

2016.gada 05.maijā.

Par SIA „Getliņi-2” 100 % kapitāla daļu tirgus vērtību

## Stopiņu novada dome

Cienījamās dāmas un godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību. Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par SIA „Getliņi-2” kapitāla daļu tirgus vērtību pie esošā izmantošanas veida. Vērtējums sagatavots uzņēmumu dalībnieku vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Stopiņu novada Domei** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Novērtējumā ir izmantota no trešajām personām iegūtā informācija, kura pieder trešajām personām, un kura var būt ārpus padziļinātās izpētes veicēja kontroles. Neskatoties uz to, ka ir darīts viss iespējamais, lai nodrošinātu informācijas ticamību, eksperts negalvo par pasūtītāja sniegtās informācijas precizitāti un pilnīgu atbilstību faktiskajam stāvoklim.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par iepriekš minēto uzņēmumu un to vērtību ietekmējošiem faktoriem esošajā tirgus situācijā. Novērtēšana tika veikta, izmantojot starptautiskajā praksē pieņemtās vērtēšanas metodes saskaņā ar Starptautiskajiem Īpašuma vērtēšanas standartiem un Vērtētāju kodeksu, kā arī ievērojot Latvijas Republikā spēkā esošo likumdošanu.

**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.

Vērtējuma ietvaros tika pielietotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

1. Aktīvu (izmaksu) pieeja, pamatojoties uz uzņēmuma aktīvu un saistību izvērtējumu atbilstoši reālajai tirgus situācijai.
2. Salīdzinošā pieeja, pamatojoties uz līdzīgu uzņēmumu vērtības rezultātiem.

SIA “INTERBALTIJA” veiktās informācijas analīzes un aprēķinu rezultātā secina, ka **SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2016.gada 26.aprīlī varētu būt:**

**90 000 (deviņdesmit tūkstoši) eiro.**

Vērtība ir noteikta pieņemot, ka pasūtītāja sniegtā informācija ir ticama un patiesa. Vērtības noteikšanā nav ņemti vērā posteņi vai saistības, kas vērtētājam netika uzrādītas.

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.

Šis vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varējām pieņemt, pēc rīcībā esošās informācijas. Viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais neatkarības apliecinājums.

Ar cieņu  
Ainārs Škapars  
Valdes priekšsēdētājs

## Saturs

1.	Galvenā informācija.....	3
1.1.	Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	4
1.2.	Vērtēšanas objekts.....	4
2.	SABIEDRĪBAS raksturojums.....	5
2.1.	SIA „Getliņi-2” darbība.....	5
2.2.	SIA „Getliņi-2” struktūra un darbaspēka raksturojums.....	5
2.3.	SIA „Getliņi-2” ilgtermiņa aktīvi.....	6
2.4.	SIA „Getliņi-2” finanšu vadība.....	6
2.5.	SIA „Getliņi-2” svarīgākie finanšu rādītāji.....	6
2.5.	SIA „Getliņi-2” klienti un piegādātāji.....	7
3.	Nozares situācija.....	8
4.	Risku izvērtējums.....	9
4.1.	Ekonomiskais risks.....	9
4.2.	Politiskais risks.....	10
4.3.	Tehnoloģiskais risks.....	10
5.	Vērtējums.....	11
5.1.	Vērtēšanas metodes izvēles pamatojums.....	11
5.2.	Novērtējums pēc Izmaksu paņēmiena.....	12
5.2.1.	Izmaksu paņēmiena raksturojums.....	12
5.2.2.	Vērtības aprēķins.....	13
5.3.	Novērtējums pēc Salīdzinošā paņēmiena.....	15
5.3.1.	Salīdzinošā paņēmiena raksturojums.....	15
5.4.2.	Vērtības aprēķins pēc Salīdzinošā paņēmiena.....	17
5.5.	Svērtā tirgus vērtība.....	18
	Slēdziens.....	19
	Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi.....	20
	Neatkarības apliecinājums.....	21
	Pielikumi.....	22

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, novērtējuma ietvaros tika noteikta SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība, atzinuma iesniegšanai Stopiņu novada Domei, lai pieņemtu lēmumu par kapitāla daļu atsavināšanu.

Novērtējumā ir ņemti vērā sekojoši būtiskie aspekti:

- Sabiedrības ieņēmumu apjoms, ko nenodrošina ilgtermiņa līgumi, bet tas ir atkarīgs no neregulāriem pieprasījumiem, tādejādi ieņēmumu prognozes nav izstrādājamas.
- Vēsturiskie darbības rezultāti raksturo sabiedrības ieņēmumu un naudas plūsmas potenciālu, kas ir jāņem vērā izstrādājot novērtējumu.
- Sabiedrības aktīvu struktūrā pamatlīdzekļiem ir gandrīz nulles atlikusī vērtība, tomēr tie ir būtiski saimnieciskās darbības veikšanai, tāpēc novērtējuma gaitā būs nepieciešama to pārvērtēšana.

<b>Vērtējamais objekts</b>	<b>SIA „Getliņi-2”</b> reģistrācijas Nr. 40003237295
<b>Vērtēšanas datums</b>	Darbs veikts laika periodā no 11.04.2016. līdz 26.04.2016. pēc finanšu stāvokļa uz 2016. gada 31.martu.
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	SIA „Getliņi-2”
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Noteikt SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>90 000 (deviņdesmit tūkstoši) EUR</b>
<b>Vērtējuma datums</b>	2016.gada 26.aprīlis
<b>Īpašnieki</b>	Sabiedrības īpašnieks ir Stopiņu novada dome (pamatkapitāls 2 846 EUR)
<b>Sabiedrības pārvalde</b>	Sabiedrību pārvalda tās dalībnieki
<b>Sabiedrības izpildinstitūcija</b>	Sabiedrības izpildinstitūcija ir Valde
<b>Finanšu ieguldījumi</b>	Nav
<b>Sabiedrības pamatdarbības virzieni</b>	Sabiedrības pamatdarbība – zemes būvdarbi (rekultivācija, nulles cikla būvdarbi, grunts pārvietošana)
<b>Sabiedrības neto apgrozījums</b>	2014. gadā 114 379 EUR 2015. gadā 160 573 EUR 2016. gada 1.cet 126 EUR
<b>Sabiedrības kopējie aktīvi</b>	2014. gadā 26 790 EUR 2015. gadā 68 398 EUR 2016. gada 1.cet 44 198 EUR
<b>Sabiedrības pašu kapitāls</b>	2014. gadā -12 916 EUR 2015. gadā 46 809 EUR 2016. gada 1.cet 29 015 EUR
<b>Sabiedrības neto peļņa</b>	2014. gadā -11 627 EUR 2015. gadā 59 725 EUR 2016. gada 1.cet -17 794 EUR
<b>Aizņēmumi</b>	Nav
<b>Pamatlīdzekļi</b>	Bilances vērtība uz 31.03.2016. bija 160 EUR, tirgus vērtība uz 2016.gada aprīli noteikta 59 720 EUR

