

**“Getliņi EKO” SIA
piederušās kustamās mantas
vērtējuma atskaite Nr.I.1201-2023**



**Novērtējuma datums:
2023. gada 04. decembris**



"Getliņi EKO" SIA

Rīgā, 2023. gada 04. decembrī.

Pēc klienta dotā darba uzdevuma iesniedzam vērtējuma atskaiti par "Getliņi EKO" SIA piederošo kustamo mantu – Dārzeņu iepakojšanas līnija, kas apsekota Kaudzīšu iela 57, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121. Kustamā manta tiek vērtēta, kā esošajā vietā izvietota atsevišķa vienība, kas arī turpmāk tiks izmantota līdzšinējā veidā. Kustamo mantu ir paredzēts pārvietot uz citu atrašanās vietu.

Analīzes pamatā ir:

- 1) vērtējamā objekta apsekošana atrašanās vietā,
- 2) vispārārtzītu vērtēšanas metožu pielietošana.

Novērtējuma mērķis ir palīdzēt gūt priekšstatu par iespējamo kustamās mantas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējums paredzēts iesniegšanai "Getliņi EKO" SIA uzņēmuma vajadzībām un nav izmantojams citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām to iepriekš nesaskaņojot ar vērtētājiem. Vērtēšanas gaitā esam nonākuši pie secinājuma, ka kustamās mantas visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023. gada 22. novembrī ir:

44 800 EUR (bez PVN)
(Četrdesmit četri tūkstoši astoņi simti eiro)

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir:

31 400 EUR (bez PVN)
(Trīsdesmit viens tūkstotis četri simti eiro)

Tirgus vērtība ir noteikta 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.

"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 piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11).

"PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. (LVS 401:2013).

Novērtēšana veikta, izmantojot starptautiskajā praksē pieņemtās vērtēšanas metodes saskaņā ar Vērtētāju Prakses Profesionālajiem standartiem un Vērtētāju Ētikas kodeksu.

Vērtējuma autori nav pārbaudījuši saņemtās informācijas pareizību nevienā oficiālā institūcijā un neuzņemas atbildību par tās neatbilstību faktiskajam stāvoklim. Autori ir pieņēmuši, ka kopš informācijas saņemšanas brīža nav notikušas būtiskas izmaiņas, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanas rezultātu.

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

Ja Jums ir nepieciešami mūsu turpmākie pakalpojumi, lūdzu kontaktēties pa tālruni: +371 29108888.

Ar patiesu cieņu:
SIA „3G” valdes loceklis

Kārlis Apinis

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

SATURS

<i>1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU</i>	4
<i>2. ĪPAŠUMA TIESĪBU PAMATOJUMS</i>	5
<i>3. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI</i>	5
<i>4. LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</i>	5
<i>5. NOTEIKTĀS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA</i>	5
<i>6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS</i>	6
<i>7. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE ĪPAŠIE PIENĒMUMI</i>	6
<i>8. VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) UN IZMAKSU PIEEJU</i>	6
<i>9. VĒRTĒJAMĀS KUSTAMĀS MANTAS APRAKSTS</i>	8
<i>10. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS</i>	8
<i>11. VĒRTĒJAMO OBJEKTU NOVĪETOJUMS KARTĒ</i>	9
<i>12. SITUĀCIJAS PLĀNS</i>	10
<i>13. KUSTAMĀS MANTAS VĒRTĪBAS APRĒĶINS</i>	10
<i>14. FOTOATTĒLI</i>	11
<i>15. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA</i>	13
<i>16. SLĒDZIENS</i>	13
<i>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS</i>	13

