, noapaļojot ir 17500 EUR

Aprēķinātā tirgus vērtība, neiesk. PVN, kustamai mantai vērtēšanas dienā, 2026. gada 25. maijā, noapaļojot ir 21600 EUR

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, neiesk. PVN, kustamai mantai vērtēšanas dienā, 2026. gada 25. maijā, noapaļojot ir 17300 EUR

Vērtības aprēķins PRECO mobīlai graudu kaltei MD1x2ar tirgus pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti sekojoši objekti:

1.PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2	48 678	EUR
2.Szk18	34 711	EUR
3.Riela Gtr 1500	51 405	EUR

Aprēķinu tabula:

	<i>Vērtējamais objekts</i>	<i>Salīdzināmais objekts</i>		
		<i>Nº1</i>	<i>Nº2</i>	<i>Nº3</i>
Nosaukums	PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2	PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2	Szk18	Riela Gtr 1500
Vērtība, EUR		48 678	34 711	51 405
Datu veids		piedāvājums	piedāvājums	piedāvājums
Datu avots		ss.com	ss.com	ss.com
Ekspluatācijas sākuma gads	2018	2026	2025	2026
Kopējais tilpums, m ³	15,2	15,2	18	15
Maks. kaltes jauda m ³ /24st	52	52	75	72
Kopējā elektroenerģijas jauda, kW	13,2	13,2	18,0	22,0
Korekcijas koeficienti				
Darījuma apstākļi/laika ietekme		-5%	0%	0%
Ekspluatācijas sākuma gads		-50%	-40%	-50%
Kopējais tilpums, m ³		0%	-5%	-5%
Maks. kaltes jauda m ³ /24st		0%	-5%	-5%
Kopējā elektroenerģijas jauda, kW		0%	-5%	-10%
Aprīkojuma līmenis		0%	10%	15%
Kopējā korekcija, %		-55%	-45%	-55%
Koriģētā vērtība		21 905	19 091	23 132
Aprēķinātā vērtība, bez PVN, EUR	21 376			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	21 380			
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	17 104			

Vērtētāja veiktās analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka PRECO mobīlās graudu kaltes MD1x2 tirgus vērtība, bez PVN, var būt:

21380 EUR (divdesmit viens tūkstoši trīs simti astoņdesmit eiro)

Aprēķinu rezultātā ir secināts, ka PRECO mobīlās graudu kaltes MD1x2 piespiedu pārdošanas vērtība, bez PVN, var būt:

17104 EUR (septiņpadsmit tūkstoši viens simti četri eiro)

PRECO mobīlās graudu kaltes MD1x2 kopējā tirgus vērtība, bez PVN : **21600 EUR**

PRECO mobīlās graudu kaltes MD1x2 kopējā piespiedu pārdošanas vērtība, bez PVN ;

17300 EUR

Aprēķins pēc izmaksu un tirgus metodēm - vidējais:

21900 + 21380 43280 /2= **21600 EUR**

17500 + 17104 34604 /2= **17300 EUR**

Piespiedu pārdošanas vērtība

Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība – noteiktā datumā visvairāk iespējamā cena, par kuru īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu varētu pārdot pēc saīsinātas atrašanās konkurējošā tirgū. Pastāv iespēja, ka pārdevējs šajā gadījumā darbojas nelabprātīgi un pircējs var būt informēts, ka pārdevējs rīkojas spaidu kārtā.

Saskaņā ar LĪVA 2009.gada 5. maijā apstiprināto „Situācijas analīze un metodiskas rekomendācijas „Vērtējumi tiesu izpildītājiem izsoles vajadzībām””, galvenie riski, kas darbojas piespiedu pārdošanas gadījumos:

Tirgus ekspozīcijas risks - mantas piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt mantu un iepazīties ar tās fizisko stāvokli, kā arī risks, ka mantas stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā mantas saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.

Finansēšanas faktors – Ņemot vērā ierobežoto laiku, ar lielu ticamību ir sagaidāmas problēmas ar finansējuma nodrošināšanu. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par mantas uzglabāšanu, juridisko palīdzību u.tml.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina.

Vērtējamā īpašuma gadījumā ar piespiedu pārdošanu saistītie riski un to ietekme uz iespējamo mantas pārdošanā izsolē iegūstamo cenu ir sekojoši:

Aprēķinātā kustamās mantas tirgus vērtība	EUR	21 600
Ar piespiedu pārdošanu saistītie riski	Ietekme (%)	Ietekme (EUR)
Tirgus ekspozīcijas risks	-5%	-1080
Fiziskā stāvokļa risks	-5%	-1080
Laika un nenoteiktības faktors	0%	0
Finansēšanas faktors	0%	0
Papildus izmaksu faktors	-5%	-1080
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	-5%	-1080
KOPĀ:	-20%	-4320

Aprēķinātā kustamās mantas piespiedu pārdošanas vērtība, neiesk. PVN, EUR	EUR	17 280
Noapaļojot, EUR	EUR	17 300

Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

1. vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo kustamo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem;
2. uzņēmuma vadība un tā pārstāvji ir apliecinājuši, ka viņu sniegtā informācija ir pilnīga un precīza, un ka finansu pārskatos atspoguļotie dati atbilst vispārpieņemtiem grāmatvedības un uzskaites principiem, un, gadījumā, ja ir kādas atkāpes no tiem, tās ir īpaši atzīmētas tekstā. No uzņēmuma vadības saņemtā informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un mēs neesam izteikuši savu viedokli par to;
3. novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem;
4. vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota;
5. vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta;
6. vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. 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, kā arī informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību;
7. nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA „GUPO” īpašniekiem, šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo mantu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

Slēdziens

Vērtētāja veiktās analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka MSIA "Evanagro" (reģ.nr. 55403044781) piederošās kustamās mantas (PRECO mobīlā graudu kalte MD1x2), tirgus vērtība, neiesk. PVN, vērtēšanas dienā 2026. gada 25. maijā var būt:

21600 EUR

(divdesmit viens tūkstoši seši simti eiro)

bet šīs kustamās mantas *piespiedu pārdošanas* vērtība, neiesk. PVN, var būt:

17300 EUR

(septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)

Papildus citiem nosacījumiem un faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaides un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

- a) pasūtītājs vērtētājam ir iesniedzis kustamās mantas saraksta kopiju, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza;
- b) pasūtītājs informē par vērtējamās mantas komplektāciju, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza;
- c) pasūtītājs mums ir sniedzis informāciju par demo māju aprīkojumu, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza;
- d) pasūtītājs informē par vērtējuma atskaides pielietojumu, vērtētājs pieņem, ka tā ir patiesa.

Kustamās mantas vērtētājs

Guntis Pommers

Sertifikāts Nr.27

*Dokuments parakstīts ar elektronisko
parakstu un satur laika zīmogu*

/Guntis Pommers/

FOTOGRĀFIJAS



