

ATSKAITE PAR
SIA "NBT ENERGY"
PIEDEROŠĀS
KUSTAMĀS MANTAS
TIRGUS UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS APRĒĶINU



Atskaites saturs

<i>1. Vēstule</i>	<i>2 . lpp</i>
<i>2. Galvenā informācija</i>	<i>4 . lpp</i>
<i>3. Darba uzdevuma apraksts</i>	<i>5 . lpp</i>
<i>4. Vērtējamā objekta identifikācija</i>	<i>6 . lpp</i>
<i>5. Noteikto vērtību definīcijas</i>	<i>7 . lpp</i>
<i>6. Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums</i>	<i>8 . lpp</i>
<i>7. APRĒKINI</i>	<i>11 . lpp</i>
<i>8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori</i>	<i>13 . lpp</i>
<i>9. Slēdziens</i>	<i>14 . lpp</i>
<i>10. Fotografijas</i>	<i>15 . lpp</i>
<i>11. Pielikumi</i>	

Nr.:
Datums:
Rīgā

Atskaite sagatavota pasūtītāja vajadzībām

SIA "NBT Energy" !

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši SIA "NBT Energy" (reģ.nr. 40103680940) piederošās kustamās mantas (vēja ģeneratori NEG Mikon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000) - turpmāk tekstā - 'kustamā manta' vērtības noteikšanu.

Mūsu darba uzdevums bija aprēķināt augstāk minētās kustamās mantas iespējamo tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību 2020. gada 7. augustā, pamatojoties uz mantas apskati 2020. gada 7. augustā, atskaites izmantošanai pasūtītāja vajadzībām .

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi par vērtējamo mantu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā pašreizējā tirgus situācijā.

Vērtētāja darba mērķis bija aprēķināt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību 2020. gada 7. augustā uzrādītajai augstāk minētajai kustamajai mantai.

Vērtētāja veiktās apsekošanas, analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka SIA "NBT Energy" (reģ. Nr. 40103680940) piederošās kustamās mantas (vēja ģeneratori NEG Mikon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000) tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2020. gada 7. augustā, var būt:

NEG Mikon NM92/2750 - 64000 EUR (sešdesmit četri tūkstoši eiro)

NEG Mikon NM72/2000 - 60000 EUR (sešdesmit tūkstoši eiro)

bet šīs kustamās mantas *piespiedu pārdošanas* vērtība var būt:

NEG Mikon NM92/2750 - 34000 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši eiro)

NEG Mikon NM72/2000 - 30000 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro)

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

1. pasūtītājs mums ir sniedzis informāciju par apsekojamās kustamās mantas tehnisko stāvokli;
2. pasūtītājs ir sniedzis tehnisku informāciju par apsekojamās kustamās mantas aprīkojumu un ekspluatāciju, remontu, kā arī tās noslogojumu;
3. pasūtītājs ir sniedzis informāciju par vērtējuma pielietojumu;
4. potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz kustamo mantu.

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 piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno 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).

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz citiem papildus nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti. Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un tirgus situācijas Latvijā.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu aprūtinājumu ietekmi uz kustamās mantas vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā kustamā manta tiek pārdota par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāk ar to saistītas personas.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nav paredzēti 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. Kustamās mantas novērtējuma atskaite pielietojama tikai uzrādītajam lietošanas mērķim.

Mēs veicām apskati uz vietas, 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 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.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam Jums sniegt tālāku palīdzību, lūdzu sazināties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „EIROEKSPERTS”

