

Apstiprināts LĪVA valdes sēdē Rīgā  
2020.gada 4.jūnijā

LĪVA valdes priekšsēdētājs \_\_\_\_\_ V.Žuromskis

**LATVIJAS STANDARTA „ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA” LVS 401:2013  
PIELIETOJUMA VADLĪNIJAS MEŽA VĒRTĒŠANAI**

## Priekšvārds

Šis Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 pielietojuma vadlīnijas meža vērtēšanai (turpmāk - Vadlīnijas) ir izstrādātas, par pamatu izmantojot Starptautisko vērtēšanas standartu komitejas 2012.gada 16.novembrī publicēto Tehniskās informācijas ziņojuma „Mežu vērtēšana” projektu (Exposure draft, IVSC Technical Information Paper „The Valuation of Forests”), kas ir adaptētas atbilstoši Meža likuma un Latvijā spēkā esošo mežu nozari regulējošo normatīvo aktu prasībām un līdzšinējai meža vērtēšanas praksei.

Šo Vadlīniju uzdevums ir:

- noteikt kārtību, kā ir pielietojamas Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 prasības meža vērtēšanai;
- sniegt nekustamā īpašuma vērtētājiem norādījumus par prasībām, kas ir jāievēro veicot meža tirgus vērtības aprēķinus;
- informēt nekustamā īpašuma vērtētājus, vērtējumu pasūtītājus un citus to lietotājus par ieteicamajām meža vērtēšanas pieejām un metodēm, lietojuma argumentāciju;
- nodrošināt veiksmīgu meža nozares un nekustamā īpašuma vērtētāju sadarbību novērtēšanas pasūtījumu izpildē;
- noteikt prasības vērtēšanas atskaites saturam un tajā iekļaujam informācijas apjomam.

Vadlīnijas atspoguļo visiem sertificētajiem nekustamo īpašumu vērtētājiem saistošu biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” viedokli par ar meža novērtēšanu saistītajiem jautājumiem un vispārpieņemtu vērtēšanas pieeju un metožu izmantošanu vērtēšanā.

Vadlīnijas ir sagatavotas, pieņemot, ka to lietotājs pārzina Starptautisko vērtēšanas standartu padomes publicēto Starptautisko vērtēšanas standartu (SVS) un uz to bāzes izstrādātā Standartizācijas likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātā standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 (turpmāk - LVS 401:2013) prasības. Atsauces Vadlīniju tekstā ir sniegtas atbilstoši LVS 401:2013 struktūrai. Īpaša svarīgas šo Vadlīniju pielietošanā ir LVS 401:2013 3. sadaļas “Vērtēšanas standartu ietvars” un 5.4 nodaļas “Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības aplūkotās koncepcijas un principi.

## Satura rādītājs

Priekšvārds.....	2
Ievads un darbības joma.....	4
Definīcijas.....	4
Aktīva identificēšana.....	5
Vērtēšanas apsvērumi.....	6
Meža atrašanās vieta, nogabala lielums un augšanas apstākļi.....	6
Meža inventarizācija.....	6
Laiks līdz kokaudzes ciršanai galvenajā cirtē.....	7
Prognozētā kokmateriālu plūsma.....	8
Citi meža izmantošanas veidi.....	8
Vērtēšanas pieejas un metodes.....	9
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
Ienākumu pieeja.....	9
Izmaksu pieeja.....	12
Vairāku vērtēšanas pieeju un metožu pielietošana vērtējumā.....	13
Vērtēšanas vienība.....	14
Zemes vērtība.....	14
Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām.....	15
Darba uzdevums un rezultātu paziņošana.....	16

## Ievads un darbības joma

1. Šo Vadlīniju mērķis ir sniegt norādījumus par galvenajām atzītajām meža vērtēšanai izmantojamajām pieejām un metodēm, un to pielietojumu atbilstoši LVS 401:2013 prasībām. Lai gan šo Vadlīniju kontekstā ar jēdzienu “mežs” tiek saprasti zeme un koki, kas tiek turēti meža produktu audzēšanai un novākšanai komerciālos nolūkos, šajā dokumentā ir aplūkotas arī vērtēšanas pieejas un metodes, kas ir izmantojamas meža, kuram nav komerciālas vērtības un kura apsaimniekošanas mērķis ir meža ekosistēmas funkciju nodrošināšana, kas izslēdz koksnes ieguvu (mežs tiek izmantots vienīgi sociāliem vai dabas aizsardzības mērķiem), vērtēšanā.

2. Meža vērtēšana ir nepieciešama dažādiem mērķiem, tai skaitā:

- uzņēmumu vai to daļu iegādei, apvienošanai un pārdošanai;
- meža īpašumu pirkšanai, pārdošanai un nomai;
- atskaitēm nodokļu administrācijas iestādēm;
- tiesvedības un maksātnespējas procedūrām;
- finanšu pārskatiem.

3. Šīs Vadlīnijas sniedz norādījumus par meža aktīvu novērtēšanai atbilstošām vērtēšanas procedūrām, pieejām un metodēm, ar atsauci uz meža nozari regulējošo normatīvo aktu (Meža likuma un uz tā pamata izdoto Ministru kabineta noteikumu) prasībām, kas nosaka un regulē visas darbības, kas saistītas ar mežsaimniecību Latvijas teritorijā.

Tajās netiek analizētas tās likumdošanā vai normatīvajos dokumentos paredzētās prasības, kas tiek izmantotas meža vērtēšanai īpašiem mērķiem, piemēram, nodokļu vajadzībām. Tās neaplūko arī meža vērtēšanu saskaņā ar privātu līgumu, piemēram, nomas līgumu vai apdrošināšanas noteikumu, nosacījumiem. Lai gan dažus no Vadlīniju norādījumiem iespējams izmantot arī šādās situācijās, ir nepieciešams ņemt vērā attiecīgajos normatīvajos aktos vai līgumos paredzētās vērtības definīcijas vai aprēķinu kārtību.

4. Ja vērtējums ir nepieciešams meža vērtības iekļaušanai finanšu pārskatos, ir nepieciešams ievērot LVS 401:2013 6.1. nodaļas “Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām” prasības. LVS 401:2013 6.1. nodaļā ir sniegti arī norādījumi par galvenajām Starptautisko finanšu pārskatu standartu SFPS (*angl. - International Financial Reporting Standards – IFRS*) vērtējumiem šādiem mērķiem izvirzītajām prasībām, un šajās Vadlīnijās ir iekļauti arī daži papildus norādījumi attiecībā uz meža vērtēšanu saskaņā ar Starptautiskā grāmatvedības standarta 41. SGS *Lauksaimniecība: ražojoši augi* prasībām.

## Definīcijas

5. Tālākās definīcijas ir lietojamas šo Vadlīniju kontekstā. Līdzīgiem vārdiem un terminiem citā kontekstā var būt arī kāda cita, alternatīva nozīme.

**Saimnieciskās darbības naudas plūsma** - naudas līdzekļi, ko noteiktā laika posmā rada aktīvs, aktīvu grupa, vai ar tiem saistītā **komercdarbība**.

**Krāja** - viss kokaudzes saražotais koksnes tilpums tā aprēķināšanas brīdī (ieskaitot mizu un saimnieciski neizmantojamo galotnes daļu). Izšķir kopējo, likvīdo un lietkoksnis krāju, kas atkarīga no koku sugas, bonitātes un audzes vidējā koka caurmēra.

**Izmaksu pieeja** - Vērtēšanas pieeja, ar kuru 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.

**Diskontētā naudas plūsma** (angl. *Discounted Cash Flow – DCF*) - Ienākumu pieejas ietvaros lietota metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā.

**Mežs** - mežaudze un zeme, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā mežs, mežā ietilpstošie pārplūstošie klajumi un lauces, tam piegulošie un tajā ietilpstošie meža infrastruktūras objekti un purvi, kā arī cita veida zeme, kas ir Meža likuma objekts.

**Mežsaimniecība** - materiālās ražošanas nozare, kas veic mežu uzskaiti, atjaunošanu, kopšanu, izmantošanu, apsardzību un aizsardzību.

**Meža inventarizācija** - informācijas iegūšana par mežu un tam piegulošiem purviem, meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstošiem pārplūstošiem klajumiem, purviem un laucēm konkrētā meža īpašumā vai valdījumā un iegūtās informācijas dokumentēšana.