## **1.1. Vērtējumā izmantotā dokumentācija**

Vērtējamo sabiedrību 2016. gada aprīlī novērtēja sertificēts uzņēmējdarbības (biznesa) vērtētājs Jānis Pinnis (LĪVA sertifikāts Nr. 14).

### **Vērtējumā izmantotā dokumentācija**

- Sabiedrības dalībnieku reģistrs.
- Gada pārskats par 2015.gadu un 2016.gada 1.ceturksni
- Kustamās mantas novērtējums
- Cita vērtēšanai nepieciešama informācija par sabiedrību.
- Valsts un citu institūciju sniegtā informācija par situāciju nozarē, ekonomisko situāciju valstī un paredzamajām izmaiņām tajā.

### **Darba sastāvs**

SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu novērtējums uz 2016. gada 26. aprīli sastāv no viena dokumenta – „SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu novērtējums”.

Novērtējumam klāt pielikumā pievienotas izmantotās dokumentācijas kopijas.

## **1.2. Vērtēšanas objekts**

Vērtējuma mērķis ir noteikt SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību īpašnieku vajadzībām.

Sabiedrība pēdējo gadu laikā ir strādājusi ar svārstīgiem finanšu rezultātiem, tās neto peļņai 2015.gadā sasniedzot 60 tk EUR, kā arī ciešot zaudējumus 2014.gadā un 2016.gada 1.ceturksnī. Arī neto apgrozījums ir uzrādījis dažādu dinamiku, turklāt 2016.gada 1.ceturksnī ieņēmumi vispār nav gūti. Uzņēmuma vadības sniegtā informācija liecina, ka uzņēmums neveic plānveidīgu darbu, lai piesaistītu klientus un objektus, kas arī izskaidro nestabilo finanšu situāciju. Uzņēmuma tehniskā kapacitāte un pieredze nozarē ļautu ievērojami palielināt ieņēmumu bāzi, tomēr šie potenciālie ieguvumi ir attiecināmi uz jaunajiem īpašniekiem, jo sabiedrības kapitāla daļas paredzēts pārdot. Vērtēšanas brīdī sabiedrības maksātspēja ir vērtējama kā stabila un sabiedrībai ir atbilstoša aktīvu bāze, kas ir grāmatvediski pilnībā amortizēta.

Saskaņā ar veikto raksturojumu novērtējums tiks veikts, izmantojot Izmaksu vērtēšanas paņēmienu, kas būs balstīts uz sabiedrības finanšu pārskatā uz 2016. gada 31.martu sniegto informāciju, kā arī kustamā īpašuma novērtējumiem. Vērtētājs izmantos Salīdzinošo paņēmienu, kas sabiedrības vērtību nosaka līdzīgi nozarē notikušiem pirkšanas/pārdošanas darījumiem vai fiksētām sabiedrību vērtībām. Vērtējums pēc ieņēmumu paņēmienu nav iespējams, jo Vērtētāja rīcībā nav pamatota informācija nākotnes ieņēmumu un naudas plūsmas modelēšanai.

Tādējādi turpmāk vērtējumā tiks raksturota sabiedrība, lai pamatotu un aprēķinātu sabiedrības kapitāla daļu tirgus vērtību.

## **2. SABIEDRĪBAS RAKSTUROJUMS**

### **2.1. SIA „Getliņi-2” darbība**

SIA „Getliņi-2”, vienotais reģistrācijas numurs 40003237295, reģistrēta 1994.gada 22.decembrī un tā pārreģistrēta komercreģistrā 2004.gada 28.jūlijā. Sabiedrības juridiskā un faktiskā atrašanās vieta ir Institūta iela 1, Ulbroka, Stopiņu novads.

SIA „Getliņi-2” gada pārskatā ir norādīti vairāki darbības veidi – būvniecība, tehnikas noma, atkritumu pārstrāde un komposta ražošana. Sabiedrība galvenos ieņēmumus gūst tieši no būvniecības zemes darbiem, kas veidoja ~90% no pēdējo 2 gadu ieņēmumiem.

SIA "Getliņi-2" vēsturiski tika izveidoti sadzīves cieta atkritumu izgāztuves apsaimniekošanai, pamatojoties uz Rīgas Dome 13.12.94. lēmumu Nr.674 un Stopiņu pagasta padomes 13.12.94. sēdes protokolu Nr.14. Dibināšanas kopsapulce notikusi 14.12.94., kurā Rīgas Domei paredzētas 49 daļas, bet Stopiņu pagastam - 51 daļa.

Rīgas Dome paredzēja nodot sabiedrības lietošanā izgāztuves poligona teritorijā izvietotās ēkas un būves, bet Stopiņu pagasta padome - nodot lietošanā 82 ha zemes, pievadceļus un meliorācijas būves, kas netika izdarīts. Vēlākos gados šī zeme ieguldīta SIA "Getliņi Eko".

2005.gadā Rīgas dome nolēma nodot privatizācijai tai piederošos 49 % Rīgas pašvaldības un Stopiņu pagasta kopuzņēmumā SIA Getliņi - 2 kapitāldaļu. Privatizācijas iecere atbalstīta, jo uzņēmums strādā ar zaudējumiem un tā neto apgrozījumā sarucis pašvaldības funkcijas - atkritumu apsaimniekošana un pārstrāde - īpatsvars. Ar sadzīves atkritumu apsaimniekošanu 2005.gadā jau nodarbojās cits uzņēmums, kurā Rīgas domei pieder kapitāldaļas - SIA „Getliņi EKO”.