Valdes loceklis

V. Žuromskis

Galvenā informācija

Vērtējamais objekts (kustamā manta)	vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000
Vērtēšanas datums	2020. gada 7. augustā
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "NBT Energy"
Reģistrācijas Nr.	40103680940
Kustamās mantas vērtētājs	Guntis Pommers, sertifikāts Nr. 27
Vērtēšanas uzdevums	Veikt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu uzrādītajai kustamajai mantai, pamatojoties uz mantas apskati 2020. gada 7. augustā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt: tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējums tiks izmantots: pasūtītāja vajadzībām
Aprēķinātā tirgus vērtība NEG Micon NM92/2750	64000 EUR (sešdesmit četri tūkstoši eiro)
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība NEG Micon NM92/2750	34000 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši eiro)
Aprēķinātā tirgus vērtība NEG Micon NM72/2000	60000 EUR (sešdesmit tūkstoši eiro)
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība NEG Micon NM72/2000	30000 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro)
Īpašumtiesības	Uzrādītās vērtējamās mantas (vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000) īpašnieks ir: SIA "NBT Energy" Reģ.nr. 40103680940
Aprūtinājumi	iespējamās transportēšanas gadījumā jāērēķinās ar papildus izmaksām
Apskates datums	2020. gada 7. augustā
Atrašanās vieta	Jaunarāji, Popes pagasts, Ventspils novads
Objekta sastāvs un ekspluatācijas režīms	Uzrādītie vēja ģeneratori ir demontēti, kā arī tiem nepieciešama diagnostika un atbilstoši remonta darbi
Tirgus situācija	Uzrādītie vēja ģeneratori ir tirgus spējīgi konkurēt, jo apzinot tirgus situāciju un salīdzinot to Interneta lapās – ir piedāvājumi pirkt un pārdot šādus vēja ģeneratorus, tomēr pieprasījums pēc tiem ir būtiski mazinājies
Pašreizējais izmantošanas veids	vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000 netiek izmantoti vairākus gadus
Efektīvākais izmantošanas veids	elektroenerģijas ražošana
Piezīmes	Pielikumā sekojošu dokumentu kopijas: apskates laikā uzrādītās kustamās mantas fotogrāfijas izdrukas no Interneta kustamās mantas vērtētāja sertifikāts Nr.27 neatkarības apliecinājums līgums, ekspertīzes akts un tāme profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polise

Darba uzdevuma apraksts

SIA "NBT Energy" (reģ.nr. 40103680940) lūdz aprēķināt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību 2020. gada 7. augustā uzrādītajai kustamajai mantai (vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000).

1.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs vispārpieņemtās vērtēšanas metodes —izmaksu, ieņēmumu un salīdzināmo darījumu (tirgus pētījumu) metodes. Konkrēto tehnoloģisko iekārtu vērtēšanai izmantota tirgus datu salīdzināšanas metode, jo tā visprecīzāk atspoguļo vērtējamo vēja ģeneratoru pieprasījumu - piedāvājumu tirgū.

Tirgus vērtības aprēķini ar izmaksu metodi balstās uz šādas pašas kustamās mantas sākuma vērtību, kāda atrodama piedāvājumu tirgū interneta lapās, kas ir pieņemtās vērtības, bet ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tā ne vienmēr atbilst faktiskai tirgus situācijai.

Bez tam, novērtējuma pamatā ir informācija no firmām, kuras realizē šādu vai līdzīgu kustamo mantu, kas ir iegūta vēlāk kā 2020. gada 7. augustā.

1.2. Vispārīgā informācija

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

- izgatavošanas 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 gaitā veiktie un nepieciešamie tehniskie remontu un apkopes
- 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. Kā būtisks faktors ir ņemts vērā uzrādītās kustamās mantas īpašnieku maiņa, komplektācija un ekspluatācijas laikā veiktie remontu vai kapitālie atjaunošanas remontu, vai atjaunošanas remontu nerentabilitāte, kā arī nepieciešamās remontdarbu izmaksas.

Vērtējamā objekta identifikācija

Īpašumtiesību raksturojums

Vērtējamā kustamā manta (vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000) ir SIA "NBT Energy" (reģ.nr. 40103680940) piederošs īpašums.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija:

- Īpašnieka pārstāvja sniegtā tehniskā informācija par apskatāmo mantu;
- Apsekošanas dienā fiksētie foto dokumenti;
- Informācija no reklāmās un internetā pieejamiem datiem;
- SIA "Kurland Energy systems" tāme KES-2018/4 iekārtas remontam 09.04.2018.

Atrašanās vieta un vispārējs iekārtu raksturojums

Visa vērtēšanai uzrādītā kustamā manta (vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000) apskates dienā 2020. gada 7. augustā atradās apsargātā teritorijā, atrašanās vieta - Jaunarāji, Popes pagasts, Ventspils novads.

