

KUSTAMĀS MANTAS

NOVĒRTĒŠANAS ATSKAITE



**Rīga,
2022. gada 14. septembris**

2022. gada 14. septembrī

RP SIA „Rīgas satiksme”

Saskaņā ar līgumu vērtētājs ir veicis Rīgas pašvaldības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”, reģ. Nr. 40003619950, piederošās kustamās mantas – kontaktvada DjpS150 (viena uzskaites pozīcija), kas atrodas Vestienas ielā 35, Rīgā, novērtēšanu.

Vērtētāja darba uzdevums bija aprēķināt vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtību.

Vērtējamā manta atrodas Vestienas ielā 35, Rīgā.

Darba mērķis – Objekta tirgus vērtības noteikšana atsavināšanās vajadzībām (izsolei).

Objekta tirgus vērtības noteikšana notiek pie sekojošiem pieņēmumiem (vērtēšanas nosacījumiem):

- 1) vērtējamā kustamā manta tiek vērtētā pašreizējā atrašanās vietā;
- 2) vērtējamā manta tiek atsavinātā, ka mantas kopums (atbilstoši uzskaites pozīcijai).

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

**Aprēķinu rezultātā vērtētājs ir secinājis, ka uzrādītās kustamās mantas- kontaktvada DjpS150 (viena uzskaites pozīcija), kas atrodas Vestienas ielā 35, Rīgā, 2022. gada 14. septembrī noteikta tirgus vērtība ir:
EUR 183 700 (viens simts astoņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti euro).**

Tirgus vērtība ir 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 piespēšanas. (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.11.).

Novērtēšanas atskaite vai atsevišķas tās daļas nav paredzētas nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti šajā novērtējumā, attiecas tikai uz doto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas dienā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Galvenā informācija

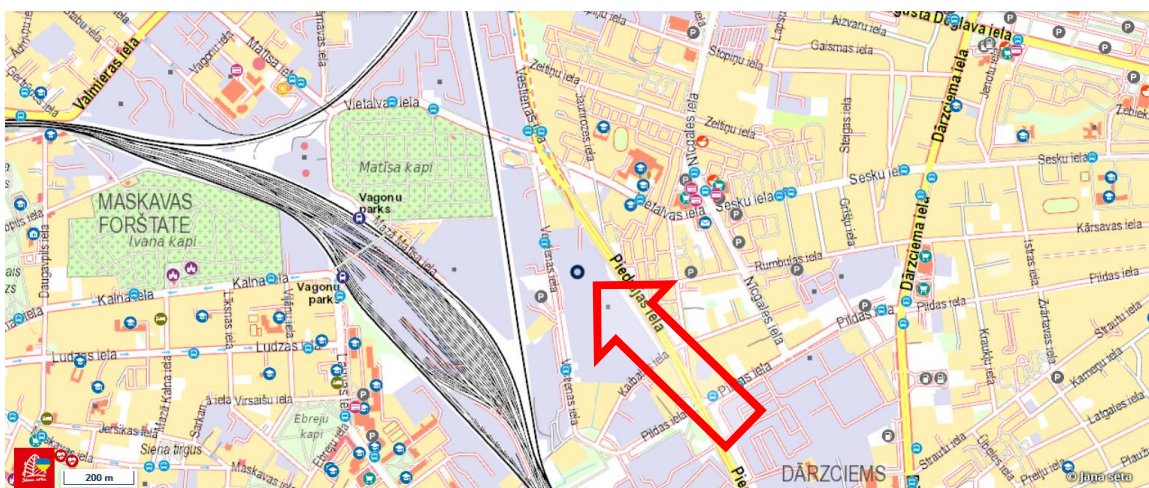
Vērtējamā kustamā manta	Kontaktvads Djps150
Īpašuma tiesības	Novērtētā kustamā manta pieder Rīgas pašvaldības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra komercreģistra iestādē ar vienoto reģ. Nr. 40003619950, juridiskā adrese: Rīga, Kleistu iela 28. Vērtētājam nav iesniegti īpašuma tiesības apliecinājošie dokumenti. Īpašuma tiesību piederība ir noteikta pamatojoties uz pasūtītāja iesniegto dokumentāciju. Vērtētājs pieņem, ka tā ir patiesa.
Vērtēšanas datums	2022. gada 14. septembris
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra komercreģistra iestādē ar vienoto reģ. Nr. 40003619950, juridiskā adrese: Rīga, Kleistu iela 28.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtību. Objekta tirgus vērtības noteikšana notiek pie sekojošiem pieņēmumiem (vērtēšanas nosacījumiem): 1) vērtējamā kustamā manta tiek vērtētā pašreizējā atrašanās vietā; 2) vērtējamā manta tiek atsavinātā, ka mantas kopums (atbilstoši uzskaites pozīcijai).
Vērtēšanas mērķis	Novērtēšana tika veikta, lai noteiktu vērtējamās mantas atsavināšanas cenu (izsolei).
Kustamās mantas atrašanās vieta	Vestienas iela 35, Rīga, LV-1067
Objekta sastāvs un ekspluatācijas režīms	Vērtējamā manta veido daļu no RP SIA „Rīgas satiksme” krājumiem. Atbilstoši pasūtītāja pārstāvja sniegtai informācijai vērtējamā manta nav ekspluatēta (lietota). Faktiski ir jauna. Veicot objekta apskati, tika konstatēts, ka vērtējamā manta glabājas atbilstošos apstākļos (noliktavā), nav pakļauta ārējo apstākļu negatīvai iedarbībai.
Vērtēšanas bāze un pieeja	Latvijas Standarts LVS 401:2013. Šajā vērtējumā vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – Tirgus vērtība. Aprēķini veikti izmantojot <i>izmaksu pieeju</i> . <i>Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.</i> (<i>Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.10.</i>)
Vērtējamā objekta vērtību noteikšanas datums	2022. gada 14. septembris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2022. gada 14. septembris.
Vērtējamās mantas apskates diena	2022. gada 29. augusts
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.