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtēšanas objekts:	Kustamā manta – Dārzeņu iepakojšanas līnija.
Vērtējuma pasūtītājs:	“GETLIŅI EKO” SIA, reģ. Nr. 40003367816.
Vērtēšanas laiks, vieta:	2023. gada 22. novembris, Kaudzīšu iela 57, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121.
Atskaites sagatavošanas datums:	2023. gada 04. decembris.
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība:	44 800 EUR
Aprēķinātā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība:	31 400 EUR
Vērtēšanas uzdevums:	Noteikt kustamās mantas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtēšanas mērķis:	Vērtējums paredzēts iesniegšanai "Getliņi EKO" SIA uzņēmuma vajadzībām.
Īpašuma statuss:	Kustamās mantas īpašuma tiesības pieder SIA Getliņi EKO. Īpašumtiesības noteiktas balstoties uz iesniegtā pamatlīdzekļu saraksta kopiju.
Vērtēšanu veica:	Kustamās mantas vērtētājs Kārlis Apinis, (LĪVA sertifikāts Nr.30)
Vērtēšanas bāze un pieeja:	Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Objekta novērtēšanai ir izmantota viena pieeja. Izmaksu pieeja (atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķināšanas) 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. (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:	Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējumā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Vērtējamās kustamās mantas labākā un efektīvākā izmantošana ir dārzeņu iepakojšana.
Esošais izmantošanas veids:	Iekārta netiek ekspluatēta.
Pieņēmumi:	Tirgus vērtības noteikšanai kustamā manta tiek vērtēta kā atsevišķa vienība, pie nosacījuma ka uzņēmējdarbība netiek pārtraukta, funkcionējošs uzņēmums. Vērtējamo kustamo mantu ir paredzēts pārvietot uz citu atrašanās vietu.
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi un vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka tādu nav.
Vērtēšanai izmantotā informācija:	<ol style="list-style-type: none">1. Uzņēmuma darbinieku sniegtā informācija.2. Kustamās mantas apskate uz vietas tās atrašanās vietā.3. Cita publiski pieejamā informācija.4. Iesniegtā pamatlīdzekļu saraksta kopija

2. ĪPAŠUMA TIESĪBU PAMATOJUMS

Balstoties uz iesniegto iesniegto pamatlīdzekļu saraksta kopiju, kustamās mantas īpašumtiesības pieder SIA "Getliņi EKO"

3. GALVENIE PIENĒMUMI 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 iekļilāšanas, 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 apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju.
- 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.

4. LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējumā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Uzrādītās kustamās mantas labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir dārzu iepakojšana.

5. 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” - 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).

“PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. (LVS 401:2013).

6. 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).

Izvēlētās vērtēšanas pieejas teorētiskais pamatojums.

Tirgus analīzes rezultātā vērtētājs secina, lietotām dārzenū iepakojšanas iekārtām tirgū šobrīd nav pieejami salīdzināmie dati un tirgus vērtības noteikšanai izmantota izmaksu pieeja. Vērtētāja viedoklis ir, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtēšanas objektu.

7. 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 kustamās 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 (komercīlas un vai citāda veida banku vai līzings kompāniju uzliktiem apgrūtinājumiem).
- Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par viņa īpašumā esošo kustamo mantu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza.
- Potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašuma tiesības uz kustamo mantu.

8. VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IZMAKSU PIEEJU

Kustamās mantas vērtības noteikšanai tika izmanta *izmaksu pieeja*.

Izmaksu pieeja. Lai aprēķinātu vērtējamās kustamās mantas tirgus vērtību, kurai šobrīd nav pieejami salīdzināmie dati vērtētājs ir izmantojis izmaksu pieeju (atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi).

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 izmantoti dati no iesniegtā pamatlīdzekļu saraksta.

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 (Vaizviet.), neto jaunas mantas pārdošanas vērtība ($V_{sāk.}$) tiek reizināta ar pēc efektīvā vecuma metodes aprēķināto nolietojuma koeficientu $F_{noliet.}$: $Vaizviet. = V_{sāk.} * (1 - F_{noliet.})$.

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 saistīta 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 uzraudzīto tehnoloģisko iekārtu uzstādīšanas (mainījies situācija tirgū, 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, jāreķinās 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.

9. VĒRTĒJAMĀS KUSTAMĀS MANTAS APRAKSTS

2023. gada 22. novembrī vērtētājam vērtēšanai tika uzrādīta kustamā manta – Itālijā/ Vācijā 2017. gadā izgatavota dārzeņu iepakšanas līnija, kas sastāv no dārzeņu iepakšanas iekārtas Imball Stock IS350 BM EXPERIENCE, s/n 201766, divkameru termo tuneļa Imball Stock ISTB 440x250, s/n 60536, etiķešu līmēšanas iekārtas Multivac L300, s/n 251448, Produktu padeves galda, iepakotā produkta uzkrāšanas galda, iepakotā produkta noņēmjgalda, iepakotā produkta pozicionēšanas galda. Apsekojot kustamo mantu, vērtētājs secina ka tā labā tehniskā un vizuālā stāvoklī, netiek ekspluatēta novietota uzglabāšanai. Iepakšanas līnijai redzamas nolietojuma pazīmes padeves transportieru lentām un iepakojuma termokausēšanas nažiem.