Līdz ar to, SIA „Getliņi-2” tā arī neuzsāka savu plānoto uzņēmējdarbību, ko arī apliecina sabiedrības finanšu pārskatos norādītā informācija, kur uzņēmuma pamatdarbība ir zemes darbi (nulles cikla būvniecība).

Saskaņā ar uzņēmuma vadības sniegto informāciju, esošās tehniskās iespējas un vadošo darbinieku pieredze ļauj gadā sasniegt neto apgrozījuma līmeni līdz 1 mlj EUR, tomēr izaugsmes scenāriji nav prognozējami, ievērojot plānoto kapitāla daļu pārdošanu.

### **2.2. SIA „Getliņi-2” struktūra un darbaspēka raksturojums**

Augstākā pārvaldes institūcija ir dalībnieku sapulce jeb Stopiņu novada Dome.

Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde, kuru veido viens Valdes loceklis – Edgars Sarkans.

Saskaņā ar vadības sniegto informāciju, sabiedrībā 2016.gadā ir nodarbināti 9 darbinieki, kas ietver gan administratīvo personālu, gan arī tehniskos darbiniekus uzņēmuma pamatdarbības nodrošināšanai (strādnieki, iekārtu operatori). Vidējā bruto alga sabiedrībā strādājošajiem ir 400 EUR mēnesī.

### **2.3. SIA „Getliņi-2” ilgtermiņa aktīvi**

Sabiedrības bilanci uz 2016. gada 31. martu ir uzrādīti pamatlīdzekļi 160 EUR atlikušajā vērtībā.

Tā kā sabiedrības pamatlīdzekļi ir uzturēti darba kārtībā un to sākotnējā iegādes vērtība ir 100 tk EUR, tad ir veikta atsevišķa pamatlīdzekļu novērtēšana tirgus vērtībā. Vērtētājs uzskata, ka tehniskā kārtībā esošie pamatlīdzekļi ir būtiska sabiedrības vērtības pozīcija.

### **2.4. SIA „Getliņi-2” finanšu vadība**

Sabiedrības rīcībā esošie finanšu līdzekļi galvenokārt ir pašu kapitāla finansējuma veidā, kamēr banku pakalpojumi netiek izmantoti.

Vērtēšanas datumā 2016. gada 31. martā sabiedrības bilanci ir uzrādīti sekojoši ārējā finansējuma posteņi, kas aptver lielāko daļu no kreditoru kopsummas:

▪ Saņemtie avansi	1 500 EUR
▪ Nodokļu maksājumi	1 946 EUR
▪ Pārējie kreditori	2 642 EUR

Kreditoru kopsumma ir neliela, tie atbilst uzņēmuma darbības apstākļiem un nerada papildus finanšu riskus uzņēmumam.

Vērtēšanas brīdī sabiedrība strādā ar nestabiliem finanšu rādītājiem, tāpēc nākotnes prognozes novērtējuma ietvaros netiks izstrādātas.

### **2.5. SIA „Getliņi-2” svarīgākie finanšu rādītāji**

Balstoties uz iesniegto SIA „Getliņi-2” finanšu informāciju, ir aprēķināti svarīgākie finanšu rādītāji, lai izdarītu secinājumus par sabiedrības darbības finanšu sekmēm.

<b>Rādītājs</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016 / 1-3</b>
Neto apgrozījums, EUR	114 379	160 573	126
EBITDA, EUR	-7 926	61 210	-17 794
EBITDA rentabilitāte, %	Neg	38%	Neg
Pašu kapitāla īpatsvars, %	Neg	68%	66%
Kopējā likviditāte	0,9	5,4	7,2

Aprēķinātie finanšu rādītāji ļauj izdarīt sekojošus secinājumus:

- Neto apgrozījums iepriekšējo gadu laikā ir svārstījies, ko arī apliecina uzņēmuma vadība, jo netiek veikta sistemātiska projektu piesaiste, dalība konkursos utt, kas

varētu nodrošināt pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem. Uzņēmuma izpilda darbus, kas tam tiek uzdoti.

- EBITDA rentabilitāte norāda, ka uzņēmums spēj strādāt finansiāli sekmīgi, jo 2015.gadā līdz ar ieņēmumu kāpumu ir veikta arī papildus izmaksu optimizācija, tādejādi iezīmējot uzņēmuma perspektīvo darbību pēc kapitāla daļu pārdošanas. Pārējos analizētajos periodos uzņēmums ir uzrādījis zaudējumus.
- Pašu kapitāla īpatsvars 2014.gadā bija negatīvs uzkrāto zaudējumu rezultātā, tomēr 2015.gada peļņa ļāva nokārtot lielāko daļu kreditoru un izveidot atbilstošu pašu kapitāla pozīciju. Pašu kapitāla īpatsvars virs 60% norāda uz zemiem finanšu riskiem, ko Vērtētājs arī atzīmēja pie kreditoru raksturojuma.
- Kopējā likviditāte 2015.gadā ir strauji uzlabojusies, būtiski pārsniedzot ieteicamo līmeni 2,0, jo uzņēmuma gūtā peļņa ir uzkrāta skaidras naudas veidā, tādejādi uzņēmumam ir naudas līdzekļi, ko novirzīt dažādu vajadzību un biznesa izmaksu segšanai.

Aprēķinātie finanšu rādītāji liecina, ka sabiedrība 2016.gada pavasarī ir maksātspējīga, lai gan tā nav nodrošinājusi patstāvīgu naudas plūsmu.

Finanšu analīze par iepriekšējiem gadiem norāda, ka uzņēmuma stāvoklis ir stabils, tomēr nākotnes prognožu izstrāde, ievērojot kapitāla daļu plānoto pārdošanas darījumu, nav iespējama.

## **2.5. SIA „Getliņi-2” klienti un piegādātāji**

SIA „Getliņi-2” sadarbojas ar dažādiem būvniecības uzņēmumiem, kam ir nepieciešami uzņēmuma sniegtie pakalpojumi. Atbilstoši debitoru sarakstam, iepriekšējos gados sadarbība ir bijusi ar Stopiņu novada Domi, SIA „RSGA”, SIA „Tokarev būve” un citiem uzņēmumiem. Uzkrājumi šaubīgiem debitoru parādiem nav veidoti, tādejādi Vērtētājs secina, ka uzņēmuma darbības nosacījumi nav radījuši debitoru riskus.

