



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

2018. gada 31. 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?

# SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANA

## ▶ Tiesiskais ietvars:

- Satversme;
- sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums;
- 2011. gada 15. marta Ministru kabineta noteikumi Nr. 204 «Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu»;
- metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavinātiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām, Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācija.

- ▶ Satversmes 105. pants «Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.»

## ▶ Principi:

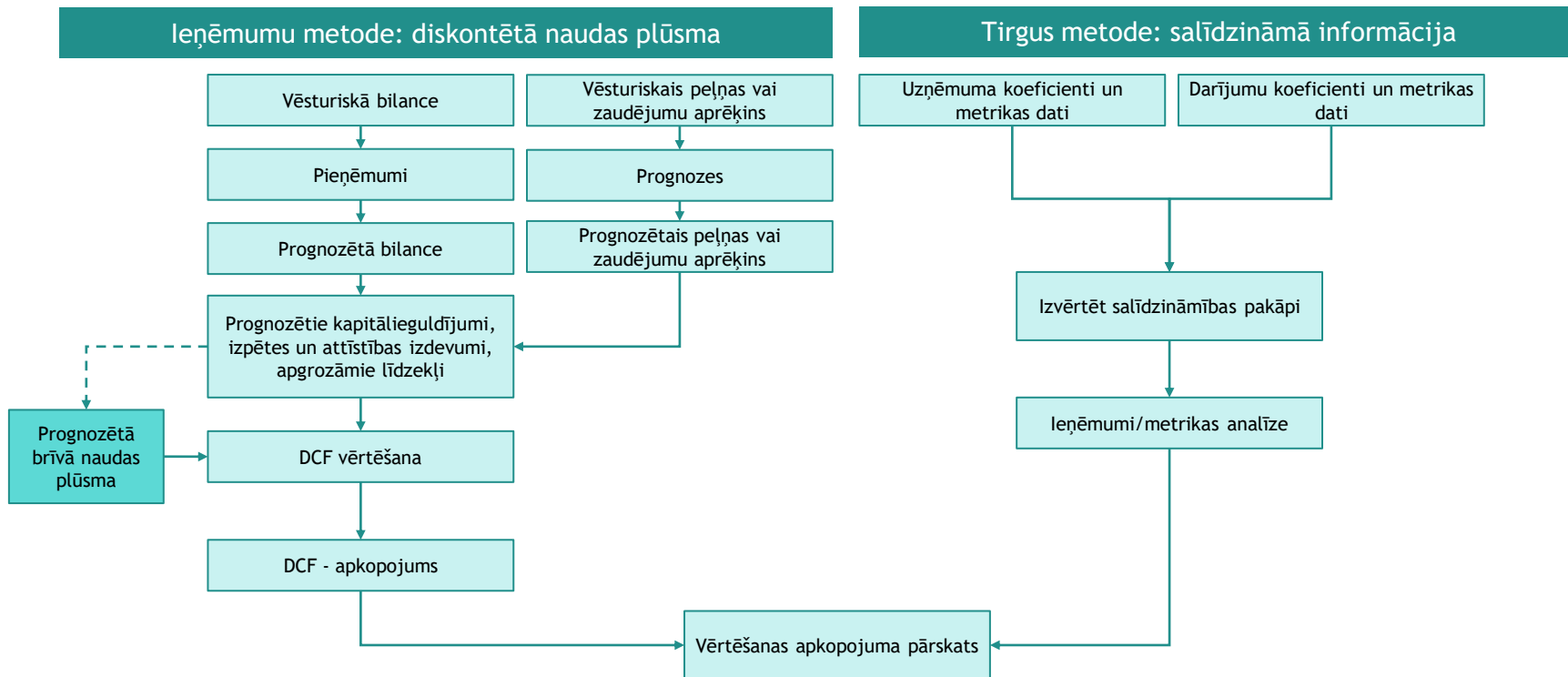
- izņēmuma gadījums;
- sabiedrības vajadzības;
- likuma pamats;
- taisnīga atlīdzība.