Vēja ģeneratori NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000 ir demontēti un atrodas apskates vietā vairāk kā četrus gadus.

02.10.2015. gadā "WTG Partners ApS" inspektors (Peter B Holmgaard) veica vēja ģeneratora AN Bonus SWT 2.3-82 tehnisko ekspertīzi. 2018. gada 9. aprīlī SIA "Kurland Energy systems" sastādījusi tāmi KES-2018/4 vēja ģeneratora AN Bonus SWT 2.3-82 remontam.

Vērtētājs pieņem, ka abi iepriekš minētie dokumenti par vēja ģeneratora AN Bonus SWT 2.3-82 tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem remonta darbiem ir patiesi, jo minētās elektroiekārtas vairāk kā sešus gadus atradušās āra apstākļos, kur bijušas pakļautas mitruma un temperatūras svārstību ietekmei bez atbilstošiem ekspluatācijas apstākļiem un konservācijas. Vēja ģeneratoriem NEG Micon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000 arī ir nepieciešama tehniskā ekspertīze un tāme veicamajiem remonta darbiem, detaļu nomainībai un tehniskai apkopei. Iespējamās atjaunosānas izmaksas varētu būt atbilstošas AN Bonus SWT 2.3-82 Komerciāla pieeja elektroenerģijas ražošanai nosaka izmaksu minimizāciju iepērkot vēja ģeneratora iekārtas, izstrādājot projektu un realizējot projektu. Šāds sadaļas uzstādījums nosaka demontētu vēja ģeneratoru iekārtu iegādāšanos reģionos, kuros notiek vēja parku modernizācija. Lētu projektēšanas izmaksu meklēšana bieži noved pie spiediena pielietot jau esošus projekta risinājumus, neizvērtējot lokālos būvniecības apstākļus un īpatnības. Projekta realizācijas izmaksas ir atkarīgas no projektētāja piedāvātā risinājuma, tādējādi tiek pieprasīti lēti risinājumi, kuri ne vienmēr ir atbilstoši drošības un lietojamības prasībām.

Šī iemesla dēļ lietotu vēja ģeneratoru realizācija ir problemātiska attīstītākās valstīs un to izmantošana otreizējā tirgū saistīta ar lielām diagnostikas, remonta, apkopju un uzstādīšanas izmaksām. Jāņem vērā arī fakts, ka pēdējo divu gadu laikā būtiski samazinājies vērtējamo vēja ģeneratoru pieprasījums tirgū. Faktiskā vēja ģeneratora vērtība jāsamazina par iepriekš minēto izdevumu summu, kas konkrētajā gadījumā ir 88 619 eiro, vai noapaļojot un ņemot vērā iespējamo slēpto defektu novēršanu, varētu būt 90 000 eiro.

Vēja ģeneratora NEG Mikon NM92/2750 tehniskie dati: izgatavošanas gads - 2003. ; nominālā jauda - 2,75 MW; rotora diametrs - 92 m; rotora augstums - 70 m; minimālais vēja ātrums - 4 m/s; nominālais - 14,2 m/s; maksimālais - 25 m/s; maksimālās izturības - 68 m/s; rotora spārnu noseguma laukums - 6 648 kvadrātmetri, rotora maksimālie apgriezieni - 15,6 apgr./ min; max svars tornim - 230 t, gondolai - 83 t, rotoram - 57 t, kopējais - 370 t.

Vēja ģeneratora NEG Mikon NM72/2000 tehniskie dati: izgatavošanas gads - 2003.(?) ; nominālā jauda - 2,0 MW; rotora diametrs - 72 m; rotora augstums - 64 m; minimālais vēja ātrums - 3 m/s; nominālais - 15 m/s; maksimālais - 25 m/s; maksimālās izturības - 60 m/s; rotora spārnu noseguma laukums - 4 072 kvadrātmetri, rotora maksimālie apgriezieni - 18 apgr./ min; max svars tornim - 175 t, gondolai - 85 t, rotoram - 40 t, kopējais - 300 t.

Pārējie vēja ģeneratoru tehniskie dati un apraksti - atskaites pielikumā.