**Ienākumu pieeja** - vērtēšanas pieeja, ar kuru tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** - vērtēšanas pieeja, ar tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums

**Mežkopība** - zinātniski pamatota mežu apsaimniekošana no atjaunošanas līdz izmantošanai. Mežkopības mērķis ir iespējami īsākā laikā sasniegt lielāku, augstvērtīgāku koksnes ražu, nesamazinot, bet gan pēc iespējas uzlabojot meža augsnes auglību.

**Mežaudze** - mežs ar viendabīgiem meža augšanas apstākļiem, koku sugu sastāvu un vecumu.

**Kokaudze** - mežaudzes galvenā sastāvdaļa, ko veido gandrīz viendabīgs koku kopums noteiktā meža nogabalā. Kokaudzes atšķiras pēc koku sugu sastāva, formas, izcelšanās, vecuma un ražības.

**Pieaugusi kokaudze** — audze, kas sasniegusi ciršanas vecumu, kad audzes parametri atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem galvenās ciršanas parametriem un tajā atļauts veikt galveno cirti.

**Cirisma** - ar vizūrām norobežota kvartāla vai taksācijas nogabala daļa, kurā paredzēta pieauguša meža izciršana vai kopšanas cirte.

**Cirte** - pilnīga vai daļēja koku izciršana un kokmateriālu izstrāde norobežotā platībā.

**Atlikumvērtība** - visu prognozēto naudas plūsmu vērtība, kas tiks saņemtas pēc aprēķinam izvēlētajā prognožu perioda beigām.

### **Aktīva identificēšana**

6. Visā meža apsaimniekošanas ciklā, sākot no meža ieaudzēšanas, līdz pat koksnes ieguvei, zeme un kokaudze veido vienotus meža aktīvus, kas savstarpēji nav nodalāmi. Tomēr, no vērtēšanas viedokļa, aktīvs ir aplūkojams atbilstoši tiesībām, kas to īpašniekam ir meža īpašumā. Ar katru meža īpašumu var būt saistīti arī dažādi un vairāki tiesību veidi. Uzsākot vērtēšanu ir nepieciešams identificēt vērtējamās tiesības, kā arī vērtējumā iekļaujamos aktīvus vai darbības, uz kurām attiecas šīs tiesības, un to skaidri atspoguļot darba uzdevumā.

7.. LVS 401:2013 5.4 nodaļā “*Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības*” ir raksturoti galvenie un būtiski atšķirīgie tiesību nekustamā īpašumā veidi. Meža tiesiskajam valdītājam zeme un kokaudze var būt īpašumā, vai arī nomā uz noteiktu laiku, līdz ar to viņam pieder LVS 401:2013 5.4 nodaļā definētās ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības. Savukārt citā gadījumā meža apsaimniekotājam nepieder nekādas tiesības nekustamā īpašumā, bet ir tikai tiesības izstrādāt kokus noteiktā nogabalā.

8. Attiecīgās tiesības nekustamā īpašumā var būt aprobežotas ar līgumos vai arī normatīvos aktos noteiktiem apgrūtinājumiem, piemēram, pienākumu atjaunot mežaudzi vai sakārtot zemi pēc koku ciršanas. Tāpat uz tām var attiekties nosacījumi, kas ierobežo noteiktas darbības, vai arī meža apsaimniekotājam uzliek par pienākumu nodrošināt piekļuvi mežam trešajām personām vai plašākai sabiedrībai.

9. Šīs Vadlīnijas attiecas tikai uz meža zemes un mežaudzes, kas veido mežu, saistīto tiesību novērtēšanu. Uzņēmumam, kas apsaimnieko mežu, var būt arī citi aktīvi, piemēram, iekārtas un aprīkojums, nemateriālie aktīvi, apgrozāmie līdzekļi u. tml., ko tas izmanto saistībā ar zemi un kokaudzēm. Lai arī minēto aktīvu novērtēšana neietilpst šo Vadlīniju darbības jomā, atkarībā no vērtēšanas mērķa, var būt nepieciešams atsevišķi veikt to novērtēšanu. Papildus tam, varētu būt nepieciešams izvērtēt, vai bez mežsaimniecības īpašumā netiek veiktas kādas citas darbības, kas būtu jāņem vērā vērtējumā.

### **Vērtēšanas apsvērumi**

10. Vērtēšana var aptvert atsevišķu mežaudzi vai arī īpašumu, ko veido vairākas mežaudzes. Lai arī šajos gadījumos vērtēšanas pamatprincipi ir līdzīgi, to praktiskā pielietošana var atšķirties. Tie ir iztirzāti šī dokumenta turpinājumā.

11. Parasti ir nepieciešams izvērtēt šādus faktorus un to ietekmi uz meža vērtību:

- meža atrašanās vieta, nogabala lielums un augšanas apstākļi;
- augošo koku meža inventarizācijas dati un vēsture;
- iespējamie meža apsaimniekošanas mērķi un pieauguma raksturojums;
- ar saimniecisko darbību saistītie riski;
- cirsmu vecumstruktūra, cirtes aprites laiks;
- apaļo kokmateriālu iznākuma pieprasījuma un piedāvājuma prognozes;
- citi iespējamie zemes izmantošanas veidi.

Meža vērtību ietekmējošo faktoru analīze ir veicama atbilstoši LVS 401:2013 3. sadaļas "Vērtēšanas standartu ietvars" 24.-25. punktu, 4.1. nodaļas "Darba uzdevums", 5.1. nodaļas "Uzņēmējdarbība un līdzdalība uzņēmumā", 5.2. nodaļas "Nemateriālie aktīvi" un 5.3. nodaļas "Kustamie pamatlīdzekļi" prasībām.

12. Vērtētājam, jo īpaši attiecībā uz informāciju par augošo koku parametriem, ir jāizmanto un jāpaļaujas uz normatīvajos aktos norādītu kompetentu personu un institūciju sniegtajiem datiem un informāciju. Lai pārliecinātos, ka sniegtā informācija ir sagatavota kompetenti un objektīvi, un, ka uz to var paļauties vērtējumā, vērtētājam ir jābūt ar pietiekamām zināšanām par meža inventarizācijas principiem un meža nozares tirgus situāciju.

### **Meža atrašanās vieta, nogabala lielums un augšanas apstākļi**

13. Meža atrašanās vietas izvērtējums ir veicams, ņemot vērā iegūstamo kokmateriālu izvešanas iespējas un attālumu līdz realizācijas tirgum. Atrašanās vieta izvērtējama arī no klimatisko apstākļu atbilstības viedokļa. Atrašanās vietas reljefs var ietekmēt arī meža mikroklimatu un tā piemērotību attiecīgajai mežaudzei (koku sugai), augsnes kvalitāte, kā arī audzēšanas un izstrādes izmaksas.

### **Meža inventarizācija**

14. Derīga meža inventarizācija ir viens no svarīgākajiem vērtēšanā izmantojamajiem dokumentiem, kas sniedz informāciju par mežu un tam piegulošiem purviem, meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstošiem pārplūstošiem klajumiem, purviem un laucēm konkrētā meža īpašumā vai valdījumā. Derīga un aktuāla meža inventarizācija ir viens no priekšnoteikumiem, lai veiktu koku ciršanu mežā, veiktu atmežošanu (meža

pārveidošanu citā zemes lietošanas veidā jeb meža transformāciju), lai saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto pretendētu uz valsts un Eiropas Savienības finansējumu vai līdzfinansējumu meža nozares atbalsta pasākumu īstenošanā u. c.

15. Tā kā meža inventarizāciju atbilstoši Ministru kabineta 2016.gada 21.jūnija noteikumu Nr.384 „Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” paredzētajai kārtībai veic šajā darbības jomā sertificētas personas, un vērtētājam ir jāpaļaujas uz šo personu kompetenci, šajās vadlīnijās meža inventarizācijas sagatavošanā izmantotās metodes netiek sīkāk apskatītas.