Uzņēmums iepērk dažāda veida pakalpojumus, kas nepieciešami saimnieciskajai darbībai. Tie ietver degvielas, eļļu, rezerves daļu iepirkšanu uzņēmuma tehnikai, kā arī dažādus ārpakalpojumus kā transporta pakalpojumi, aprīkojuma noma un apdrošināšana.

Sadarbība ar partneriem ir veidojusies vairāku gadu garumā, tā ir savstarpēji izdevīga un Vērtētājs uzskata, ka uzņēmuma vadības ievērojamā pieredze nozarē var sekmēt uzņēmuma turpmāko attīstību pēc kapitāla daļu pārdošanas darījuma.

Vērtējuma ietvaros netiek gatavotas nākotnes prognozes, tomēr tiek sniegts ieskats nozares situācijā, lai raksturotu kopējās tendences.

### **3. NOZARES SITUĀCIJA**

SIA "Getliņi-2" galvenos ieņēmumus gūst no būvniecības zemes darbiem, tādejādi uzņēmuma darbība ir tieši atkarīga no kopējās situācijas būvniecības nozarē un no ekonomiskās situācijas Latvijā.

Vērtētājs ir apkopojis turpmāk sniegto statistiku par dažādiem nozari raksturojošiem rādītājiem.

Iekšzemes kopprodukta dinamika (2010.gada salīdzināmajās cenās):

Gads	Pavisam, mlj EUR	Uz 1 iedzīvotāju, EUR
2006	20 514	9 246
2007	22 557	10 249
2008	21 746	9 986
2009	18 626	8 695
2010	17 921	8 545
2011	19 035	9 245
2012	19 797	9 735
2013	20 395	10 133
2014	20 876	10 468
2015	21 449	10 841

Būvniecības apjomi, mlj EUR (faktiskajās cenās):

Gads	Mlj EUR
2011	1 236
2012	1 515
2013	1 661
2014	1 797
2015	1 744

Pievienotās vērtības dinamika 2010.gada salīdzināmajās cenās, mlj EUR:

Gads	Latvijā kopā	Būvniecība
2006	17 777	1 720
2007	19 415	2 031
2008	19 040	1 969
2009	16 759	1 216
2010	16 029	798
2011	17 024	1 036
2012	17 589	1 128
2013	18 025	1 178
2014	18 411	1 273
2015	18 879	1 258

Apkopotā statistika norāda, ko kopējā aktivitāte būvniecības nozarē pēc krīzes gadiem atkal palielinās un tas varētu atspoguļoties SIA „Getliņi-2” nākotnes ieņēmumos.

Vērtētājs papildus atzīmē vidējo neto mēnešalgu, kas 2015.gadā būvniecības nozarē bija 587 EUR, tādejādi uzņēmumam nākotnē var būt nepieciešams palielināt atalgojuma izmaksas.

Nozares situācija apliecina, ka būvniecības jomai ir stabila vieta Latvijas ekonomikā un nākošais ES fondu plānošanas periods (2016-2020) var nodrošināt papildus izaugsmes iespējas, kas būtu attiecināmas uz jauno SIA „Getliņi-2” īpašnieku.



## **4. RISKU IZVĒRTĒJUMS**

### **4.1. Ekonomiskais risks**

Šis risks ir saistīts ar uzņēmuma saimniecisko darbību, to ietekmē tādi ārējie faktori kā piegādātāju risks, ieņēmumu risks un uzņēmuma iekšējais risks.

#### **Piegādātāju risks**

SIA „Getliņi-2” iepērk no piegādātājiem dažāda veida produkciju un pakalpojumus, kas nepieciešami saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Uzņēmumam nav atkarība no kāda noteikta piegādātāja, un kopējais sadarbības ar piegādātājiem apjoms ir neliels.

Piegādātāju riska vērtējums – **zems**.

#### **Ieņēmumu risks**

Uzņēmuma ieņēmumu risks izpaužas divos aspektos – uzņēmuma sadarbība ar klientiem un situācija pārstāvētajā nozarē un tirgū.

Uzņēmums neveic plānveidīgu projektu piesaisti, bet vairāk reaģē uz esošiem pieprasījumiem, kas atspoguļojas uzņēmuma finanšu pārskatu rezultātos. Līdz ar īpašnieku maiņu ir paredzams aktīvāks darbs konkursos un jaunu projektu piesaistē.

Būvniecības nozari ir ietekmējusi Eiropas ģeopolitiskā situācija, kā arī kopējās biznesa aktivitātes kritums Latvijā. Projektu apjoms ir samazinājies, tomēr līdz ar jauno ES fondu plānošanas periodu (2016-2020) ir paredzama būvdarbu aktivizācija, kas var labvēlīgi ietekmēt arī uzņēmuma izaugsmi.

Ieņēmumu riska vērtējums – **vidējs**.

#### **Uzņēmuma iekšējais risks**

Uzņēmuma iekšējais risks izpaužas kā struktūras/personāla kvalifikācijas risks.

Saskaņā ar Vērtētājam sniegto informāciju, darbinieki ir profesionāli un zinoši savā jomā, kā arī nav problēmu uzņēmumam piesaistīt nepieciešamos speciālistus. Darba samaksa ir atbilstoši uzņēmuma nozarei un darba sepcfikai.

Uzņēmuma iekšējā riska vērtējums – **zems**.

#### **Finanšu risks**

Finanšu risks izpaužas kā atsevišķu finanšu rādītāju neatbilstība.

Uzņēmums strādā ar svārstīgiem finanšu rezultātiem, turklāt 2016.gada 1.ceturksnī ieņēmumi nav gūti. Pašu kapitāls ir pozitīvs un uzņēmums nav piesaistījis ārēju finansējumu, tādējādi uzturot stabilu finanšu stāvokli un tieši maksājspējas riski nepastāv.

Finanšu riska vērtējums – **zems**.

**Ekonomiskā riska vērtējums – zems.**

## **4.2. Politiskais risks**

Uzņēmuma saimniecisko darbību būtiski neietekmē politiskā situācija un likumdošanas jautājumi, kas visā Eiropas Savienībā ir noteikti līdzīgi.