Vērtējuma pamatojums papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem

Vērtētājs veica apskati uz vietas, salīdzināja līdzīgu vēja ģeneratoru ekspluatācijas nosacījumus, ieguva un analizēja informāciju no Jums, kā arī no firmām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar šāda tipa iekārtu ekspluatāciju, remontu un komplektēšanu. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi Latvijā eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Vēja ģeneratora vērtība aprēķināta kā mantu kopums.

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.

Mantas vērtība ir aprēķināta ar pieņēmumu, ka īpašums tiks izmantots tam paredzētajā veidā un ir pilnā komplektācijā.

SIA "NBT Energy" (Reģ. nr. 40103680940) uzrādīto vēja ģeneratoru novērtējums veikts ievērojot tās ražošanas un uzstādīšanas laiku, kā arī nepieciešamo remontdarbu izmaksas, lai turpmākā ekspluatācija būtu atbilstoša normatīvajām prasībām.

Vērtējumā noteiktās pamatlīdzekļu vērtības ir salīdzinošās tirgus vērtība apsekošanas dienā. Ņemot vērā Latvijas tirgus un interneta piedāvājumu uzrādītajām iekārtām funkcionāli līdzīgām, tās ir lielākas.

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, 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 - pasūtītāja vajadzībām .

Noteikto vērtību definīcijas

Aprēķins balstās uz pieņēmumu, kā 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;
- 3) labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Šai gadījumā ņemts vērā, ka pasūtītājs lūdz noteikt kustamās mantas vērtību - pasūtītāja 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 piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno 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 – mantas nolietojuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas, neregulāra iekārtu tehniskā apkope un tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums – 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 – izmaiņas kopš uzrādītās mantas uzstādīšanas (mainījies 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.

Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums

Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs vispārpieņemtas vērtēšanas metodes — izmaksu, ieņēmumu un salīdzināmo darījumu (tirgus pētījumu) metodes. Konkrētā vēja ģeneratora vērtēšanai izmantota tirgus datu salīdzināšanas metode, jo tā visprecīzāk atspoguļo vērtējamo vēja ģeneratoru pieprasījumu - piedāvājumu tirgū.

Salīdzināmo darījumu 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.

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

Izmaksu metodes apraksts

Vispārējā gadījumā iekārtas (turpmāk tekstā "mantas") 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 vērtība

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 jau 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, iekārtas darbību bez lieliem enerģijas patēriņiem, ražotāju valsti un citus ar ražošanu saistītus jautājumus.

Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma **ātrās (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.

Ātrās realizācijas koeficients K_r svārstās no 0.25- 0.85 (25% -85%) no objekta tirgus vērtības. Šajā gadījumā ātrās realizācijas koeficienta K_r vērtība tiek noteikta

0,6 no kopējās uzrādītās mantas (tehnol. iekārtas un aprīkojuma) tirgus vērtības.

$$V_{likv.} = V_t \times K_r$$

kur: $V_{likv.}$ – piespiedu pārdošanas vērtība

V_t – objekta tirgus vērtība

K_r - ātrās realizācijas koeficients

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

Pieņemumu analīzes un aprēķinu rezultātā iegūtās vērtības ar ietekmējošo faktoru koeficientu lielumiem apkopotas tabulā.

Vēja ģenerators NEG Micon NM92 TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR TIRGUS PĒTĪJUMU METODI

	Vērtējamā iekārta	Salīdzināmās iekārtas		
		№1	№2	№3
Iekārtas marka, modelis	Vēja ģenerators NEG Micon NM92	Vēja ģenerators Vestas V80	Vēja ģenerators NEG Micon NM72	Vēja ģenerators NEG Micon NM80
Vērtība, EUR		100 000	115 000	100 000
Datu veids		piedāvājums	piedāvājums	piedāvājums
Datu avots		en.wind-turbine.com	www.mwps.world	www.mwps.world
Izlaiduma gads	2003	2001	2000	2000
Jauda, kW	2 750	2000	2000	2500
Rotora diametrs, m	92	80	72	80
Torņa augstums, m	70	60	65	80
Korekcijas koeficienti				
Darījuma apstākļi/laika ietekme		0%	-5%	-5%
Vecums		10%	10%	10%
Jauda		25%	25%	10%
Rotora diametrs		15%	20%	15%
Torņa augstums		10%	5%	-5%
Remonta izmaksas, t EUR		90	90	90
Kopējā korekcija, %		60%	55%	25%
Koriģētā vērtība		160 000	178 250	125 000
Aprēķinātā vērtība, EUR	154 417			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	64 000			