17. Tajā pašā laikā vērtētājam ir jāizprot meža inventarizācijā sniegtā informācija, un tās ietekme uz meža vērtību. Galvenā meža vērtēšanā izmantojamā informācija ir sekojoša:

- Meža tiesiskais valdītājs
- Meža inventarizācijas datu nogabalu raksturojošie rādītāji, īpatnības, meža infrastruktūras objekti – kvartālstigas, mineralizētās joslas, dabiskās brauktuves un meliorācijas kadastrā neregistrēti grāvji, to platība, konkrēti meža apsaimniekošanas ierobežojumi
- Meža tips
- Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)
- Meža zemes veidi meža apsaimniekošanā un to atbilstība zemes lietošanas veidam
- Valdošās koku sugas bonitāte, vidējais augstums, vidējais caurmērs, vecums
- Mežaudzes biežība, šķērslaukums (m<sup>2</sup>/ha), koku skaits (gab./ha), krāja (m<sup>3</sup>/ha)
- Saimnieciskās darbības meža apsaimniekošanā pārskats (pēdējās izlases cirtes gads; gads, kad atjaunotā vai ieaudzētā mežaudze atzīta par atjaunotu vai ieaudzētu; jaunaudžu kopšanas, sanitārās cirtes izpildes gads, u.tml.)
- Pēdējās inventarizācijas datums

18. Tā kā Meža likumā ir noteikts, ka meža īpašnieks savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā nodrošina pirmreizēju meža inventarizāciju un veic atkārtotu inventarizāciju ne retāk kā reizi 20 gados, un starplaikā inventarizācijas dati tiek aktualizēti, pamatojoties uz īpašnieka sniegtajām ziņām, vērtētāja pienākums ir veikt meža apskati dabā, lai pārliecinātos par meža inventarizācijas atbilstību stāvoklim dabā. Gadījumā, ja tiek konstatēta neatbilstība, vērtētāja pienākums ir pieprasīt atkārtotas meža inventarizācijas veikšanu, šīs prasības neizpildes gadījumā vērtētājs ir tiesīgs atteikties veikt vērtēšanas pasūtījumu.

19. Kā mežkopības, tā arī meža izmantošanas prakses atšķirības var radīt atšķirīgu iegūstamo apaļo kokmateriālu apjomu vai konkrētu izmēru apaļkoku īpatsvaru līdzīgās mežaudzēs. Aktuālajā inventarizācijā atspoguļosies iepriekšējā mežkopības prakse, tādēļ jāņem vērā arī turpmāko alternatīvo mežkopības režīmu potenciāls nākotnē un to ietekme uz koksnes ražu. Ģenētisku vai vides apstākļu atšķirību izraisītas koku formu variācijas var izpausties tādējādi, ka no kokiem ar vienādu izmēru pie pamatnes var iegūt atšķirīgu konkrēta izmēra apaļo kokmateriālu iznākumu.

Tā kā meža inventarizācijas dati ir aplēses, un ja vērtēšanas uzdevums ir precīzi aprēķināt cirmsmas rezultātā iegūstamo apaļo kokmateriālu vērtību, šim nolūkam vērtētāja pienākums ir pieaicināt sertificētu augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāju, kas veic cirmsmas novērtējumu (dastošanu).

### **Laiks līdz kokaudzes ciršanai galvenajā cirtē**

20. Vecums, kurā kokaudze sasniedz normatīvajos aktos paredzētos galvenās cirtes parametrus un tādējādi varētu būt gatava mežistrādes veikšanai, ir mazāks par kokaudzes maksimālo bioloģisko vecumu, kad kokaudzē notiek masveidīga koku bojāeja. Daudzas koku sugas var augt līdz ļoti lielam vecumam, tomēr, palielinoties vecumam, pieaug riski un samazinās finansiālā atdeve. Tāpēc galvenā cirte jāveic tajā vecumā, kad kokaudzei ir

maksimālā komerciālā ienesība. Komerciālā gatavība ir dinamisks, no tirgus mainīgā pieprasījuma atkarīgs jēdziens, un tāpēc tas ir jānosaka uz konkrētu vērtēšanas datumu.

### **Prognozētā kokmateriālu plūsma**

21. Lai no aktuālās augošo koku inventarizācijas datiem prognozētu kokaudzes turpmāko krājas pieaugumu, jāparedz turpmākie mežsaimniecības pasākumi, koku augšanas gaita un atmirums. Izplatītākajām koku sugām ir izstrādāti augšanas gaitas modeļi. Lai šos modeļus pielietotu konkrētam mežam vai mežaudzei, nepieciešamas profesionālas zināšanas.

22. Gan vērtēšanā izmantoto datu analīzē, gan vērtēšanas atzinuma sagatavošanā izšķiroša ir apaļo kokmateriālu pieprasījuma izpēte. Kokaudzes krājas pieauguma prognozēšana ir saistīta ar tirgus pieprasījumam atbilstošām kokmateriālu iznākuma prognozēm. Pieprasījumu var novērtēt, izmantojot vai nu līgumus par kokmateriālu piegādi, vai arī izpētīt pieprasījuma tendences.

23. Vienas sugas ietvaros atbilstoši dimensijām un kvalitātei var būt vairākas apaļkoku sortimentu specififikācijas. Lai noteiktu optimālo apaļo kokmateriālu sortimentu dimensiju kombināciju, kas nodrošinātu optimālu finansiālo atdevi, ir jāpēta tirgus pieprasījums un tā dinamika. Jāņem vērā, ka šīs Vadlīnijas attiecas uz meža pirmapstrādes, nevis uz tālākapstrādes produktu, piemēram, zāģmateriāliem vai celulozi. Tajā pašā laikā šo pārstrādes produktu pieprasījums un cena būtiski ietekmē arī meža vērtību, un tādējādi mežam raksturīgo produktu cenu analīze sniedz nozīmīgus sākotnējos datus meža vērtēšanas procesā.

24. Parasti cenu salīdzināšana pamatojas vai nu uz augoša stumbra vērtību ("koku vērtību uz celma"), "cenu mežā pie ceļa" vai arī "cenu pieņemšanas punktā", ko parasti izsaka kā cenu par kubikmetru ( $m^3$ ). Koka vērtība uz celma ir cena, kādu pircējs būtu gatavs maksāt par augošu mežu ar nosacījumu, ka ciršana un transportēšana būs pircēja pienākums. Cena "mežā pie ceļa" vai arī "pieņemšanas punktā" ir cena, kādu kokmateriālu produktu izstrādātājs maksās par pie meža ceļa vai pieņemšanas punktā piegādātiem apaļajiem kokmateriāliem. Lai, izmantojot datus par cenu pie meža ceļa vai pieņemšanas punktā, novērtētu celma naudas vērtību, no tās ir jāatskaita attiecīgās meža izstrādāšanas un transportēšanas izmaksas no meža līdz meža ceļam vai pieņemšanas punktam.

25. Vērtējot lielus meža īpašumus, rūpīgi jāapsver tirgus absorbcijas temps, piemēram, ja konkrētajā gadā plānotajiem ciršanas apjomiem ir būtiska ietekme uz pieprasījumu, kas var nelabvēlīgi ietekmēt cenu. Laika gaitā plānojot vienmērīgus koku ciršanas apjomus, ir iespējams nodrošināt pieprasījuma līdzsvarotu dinamiku.

### **Citi meža izmantošanas veidi**

26. Tirgus vērtība atspoguļo aktīva labāko un efektīvāko izmantošanu. Tajā pašā laikā var izrādīties, ka zemei, uz kuras atrodas mežs, ir augstāka vērtība pie citas alternatīvas izmantošanas, kas nozīmē, ka lai tā iegūtu šo vērtību, ir jāpārtrauc tās izmantošana mežsaimniecībai, vai arī augstāka vērtība varētu tikt iegūta ar mežsaimniecību apvienojamas izmantošanas gadījumā.

27. Iespējams, ka alternatīvā izmantošana nebūs savienojama ar visa zemes gabala vai tā daļas izmantošanu mežsaimniecībā. Tipiski piemēri ir izrakteņu ieguve, lauksaimniecība vai attīstīšana apbūvei. No mežkopības atšķirīgai zemes labākajai un efektīvākai izmantošanai ir jābūt reāli iespējamai, tiesiskai un finansiāli pamatotai. Piemēram, var būt zināms, ka zemē, uz kuras atrodas mežs, potenciāli atrodas vērtīgu derīgo izrakteņu krājumi, taču to klātbūtne ietekmētu zemes tirgus vērtību tikai tad, ja to ieguvei nepastāv kādi tehniski ierobežojumi, ja ir reālas izredzes iegūt likumdošanā paredzētās derīgo izrakteņu ieguvei nepieciešamās atļaujas, un ja tiktu sasniegta lielāka komerciālā tīrā atdeve, nekā turpinot izmantošanu mežsaimniecībai.