Celtniecības nozarē politisko risku arī raksturo atsevišķu nozares dalībnieku lobījs, atvieglotāki nosacījumi dalībai konkursos un dažāda veida „pelēkā ekonomika”. Vērtētājs nav informēts, ka šādi apstākļi pastāvētu SIA „Getliņi-2”, kas strādā savā nišā ar konkrētiem uzdotiem pasūtījumiem nekonkurējot par lielajiem būvobjektiem.

**Politiskā riska vērtējums – zems.**

## **4.3. Tehnoloģiskais risks**

Tehnoloģiskais risks izpaužas kā neatbilstoša tehnoloģiskā aprīkojuma izmantošana pakalpojumu sniegšanas procesā.

SIA „Getliņi-2” uzrādītais tehniskais aprīkojums ir grāmatvediski pilnībā amortizēts, tomēr tas tiek uzturēts darba kārtībā. Esošais tehniskais aprīkojums ļauj veikt uzņēmuma saimniecisko darbību, tomēr darbības paplašināšanai var būt nepieciešamas papildus investīcijas.

**Tehnoloģiskā riska vērtējums – vidējs.**

Article I. Apkopojot risku analīzi ir jāsecina, ka SIA „Getliņi-2” darbojas vidēji zema riska apstākļos, kur nozares situācija un uzņēmuma izveidotās pozīcijas nodrošina labus priekšnosacījumus uzņēmuma tālākas attīstības stratēģijas veidošanai pēc kapitāla daļu pārdošanas darījuma.

## **5. VĒRTĒJUMS**

### **5.1. Vērtēšanas metodes izvēles pamatojums**

Vērtējuma mērķis ir noteikt SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību ģpašnieku vajadzībām, lai lemtu par to turpmāku pārdošanu.

Vērtība tiek aprēķināta uz 2016.gada 26.aprīli, jo, lai arī vērtējumā izmantotie finanšu pārskati ir datēti ar 2016.gada 31.martu, sabiedrības darbībā nav notikušas būtiskas izmaiņas laika posmā no 2016.gada 31.marta līdz 2016.gada 26.aprīlim. Vērtētājs atzīmē, ka uz šo datumu arī ir veikts kustamās mantas vērtējums.

**Tirgus vērtība** šī vērtējuma izpratnē definēta:

*aprēķināts lielums — vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu ģpašumam jāpāriet no viena ģpašnieka pie otra komerciāla darģjuma rezultātā starp labprātģgu pircģju un labprātģgu pārdevģju pēc atbilstoša mārketģnga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rģkojas kompetenti, ar aprģķinu un bez piespiešanas”\**

Vērtģjuma ietvaros tģka iegģta informģcija par sabiedrģbu, veikta finanšu analģze un sniegts vērtģtģja viedoklis par sabiedrģbas darbģbas rezultģtiem, to skaitģ situģciju nozarģ.

Atkarģbģ no sabiedrģbas stģvokģa, vērtģšanas uzdevuma un prognozģtģs ienģkumu plģsmas rakstura, tiek izvēlģts vērtģšanas paņģmiens. Vērtģšanas praksģ tiek izmantoti 3 vērtģšanas paņģmģni – Izmaksu paņģmiens, Ieņģmumu paņģmiens un Salģdzģnoģšais paņģmiens un vērtģšanas paņģmģna izvēle ir atkarģga no vērtģjamģs sabiedrģbas raksturoģjuma.

Vērtģjamģ sabiedrģba strģdģ ar svģrstģģiem finanšu rezultģtiem, turklģt ir plģnota kapitģla daļu pārdoģšana, kas ieroebģo iespģjas veidot nģkotnes prognozes. Sabiedrģbas aktģvi un pasģvi sniedz objektģvu informģciju par sabiedrģbas finanšu stģvokģi, tģpģc tie ir ietverami novērtģjumģ. Tģpat Vērtģtģjs atzģmģ, ka sabiedrģbas pamatrģdģtģģi ir salģdzģnģmi ar citģiem uzņģmuma pģrstģvģtģs nozares uzņģmumiem.

SIA „Getliņi-2” 100% kapitģla daļu tirgus vērtģbas noteģkģšanai ir izmantoģams Izmaksu paņģmiens un Salģdzģnoģšais paņģmiens.

---

\* Definģcija no Starptautģskģs ģpašuma vērtģtģģju standartu komģtejas Standarta Nr.1, pieņģmģts 24.03.94.

## **5.2. Novērtējums pēc Izmaksu paņēmiena**

### **5.2.1. Izmaksu paņēmiena raksturojums**

Izmaksu paņēmiena vērtēšanas metodes ir vērstas uz tieši sabiedrības īpašumā esošās mantas vērtības aprēķināšanu. Sekmīgi strādājošas sabiedrības vērtību zināmā mērā nosaka tai piederošo aktīvu bāze un kārtojamās saistības, tāpēc vērtēšanai ir izvēlēts Izmaksu paņēmieni.

Izmaksu paņēmieni ietver 2 metodes – neto aktīvu metode un likvidācijas vērtības metode. Neto aktīvu metode ir pielietojama situācijās, kad ir jānovērtē sabiedrība, kurai netiek plānota darbības pārtraukšana un tas spēs sekmīgi darboties arī turpmāk, savukārt likviditātes vērtības metode ir pielietojama tieši situācijās, kad ir apgrūtināta sabiedrības maksātspēja un tai draud vai jau ir uzsākta likvidācija. Tā kā SIA „Getliņi-2” ir maksātspējīga un tās darbība var tikt turpināta nākotnē, tad vērtēšanai ir piemērota Neto aktīvu metode.

Īpašuma tirgus vērtība ar Neto aktīvu metodi tika noteikta saskaņā ar Starptautiskajiem Īpašuma vērtēšanas standartiem, kā arī pamatojoties uz Latvijas standartu LVS 401-1;2013. Par pamatu vērtēšanā tika ņemta īpašuma vērtība pie sekmīgas turpmākas darbības. Bilances posteņu novērtējums būs balstīts uz informāciju par 2016.gada 1.ceturksni, pieņemot, ka laika posmā no 2016.gada 31.marta līdz 2016.gada 26.aprīlim finanšu pozīcijās nav notikušas būtiskas izmaiņas, savukārt pamatlīdzekļu vērtējums būs balstīts uz aktuālās apsekošanas datiem 2016.gada aprīlī.

