

34. KĀDA IR MANA ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBA?

VĒRTĪBAS APRĒĶINA ALTERNATĪVAS UN METODES

Jautājums par meža īpašuma tirgus vērtību rodas ne tikai tad, ja īpašumu plāno pārdot. Par meža vērtību interesējas gan tie īpašnieki, kuri vēl nav izlēmuši par tālāko meža apsaimniekošanu, gan tie, kuri grib īpašumu izmantot kā garantu aizdevuma saņemšanai vai vienkārši noskaidrot, cik viņu īpašums patiesībā vērts. Ir vairākas iespējas, kā aprēķināt meža tirgus vērtību, bet jāņem vērā, ka meža vērtība nav tikai zemes un kokaudzes vērtība.

Zemes vērtība

Kadastrālā vērtība ir zemes vērtība, ko Valsts zemes dienests (VZD) aprēķina ikvienam īpašumam, atbilstoši normatīvo aktu nosacījumiem¹. Kadastrālo vērtību ietekmē īpašuma atrašanās vieta un infrastruktūra, zemes izmantošanas mērķis, apgrūtinājumi, meža zemes kvalitāte. Meža zemes novērtējumu iegūst, veicot meža inventarizāciju, kuras datus Valsts meža dienests (VMD) nosūta VZD. Kadastrālo vērtību izmanto nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai un zemes vērtības noteikšanai.

Kokaudžu vērtība

Kokaudzēm **ciršanas vecumā** tirgus vērtības aprēķināšana ir vienkārša. Precīzākas vērtības aprēķināšanai būtu nepieciešama dastošana, bet aptuveno kokaudzes vērtību iespējams noteikt arī pēc meža inventarizācijas datiem. Vispirms nosaka audzē iegūstamo sortimentu sadalījumu un tad pēc tirgus cenām aprēķina to vērtību. No tās atskaitot mežizstrādes, kokmateriālu transporta un organizatoriskās izmaksas, iegūst kokaudzes jeb augoša meža vērtību (skat. [31. nodaļu](#)).

Cita vecuma audzēm aprēķina **tiro tagadnes vērtību**, kas arī ir šodienas audzes vērtība. Šie aprēķini balstīti uz audžu sagaidāmo vērtību, ņemot vērā iespējamus izdevumus un ieņēmumus dažādos laika periodos un ietverot arī peļņas procenta likmi, ar kādu nauda varētu būt ieguldīta pasākumos ar līdzīgu riska pakāpi vai noguldīta bankā. Visbiežāk aprēķinos izmanto bankas procentu likmi ilgtermiņa ieguldījumiem. Lai iegūtu nākotnes ieņēmumu vai izdevumu tagadnes vērtību, diskontē naudas plūsmu, izmantojot formulu:

$$TV = \frac{P}{(1+r)^t}$$

TV – plānoto ieņēmumu vai izdevumu tagadnes vērtība;
P – tirā naudas plūsma (ienākumi mīnus izdevumi) laikā t;
t – naudas plūsmas laika periods (gadi);
r – diskonta likme.

Diskontēšana ir pretējs process procentu uzkrāšanai par veikto ieguldījumu. Ja nauda ieguldīta bankā uz zināmu laika periodu un noteiktiem procentiem, tad tās vērtība pieaug. Piemēram, ieguldot 1000 eiro uz gadu ar 1% likmi, pēc gada būs 1010 eiro. Lai aprēķinātu, cik šodien jāiegulda, lai pie šiem nosacījumiem pēc gada būtu 1010 eiro, jāveic diskontēšana – naudas plūsmas šodienas vērtības noteikšana.

Ja vērtības aprēķinus veic briestaudzei vai audzei, kur vairs nav plānotas nekādas mežsaimnieciskās aktivitātes, tad tas ir salīdzinoši vienkārši. Vispirms, pamatojoties uz taksācijas un audžu augšanas gaitas rādītājiem, aprēķina audzes potenciālo vērtību ciršanas vecumā. No plānotajiem ieņēmumiem atskaita



Visvienkāršāk tirgus vērtību noteikt pieaugušām audzēm – pēc iegūstamo sortimentu apjoma un cenas.



Audzēm, kuras nav sasniegušas cirtmetu, aprēķina sagaidāmo vērtību ciršanas vecumā un to diskontē.

iespējamās mežizstrādes un realizācijas izmaksas un iegūst audzes vērtību (P). Zinot, pēc cik gadiem audze varētu tikt nocirsta, un izvēloties atbilstošu procentu likmi, īpašnieks salīdzinoši viegli var aprēķināt audzes tagadnes vērtību. Piemēram, ja aprēķināts, ka pēc 5 gadiem augoša meža vērtība būs 10 000 eiro un procentu likme ir 2%, tad šodienas audzes tīrā vērtība ir 9057,31 eiro.

$$9057,31 = \frac{10000}{(1 + 0,02)^5}$$

Tādā pašā veidā aprēķinus veic arī cita vecuma audzēm. Tikai tie ir krietni sarežģītāki, jo ietver arī ienākumus un izdevumus, kas saistīti ar audžu apsaimniekošanu visā to attīstības ciklā – meža atjaunošanu, jaunaudžu kopšanu, krājas kopšanas cirtes un citus apsaimniekošanas un uzraudzības izdevumus. Tas nozīmē, ka jāparedz, kurā gadā būs izdevumi un kurā ienākumi, to apjoms, un jāveic visu minēto naudas

summu diskontēšana. Šāda veida aprēķinu veikšana, neizmantojot tehnoloģijas, ir visai sarežģīta un darbietilpīga.

