



**Rail Baltica: vērtēšanas
problemātika.
Nekustamais īpašums vai
business?**

2018. gada 10. maijs



SATURS

Rail Baltica: vērtēšanas problemātika. Nekustamais īpašums vai business?

- ▶ Kā noteikt, vai biznesa vērtība ir lielāka par nekustamā īpašuma vērtību?
- ▶ Kādas metodes tiek izmantotas biznesa novērtēšanā?
- ▶ Kā izvērtēt iespējamus zaudējumus, kas var rasties atsavinot nekustamo īpašumu?

ATSAVINĀŠANAS ATLĪDZĪBA

Atsavināšanas atlīdzība ir balstīta uz šādiem aprēķiniem:

▶ Tirgus vērtības aprēķins:

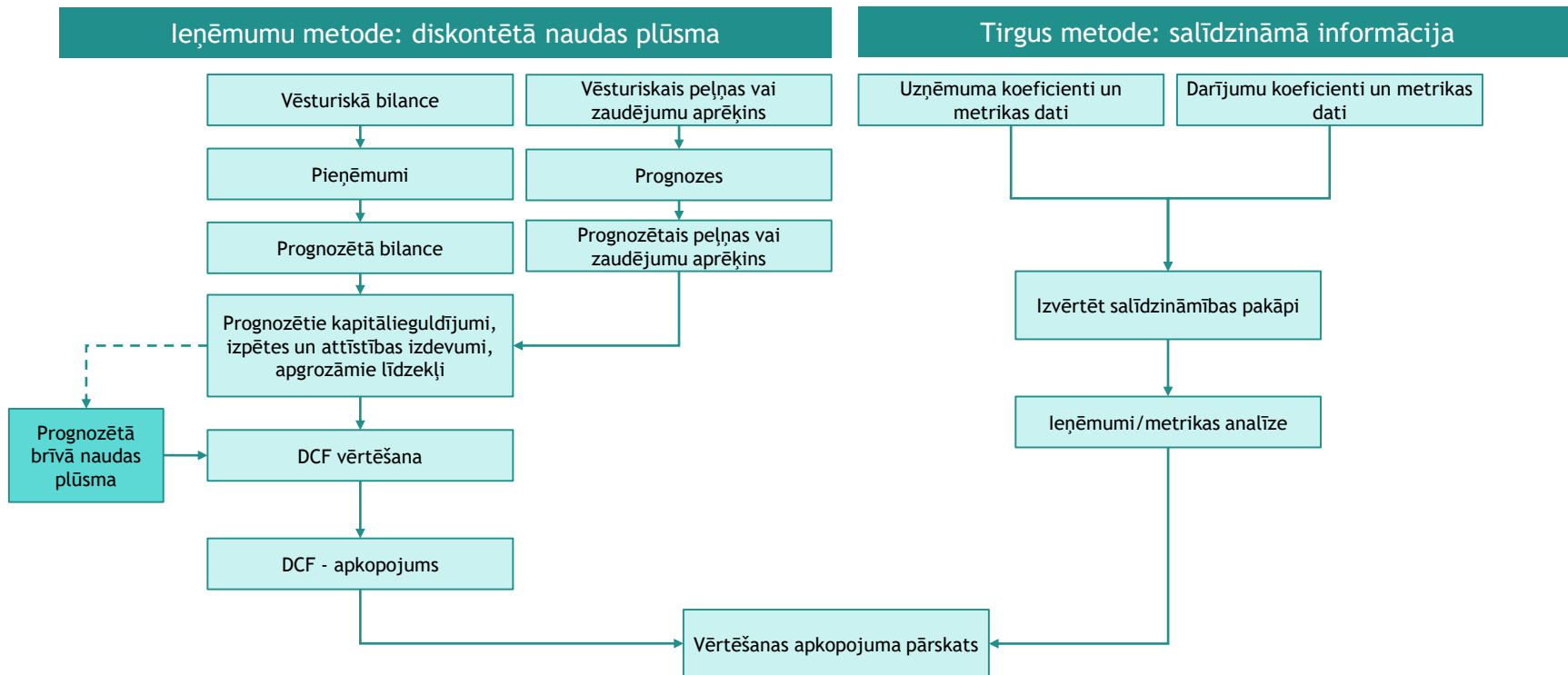
- ieņēmumu metode;
- tirgus metode.