Īpašie pieņēmumi	<p>Papildus citiem nosacījumiem un faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pasūtītājs vērtētājam ir iesniedzis vērtējamās kustamās mantas grāmatvedības uzskaites dokumentāciju, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 2. pasūtītājs informē par vērtējamās mantas komplektāciju, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 3. pasūtītājs mums ir sniedzis informāciju par veiktajiem tehniskajiem remontu darbiem, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza; 4. pasūtītājs informē par vērtējuma atskaites pielietojumu, vērtētājs pieņem, ka tā ir patiesa. <p>Vērtētāja rīcībā ir ierobežots informācijas daudzums par vērtējamās mantas tehnisko stāvokli, iepriekšējo ekspluatāciju.</p>
Noteiktās vērtība	EUR 183 700 (viens simts astoņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti euro).

Vērtējamā objekta identifikācija

Adrese: Vestienas iela 35, Rīga, LV-1067
Vērtējamais objekts: Kustamā manta: - kontaktvads DjpS150

Objekta novietne



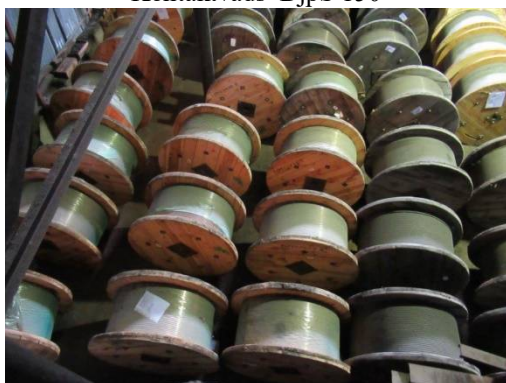
Objekta fotoattēli



Kontaktvads DjpS 150



Kontaktvads DjpS 150



Kontaktvads DjpS 150



Kontaktvads DjpS 150



Kontaktvads DjpS 150

Darba uzdevums

Vērtēja darba uzdevums bija noteikt vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtību.

Objekta tirgus vērtības noteikšana notiek pie pieņēmuma (vērtēšanas nosacījuma):

- 1) vērtējamā kustamā manta tiek vērtētā pašreizējā atrašanās vietā;
- 2) vērtējamā manta tiek atsavinātā, ka mantas kopums (atbilstoši uzskaites pozīcijai).

Vērtējuma mērķis – Objekta tirgus vērtības noteikšana atsavināšanās vajadzībām (izsolei).

Vērtējamā īpašuma apsekošana

Vērtējamais īpašums tika apsekots 2022. gada 29. augustā.

Atrašanās vieta, vispārējs raksturojums un tirgus raksturojums

Apskates brīdī vērtējamā kustamā manta atrodas Vestienas ielā 35, Rīgā.

Vērtējamā manta veido daļu no RP SIA „Rīgas satiksme” krājumiem.

Atbilstoši pasūtītāja pārstāvja sniegtai informācijai vērtējamā manta ir jauna, nav lietotā.

