

SIA “RTU servisu aģentūra”



**Koģenerācijas stacija
TEDOM CENTO T180 SP x 2**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

SIA "RTU servisu aģentūra"

2025.gada 22.oktobris

Par Koģenerācijas stacijas
TEDOM CENTO T180 SP x 2
novērtēšanu

Pamatojoties uz Līgumu Nr. V-4/28 par kustamā īpašuma novērtēšanu ar **SIA "RTU servisu aģentūra", reģ. Nr.40103419029, turpmāk - Pasūtītājs**, mēs apsekojām augstākminēto īpašumu un analizējām pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis – Aprēķināt Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T180 SP x 2, turpmāk – Objekts, tirgus vērtību turpmākai atsavināšanai izsoles kārtībā, ņemot vērā demontāžas izdevumus, kas samazinās Objekta tirgus vērtību.

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

Īpašuma apsekošana un novērtēšana tika veikta 2025.gada 16.septembrī, Ķīpsalas ielā 5 k.3, Rīgā.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, viedoklis ir sekojošs:

Objekta aprēķinātā Tirgus vērtība apsekošanas un novērtēšanas datumā (2025.gada 16.septembrī):

**26 000,- EUR bez PVN
(divdesmit seši tūkstoši euro)**

Augstāk uzrādītā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt balstoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtētāju viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tekstā.

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 neuzņemas atbildību.

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA "VCG Ekspertu grupa" valdes priekšsēdētājs

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

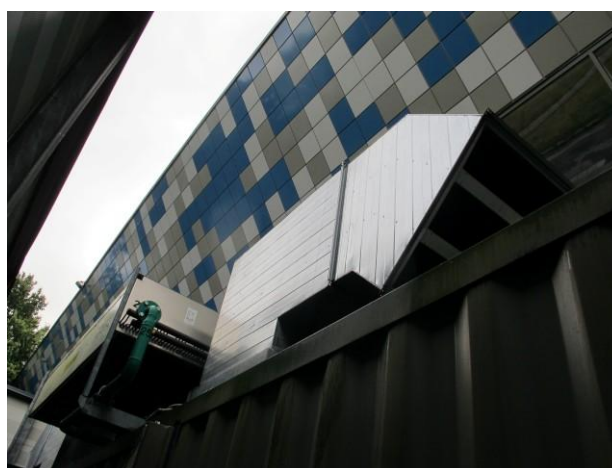
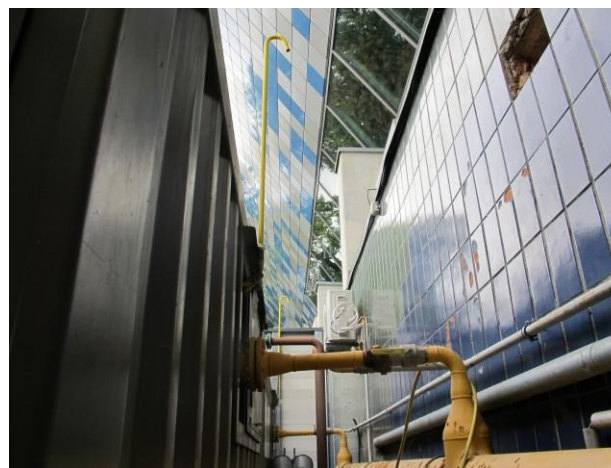
Galvenā informācija