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR

34 000

Aprēķinātā tirgus vērtība kustamai mantai apsekošanas dienā, 2020. gada 7. augustā, ar tirgus pētījumu metodi, noapaļojot ir 64 000 EUR.

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība kustamai mantai apsekošanas dienā, 2020. gada 7. augustā, ar tirgus pētījumu metodi, noapaļojot ir 34 000 EUR.

**Vēja ģeneratora NEG Micon NM72 TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR TIRGUS
PĒTĪJUMU METODI**

	Vērtējamā iekārta	Salīdzināmās iekārtas		
		№1	№2	№3
Iekārtas marka, modelis	Vēja ģenerators NEG Micon NM72	Vēja ģenerators NEG Micon NM60	Vēja ģenerators NEG Micon NM72	Vēja ģenerators NEG Micon NM60
Vērtība, EUR		117 108	115 000	100 000
Datu veids		piedāvājums	piedāvājums	piedāvājums
Datu avots		www.mwps.world	www.mwps.world	www.mwps.world
Izlaiduma gads	2004	2002	2000	1999
Jauda, kW	2 000	1000	2000	1000
Rotora diametrs, m	72	60	72	60
Torņa augstums, m	64	68	65	70
Korekcijas koeficienti				
Darījuma apstākli/laika ietekme		-10%	-10%	-10%
Vecums		2%	7%	10%
Jauda		50%	0%	50%
Rotora diametrs		15%	0%	15%
Torņa augstums		-5%	0%	-5%
Remonta izmaksas, t EUR		90	90	90
Kopējā korekcija, %		52%	-3%	60%
Koriģētā vērtība		178 004	111 550	160 000
Aprēķinātā vērtība, EUR	149 851			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	60 000			

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR

30 000

Aprēķinātā tirgus vērtība kustamai mantai apsekošanas dienā, 2020. gada 7. augustā, ar tirgus pētījumu metodi, noapaļojot ir 60 000 EUR.

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība kustamai mantai apsekošanas dienā, 2020. gada 7. augustā, ar tirgus pētījumu metodi, noapaļojot ir 30 000 EUR.

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 „EIROEKSPERTS” 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 apsekošanas, analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka SIA "NBT Energy" (Reģ.nr. 40103680940) piederošās kustamās mantas, tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2020. gada 7. augustā var būt:

**vēja ģeneratora NEG Mikon NM92/2750 tirgus vērtība vērtēšanas dienā var būt:
64000 EUR (sešdesmit četri tūkstoši eiro)**

**vēja ģeneratora NEG Mikon NM92/2750 piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā
var būt:**

34000 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši eiro)

vēja ģeneratora NEG Mikon NM72/2000 tirgus vērtība vērtēšanas dienā var būt:

60000 EUR (sešdesmit tūkstoši eiro)

**vēja ģeneratora NEG Mikon NM72/2000 piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā
var būt:**

30000 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro)

**Vēja ģeneratoru NEG Mikon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000 kopējā tirgus
vērtība var būt: 124 000 EUR (viens simts divdesmit četri tūkstoši eiro)**

**Vēja ģeneratoru NEG Mikon NM92/2750 un NEG Micon NM72/2000 kopējā piespiedu
pārdošanas vērtība var būt: 64 000 EUR (sešdesmit četri tūkstoši eiro)**

Papildus citiem nosacījumiem un faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites 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 veiktajiem tehniskajiem remontu darbiem, mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza;
- d) pasūtītājs informē par vērtējuma atskaites pielietojumu, vērtētājs pieņem, ka tā ir patiesa.

Kustamās mantas vērtētājs

Guntis Pommers

Sertifikāts Nr.27

/Guntis Pommers/

FOTOGRĀFIJAS