28. Papildus izmantošanu, kas tiesības meža īpašumā īpašniekam var sniegt papildus ekonomiskus ieguvumus, piemēri ir savvaļas dzīvnieku medību tiesības vai tiesības veikt kaut kādas sporta vai atpūtas aktivitātes. Dažām papildus izmantošanām var būt ietekme uz mežkopības praksi un līdz ar to - arī uz kokmateriālu ražu, kas ir jāņem vērā, nosakot, kura izmantošana vai izmantošanu kombinācija nodrošinās vislielāko atdevi.

### **Vērtēšanas pieejas un metodes**

29. Meža vērtēšanā ir iespējams izmantot visas trīs LVS 401:2013 3. sadaļā “Vērtēšanas standartu ietvars” noteiktās vērtēšanas pieejas. Sadaļā “Vērtēšanas standartu ietvars” ir arī izskaidrots, ka vienas piemērotākās pieejas vai arī vairāku pieeju izvēle būs atkarīga no vērtēšanas mērķa, kas savukārt nosaka nepieciešamo vērtības bāzi. Izvēlēta vērtības bāze noteiks vērtējumam nepieciešamos izejas datus, kas savukārt ietekmēs vērtēšanas pieejas vai metodes izvēli.

30. Šajās Vadlīnijās ir apskatītas galvenās metodes, kas katras pieejas ietvaros tiek izmantotas meža vērtēšanā. Tomēr tas, ka šeit nav pieminēta kāda no metodēm, nenozīmē, ka tās izmantošana noteiktos apstākļos nebūtu piemērota meža vērtēšanai.

31. Kopīgā visu meža vērtēšanā izmantoto pieeju un metožu iezīme ir nepieciešamība atspoguļot faktu, ka koki kļūst pieejami ciršanai tikai laika gaitā, un ka jebkurā izvēlētajā vērtēšanas metodē būs jāreķinās ar dažādā koku vecuma ietekmi.

### **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

32. Lai gan dažādas mežaudzes pēc saviem raksturlielumiem ir būtiski atšķirīgas un tiešs dažādu notikušu darījumu ar tiesībām meža īpašumā salīdzinājums ir reti iespējams, tā kā Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja, vērtētājam ir nepieciešams rūpīgi izvērtēt tās izmantošanas iespējas meža vērtējumā. Tirgus darījumu analīze un to korekcijas var būt svarīgs vērtēšanas instruments. Uz atsevišķu rādītāju attiecībām balstītas pārdevumu korekcijas bieži tiek izmantotas netiešās salīdzināšanas nolūkiem. Bieži vien tirgus analīze var palīdzēt izdalīt atsevišķus vērtības elementus vai arī noteikt noderīgu salīdzināšanas vienību. Tajā pašā laikā jebkuras analīzes lietderība būs atkarīga no informācijas apjoma, kādu iespējams iegūt par faktoriem, kuri ietekmējuši samaksāto cenu, piemēram, kokaudzes vecumu un tāpat arī par visiem citiem nosacījumiem, kas iztirzāti šo Vadlīniju 10.–25. punktos.

33. Arī ar vērtējamo mežu saistīts agrāk noticis darījums var sniegt noderīgu informāciju, ja darījuma apstākļi bijuši līdzīgi pašreizējā vērtējumā paredzētajiem, un ja ir iespējams veikt korekcijas, kas atspoguļotu kopš iepriekšējā darījuma datuma notikušās kokmateriālu sortimentu cenu un mežaudžu parametru izmaiņas.

34. Tirgus pieeja savā būtībā ir vispiemērotākā īpašuma tiesību zemes un mežaudzes kā vienota nekustamā īpašuma objekta vērtēšanai. Lai gan to var izmantot arī daļēju ar mežu saistītu tiesību, piemēram, tikai zemes vai arī tikai mežaudzes, vērtēšanai, šajā gadījumā šīs pieejas ticamība būs atkarīga no pieejamās informācijas par salīdzināmajos darījumos nodoto tiesību un pienākumiem apmēra.

Iepriekšminēto apsvērumu dēļ šī pieeja ir izmantojama, galvenokārt, mežu mežsaimnieciskās darbības ierobežojumiem (mežaparku, aizsargājamo dabas objektu, u.tml.) vērtēšanā.

### **Ienākumu pieeja**

35. Tā kā no meža gūstamie ieņēmumi laika ziņā parasti atšķiras no laika, kas nepieciešams kokaudzes izaudzēšanai, uzturēšanai un aizsargāšanai, vērtības aprēķinam bieži izmanto diskontētās naudas plūsmas metodi (angl. - Discounted Cash Flow, turpmāk DCF). LVS 401:2013 5.sadaļā “Aktīvu vērtēšana” ir iztirzāta DCF metodes izmantošana uzņēmējdarbības un ieguldījuma īpašumiem, šos pašus principus var

izmantojot arī meža vērtēšanai, tajā skaitā arī principus, kādi jāievēro, prognozējot naudas plūsmas un izvēloties atbilstošu diskonta likmi.

36. Ienākumu pieejas ietvaros var tikt izmantota tiešo ienākumu kapitalizācijas metode (Meža rentes metode), kur tīrie ienākumi tiek izteikti, kā katra mežierīcības perioda efektīvo ienākumu un operatīvo izmaksu sagaidāmā starpība. Ikgadējie tīrie ienākumi tiek aprēķināti, perioda kopējos tīros ienākumus dalot uz perioda ilgumu. Par meža renti jeb noturīgo tīro ienākumu profilu sauc plānošanas perioda kopējo ienākumu tīrās tagadnes vērtības (meža kapitālvērtības) un procentu likmes attiecību, kuru iespējams nodrošināt atbilstoši noteiktajam plānošanas periodam visa meža apsaimniekošanas plāna izpildes laikā.

37. Gan prognozētajām naudas plūsmām, gan izmantotajai diskonta likmei ir jāatbilst izvēlētajai vērtēšanas bāzei. Ja ir nepieciešams noteikt tirgus vērtību vai izmantot tai līdzīgu vērtības bāzi, piemēram, SFPS definēto patieso vērtību, izejas datiem ir jāatspoguļo tipiska tirgus dalībnieka uzskatus. Līdz ar to ir nepieciešams pārbaudīt visas pašreizējā īpašnieka izmaksu vai ieņēmumu prognozes, lai pārliecinātos, ka tās atbilst tirgus prognozēm, savukārt izmantotajai diskonta likmei jāatspoguļo tirgus, nevis īpašnieka vēlamo likmi. Un pretēji — ja vērtēšanas mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam uzņēmumam, par piemērotu izejas informāciju uzskatāmi tādi dati, kā plānotā uzņēmuma peļņas norma.

38. Lai izmantotu DCF metodi, ir nepieciešams formulēt laika periodu, kurā tiek prognozētas nākotnes naudas plūsmas (aprēķinu periodu) un veikt atlikumvērtības aprēķinu. Aprēķinu perioda ilgums būs atkarīgs no paredzamo izmaiņu naudas plūsmās apmēra un no to iestāšanās laika gaitā prognozes ticamības. Diskontēšanas specifiskas dēļ prognožu precizitātes ietekme uz aprēķināto pašreizējo vērtību laika gaitā samazinās. Naudas plūsmu vērtība pēc aprēķinu perioda beigām tiek atspoguļota atlikumvērtībā.

39. Tā kā galvenie ieņēmumi no mežsaimnieciskās darbības rodas galvenajā cirtē, uz kuriem jāgaida daudzus gadus, aprēķinu periods meža vērtēšanā parasti ir daudz garāks, nekā cita veidu aktīvu gadījumā. Tirgus vērtības aprēķinam izvēlētajam aprēķinu perioda garumam ir jāatbilst tam, kuru parasti izmanto tirgus dalībnieki.

40. Izejošās naudas plūsmas parasti ietver meža atjaunošanas, kopšanas, aizsargāšanas un uzturēšanas izmaksas laika periodā līdz katras mežaudzes nociršanai galvenajā cirtē. Tādos mežos un plantāciju mežos, jo īpaši valsts īpašumā esošajos mežaparkos, kuros notiek mežsaimniecību papildinošas darbības, izveidojamās infrastruktūras, kā, piemēram, ugunsbīstamības novēršanas un ceļu būves, izmaksas var tikt sadalītas starp šīm atšķirīgajām darbībām.