Sabiedrības novērtēšana ar Neto aktīvu metodi ietver atsevišķus sekojošus etapus:

- Kustamais īpašums tiek atsevišķi vērtēti tirgus vērtībā un to novērtējums ir pievienots šim dokumentam
- Debitori tiek novērtēti pēc bilances atlikuma principa\*, ņemot vērā vērtību veidojošus un neveidojošus posteņus;
- Tiek konstatēti kreditoru parādi un novērtēti pēc bilances atlikuma principa, ievērojot reāli atmaksājamus kreditoru posteņus.

*\* Bilances atlikuma princips pamatojas uz pieņēmumu, ka vērtējamie bilances posteņi ir uzskaitīti korekti un objektīvi, tiem tiek rēķināts nolietojums un to norakstīšana notiek saskaņā ar grāmatvedības uzskaites principiem un citiem regulējošiem normatīviem. Tāpēc bilances atlikuma vērtība objektīvi raksturo konkrētā posteņa tirgus vērtību.*

Sabiedrības vērtība veidojas, no kopējās aktīvu vērtības, kura aprēķināta tirgus cenās, atņemot novērtētās saistības.

## 5.2.2. Vērtības aprēķins

### ▪ Bilances posteņu vērtēšana

#### **Ilgtermiņa aktīvi**

Saskaņā ar grāmatvedības datiem ilgtermiņa aktīvu bilances vērtība uz 31.03.2016. bija 160 EUR, ko veidoja sabiedrībās īpašumā esošā kustamā manta.

Pamatlīdzekļiem ir sagatavots atsevišķs novērtējums, saskaņā ar kuru pamatlīdzekļu tirgus vērtība uz 2016.gada 26.aprīli ir 59 720 EUR.

Vērtētājs uzskata, ka pamatlīdzekļu tirgus vērtība ir objektīvi lielāka par to bilances vērtību, jo visi pamatlīdzekļi tiek uzturēti darba kārtībā un tiem piemīt tirgus vērtība pat, ja to amortizētā vērtība ir nulle.

Ilgtermiņa aktīvu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 59 720 EUR.

#### **Krājumi**

Saskaņā ar grāmatvedības datiem krājumu bilances vērtība uz 31.03.2016. bija 7 860 EUR, ko veidoja komposts un citi saimnieciskajā darbībā izmantoti vai radīti materiāli.

Vērtētājs uzskata, ka krājumu uzskaitē tiek veikta atbilstoši grāmatvedības politikai un to sastāvā nav kādu nelikvidu vai norakstāmu pozīciju.

Krājumu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 7 860 EUR.

#### **Debitori**

Saskaņā ar grāmatvedības datiem debitoru bilances vērtība uz 31.03.2016. bija 2 419 EUR, ko veidoja sekojoši posteņi:

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| ▪ Pircēju parādi | 759 EUR   |
| ▪ Citi debitori  | 1 660 EUR |

Pircēju parādi ir salīdzinoši nelieli un vērtētājs uzskata, ka šī summa tiks saņemta uzrādītajā apmērā.

Pārējie debitoru posteņi ir vērtējami kā reāli samaksātas un ieguldītas summas, kuru vērtība tiešā veidā nav atgūstama, tomēr šī vērtība tiek realizēta veicot saimniecisko darbību (nodokļu pārmaksa).

Debitoru tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 2 419 EUR.

#### **Naudas līdzekļi**

Naudas līdzekļu atlikums uz vērtēšanas datumu 31.03.2016. bija 33 698 EUR. Atlikums ir pārbaudīts ar bankas izdruku, kas uzrādīja nebūtiskas izmaiņas laika posmā līdz 26.04.2016, tādejādi bilancē norādītais atlikums ir ticams uz vērtēšanas datumu.

Naudas līdzekļu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 33 698 EUR.

### Uzkrājumi

Uzkrājumi operatīvajā bilancē uz 31.03.2016. ir uzrādīti 9 025 EUR apmērā un tie ir izveidoti neizmantotajiem darbinieku atvaļinājumiem.

Ir paredzams, ka šie uzkrājumi tiks novirzīti atbilstoši to izveidošanas mērķim, tādejādi veidojot reālas saistības nākotnē.

Uzkrājumu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 9 025 EUR.

### Īstermiņa kreditori

Saskaņā ar grāmatvedības datiem Īstermiņa kreditoru bilances vērtība uz 31.03.2016. bija 6 088 EUR, ko veidoja sekojoši posteņi:

▪ Saņemtie avansi	1 500 EUR
▪ Nodokļu maksājumi	1 946 EUR
▪ Pārējie kreditori	2 642 EUR

Īstermiņa kreditoru prasījumi ir reāli un tie sabiedrībai nākotnē būs jākārto pilnā apmērā. Par kreditoriem ir uzskatāmi arī saņemtie avansi, jo tie ir paredzēti konkrētu izmaksu segšanai un tie uzliek sabiedrībai noteiktus pienākumus un saistības.

Īstermiņa kreditoru tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 26.04.2016. ir 6 088 EUR.

### ▪ Tirgus vērtības aprēķins

Sabiedrības tirgus vērtības aprēķins pēc Izmaksu paņēmiena Neto aktīvu vērtības metodes ir sniegts sekojošā tabulā:

Postenis	Bilances vērtība uz 31.03.2016., EUR	Tirgus vērtība uz 26.04.2016., EUR
<b>Aktīvi</b>	<b>44 128</b>	<b>103 688</b>
Ilgtermiņa aktīvi	160	59 720
Krājumi	7 860	7 860
Debitori	2 419	2 419
Skaidra nauda	33 689	33 689
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>	<b>9 025</b>	<b>9 025</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>	<b>6 088</b>	<b>6 088</b>
<b>Pašu kapitāla vērtība</b>	<b>29 015</b>	<b>88 575</b>

**SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība saskaņā ar Izmaksu paņēmiena Neto aktīvu metodi vērtēšanas datumā 2016. gada 26.aprīlī ir noapaļojot 89 tk EUR.**

### **5.3. Novērtējums pēc Salīdzinošā paņēmiena**

#### **5.3.1. Salīdzinošā paņēmiena raksturojums**

Salīdzinošais paņemiens pamatojas uz tirgus informācijas analīzi un ietver potenciālā pārdodamā uzņēmuma tekošo darbību.