Veicot objekta apskati, tika konstatēts, ka vērtējamā manta netiek izmantota, tiek uzglabātā atbilstošos apstākļos.

Vērtējamās mantas lietošana ir iespējamā bez ieguldījumiem.

Kontaktvads DjpS150 paredzēts dzelzceļa/ tramvaju līniju aprīkošanai, tās tika izgatavots 2012. gadā Polijā. Pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas šādā tipa kontaktvadi Latvijā netiek izmantoti, līdz ar to realizācijas iespējās Latvijā ir zemas.

Vērtējamai mantai ražotāja garantijas termiņš jau ir iztecējis.

Brīvā tirgū līdzīgu kustamās mantas krājumu pārdošanās piedāvājumi parādās ļoti reti. Pieprasījums arī nav liels un pārsvarā veidojas no vairumtirgotājiem, kas spēj šādu kustamo mantu realizēt izmantojot savu realizācijas tīklu. Vai arī pieprasījums veidojas no gala paterētājiem, kuriem ir savs pietiekoši liels transportlīdzekļu parks vai cita veida lietošanās iespējās.

Iepriekšējos divos gados ekonomisko situāciju Latvijā būtiski ietekmēja COVID19 pandēmijas izraisītie ierobežojumi. Pašreizējā brīdī COVID19 pandēmijas ietekmē ir būtiski samazinājusies, bet tomēr sabiedrībā pastāv bažas par to, ka rudenī atkal tiks ieviesti ierobežojumi, kas ierobežo atsevišķus ekonomikas segmentus.

2022. gadā notika Krievijas Federācijas iebrukums Ukrainā, kas izraisīja būtiskās izmaiņas gan pasaules ekonomikā, gan Latvijas ekonomikā. Strauji pieauga inflācija, sāk samazināties iedzīvotāju reālie ienākumi.

Iepriekšminētie divi notikumi izraisīja lielās pārmaiņas Latvijas ekonomikā. Uzņēmumiem nākas saskarties ar situāciju, kad ir lielās grūtības efektīvi plānot savu darbību ilgtermiņā.

Vērtētājs veica vērtējamās mantas apskati dabā, analizējot tirgū esošo informāciju, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar šāda tipa mantas ražošanu, remontu un piegādi lietotājiem.

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.

Tirgu vērtība ir aprēķināta ar pieņēmumu, ka nepastāv šķēršļi to realizācijai.

Šī vērtējuma slēdziena saņemšana nedod tiesības to publicēt bez vērtētāja rakstiskas atļaujas, to nevar izmantot citas personas, izņemot klientu, kuram tas ir adresēts.

Šis slēdziens nav paredzēts trešajai personai, un ekspertam nav jāsniedz pilnīgs vērtējuma pārskats vai liecība tiesā, kā arī nav jāpiedalās tiesas procesā saistībā ar attiecīgā subjekta līdzekļiem, īpašumu, vai uzņēmējdarbības interesēm, izņemot gadījumus, kad par to panākta iepriekšēja vienošanās.

Šajā pārskatā sniegtā analīze, slēdzieni un secinājumi attiecas tikai uz šo vērtējuma uzdevumu, un to nevar izmantot citiem nolūkiem. Šis vērtējuma slēdziens ir spēkā tajā norādītajā vērtēšanas datumā un izmantojams vienīgi norādītajam mērķim.

Noteikto vērtību definīcijas

Aprēķins kustamai mantai balstās uz to, ka tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums varētu tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamata kritērijiem:

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

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartos formulēto tirgus vērtības definīciju:

Tirgus vērtība ir 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. (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.11.).

Vērtības bāze

Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze. Vērtības bāze ir skaidri jānošķir no:

- a) pieejas vai metodes, kas ir izmantota vērtības indikatora aprēķinam,

- b) vērtējamā aktīva veida,
- c) faktiskā vai pieņemtā aktīva stāvokļa vērtēšanas brīdī,
- d) jebkādiem papildu vai īpašiem pieņēmumiem, kas noteiktos apstākļos maina pamatpieņēmumus.

Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- a) Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.
- b) Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- c) Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

Šajā vērtējumā vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – Tirgus vērtība.

Vērtības un aprēķini uzrādīti EUR.

Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums

Kustamās mantas tirgus vērtības aprēķināšanai tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – 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;
- *ienākumu pieeja* – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā;
- *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.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja.

Aprēķini un vērtības ir uzrādītās eiro.