41. Ienākošās naudas plūsmas parasti ietver prognozētos ieņēmumus no visa meža, vai arī katras atsevišķās mežaudzes kokmateriālu realizācijas atbilstoši koku vērtībai uz celma, kā arī laika aplēsi, kurā paredzama meža izstrādāšana. Ja ieņēmumu prognožu pamatā tiek izmantota apaļo kokmateriālu, piemēram, zāģbaļķu, cena pieņemšanas punktā, nevis koku vērtība uz celma, tad ir jāpievērš uzmanība tam, lai izejošajā naudas plūsmā arī tiktu ietvertas atbilstošas izstrādes, pārvaldes, piegādes, administrēšanas izmaksas un laika faktors.

42. Lieli meža īpašumi parasti tiek apsaimniekoti tā, lai laika gaitā uzturētu stabilas kokmateriālu plūsmas, tādēļ naudas plūsmu prognozēs jāņem vērā ne tikai vērtēšanas dienā esošā kokaudze, bet arī tās cikliska atjaunošana.

43. Arī tad, ja DCF metodi izmanto tikai kokaudzes novērtēšanai, naudas plūsmās ir jāietver uz zemi un citiem aktīviem attiecināmās izmaksas. Atkarībā no vērtētajām tiesībām īpašumā un to sastāva, iespējams, ka ir nepieciešams veikt prognozēto naudas

plūsmu korekcijas, kas atspoguļotu nepieciešamos ieguldījumus zemes uzlabojumos - meža infrastruktūrā, kā, piemēram, pievedceļos un meliorācijas sistēmās.

44. Gadījumos, kad zeme ir iznomāta mežsaimniecības apsaimniekotājam, nomas maksas apmērs, vai arī tās aprēķina kārtība parasti ir fiksēti nomas līgumā. Tajā pašā laikā citos gadījumos varētu būt nepieciešams noteikt zemes nomas maksu ar tirgus pieeju, analizējot citu zemes gabalu, ko lieto līdzvērtīgām mežsaimniecības aktivitātēm, līguma nomas maksas, vai arī vadoties no tirgus dalībnieku sagaidāmās atdeves no investīcijām līdzvērtīgas zemes iegādei. Ja ir pieejami tirgus dati par zemi ar līdzīgu infrastruktūru, tad varētu būt iespējams aprēķināt zemes, kopā ar tās uzlabojumiem, nosacīto nomas maksu, bet, ja šādi pierādījumi ir tikai par neapgūtu zemi, ir nepieciešams veikt papildus korekcijas par infrastruktūras piesummu vērtībā. Viena no iespējamām šāda aprēķina pieejām ir infrastruktūras vērtības aprēķins, izejot no izmaksu ietaupījuma, kādu tā nodrošina turpmākajām mežsaimniecības darbībām.

45. Ir jāņem vērā arī iespējamais citu aktīvu piesums prognozējamajā naudas plūsmā, piemēram, piesums no iekārtām un aprīkojuma, ko lieto ciršanai, zāģēšanai un transportēšanai. Ja minētie aktīvi nav iekļauti vērtējuma uzdevumā, lai izslēgtu šādu piesumu, ir jāveic nepieciešamās korekcijas. Atkarībā no vērtējamajām tiesībām un to sastāva, varētu būt veicamas prognozēto naudas plūsmu korekcijas par ieguldījumu zemes infrastruktūras uzlabojumos, tādus kā pievedceļi un meliorācijas sistēmas, ietekmi. Dažkārt šādu uzlabojumu vērtību ir iespējams noteikt, ņemot vērā izmaksu ietaupījumus, kādus tie nodrošina turpmākām mežsaimniecības darbībām.

46. Mežaudzes atlikumvērtībai ir jāatspoguļo gan vēl nepieaugušas kokaudzes, gan pieaugušas kokaudzes vērtība, kas ir aprēķināta uz prognozes perioda beigām, kā arī zemes atlikumvērtība. To mežaudžu, kuru izstrāde paredzēta prognozes perioda beigās, vērtība var ietvert arī tās kā stādmateriāla vai cita izmantošanas veida potenciālu. Iespējams, ka ir nepieciešams veikt atlikumvērtības korekcijas, kas atspoguļotu visas mežaudžu atjaunošanas saistības.

47. LVS 401:2013 5. sadaļā "Aktīvu vērtēšana" ir norādīts, ka uzņēmējdarbības vērtēšanā parasti izmanto diskonta likmi, kuras pamatā ir vai nu pamatojoties uz pašu kapitāla izmaksām, kas ir aprēķinātas izmantojot kādu no kapitāla aktīvu cenas noteikšanas modeļa (CAPM) variācijām, vai arī vidējo svērto kapitāla izmaksu (WACC) modeli. Abi šie modeļi ir paredzēti, lai atspoguļotu tirgus dalībnieka sagaidāmo atdevi. Šīs aprēķina metodes var izmantot mežu tirgus vērtības aprēķinam gadījumos, ja ir pieejami pietiekami tirgus dati par tipiska vērtējamam līdzīga meža pircēja pašu kapitāla izmaksām. Ir jāņem vērā, ka tām noteikti nav jābūt vienādām ar pašreizējā vai jebkura konkrēta potenciālā īpašnieka pašu kapitāla izmaksām.

48. LVS 401:2013 5. sadaļā "Aktīvu vērtēšana" ir norādīts, ka ieguldījumu īpašumu vērtēšanai ir pieņemts izmantot notikušu tirgus darījumu analīzes rezultātā aprēķinātu likmi, vai arī gadījumos, kad tirgus dati nav pietiekami ticamas diskonta likmes aprēķinam, likme var tikt noteikta ar kumulatīvo (build up) metodi. Šādas diskonta likmes aprēķina metodes izmantošana meža vērtēšanā ir pieļaujama.

49. Tā kā mežu tirgus nav tik intensīvs vai likvīds, kā dažādu citu aktīvu tirgi, parasti būs pieejams ierobežots skaits informācijas avotu par darījumiem, vai investoru prognozēm. Tomēr ir iespējams veikt tirgus darījumu analīzi, un no tajos samaksātajām cenām atvasināt diskonta likmi. Katram izvēlētajam salīdzināmajam darījumam tiek konstruēta naudas plūsma. Atbilstoša diskonta likme būs tāda likme, pie kuras darījuma cena atbildīs naudas plūsmas aplēsei.

50. Ja nav iespējams no tiešiem tirgus novērojumiem atvasināt atbilstošu diskonta likmi, tās aprēķinam ir iespējams izmantot kumulatīvo metodi. Tomēr, ja vajadzīgā vērtēšanas bāze ir tirgus vērtība, ir jāievēro piesardzība, lai tiktu nodrošināts, ka identificētie ar meža

investīcijām saistītie dažādie riska komponenti būtu tieši salīdzināmi ar pieejamo tirgus informāciju par līdzīgu risku ietekmi. Riskiem arī ir jāatbilst prognozētajām naudas plūsmām. Visos gadījumos, kad tiek izmantota kumulatīvā metode, ir jāpievērš uzmanība tam, lai diskonta likme, kas iegūta, summējot dažādos riska komponentus, būtu ticama salīdzinājumā ar likmēm, kādas ir novērojamas tirgū līdzīga, vai līdzvērtīgu riska profila ieguldījumu gadījumos, vai arī ir jāveic vērtējuma rezultāta kontrolpārbaude, šim nolūkam izmantojot citu vērtēšanas pieeju.

51. Ar mežiem saistītie riski ietver vides, bioloģiskos un ekonomiskos riskus. Daži ar mežiem saistītie riski svārstīsies atkarībā no audzes vecuma un galvenās cirtes parametriem vērtēšanas datumā. Ar tikko stādītu mežu saistītais risks parasti ir augstāks audzes sākuma gados līdz pirmajai kopšanas cirtei. Tā kā līdz cirtmeta sasniegšanai samazinās koku skaits audzē un pieaug koku dimensijas, ar katru nākamo kopšanas cirti risks samazinās.

52. Lai gan DCF metode ļauj modelēt nākotnes naudas plūsmas tā, lai tās atspoguļotu prognozējamās cirtes aprites robeždatumus un ciršanas apjomus, tās rezultāti ir jutīgi attiecībā uz galvenajiem izmantotajiem sākotnējiem pieņēmumiem. Ir saprātīgi veikt atsevišķu nozīmīgu sākotnējo pieņēmumu, tādu kā konkrētā periodā prognozētais koku ciršanas un koksnes realizācijas apjoms, cirtes aprites ciklu garums, un izvēlētais diskonta likmes, ietekmes uz pašreizējo vērtību pārbaudi, un vajadzības gadījumā, pirms slēdziena par vērtību izdarīšanas, veikt jutīguma analīzi.