▶ Kompensējamo zaudējumu aprēķins;

- piemērotāko metožu izvēle.

- ▶ Noteiktajai atlīdzībai ir jānodrošina nekustamā īpašuma īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim.
- ▶ Tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu aprēķiniem ir jābūt pamatotiem ar detalizētiem aprēķiniem un dokumentāriem pierādījumiem.

BIZNESA VĒRTĒŠANAS METODEDES



BIZNESA VĒRTĒŠANAS METODEDES

Ieņēmumu metode (DCF)	Tirgus metode
<ul style="list-style-type: none">▶ Šī metode ietver uzņēmuma nākotnes naudas plūsmas prognozes pa periodiem, kuras tiek diskontētas, piemērojot atbilstošu atdeves likmi.▶ DCF rezultāti ir atkarīgi no nākotnes darbības rezultātu prognožu pareizības.▶ Šī metode ir balstīta uz pieņēmumu, ka uzņēmums turpinās darbību, un tā vērtība ir vienāda ar diskontēto nākotnes naudas plūsmu no uzņēmuma darbības.	<ul style="list-style-type: none">▶ Tirgus pieeja tiek balstīta uz vērtēšanas koeficientiem, kurus iegūst, analizējot salīdzināmos darījumus privātajā tirgū un biržā kotētus uzņēmumus. No darījumiem un biržā kotētajiem uzņēmumiem tiek iegūti koeficienti, piemēram, uzņēmuma vērtība (UV)/ieņēmumi, UV/EBITDA, u.c.▶ Iegūtie koeficienti vēlāk tiek piemēroti attiecīgā vērtējamā uzņēmuma finanšu stāvoklim. Iegūtā vērtība var tikt koriģēta to palielinot vai samazinot, lai atspoguļotu atšķirības starp novērtēto uzņēmumu un uzņēmumiem, kuri izmantoti, lai iegūtu koeficientus.▶ Tirgus metodei var būt nepieciešamas vērtējamā uzņēmuma finanšu pārskata pozīciju korekcijas, lai izslēgtu vienreizējus (neparastus) darījumus.

KOMPENSĒJAMO ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

Kompensējamo zaudējumu vērtības aprēķinu veidi

- ▶ Izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā:
 - pārcelšanās izdevumi, cita īpašuma iegādes izdevumi, saistību refinansēšanas izdevumi, nomas līgumu piespiedu pārtraukšanas izdevumi, u.c.;
- ▶ Atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā:
 - zemes gabala daļas atsavināšana, piekļuves atlikušajai īpašuma daļai zaudēšana vai pasliktināšanās, u.c.;
- ▶ Zaudējumi, kuru pamatā ir negūtā peļņa:
 - biznesa attīstības projekti, atrautā peļņa no paaugstinātas nomas maksas, negūtā peļņa no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības, u.c.;
- ▶ Citi zaudējumi, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā:
 - atlaišanas pabalsti, nākamo periodu izdevumi, nemateriālās vērtības samazinājums, reorganizācijas izmaksas, pārvietošanas izmaksas, u.c.

KONTAKTI

Oskars Cimermanis
Korporatīvo finanšu direktors
Tālrunis: +371 29786488
E-pasts: oskars.cimermanis@bdo.lv

BDO Latvia, AS
Kaļķu iela 15, Rīga, LV-1050, Latvija
Tālrunis: +371 6677 7800
Fakss: +371 6722 2236
E-pasts: info@bdo.lv