Novērtējamais īpašums - Objekts:	Koģenerācijas stacija TEDOM CENTO T 180 SP x 2
Vērtējamās mantas daudzums:	1 komplekts: divas koģenerācijas iekārtas TEDOM CENTO T180 SP, apvienotas vienotā ražošanas kompleksā konteinerā izpildījumā (TEDOM CENTO T180 SP x 2)
Vērtētāja identitāte:	Jānis Bojaruns – “Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija”, kustamās mantas vērtētājs, profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 15. Derīgs līdz 2029.gada 30.jūnijam.
Objekta raksturojums:	Pielietojamais kurināmais – dabasgāze (fosilais kurināmais). Kopējā elektriskā jauda 0,350 MW, siltuma jauda 0,402 MW. Abu koģenerācijas iekārtu nostrādātais motorstundu skaits, attiecīgi 62 403 / 62 942 m/h. Atbilstoši prasībām, kapitālais remonts jāveic pie nostrādātām 48 000 – 55 000 m/h. Objektu iespējams izmantot ar pieslēgumu galvenajiem elektrotilkiem. Tehniskais stāvoklis raksturojams no nosacīti derīgs līdz neapmierinošs, pārbaude darbībā netika veikta.
Novērtēšanas, apsekošanas vieta:	Apsekošanas brīdī Objekts atrodas Ķīpsalas ielā 5 k.3., Rīgā.
Apsekošanas datums / vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums:	2025.gada 16.septembris / 2025.gada 22.oktobris
Ražotājs:	TEDOM a.s., Čehija
Vērtēšanas bāze, izmantotās, vērtējumā izvēlētās pieejas un metodes:	<i>LVS 401:2013</i>: vērtētājs pamatojas uz pirmās kategorijas vērtēšanas bāzi – tirgus vērtības aprēķins. <u>Aprēķini veikti, izmantojot izmaksu pieeju</u>, jo interneta vietnēs netika identificēti analoģu vai līdzvērtīgu koģenerācijas iekārtu cenu piedāvājumi. Līdz ar to Tirgus pieeju ar salīdzināmo darījumu metodi nevar izmantot. <u>Ar izmaksu pieeju</u> 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. (<i>LVS 401:2013</i>; p.2.1.2.) <u>Ar tirgus (salīdzināmo darījumu metode) pieeju</u> tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (<i>LVS 401:2013</i>, p.2.1.10.).
Ražošanas gads:	Objekta ražošanas gads 2010., nodots ekspluatācijā Ķīpsalas ielā 5 k.3, Rīgā, 2010.gada 04.novembrī.
Kvalitātes sertifikāts, dokumentācija:	Iesniegta pase u.c. uzskaites un tehniskā dokumentācija, tajā skaitā: - Pamatlīdzekļa uzskaites kartiņa; - Piegādes līgums; - Galarēķins (invoice); - Akts par objekta pieņemšanu ekspluatācijā; - Koģenerācijas iekārtas specifikācija un pase, ieskaitot CE sertifikātus u.c. - Konteineru rasējums (skice) u.c.
Īpašnieks:	SIA “RTU servisu aģentūra”
Esošais labākais, efektīvākais izmantošanas veids:	Pēc nozīmes – koģenerācijas stacija.
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA “RTU servisu aģentūra”

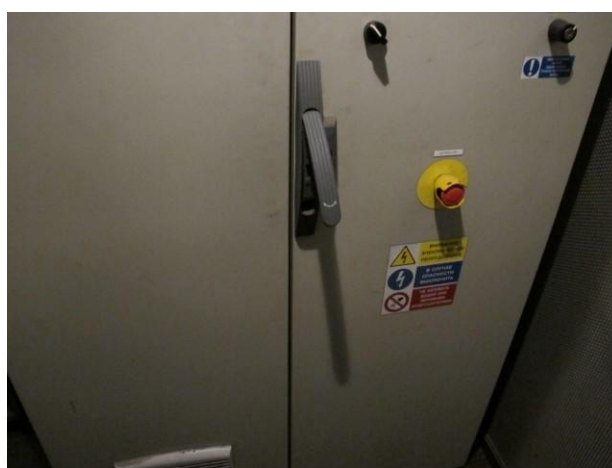
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums

Vērtējuma mērķis, darba uzdevums:		Aprēķināt Objekta tirgus vērtību, atsavināšanai izsoles formātā.
Apgrūtinājumi:		Vērtēšanai nav uzrādīti.
Tirgus situācija:		Nelabvēlīgās ģeopolitiskās situācijas, Covid – 19 ierobežojumu un sankciju rezultātā palielinājās inflācijas līmenis un pēdējo 5 gadu laikā strauji paaugstinājās cenas visa veida precēm, pakalpojumiem, tajā skaitā, energoresursiem un iekārtām. Uz doto brīdi situācija stabilizējusies, arī energoresursu cenas, inflācijas tempi mazinājušies, bet ģeopolitiskā situācija ir sarežģīta un nav prognozējama, kas rada spriedzi un neskaidrības, tajā skaitā, uzņēmējdarbības vidē. Kopš 2010.gada inflācijas rādītāji būtiski ietekmējuši arī Objekta vērtību, kas palielinājusies par ~ 50 %. Vēl aizvien spēkā ir dažāda veida sankcijas, ierobežojumi, kas skar visas tautsaimniecības nozares - izejvielu, energonesēju, loģistikas pakalpojumus u.c. Koģenerācijas nozares pielietojums ar fosilo degvielas pielietojumu, Latvijā pakāpeniski samazinās pēdējos gados atbilstoši Eiropas Savienības prasībām. Tiek veikti pasākumi pārejai uz cita veida enerģijas izmantošanu un ražošanu. Koģenerācijas iekārtu tirgus segmentā lietotu analoģu iekārtu piedāvājumu skaits ir ierobežots, vai vispār nav identificēti vērtēšanas procesa gaitā.
Aprēķinos izmantotā informācija:		Plašsaziņas informatīvajos līdzekļos izskatīta pieejamā informācija par pirkšanas - pārdošanas piedāvājumiem nozares tirgus segmentā: <i>internets: google.com; ss.com; resale.com; machinio.com; tedom.com; inflācijas kalkulators u.c.</i>
Aprēķinātā tirgus vērtība, ņemot vērā iespējamās demontāžas izmaksas:		26 000,- EUR, bez PVN (divdesmit seši tūkstoši euro)
Īpašie pieņēmumi:	• Objekts tiek vērtēts pie nosacījuma, ka iespēju robežās tas arī turpmāk tiks izmantots pēc nozīmes atbilstoši tehniskajam stāvoklim un nolietojuma pakāpei pēc realizācijas izsolē; • Vērtētājs veicis Objekta fotofiksāciju apsekošanas laikā bez tā pārbaudes darbībā; • Vērtēšanas aprēķiniem nav identificēta un nav izmantota informācija par analogas iekārtas pārdevumu piedāvājumu cenām interneta vietnēs; • Vērtēšanai nav iesniegta specializēta ekspertīze, slēdziens vai kāda cita veida dokumenti, kas raksturotu Objekta tehnisko stāvokli, nolietojuma pakāpi, iespējamo vērtību apsekošanas, vērtēšanas brīdī vai pēc tā atskaites sagatavošanas un nodošanas laikā; • Vērtējumā tiek pieņemts, ka Objekts atbilst uzrādītajai un sniegtajai konsultatīva rakstura informācijai un dokumentācijai; • Iespējami slēptie defekti, kas var atklāties ekspluatācijas gaitā; • Izmantoti Inflācijas kalkulatora dati par cenu izmaiņām ekonomikā.	