### **Izmaksu pieeja**

53. LVS 401:2013 5. sadaļā “Aktīvu vērtēšana” ir doti norādījumi par izmaksu pieejas lietošanu nekustamo īpašumu vērtēšanā, un šos principus iespējams pielietot arī meža īpašumiem. Ar izmaksu pieeju vērtības indikators tiek iegūts, aprēķinot aktīva pašreizējās aizvietošanas izmaksas un veicot to korekcijas atbilstoši vērtējamā īpašuma fiziskajam nolietojumam un citiem vērtības zudumiem. Tā ir balstīta uz aizvietošanas principu, saskaņā ar kuru gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

54. Izmaksu pieeja ir piemērota nesen stādītiem mežiem, kur līdzvērtīga aktīva izveides izmaksas ir iespējams novērtēt ar pietiekamu noteiktības pakāpi. Jaunu mežu gadījumā pircēji un pārdevēji, visticamāk, lielāku nozīmi piešķirs faktiskajām stādīšanas izmaksām vērtēšanas dienā un alternatīvajām izmaksām, kas ir saistītas ar laiku, kāds nepieciešams, lai jaunais stāds sasniegtu vērtējamo stādu vecumu, nevis paredzamajai no mežistrādes iegūstamajai naudas plūsmai. Raksturīgās izmaksas, kas parasti tiek ņemtas vērā, ir šādas:

- stādīšanai piemērotas zemes iegāde (pieņemot, ka vērtējamā tiesība ietver arī zemi);
- infrastruktūras izmaksas;
- augsnes sagatavošanas izmaksas;
- stādu pirkšanas, stādīšanas un jaunu koku ieaudzēšanas izmaksas;
- visi neatgūstamie nodokļi, kādi varētu būt radušies sakarā ar iepriekšminēto saimniecisko darbību.

55. Izmaksu pieeja reti tiek izmantota jau ieaugušu mežu vērtēšanā, jo šajā gadījumā ir grūtāk ne tikai noteikt ekvivalenta izmaksas, bet var būt arī pat neiespējami izveidot atbilstošu ekvivalentu, jo ir vajadzīgs laiks, lai kokaudze sasniegtu tādu pašu ciršanas gatavuma pakāpi.

56. Izmaksu pieejas aprēķinos nozīmīgs meža kopējās vērtības komponents var būt uz zemi attiecināmā vērtības daļa, jo īpaši gadījumos, kad jaunaudzes ir nesen ierīkotas. Ja stādīšana notikusi nesen, var būt pieejama informācija arī par citiem nesen notikušiem darījumiem ar neapmežotu un ar vērtējamo zemes gabalu pirms tā apstādīšanas

salīdzināmiem, zemes īpašumiem, kas kalpotu kā labi pierādījumi par stādīšanai piemērotas līdzvērtīgas zemes iegādes izmaksām vērtēšanas datumā. Tajā pašā laikā vecāku mežu gadījumā ne zeme, kas pieejama pirmreizējai stādīšanai, ne zeme, kas pieejama audzes atjaunošanai pēc kokaudzes izstrādes nav uzskatāma par atbilstošu ekvivalentu. Lai gan ir iespējams veikt darījumu cenu ar neapmežotu zemi vai zemi ar izcirtumiem korekcijas par vērtējamā zemes gabala izmantošanas veida atšķirībām, tomēr maz ticams, ka šīs korekcijas būs iespējams pamatot ar pierādījumiem tirgū un tās būs lielā mērā subjektīvas.

57. Izmaksu pieejas gadījumā, meža īpašnieka faktiskās izmaksas, kas radušās meža attīstīšanas, stādīšanas un mežkopības gaitā, var kalpot kā noderīga norāde par līdzvērtīgas lietderības aktīva izveides izmaksām vērtēšanas datumā, jo īpaši, ja šīs izmaksas ir nesen radušās. Tajā pašā laikā arī šajā gadījumā ir jāveic rūpīga visu faktisko izmaksu analīze, lai noteiktu, vai tirgus dalībnieks vērtēšanas datumā joprojām būtu gatavs iegādāties identisku aktīvu, vai arī gan ekonomisko, gan tehnoloģisko izmaiņu dēļ tiktu nopirkts kāds cits, alternatīvs aktīvs, vai arī ieguldījums netiktu vispār veikts. Tāpat ir nepieciešams veikt visu vēsturisku izmaksu, kas tiktu uzskatītas par vērā ņemamu pašreizējās vērtības rādītāju, korekcijas, kas atspoguļotu cenu izmaiņas starp datumu, kurā tās radušās un vērtēšanas datumu.

58. Neskatoties uz to, ka parasti ir sagaidāms, ka koku augšanas gaitā meža vērtība palielinās, tik un tā ir jāapsver, vai nav jāveic ar vērtības zudumu saistītas korekcijas. Fiziska novecošanās var rasties, ja kokaudzi un paredzamo koku ražu ir ietekmējusi kāda slimība. Ekonomiskie vērtības zudumi var rasties, ja mērķa kokmateriālu tirgū ir notikušas izmaiņas, kuru dēļ ir neatgriezeniski samazinājies pieprasījums, vai arī, ja uz nākamo pircēju vairs nav attiecināmi sākotnējo stādījumu periodā pieejamie nodokļu atvieglojumi. Jāapsver arī korekcijas par meža infrastruktūras, tādas, kā ceļi, ēkas un nožogojumi, novecošanos. LVS 401:2013 5. sadaļā "Aktīvu vērtēšana" ir sniegti papildus norādījumi par dažādu nolietojuma un novecošanās veidu identifikāciju un mērīšanu.

#### **Vairāku vērtēšanas pieeju un metožu pielietošana vērtējumā**

59. Ņemot vērā meža nevienmērīgumu un faktu, ka visām trim galvenajām vērtēšanas pieejām dažādās situācijās piemīt tādas vai citādas šo Vadlīniju iepriekšējās sadaļās aprakstītās nepilnības, visos gadījumos, ja vien ir pieejami nepieciešamie dati, ir ieteicams izmantot vairāk kā vienu vērtēšanas pieeju, kā rezultātā gūstot iespēju salīdzināt aprēķinu rezultātus, un izvērtēt un līdzsvarot, ņemot vērā visas būtiskās atšķirības. LVS 401:2013 4.2. nodaļā "Vērtēšanas process" ir paredzēts, ka, lai nonāktu pie gala secinājuma par vērtību, ir iespējams izmantot vairāk nekā vienu vērtēšanas pieeju vai metodi, kas it īpaši attiecas uz gadījumiem, kad faktiskie vai novērojami izejas dati nav pietiekami, lai ar vienu metodi nonāktu pie ticama slēdziena. Šādos gadījumos, lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, iegūtie vērtības indikatori jāanalizē un jālīdzsvaro. Ar dažādām pieejām iegūto atšķirīgo rezultātu līdzsvarošana vērtētājam dod iespēju labāk izprast, kādi katrā no metodēm izmantotajiem izejas datiem visvairāk iespaido rezultātu, un pēc pieejas nodrošināt to atbilstību.

60. Lai noteiktu dažādus vērtības indikatorus, var izmantot visas galvenās vērtēšanas pieejas. Kā paskaidrots LVS 401:2013 3. sadaļā "Vērtēšanas standartu ietvars" izmantotie izejas dati ir jākorrigē atbilstoši izvēlētajai vērtēšanas bāzei. Piemēram, ja izvēlēta vērtēšanas bāze ir tirgus vērtība, vai arī kāda cita uz tirgus datiem balstīta bāze, kā, piemēram, SFPS definētā patiesā vērtība, jebkuras izmantotā vērtēšanas pieejas izejas datiem ir jābalstās uz tirgus pierādījumiem vai tirgus dalībnieku prognozēm.