Uzrādītās kustamās mantas uzskaitījums:

Dārzeņu iepakšanas līnija

- Dārzeņu iepakšanas iekārta Imbal Stock IS-350 BM EXPERIENCE, s/n 201766
- Divkameru termo tunelis Imbal Stock ISTB 440x250, s/n 60536
- Produkta padeves galds
- Iepakotā produkta uzkrāšanas galds
- Iepakotā produkta noņēmjgalds
- Iepakotā produkta pozicionēšanas galds
- Etiķešu līmētājs Multivac Baseline L300, s/n 251448

Uzrādītās kustamās mantas specifikācija pielikumā.

Veicot kustamās mantas novērtēšanu, tika ņemts vērā mantas ražošanas gads, ražotājs, tehniskais stāvoklis, fiziskais un morālais nolietojums, tās iespējamā tālākā izmantošana, kā arī mantas iespējamā realizācija patreizējā Latvijas tirgū un laikā.

10. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Analizējot tirgus situāciju var secināt, ka lietotām dārzeņu iepakšanas līnijām analogus tirgū nav iespējams atrast. Tas saistīts ar tendenci šāda tipa iekārtas pirt jaunas un lietot ilgstošu laika periodu.

Pēc vērtētāja domām uzrādītā vērtējamā kustamā manta ir pietiekoši likvīda un to ir iespējams realizēt brīva tirgus apstākļos.

11. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



12. SITUĀCIJAS PLĀNS



www.kadastrs.lv; www.balticmaps.eu

13. KUSTAMĀS MANTAS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nr. p. k.	Vērtējamā objekta nosaukums	Izlieduma gads	Jauna aizvietošanas vērtība EUR, bez PVN	Korekciju			Kopā F	Aprēķinātā tirgus vērt. EUR summa, bez PVN	Piespiedu pārdošanas vērtība EUR summa, bez PVN
				F 1	F 2	F 3			
1	Dārzeņu iepakojšanas līnija Imbal Stock/ Multivac	2017	82956,00	0,60	1,00	0,90	0,54	44 800,00	31 360,00
Kopā:								44 800,00	31 400,00

Piespiedu pārdošanas 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 marketing; 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. Vērtētājam 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:

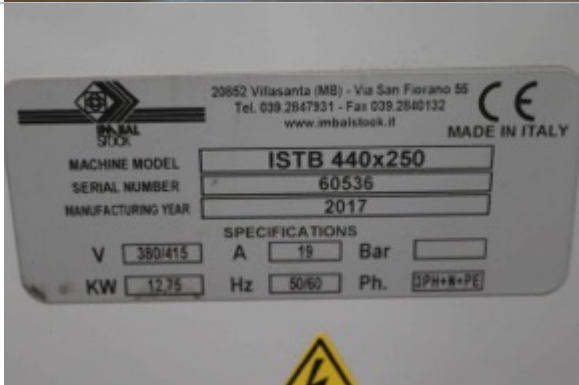
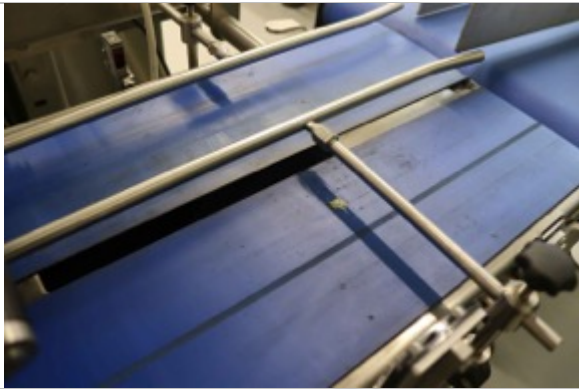
- tirgus ekspozīcijas risks – kustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un 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 apgrūtināta iespējas īpašuma iegādei izmantot finansējumu kredītiestādē;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina.
- papildus izmaksu risks – kas saistīts ar dažādām izmaksām par mantas uzglabāšanu, demontāžu, izvešanu no telpām, juridisko palīdzību un tml.