Vērtēšanas programmas

Meža īpašnieki meža vērtības aprēķināšanai var izmantot bezmaksas datorprogrammas, kas izstrādātas meža īpašuma apsaimniekošanas plānošanai. Tajās, ievadot informāciju par īpašumu (taksācijas datus), iespējams iegūt arī meža vērtību. Šajās programmās ir iestrādāti meža augšanas gaitas modeļi, kas nodrošina iespēju aprēķināt audžu sagaidāmo vērtību. Veicot aprēķinus, īpašniekam ir iespēja mainīt dažādus parametrus, arī sortimentu cenas, izmaksas un procentu likmi, lai redzētu īpašuma vērtību dažādās tirgus situācijās un pie dažādām meža apsaimniekošanas alternatīvām. Latvijas Lauksaimniecības universitātes Meža fakultātē ir izstrādātas divas programmas meža apsaimniekošanas plānošanai un vērtības noteikšanai:

- MAPIS jeb Meža apsaimniekošanas plānošanas informācijas sistēma ir paredzēta privāto meža īpašnieku izglītošanai, meža vērtēšanai un apsaimniekošanas plānošanai. Tā ir veidota kā mācību grāmata par mežierīcību, meža vērtību un apsaimniekošanas plānošanu, ietverot arī pamācību, kā ar to strādāt;
- MAPLAS ir datu apstrādes programma, ar kuras palīdzību var aprēķināt meža īpašuma ekonomisko vērtību, kā arī novērtēt meža īpašuma ekoloģisko vērtību. Īpašnieks var arī uzzināt, kāda būs meža vērtība pēc vairākiem gadiem, ja tiks veikta kāda mežsaimnieciskā aktivitāte.

Speciālistu vērtējums

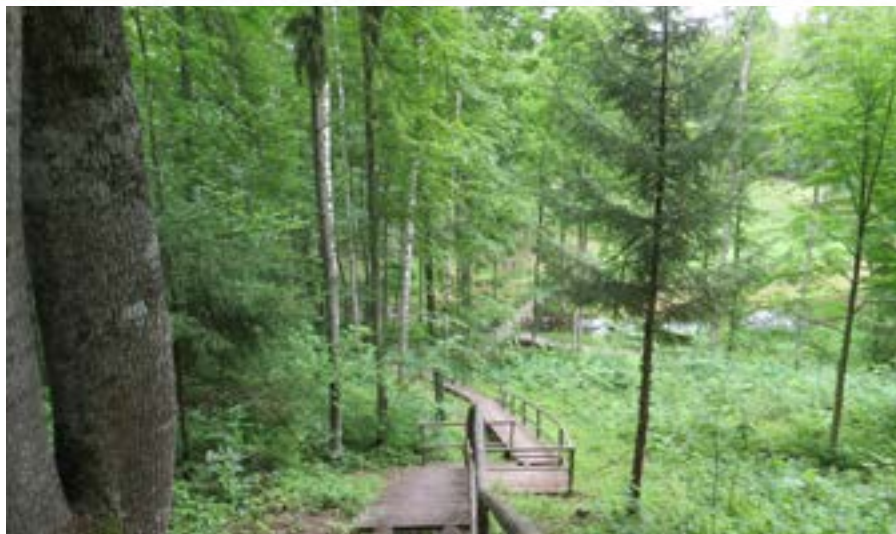
Īpašuma tirgus cenu var noteikt sertificēti īpašumu vērtētāji. Profesionāls vērtētājs, pirms aprēķinu veikšanas, iepazīsies ar meža inventarizācijas datiem un apsekos īpašumu arī dabā. Arī šie aprēķini, ietverot riska faktoros un citus rādītājus, iegūti, pielietojot dažāda veida datorprogrammas, un balstīti uz iepriekš minētajiem vērtēšanas principiem. Īpašnieks iegūs meža vērtējumu uz konkrēto brīdi, bet, mainoties tirgus situācijai, vērtējums vairs nebūs aktuāls.

Ja īpašniekam pašam nav iemaņu darbā ar datoru un programmu lietošana liekas pārāk sarežģīta, to var darīt kopā ar speciālistu vai konsultantu. Ja ir pieejami taksācijas dati vajadzīgajā formātā, to ievade

programmā un aprēķinu veikšana nelielam īpašumam neaizņems vairāk par stundu vai divām. Šajā laikā īpašnieks uzzinās ne tikai sava meža vērtību, bet arī to, kā tā var mainīties dažādu apstākļu ietekmē. Turklāt ievadītā informācija saglabāsies un īpašnieks pēc konsultācijas varēs jebkurā brīdī mainīt cenas, izmaksas un citus parametrus, tā iegūstot vērtējumu, kas atbildīs konkrētā brīža situācijai.