# ATSAVINĀŠANAS ATLĪDZĪBA

Atsavināšanas atlīdzība	Uzņēmuma biznesa vērtība
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:<ul style="list-style-type: none"><li>○ tirgus (salīdzināmo darījumu) metode;</li><li>○ ieņēmumu metode;</li><li>○ izmaksu metode.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Uzņēmuma tirgus vērtības aprēķins:<ul style="list-style-type: none"><li>○ ieņēmumu metode;</li><li>○ salīdzināmo uzņēmumu un darījumu metode;</li><li>○ aktīvu aizvietošanas metode.</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Kompensējamo zaudējumu aprēķins:<ul style="list-style-type: none"><li>○ piemērotāko metožu izvēle.</li></ul></li></ul>	

- ▶ Metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām nosaka:
  - 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"><li>▶ Šī metode ietver uzņēmuma nākotnes naudas plūsmas prognozes pa periodiem, kuras tiek diskontētas, piemērojot atbilstošu atdeves likmi.</li><li>▶ DCF rezultāti ir atkarīgi no nākotnes darbības rezultātu prognožu pareizības.</li><li>▶ Šī metode ir balstīta uz pieņēmumu, ka uzņēmums turpinās darbību, un tā vērtība ir vienāda ar diskontēto nākotnes naudas plūsmu no uzņēmuma darbības.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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.</li><li>▶ 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.</li><li>▶ Tirgus metodei var būt nepieciešamas vērtējamā uzņēmuma finanšu pārskata pozīciju korekcijas, lai izslēgtu vienreizējus (neparastus) darījumus.</li></ul>

# KOMPENSĒJAMIE ZAUDĒJUMI

## Kompensējamo zaudējumu veidi

- ▶ Izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā
- ▶ Atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā
- ▶ Zaudējumi, kuru pamatā ir aizsargjoslas noteikšanu saistītie īpašumtiesību aprobežojumi
- ▶ Zaudējumi, kuru pamatā ir negūtā peļņa
- ▶ Citi zaudējumi, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā
- ▶ Zaudējumi, kas saistīti ar nespēju pildīt līgumsaistības ar trešajām personām
- ▶ Zaudējumi, kas rodas saistībā ar uzsāktu, bet transporta infrastruktūras būvniecības projekta īstenošanas dēļ nepabeigtu būvniecību
- ▶ Zaudējumi par mežaudzi
- ▶ Zaudējumi par zaudēto un nepieaugušo ražu
- ▶ Kompensācija par nekustamā īpašuma īpašnieka īpašumā esošo komunikāciju vai labiekārtojuma pārvietošanu vai atjaunošanu
- ▶ Kompensācija par sankcijām, kas tiek piemērotas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam sakarā ar Eiropas fondu finansējumu apguves noteikumu neievērošanu, ja šāda neievērošana ir radusies vai radīsies īpašuma atsavināšanas rezultātā
- ▶ Citi, iepriekš neminēti kompensējamie zaudējumi un izdevumi

# KOMPENSĒJAMIE ZAUDĒJUMI

## Galvenie biznesam kompensējamo zaudējumu veidi

▶ Izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies īpašuma atsavināšanas rezultātā:

- pārceļšanās 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:

- atrautā peļņa no paaugstinātas nomas maksas;
- negūtā peļņa no ar nekustamo īpašumu nesaistītas komercdarbības un biznesa attīstības projektiem;
- līgumi ar pircējiem, kuru izpilde nav iespējama uzņēmuma pārvietošanas dēļ u.c.

▶ Citi zaudējumi, kas ir kompensējami saistībā ar ieguldījumiem komercdarbībā:

- izmaiņas kvalificētā darbaspēkā (t.sk. atlaišanas pabalsti);
- nemateriālās vērtības (goodwill) samazinājums;
- nākamo periodu izdevumi (t.sk. apdrošināšanas prēmijas);
- pārvietošanas izmaksas (demontāža, pārvietošana, uzstādīšana);
- Reorganizācijas vai likvidācijas izmaksas, u.c.



## KONTAKTI

Oskars Cimermanis  
Korporatīvo finanšu direktors  
Tālrunis: +371 2978 6488  
E-pasts: [oskars.cimermanis@bdo.lv](mailto: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](mailto:info@bdo.lv)