Novērtējamā kustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Aprēķinātā objekta tirgus vērtība EUR		44 800
Tirgus ekspozīcijas risks	-10%	4480
Fiziskā stāvokļa risks	-5%	2240
Laika un nenoteiktības faktors	0%	0
Finansēšanas faktors	-5%	2240
Papildus izmaksu faktors	-5%	2240
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	-5%	2240
Kopā	-30%	13440
Aprēķinātā objekta piespiedu pārdošanas vērtība EUR		31 360
Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR		31 400

14. FOTOATTĒLI







15. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

- Uzņēmuma pārstāvja sniegtā informācija.
- Iesnigtā pamatlīdzekļu saraksta kopija.
- Novietojuma kartē no kadastrs.lv; balticmaps.eu.
- Interneta resursos pieejamā informācija.

16. SLĒDZIENS

Veicot “Getliņi EKO” SIA piederošās kustamās mantas – Dārzeņu iepakojšanas līnija, kas apsekota Kaudzīšu iela 57, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121, novērtēšanu ir noteikta tirgus vērtība, kas 2023. gada 22. novembrī ir:

EUR 44 800 bez PVN 21% (Četrdesmit četri tūkstoši astoņi simti eiro)

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir:

EUR 31 400 bez PVN 21% (Trīsdesmit viens tūkstotis četri simti eiro)

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 pārliecību 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 apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma,
- mans domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem.

2023. gada 04. decembris.

Vērtētājs:
(Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.30;)

Kārlis Apinis

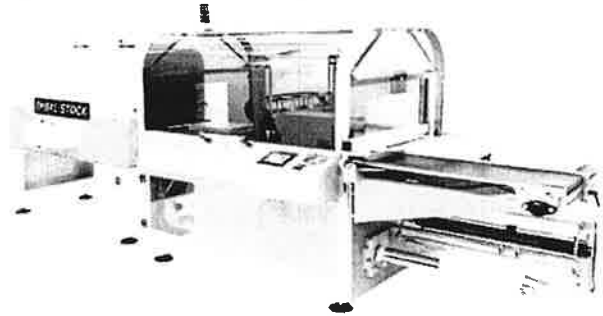
PIELIKUMI

TEHNISKAIS PIEDĀVĀJUMS

dalībai iepirkumam „Dārzeņu iepakojšanas iekārta”
(identifikācijas Nr. GEKO 2016/09/04)

Multivac Oy Filiāle Latvijā iesniedz precīzētu piedāvājumu ar komplektējošo iekārtu un aprīkojuma cenām:

Dārzeņu iepakojšanas iekārta IS-350-BM EXPERIENCE: 45.000 EUR

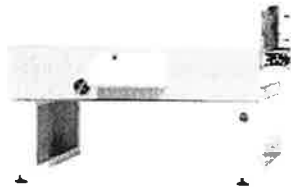


Dārzeņu iepakojšanas iekārta veic pārstrādātu dārzeņu iepakojšana termoplēves iepakojumā.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- viegla piekļuve plēves padevei un formātu nomainīai;
- darba cikla uzsākšana un produkta kontrole ar horizontālajiem un vertikālajiem fotosensoriem;
- padeves konveijera kontrole no iekārtas vadības paneļa;
- iekārtas darbība ar servo motoriem;
- motorizēta plēves virzība;
- gumijoti plēves attīšanas rullīši;
- pneimatiskā plēves ruļļa nofiksēšana;
- plēves atgriezumam uztinēja kontrole;
- nepārtrauktas darbības gareniskā sānu šuves sakausēšanas sistēma POF/PP plēvei;
- krusteniskā sakausēšana ar bez kontaktu motoru piedziņu konstantam sakausēšanas spiedienam;
- elektroniska sakausēšanas elementu temperatūras kontrole pielāgojama dažādiem plēves veidiem;
- produkta augstuma regulēšana caur vadības paneli;
- produkta platumu regulēšana ar vadotnēm un rokturi;
- skārienjūtīgs vadības ekrāns ar iespēju saglabāt 20 receptes;
- transportēšanas lentas ātrums no 6 līdz 30 m/mīn;
- ražība 54 iepak./min;
- krusteniskās sakausēšanas elementa platums 350 mm;
- produkta platums no 50 mm līdz 250 mm;
- produkta augstums no 10 mm līdz 150mm;
- produkta garums neierobežots;
- plēves ruļļa platums līdz 450 mm, diametrs līdz 250 mm