Nekoksnes un citas vērtības

Daudz runā un raksta par dažādām dabas vērtībām – bioloģisko daudzveidību, tīru ūdeni un gaisu, ko nodrošina mežs, kā arī atpūtas iespējām, ainaviskām un citām vērtībām. Ir dažādas metodikas, kā noteikt to vērtību, un arī dažādi iemesli, kādēļ tas tiek darīts. Viens no tiem – dabas aizsardzība, kad apsaimniekošana tiek ierobežota, lai saglabātu dabas vērtības. Šādā gadījumā parasti audzes vērtību saista ar neiegūtās koksnes vērtību, un tā tad arī ir pamatā dažādu kompensāciju aprēķiniem par saimnieciskās darbības ierobežojumiem.



Īpašuma tirgus vērtību palielina ūdenskrātuvju tuvums un iespēja īpašumu izmantot rekreācijas vajadzībām.



Īpašuma vērtību var samazināt bojātas audzes un nepietiekami attīstīta infrastruktūra.

Bieži apgalvo, ka dabas vērtības ir nenovērtējamas. Zināmā mērā šim uzskatam, nosakot meža īpašuma tirgus vērtību, ir jāpiekrīt. Dabas vērtības ir ļoti grūti, reizēm pat neiespējami, iekļaut vispārējos aprēķinos, un rezultāts būs ļoti atšķirīgs – saistīsies ar katra konkrētā īpašnieka vēlmēm, mērķiem un iespējām. Tādēļ jebkura situācija izvērtējama individuāli, pieņemot, ka vērtējumi būs ļoti atšķirīgi. Katrā ziņā īpašums, kas atrodas ūdens tuvumā, lielu apdzīvotu vietu tuvumā un ar labi attīstītu infrastruktūru, tirgū būs daudz vērtīgāks nekā tāds pats, kas atrodas dziļā provincē, bez labiem piebraucamiem ceļiem un attīstītas infrastruktūras.

Atšķirīgi vērtējumi

Meža vērtību nosaka dažādu vajadzību kontekstā. Piemēram, valstī noteikta mežaudžu novērtēšanas kārtība (Ministru kabineta (MK) noteikumi Nr. 647 *Mežaudzes novērtēšanas kārtība*²⁾), kas ir viens no

2 <https://likumi.lv/doc.php?id=194226>

VMD maksas pakalpojumiem. MK noteikumos aprakstīto metodiku var izmantot ikviens, bet noteikumu ietvaros to piemēro tikai meža vērtības aprēķināšanai saistībā ar meža izpirkšanu. Ir noteikta arī kārtība, kā aprēķina mežam nodarītos zaudējumus (MK noteikumi Nr.228 *Mežam nodarīto zaudējumu noteikšanas kārtība*³⁾ gadījumos, ja nav ievērotas normatīvajos aktos par meža apsaimniekošanu noteiktās prasības. Piemēram, mežam nodarītos zaudējumus, kas radušies patvaļīgas ciršanas rezultātā, aprēķina, valstī noteikto minimālo darba algu mēnesī sareizinot ar koeficientu (0,28...0,8), kas nosakāms atkarībā no mežaudzes valdošās koku sugas. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijās, mikroliegumos un aizsargjoslās, kur aizliegta jebkāda mežsaimnieciskā darbība vai galvenā cirte, mežam nodarītos zaudējumus nākas kompensēt trīskārtīgi.

Tirgus vērtība pēc būtības ir teorētiski aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašums darījuma rezultātā varētu tikt pārdots, un pāriet no pārdevēja pie pircēja. Līdz ar to ne tikai katram *pārdevējam*, bet arī katram *pircējam* būs savs vērtējums.

Literatūra

1. MAPIS – https://www.llu.lv/sites/default/files/zps_projekti/2309_LLU_MAF_240907_S349.pdf
2. MAPLAS – <http://maplas.mf.llu.lv/programs.html>.
3. MK noteikumi Nr. 228 *Mežam nodarīto zaudējumu noteikšanas kārtība*. Pieņemts: 29.04.2003. Stājas spēkā: 07.05.2003.
4. MK noteikumi Nr. 647 *Mežaudzes novērtēšanas kārtība*. Pieņemts: 25.06.2009. Stājas spēkā: 03.07.2009.
5. *Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums*. Pieņemts: 01.12.2005. Stājas spēkā: 01.01.2006.
6. Vilkriste, L. (2014) Iespējas meža apsaimniekošanas plānošanai. *Saimnieks LV* 12: 58–60.
7. Vilkriste, L. (2015) Meža apsaimniekošanas plānošana un cirsmas vērtēšana. *Saimnieks LV* 01: 48–50.

3 <https://likumi.lv/doc.php?id=74476>