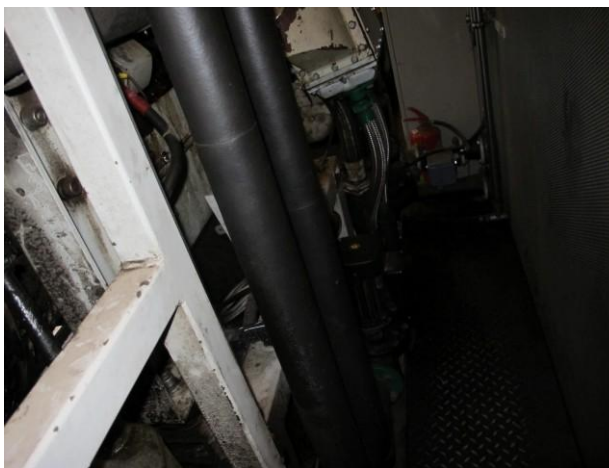
Foto attēli



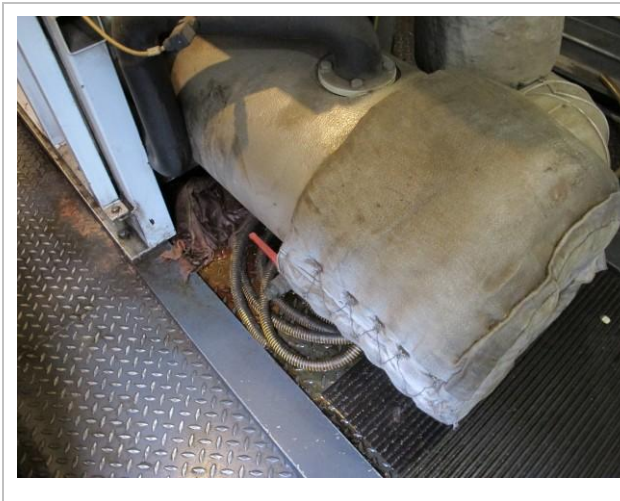
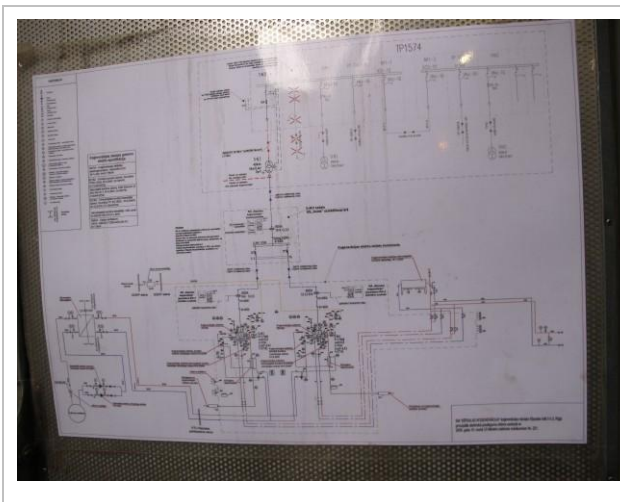
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



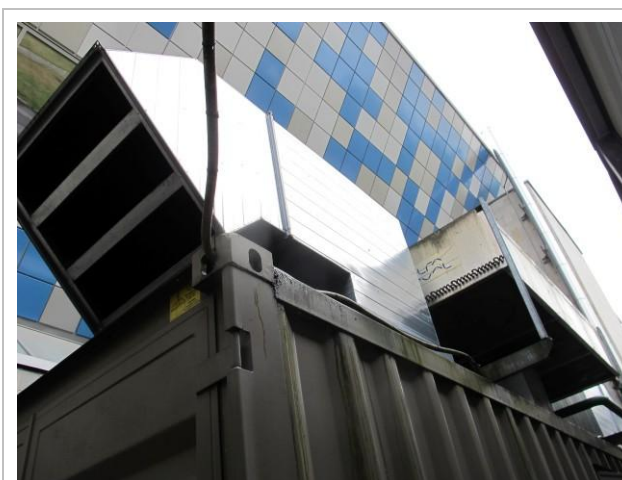
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