- divkameru termo tunelis IST B 440X250: **7.254 EUR**



- mikroprocesoru vadības sistēma;
- LCD vadības panelis;
- iespēja atmiņā saglabāt 10 darbības ciklus;
- temperatūras un lentas ātruma regulēšana no vadības paneļa;
- konveijera lēta ar silikona rulljiem;
- gaisa plūsmas regulēšana;
- dzesēšanas sistēma.

Produkta padeves galds: 4.667 EUR

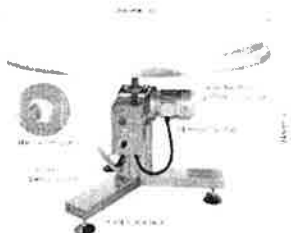


Produkta padeves galds veic produkta orientētu padevi dārzeņu iepakojšanas iekārtai.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- sinhronizēts ar pakošanas iekārtu;
- garums 2000mm;
- platums 300 mm;
- augstums regulējams no 850 mm līdz 1250 mm;
- regulējamas sānu vadotnes;
- motorizēta piedziņa;
- sinhronizācija ar iepakojšanas iekārtu;
- ātruma regulēšanu no iepakojamās iekārtas;
- STOP poga iepakojamās iekārtas apstādināšanai.

Iepakotā produkta uzkrāšanas galds: 3.334 EUR



Iepakotā produkta uzkrāšanas galds veic produkta pieņemšanu un uzkrāšanu no dārzeņu iepakojšanas iekārtas.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- diametrs līdz 1400 mm;
- avārijas Stop poga;
- regulējams ātrums;
- regulējams augstums;
- materiāls nerūsējošais pārtikas tērauds.

Iepakotā produkta noņēmēj galds: 4.667 EUR

Iepakotā produkta noņēmēj galds veic produkta pieņemšanu no dārzeņu iepakojšanas iekārtas.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- garums 1000 mm;
- platums 400 mm;
- augstums regulējams no 850 mm līdz 1250 mm;
- regulējamas sānu vadotnes;
- motorizēta piedziņa ar ātruma regulēšanu.

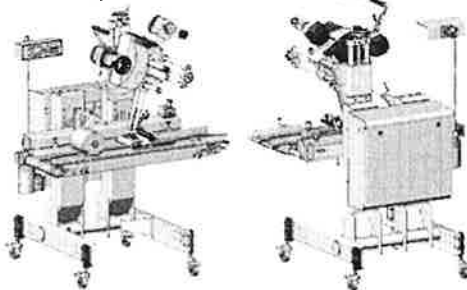
Iepakotā produkta pozicionēšanas galds: 4.134 EUR

Iepakotā produkta pozicionēšanas galds veic produkta pozicionēšanu pirms etiķešu līmēšanas.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- garums 1500mm;
- platums 400 mm;
- augstums regulējams no 850 mm līdz 1250 mm;
- regulējamas sānu vadotnes;
- motorizēta piedziņa ar ātruma regulēšanu;

Etiķešu līmētājs MULTIVAC BASELINE L300: 13.900 EUR



Etiķešu līmētājs veic produkta etiķetes uzlīmēšanu uz iepakojuma.

Tehniskā specifikācija un aprīkojums:

- etiķešu līmēšana no augšas;
- transportēšanas lentas ātrums 40 m/min;
- konveijera augstums regulējams;
- etiķešu platums no 20 līdz 146 mm;

- regulējamas sānu vadotnes;
- elektroniskais vadības panelis.

Papildus izmaksas: 5.200 EUR

- instalācija;
- iepakojuma;
- transports;
- apmācība.

KOPĒJĀ SUMMA: 88.156 EUR

Iekārtas kopējie parametri – garums ne vairāk kā 8300cm, platums ne vairāk kā 2000cm.

Atbilstības sertifikāts tiks piegādāts kopā ar precī.

Iekārtas garantija – 2. gadi no pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīža.