Salīdzinošās metodoloģijas galvenais trūkums uzņēmumu vērtēšanā – netiek ņemtas vērā nākotnes perspektīvas, jo aprēķini tiek balstīti uz faktisko (vēsturisko) informāciju, tādejādi šis paņemiens nav izmantojams uzņēmumiem, kuru vēsturiskā finanšu informācija nav objektīvs šo uzņēmumu iespēju raksturojums vai arī uzņēmumiem, kas veidoti ar īpašu mērķi, kas nav peļņas gūšana.

Izmantojot Salīdzinošo paņemienu, vērtējamā uzņēmuma vērtība tiek salīdzināta ar tirgū jau noteiktajām tādu pašu vai līdzīgu uzņēmumu cenām vai arī ar noteiktiem rādītājiem vērtējamā uzņēmuma darbības nozarē.

Salīdzinošais paņemiens ietver 3 metodes:

- darījumu jeb multiplikatoru metode;
- nozares koeficientu metode;
- kapitāla tirgus metode.

#### **▪ Darījumu jeb multiplikatoru metode**

Darījumu jeb multiplikatoru metodes būtība ir uz dažādu, saskaņā ar tirgus informāciju, noteiktu multiplikatoru bāzes, aprēķināta interesējošā uzņēmuma vērtība.

Multiplikatoru pielietošana pamatojas uz pieņēmumu, ka līdzīgiem uzņēmumiem arī vajadzētu būt līdzīgām tirgus vērtībām. Respektīvi, attiecība starp uzņēmuma tirgus vērtību un specifisko mainīgo lielumu (peļņu, apgrozījumu, aktīvu kopsummu utt.) ir vienāda vienas nozares uzņēmumiem. Šī attiecība arī ir multiplikators un, balstoties uz multiplikatoru principiem, vērtējamā uzņēmuma tirgus vērtību ir iespējams noteikt, pareizinot vērtējamā uzņēmuma specifisko lielumu (piemēram, neto apgrozījumu) ar multiplikatoru, kas šajā gadījumā iegūts dalot salīdzināmā uzņēmuma tirgus vērtību ar tā neto peļņu.

Vērtēšanas praksē ir 3 veidu multiplikatori, kuru pielietojums ir apkopots sekojošā tabulā:

<b>Multiplikators</b>	<b>Pielietošanas situācija</b>
<b>Peļņas/naudas plūsmas multiplikators (P/EBITDA)</b>	Uzņēmuma galveno vērtību rada tā peļņa vai naudas plūsma.
<b>Ieņēmumu multiplikators (P/S)</b>	Uzņēmuma galveno vērtību rada tā tirgus daļa (apgrozījums).
<b>Bilances multiplikators (P/B)</b>	Uzņēmuma galveno vērtību rada tam piederošie aktīvi.

Tā kā par Eiropas kažokzvēru audzēšanas uzņēmumiem, kas ir publiskas akciju sabiedrības, ir pieejama finanšu informācija gan attiecībā uz darbības rezultātiem, gan attiecībā uz vērtības rādītājiem, tad SIA „Getliņi-2” tirgus vērtības noteikšanai ir iespējams izmantot darījumu jeb multiplikatoru metodi.

Multiplikatoru metodes pielietošanas ietvaros ir pieejami un tiek aprēķināti sekojoši multiplikatori:

- P/EBITDA jeb uzņēmuma tirgus vērtības un EBITDA (peļņa pirms procentiem, nodokļiem un nolietojuma norakstījumiem) attiecība.
- P/S jeb uzņēmuma tirgus vērtības un neto apgrozījuma attiecība.

Saskaņā ar starptautisko vērtēšanas praksi, būvniecības sfēras uzņēmumu sekmju rādītājs ir gan neto apgrozījums (ieņēmumi), gan EBITDA, tāpēc vērtējumā izmantojami abi multiplikatori. Vērtētājs ir saņēmis informāciju no uzņēmuma vadības par to, ka ieņēmumu potenciāls ir būtiski augstāks, tomēr vērtējums ir jābalsta uz reāli sasniegtajiem rezultātiem, tāpēc aprēķinos tiks izmantots vidējais ieņēmumu un peļņas līmenis par diviem pēdējiem pilnajiem noslēgtajiem gadiem.

#### ▪ **Nozares koeficientu metode**

Nozares koeficientu metodes pamatā tiek noteikta uzņēmuma vērtība, ņemot vērā tā pārstāvēto nozari. Respektīvi, kāds interesējošā uzņēmuma finanšu rādītājs tiek pareizināts ar nozares koeficientu.

Metodes pielietošanai ir nepieciešams ievērojams statistisko datu krājums par jau notikušiem uzņēmumu pirkšanas-pārdošanas darījumiem, lai būtu iespējams izvēlēties visobjektīvāko koeficientu un reizināmo parametru. Nozares koeficientu metode nav plaši pielietota tieši nozares koeficientu iespējamās neatbilstības dēļ.

Līdz ar to, šī metode nav pielietojama SIA „Getliņi-2” tirgus vērtības aprēķinos.

#### ▪ **Kapitāla tirgus metode**

Kapitāla tirgus metodes ietvaros tiek atrasts viens vai vairāki tās pašas nozares līdzīgi uzņēmumi, kas tiek publiski kotēti biržā, tāpat ir pieejama šo uzņēmumu akciju tirgus cenas vēsturiskā dinamika. Kad ir izvēlēts uzņēmums, attiecībā pret kuru varētu salīdzināt vērtējamo uzņēmumu, tiek veiktas vērtības korekcijas attiecībā uz:

- uzņēmuma lielumu,
- atrašanās vietu,
- vadības kvalifikāciju,
- specifiskiem piedāvātiem produktiem,
- preču zīmēm, patentiem vai citiem faktoriem.

Pēc veikto korekciju apmēra noteikšanas (korekcijas tiek izteiktas procentos no akcijas cenas), tās tiek piemērotas salīdzināmā uzņēmuma akcijas cenai, lai iegūtu vērtējamā uzņēmuma akcijas cenu. Metodes pielietojumu apgrūtina tas, ka tikpat kā nav iespējams atrast atbilstošu biržā kotētu uzņēmumu, attiecībā pret kura akcijas cenu veikt salīdzināšanu.