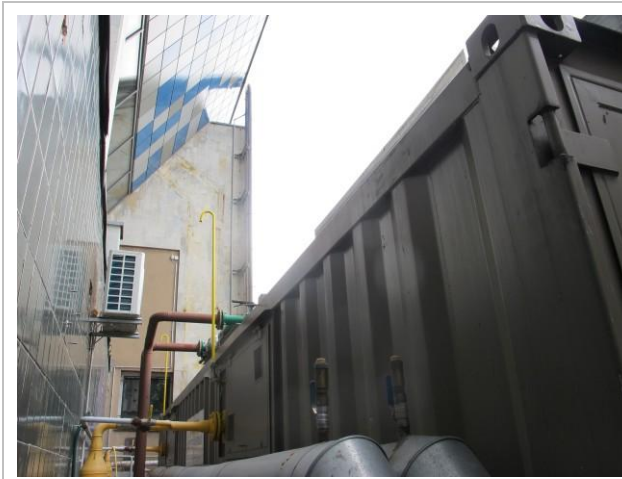
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



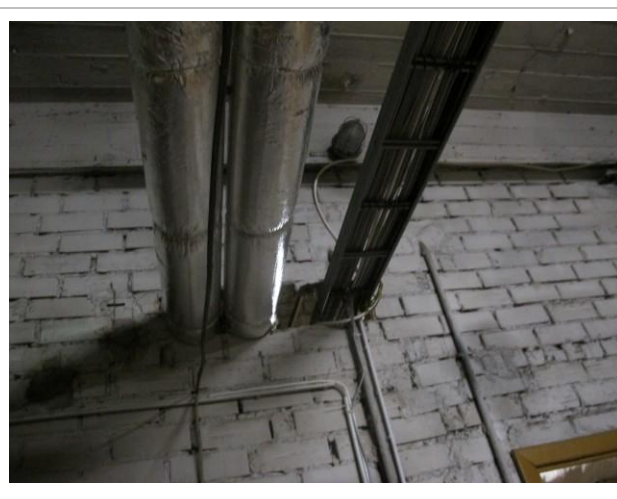
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



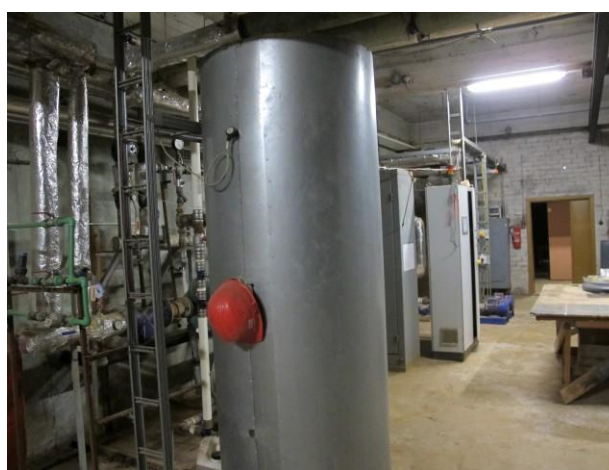
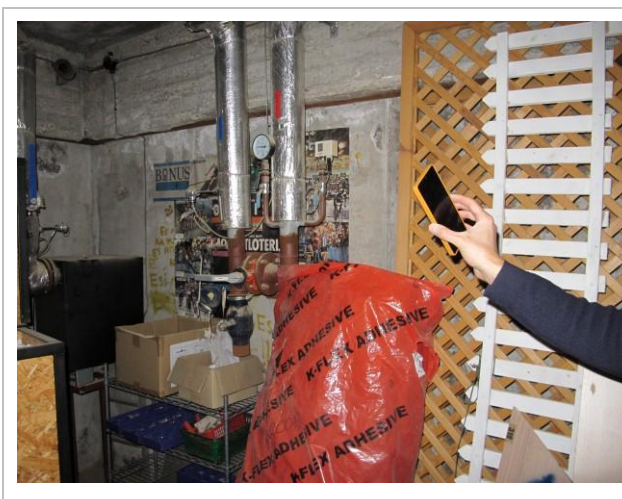
Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums



Novērtējamais īpašums: Koģenerācijas stacijas TEDOM CENTO T 180 SP X 2 novērtējums