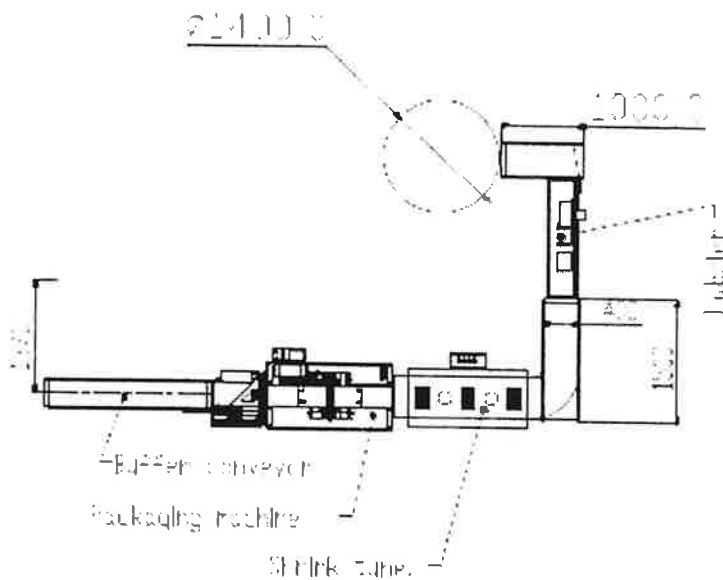
Iekārta atbilst ES drošības prasībām.

Iekārtas marķējums – CE.

Piegādātās iekārtas serviss garantijas un pēc garantijas laikā ar servisa reakcijas laiku līdz 24 stundām.

Galarezultāts - Nodrošināts pārstrādātu dārzeņu iepakojšanas termoplēves iepakojumā process.

Iekārtas ir jaunās un nelietotas.



Girts Lazdiņš, filiāles vadītājs



06.03.2017



Pamatlīdzekļu uzskaites kartiņa Nr. 1646

EUR

Nosaukums: **Dārzeņu iepakošanas iekārta**

Bilances konts:	1237	Inventāra numurs:	1646	Nolietojuma metode:	Lineāra (no uzskaites vērtības)
Struktūrvienība:	S	Skaitis:	1.00	Norma:	20 % gadā
Atrašanās vieta:	Pārstrādes cehs	Uzskaites vērtība:	88156.00	Nol.summa mēnesī:	1469.07
Atbildīgā pers:	Guntars Strauts	Nolietojums:	88156.00	Nol. summa gadā:	17628.84
Ekspluatācijā no:	24.10.2017.	Atlikusī vērtība:	0.00	Piezīmes:	
Izslēgšanas datums:		Lūžņu vērtība:	0.00		
Statuss:	Ekspluatācijā	Pārējie pamatlīdzekļi projektam Investīcijas dārzeņu pārstrādē			

Kartiņas aizpildītājs: Grāmatvede Kristīne Kokuma

Datums	Operācijas tips	Dok.numurs	Uzskaites vērtības izm.	Nolietojuma izm.	Uzskaites vērtība:	Nolietojums	Atlikusī vērtība
24.10.2017.	legāde	2017-100-47	88156.00	0.00	88156.00	0.00	88156.00
28.11.2017.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2017/11	0.00	1469.27	88156.00	1469.27	86686.73
20.12.2017.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2017/13	0.00	1469.27	88156.00	2938.54	85217.46
19.01.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/1	0.00	1469.27	88156.00	4407.81	83748.19
01.02.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/4	0.00	1469.27	88156.00	5877.08	82278.92
01.03.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/7	0.00	1469.27	88156.00	7346.35	80809.65
01.04.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/8	0.00	1469.27	88156.00	8815.62	79340.38
01.05.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/9	0.00	1469.27	88156.00	10284.89	77871.11
01.06.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/10	0.00	1469.27	88156.00	11754.16	76401.84
01.07.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/11	0.00	1469.27	88156.00	13223.43	74932.57
01.08.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/12	0.00	1469.27	88156.00	14692.70	73463.30
01.09.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/13	0.00	1469.27	88156.00	16161.97	71994.03
01.10.2018.	Pamatlīdzekļu nolietojums	N2018/14	0.00	1469.27	88156.00	17631.24	70524.76