SIA „Getliņi-2” tirgus vērtība tiks aprēķināta, izmantojot Salīdzinošā paņēmiena Multiplikatoru metodi, kur uzņēmuma tirgus vērtības aprēķinos tiks izmantots vidējais ieņēmumu un peļņas līmenis par diviem pēdējiem pilnajiem noslēgtajiem gadiem.



#### 5.4.2. Vērtības aprēķins pēc Salīdzinošā paņēmiena

SIA „Getliņi-2” tirgus vērtība pēc Salīdzinošā paņēmiena Multiplikatoru metodes ir nosakāma balstoties uz informāciju par līdzīgu būvniecības nozares uzņēmumu vērtībām.

Lai aprēķinātu SIA „Getliņi-2” tirgus vērtību, iegūtie vērtības multiplikatori nevar tikt attiecināti uz uzņēmuma operatīvajiem rezultātiem 2016.gada 1.ceturksnī. No vērtēšanas viedokļa pamatotākā būtu pieeja aprēķinus balstīt uz 2014.gada-2015.gada vidējiem rezultātiem. Uzņēmuma nākotnē sasniedzamie rezultāti vērtējumā nav iekļaujami, jo tie attiecas uz uzņēmuma jauno īpašnieku nevis esošo īpašnieku, kas pieņēmumis lēmumu pārdot kapitāla daļas.

Līdz ar to, vērtējams aprēķinos izmantos vidējo neto apgrozījuma un EBITDA rādītāju par 2014.gadu un 2015.gadu, kas iegūti sekojoši:

- Neto apgrozījums 137 tk EUR (kopā par abiem gadiem 275 tk EUR)
- EBITDA 27 tk EUR (kopā par abiem gadiem 53 tk EUR)

Multiplikatori ir iegūti, apskatot SIA „Getliņi-2” darbības specifikai atbilstošus un uzņēmumus. Salīdzināmie uzņēmumi tika izvēlēti no *Damodoran online* datu bāzes.

Iegūtie multiplikatori par salīdzināmajiem uzņēmumiem ir apkopoti sekojošā tabulā:

Pieeja	SIA „Getliņi-2” finanšu postenis, tk EUR	Multiplikators (41 uzņ.)	Tirgus vērtības starprezultāts, tk EUR	Diskonts*	Rezultāts, tk EUR
P/EBITDA	27	6,7	181	15%	<b>154</b>
P/S	137	0,3	41	15%	<b>35</b>

\*Lai arī salīdzinošā informācija par biržā kotētu uzņēmumu vērtībām ir nozīmīgs vērtības indikators, tirgus vērtības noteikšanai kapitālsabiedrībai, kuras akciju kontrolpakete netiek tirgota biržā, ir jāpiešķir riska diskonts 15% apmērā.

Katra multiplikatora pieeja sniedz savu skatījumu uz sabiedrības vērtību gan caur sabiedrības spēju gūt ieņēmumus (piesaistīt noteiktu projektu skaitu) gan caur sabiedrības spēju radīt naudas plūsmu (EBITDA peļņa), tāpēc Vērtējams neaprēķina vidējo Salīdzinošā paņēmiena vērtību, bet gan iekļauj abus rezultātus galējās svērtās vērtības aprēķinos.

### **5.5. Svērtā tirgus vērtība**

Tā kā SIA „Getliņi-2” vērtēšanā tiek izmantoti divi vērtēšanas paņēmieni – Izmaksu paņēmieni, un Salīdzinošais paņēmieni, tad tirgus vērtība tiek noteikta kā vidējā svērtā no abu paņēmieni rezultātā iegūtajām vērtībām.

Vērtēšanas projekta mērķis ir noteikt SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību īpašnieku vajadzībām.

Kapitālietilpīgas pakalpojumu sfēras uzņēmumu, pie kādiem pieskaitāms SIA „Getliņi-2” , tirgus vērtību galvenokārt raksturo to ieņēmumu potenciāls un izveidotā aktīvu bāze, kamēr salīdzinošai metodikai ir vairāk informatīvs raksturs. Tā kā ieņēmumu prognozes novērtējuma ietvaros netika sagatavotas, tad Izmaksu paņēmienam ir nosakāms 80% īpatsvars un katrai salīdzinošā paņēmiena pieejai ir nosakāms 10% īpatsvars svērtās tirgus vērtības aprēķinos.

Vērtēšanas paņēmieni	Tirgus vērtība, tk EUR	Īpatsvars, %	Svērtā tirgus vērtība, tk EUR
Izmaksu	89	80%	71
Salīdzinošais P/S pieeja	35	10%	3
Salīdzinošais P/EBITDA pieeja	154	10%	15
<b>Kopā</b>		<b>100%</b>	<b>90</b>

**SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība vērtēšanas datumā 2016. gada 26. aprīlī ir noapaļojot 90 tk EUR.**

## SLĒDZIENS

Analīzes rezultātā vērtētājs ir secinājis, ka **SIA „Getliņi-2” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība** 2016. gada 26.aprīlī ir:

**90 000 (deviņdesmit tūkstoši) EUR**

---

**Jānis Pinnis**

sertifikāts Nr. 14

Uzņēmuma darbības (biznesa) vērtēšanā,  
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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 nesāņemot 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 ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tajā pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem. 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.
- Sabiedrības pārstāvji ir apliecinājuši, ka viņu sniegtā informācija ir pilnīga un precīza, un ka finanšu pārskatos atspoguļotie dati atbilst vispārpieņemtiem grāmatvedības un uzskaites principiem, un, ja ir kādas atkāpes no tiem, tās ir īpaši atzīmētas tekstā. No sabiedrību pārstāvjiem saņemtā informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un vērtētāji nav izteikuši savu viedokli par to.
- Atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var mainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību.
- Analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Vienoto vērtēšanas prakses standartu prasībām*.

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām to, ka

- Vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- Visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- Atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- Mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- Šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- Visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.
- Visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir apdrošināta vērtētāja profesionālā atbildība.

---

**Jānis Pinnis**

sertifikāts Nr. 14

Uzņēmuma darbības (biznesa) vērtēšanā,  
Latvijas ģpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

## **PIELIKUMI**

1. Finanšu pārskati
2. Vērtētāja sertifikāta kopija
3. Kustamā īpašuma novērtējums