61. Piemēram, šo Vadlīniju 54. punktā izskaidroto iemeslu dēļ izmaksu pieeju var uzskatīt par atbilstošāko pieeju jaunas, tikko iestādītas kokaudzes vērtēšanai. Tajā pašā laikā pircējs būs gatavs veikt šīs izmaksas, ja ir iespējams tās atgūt ar nākotnē

paredzamajiem ienākumiem. Lai gan ienākumi no jaunās kokaudzes ir paredzami tikai salīdzinoši tālā nākotnē, un to pašreizējā vērtība ir izteikti jūtīga pat pret nelielām aprēķinam izmantotās diskonta likmes izmaiņām, bieži vien šādā situācijā ir saprātīgi veikt vienkāršotu DCF analīzi, lai pārbaudītu, vai ar izmaksu pieeju iegūtā slēdziena ienākumu atdeve ietilpst diapazonā, ko gan pircēji, gan pārdevēji tirgū uzskata par pieņemamu. Līdzīgā kārtā, sakarā ar DCF metodes jutību attiecībā uz dažādiem pieņēmumiem par termiņiem līdz audzes ciršanas gatavumam, nākamajiem pārdošanas apjomiem un veidu, kādā tiek izvēlēta diskonta likme, pašreizējās vērtības kontrolpārbaude, veicot visu pieejamo darījumu pierādījumu, pat ja tie nav uzskatāmi par pietiekami atbilstošiem vai uzticamiem, lai uz tiem paļautos kā uz primāro pieeju, analīze palīdzēs nodrošināt lielāku slēdziena vērtību uzticamību.

62. Parasti, mežaudzes fizisko un ekonomisko izmaiņu dēļ mežam sasniedzot koku ciršanas noteikumos norādītos parametrus, mainās atbilstošākās vērtēšanas pieejas izvēles kritēriji. Tajā pašā laikā izmantotās vērtēšanas pieejas vai metodes maiņa pati par sevi nav attaisnojums vērtības izmaiņām. Dažādu pieeju izmantošana kontrolpārbaudei, lai palīdzētu precizēt un nopamatot aprēķinam izmantotās pieejas rezultātu, palīdzēs izvairīties no šāda rakstura kļūdām. Rūpīga kontrolpārbaude un vērtības indikatoru līdzsvarošana palīdzēs nodrošināt to, ka vērtēšanas pieeja, kurai tiek piešķirta vislielākā nozīme, ir tā pati, kuru tirgus dalībnieki izmantotu, lai noteiktu meža cenu.

63. Meža vērtības noteikšanai, kā arī citu ar to saistīto aprēķinu veikšanai var tikt izmantotas speciāli šim mērķim izveidotas, licencētas, nozares speciālistu izstrādātas datorprogrammas, kuru pamatā ir šajās Vadlīnijās apskatīto vērtēšanas pieeju un metožu pamatprincipi.

### **Vērtēšanas vienība**

64. Kā jau iztirzāts iepriekš, meža vērtību un tiesības mežos var veidot vai nu tikai zeme, tikai mežaudze, vai arī zeme kopā ar mežaudzi, un tās var ietvert, vai arī neietvert tiesības uz kādu papildinošu vai alternatīvu izmantošanas veidu. Tāpat mežu var veidot viena mežaudze vai arī vairākas mežaudzes. Vērtēšanas nolūkā atsevišķi mežu veidojošie aktīvi vai aktīva sastāvdaļas tiek apvienoti "Vērtēšanas vienībā". Vērtēšanas vienība ir atkarīga no vērtēšanas mērķa, un vērtēšanas vienība ietekmēs lēmumu par atbilstošākās vērtēšanas pieejas izvēli.

65. Piemēram, izmaksu pieeju var uzskatīt par visatbilstošāko, lai novērtētu atsevišķas jaunaudzes vērtību, kuras vērtēšanas vienība ir mežaudze. Savukārt atsevišķas mežaudzes, kas tuvojas galvenās cirtes parametriem (cirtmetam), visatbilstošākās vērtēšanas pieejas ir ienākumu vai tirgus pieeja. Tajā pašā laikā atsevišķas mežaudzes vērtība, kas vērtēta atsevišķi, un tās pašas mežaudzes vērtība, kas tiek vērtēta kā lielāka meža īpašuma daļa, kur ienākumus no atsevišķās mežaudzes varētu ietekmēt īpašnieka vēlme panākt līdzsvarotāku kopējā īpašuma naudas plūsmu, būs atšķirīgas. Tādējādi visam īpašumam atbilstošākā vērtēšanas pieeja var atšķirties no tās, kas piemērota atsevišķām mežaudzēm.

66. Vērtēšanas vienības izvēle ir būtiska arī nosakot labāko un izdevīgāko meža izmantošanu. Piemēram, atsevišķai mežaudzei labākais un efektīvākais izmantošanas veids var nebūt mežsaimniecība, tomēr, ja to vērtē kā lielāka meža daļu, tās ieguldījums kopējā atdevē no visa meža var pārsniegt vērtības pieaugumu pie alternatīvās izmantošanas.

### **Zemes vērtība**

67. Ar meža zemi saistītās tiesības var piederēt personai, kas atšķiras no tās, kurai ir tiesības uz mežaudzi (skatīt 6. punktu). Ja zemes īpašnieks darījuma partnerim ir piešķīris tiesības stādīt un cirst kokus, tad parasti tā būs zemes noma vai līdzīga veida vienošanās

uz noteiktu laiku. Nomas līgumā noteiktā Nomas maksa var būt fiksēta vai mainīga naudas summa. Mainīgu maksājumu gadījumā jāņem vērā to izmaiņas nosacījumi, un kā tirgus dalībnieks tos uztvertu vērtēšanas datumā, un kāda būtu to ietekme uz vērtību. Jāanalizē arī tas, vai nomas līguma termiņš ir salāgots ar paredzamo kokaudzes cirtmetu, un jebkādas šādas neatbilstības sekas. Ir jāņem vērā arī zemes pašreizējā vērtība un visi tās uzlabojumi, kas tiks saglabāti pēc nomas termiņa beigām (skatīt arī 26.–28. punktu par citiem izmantošanas veidiem).

68. Pat tad, ja zeme un mežaudze pieder vienam īpašniekam, joprojām var rasties vajadzība atsevišķi aprēķināt koku vērtību, piemēram, ja vērtēšana tiek veikta finanšu pārskatu vajadzībām saskaņā ar Starptautisko grāmatvedības standartu SGS-41, kas ir apskatīta tālākos Vadlīnijas punktos. Kā iztirzāts šī standarta 44. un 45. punktos, zemes komponentes pienesumu meža vērtībā var balstīt uz faktiskajiem nomas maksājumiem, vai arī nepieciešamo atdevi no ieguldījumiem mežsaimniecībai piemērotas zemes iegādē, kas ir aprēķināti, ņemot vērā specifiskos vērtējamā īpašuma atrašanās vietas un fizisko raksturlielumu ietekmes faktoros.

69. Ja vērtība tiek reducēta tikai uz meža zemi, un visi tās uzlabojumi vai papildinošie lietošanas veidi tiek izmantoti tikai un vienīgi ar nolūku no kopējās meža vērtības izdalīt vērtības daļu, kas ir attiecināma uz mežaudzi, visiem pieņēmumiem, kas tiek izmantoti šo meža komponentu vērtēšanai, ir jābūt savstarpēji saskaņotiem. Piemēram, ja visu vērtējamo tiesību labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir mežsaimniecība, nebūtu pareizi zemi vai uzlabojumus vērtēt pie alternatīvas izmantošanas pieņēmuma.

#### **Vērtēšana finanšu pārskatu vajadzībām**

70. LVS 401:2013 nodaļas 6.1. "Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām" nosacījumi ir piemērojami visiem finanšu pārskatu vajadzībām gatavotiem vērtējumiem, neatkarīgi no uzņēmumā lietotajiem grāmatvedības standartiem. Šajā LVS 401:2013 nodaļā ir iztirzāti dažas specifiskas Starptautisko Finanšu pārskatu standartu (SFPS) prasības vērtējumiem. Šajās Vadlīnijās ir sniegti norādījumi tikai par SFPS īpašajām meža aktīvu vērtēšanai izvirzītajām prasībām. Citi grāmatvedības standarti var izvirzīt papildus prasības.

71. Saskaņā ar Starptautisko grāmatvedības standartu 41.SGS "*Lauksaimniecība: ražojoshi augi*" "bioloģiskos aktīvus", kuriem pieskaitāmi arī augoši koki, uzskaita, veicot to sākotnējo atzīšanu, bet tālāk, katra pārskata perioda beigās, tās uzskaita atbilstoši to patiesajai vērtībai, mīnus pārdošanas izmaksas. Patiesā vērtība ir jānosaka atbilstoši 13.SFPS "Patiesās vērtības novērtēšana" noteikumiem. Kā paskaidrots LVS 401:2013 6.1. nodaļas vadlīnijās, vairumā gadījumos praksē SFPS definētā patiesā vērtība neatšķiras no tirgus vērtības, kas ir definēta un iztirzāta standartā LVS 401:2013 3. sadaļā "Vērtēšanas standartu ietvars".

72. Saskaņā ar 41.SGS definīciju, bioloģiskais aktīvs ir dzīvs dzīvnieks vai augs. Tādējādi meža gadījumā vērtējamais objekts ir *koki stādītā mežā*. Šī prasība praksē var radīt zināmas grūtības, jo ir jāizslēdz ikviens uz zemi attiecināms vērtības elements.

73. Dažos tirgos var būt pietiekami daudz darījumu ar tiesībām stādīt, audzēt un izstrādāt kokus, kas tiesiski ir atdalīti no zemes, lai tādējādi kokaudzi varētu vērtēt tieši. Tomēr citos tirgos šādu liecību var būt maz, dominējot darījumiem, kuros zeme tiek pārdota kopā ar mežaudzi.

74. Viena no SGS 41. Ieteiktajām pieejām ir aprēķināt visa meža kā kopuma vērtību, un tad no šīs vērtības atskaitīt stādīšanai piemērotas neapstrādātas zemes un tās uzlabojumu, tādu kā ceļi, būves, apūdeņošanas sistēmas u. tml., patieso vērtību, un atlikušo vērtības daļu attiecinot uz augošu koku vērtību. Ar šādas pieejas izmantošanu var rasties problēmas gadījumā, ja konkrētajam zemes gabalam pie tā alternatīva izmantošanas veida vērtība būs lielāka, nekā to izmantojot mežsaimniecībai, jo dažos gadījumos aplēstā

bioloģiskā aktīva vērtība var izrādīties negatīva. Tas, ka kokus joprojām var izstrādāt un tie nodrošina izstrādātajam naudas ienākumus, liecina, ka bioloģiskajam aktīvam ir pozitīva vērtība, un grāmatvedības uzskaites vajadzībām to nedrīkst noteikt kā nulli vai negatīvu lielumu. Šāds alternatīvs vērtīgāks zemes izmantošanas veids var saīsināt cirtes aprites laiku, tomēr arī tad bioloģisko aktīvu joprojām var novērtēt, pamatojoties uz no konkrētās audzes sagaidāmo ieņēmumu tīro pašreizējo vērtību, lai arī kad tā tiktu izstrādāta.

75. Meža zemes finanšu uzskaites vienības tiek klasificētas saskaņā ar 16.SGS "Pamatlīdzekļi". Uzņēmums sākotnēji atzīst zemi atbilstoši tās iegādes izmaksām, tomēr pēc sākotnējās atzīšanas, tālākai uzskaitē var izmantot vai nu izmaksu, vai pārvērtēšanas modeli.

- Saskaņā ar izmaksu modeli, zeme tiek uzskaitīta pēc tās iegādes izmaksām, atskaitot uzkrāto amortizāciju un visus uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās (skat. 76. punktu tālākajā tekstā).

- Saskaņā ar pārvērtēšanas modeli zeme tiek uzskaitīta pēc pārvērtētās summas, kas ir tās patiesā vērtība pārvērtēšanas datumā, no kuras atskaitīti turpmākie uzkrātie vērtības zudumi un turpmākie uzkrātie zaudējumi no vērtības samazināšanās. Pārvērtēšana jāveic pietiekami regulāri, lai uzskaites vērtība būtiski neatšķirtos no tās vērtības, kas noteikta, izmantojot patieso vērtību pārskata perioda beigās.

76. Saskaņā ar 16.SGS, zemes vērtība tiek nolietota tikai tādā gadījumā, ja no uzņēmuma perspektīvas zemei ir ierobežots lietderīgais lietojums. Mežsaimniecības gadījumā tas varētu notikt, ja pēc pašreizējās kokaudzes nociršanas galvenajā cirtē nebūtu atļauts veikt meža atjaunošanu un uzņēmumam - zemes īpašniekam būtu pienākums pielāgot zemi alternatīvam mazāk ienesīgam zemes lietošanas veidam.

77. 16.SGS paredzēto "izmaksu modeli" nedrīkst jaukt ar šajās Vadlīnijās iztirzāto "izmaksu pieeju", kas ir vērtēšanas paņēmieni, ko var izmantot, lai noteiktu patieso vērtību "pārvērtēšanas modeļa" ietvaros. Lai gan bioloģiskais aktīvs, t.i., augoši koki, jāpārvērtē saskaņā ar 41.SGS prasībām, zeme, uz kuras atrodas šis aktīvs, var tikt uzskaitīta pēc tās vēsturiskām (iegādes) izmaksām, no kuras atskaitīts vērtības samazinājums, vai arī pēc tās patiesās vērtības. Minētā iemesla dēļ netiek prasīts, lai pastāvētu korelācija starp kokaudzes uzskaites vērtību un zemes vērtību, uz kuras aug šī kokaudze.

78. Prasības attiecībā uz amortizācijas un vērtības samazināšanās noteikšanu ir iztirzātas LVS 401:2013 6.1. nodaļas "Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām" Lietojuma vadlīniju sadaļā.

79. Iepriekšminētās atsauces uz grāmatvedības prasībām izriet no attiecīgo SFPS noteikumiem, un gadījumā, ja starp šīm Vadlīnijām un SFPS pastāv pretrunas, noteicošais dokuments ir SFPS. Lai gan arī citu institūciju finanšu pārskatu standartos var tikt izvirzītas SFPS līdzīgas prasības, pilnīga atbilstība tām netiek garantēta.

### **Darba uzdevums un rezultātu paziņošana**

80. LVS 401:2013 4.1. nodaļā "Darba uzdevums" un 4.3. nodaļā "Rezultātu paziņošana" ir iztirzāti jautājumi, kas attiecas uz jebkāda vērtējuma sagatavošanu un vērtības paziņošanu saskaņā ar standarta prasībām. LVS 401:2013 5.4. nodaļā "Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības" ir uzskaitīti konkrētu jautājumu piemēri, atbildes uz kuriem ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaitēs. Šie noteikumi ir arī attiecināmi uz meža vērtējumiem. Šajās Vadlīnijās ir iekļauti arī papildu norādījumi, ar mērķi atspoguļot jautājumus, kādi varētu rasties, sagatavojot ar mežsaimniecību saistītus vērtējumus.

81. Nepieciešamais izpētes apjoms ir norādīts LVS 401:2013 4.1. nodaļas 4.1.2 punkta un 4.3. nodaļas 4.3.2.2. punkta (g) apakšpunktos, vērtējuma pamatā esošās ticamās



informācijas veids un avoti - 4.1. nodaļas 4.1.2 punkta un 4.3. nodaļas 4.3.2.2. punkta (h) apakšpunktos. Lai izpildītu iepriekšminētās prasības, visi īpašuma apskates, izpētes, kas jāveic vai arī ir veikta, lai pārbaudītu vērtēšanā izmantotos datus, vai arī visu vērtējumā izdarīto pieņēmumu pamatotības pārbaudes, kas tiks veikta vai ir veikta, pasākumi ir jāfiksē darba uzdevumā un vērtējuma atskaitē. Meža vērtēšanas gadījumā parasti šī obligāti norādāmā informācija ietver visus būtiskos meža inventarizācijas datus, un gadījumā, ja tiek izmantota ienākumu pieeja - datu, kas izmantoti produkcijas iznākuma prognozēšanā, un informācijas par nākotnes naudas plūsmām, avotus. Ja vērtētājs paļaujas uz klienta vai trešās puses eksperta sniegto informāciju, ir jāfiksē vērtētāja veiktais šo datu uzticamības pārbaudes apjoms.

82. Lai izpildītu LVS 401:2013 4.3. nodaļas 4.3.2.2. punkta (i) apakšpunkta *Vērtēšanas pieeja un apsvērumi* prasības, ja vērtējumā tiek izmantota DCF metode, tās pielietojumam izmantojama atsauce uz LVS 401:2013 5.4.10 punkta norādījumiem .