

УДК 630*6(075)

UDC 630*6(075)

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И АДАПТАЦИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЛЕСНЫХ РЕСУРСОВ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

USAGE SPECIFICITY AND ATTITUDES ADAPTATION TO THE FOREST RESOURCES VALUATION IN THE PRESENT DAY ECONOMIC SITUATION

Животягина Нина Ивановна
к.э.н., доцент

Zhivotyagina Nina Ivanovna
Cand.Econ.Sci., associate professor

Орехова Надежда Викторовна
к.э.н., доцент

Orehova Nadezhda Viktorovna
Cand.Econ.Sci., associate professor

Казанцева Наталья Валерьяновна
к.э.н., доцент
Воронежская государственная лесотехническая академия, Воронеж, Россия

Kazantceva Natalia Valerjanovna
Cand.Econ.Sci., associate professor
Voronezh State Forestry Academy, Voronezh, Russia

В статье рассмотрены существующие подходы к оценочной деятельности в области лесных отношений. Выявлены особенности определения ставки капитализации и рентного дохода в лесном хозяйстве

The existing attitudes to valuing activities in the sphere of forestry are analyzed. The specificity of discount rate, as well as of rental income in forestry, are revealed

Ключевые слова: ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЛЕСНЫХ РЕСУРСОВ, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ, СТАВКИ ПЛАТЫ ЗА ЕДИНИЦУ ЛЕСНЫХ РЕСУРСОВ

Keywords: ECONOMIC EVALUATION FOREST RESOURCES, CADASTRAL VALUATION OF FOREST LANDS, RATES OF PAY FOR UNIT FOREST RESOURCES

Анализ нормативно-правовой документации, связанной с оценкой лесных ресурсов, показал их единство с точки зрения подходов, используемых в оценочной деятельности для объектов недвижимости [2]. Сравнительный подход пока не может использоваться в полной мере для оценки лесных земель, т.к. сделки на данных землях ограничены и касаются, главным образом, аренды.

Затратный подход имеет ограниченное использование, т.к. предполагает долговременный учет затрат, связанный с длительным периодом выращивания леса. Кроме того, использование этого подхода затруднено в связи с проводимой административной реформой и разделением полномочий в лесном хозяйстве на управленческие и хозяйственные. В этом случае затраты поделены между разными субъектами, что создает трудности при сборе исходной информации для расчетов.

Доходный подход в настоящее время видится наиболее приемлемым для оценки лесов. Это подтверждают отраслевые методики. Однако вопросов по-прежнему остается много. Например, каким образом определить валовой доход при рекреации? Какой коэффициент капитализации использовать? Что принять за основу в норме прибыли? Многие из поставленных вопросов являются актуальными и пока не разрешимыми для многих отраслей экономики. В этом случае целесообразно обратиться к мнению ученых и практиков.

Профессора, доктора экономических наук Лукьянчиков Н.Н. и Потравный И.М. достаточно подробно рассматривают особенности экономической оценки лесных ресурсов [4]. Авторы подразделяют экономическую оценку на два вида:

- коммерческую;
- народно-хозяйственную.

Коммерческая оценка связана с «определением максимальной величины чистого дисконтированного дохода от использования природных ресурсов, остающегося в распоряжении предприятия за расчетный период оценки». Такая оценка отражает интересы собственника (государства, муниципальных образований) и в общем виде соответствует основным теоретическим положениям по оценке земли и других природных ресурсов, которые были разработаны в 18 веке классиками экономической теории - Адамом Смитом, Давидом Рикардо, Иоганном Генрихом фон Тюненем и др. Более подробно анализ теории вопроса с сопоставлением различных формул был проведен нами ранее [2].

Народно-хозяйственная оценка производится с позиции интересов всего общества и учитывает затраты и доходы, выходящие за рамки финансовых потоков предприятия. В частности в затраты дополнительно будут входить расходы на охрану окружающей среды, ликвидационные затраты, страхование негативных рисков и т.д. По мере совершенствования

социально-экономических отношений коммерческая оценка должна приближаться к народно-хозяйственной.

Лукьянчиков Н.Н. и Потравный И.М. напоминают, что в отечественной практике теория рентной оценки впервые была применена в 1979 г. во Временной типовой методике экономической оценки месторождений полезных ископаемых и отразилась в следующей формуле:

$$R = \sum_{i=1}^T \frac{Z_t - S_t}{(1 + E_{i,d})^t}, \quad (1)$$

где \check{N} – расчетный период, исчисляемый от года проведения оценки месторождений ($t = 1$) до года обработки запасов ($t = T$);

Z_t – ценность годового выпуска продукции (включая все попутно извлекаемые компоненты), исчисленная в замыкающих затратах (или оптовых ценах) t -го года;

S_t – сумма капитальных и эксплуатационных (без отчисления на реновацию) затрат, осуществляемых в t -м году эксплуатации (освоения месторождений);

$E_{i,d}$ – норматив для приведения разновременных затрат (принимается равным 0,08) [4].

В приведенной формуле числитель, в основном, соответствует упрощенному понятию ренты (т.е. разницы между доходами и расходами), а знаменатель дается более подробно и представляет собой следующее математическое выражение:

$$(1 + E_i)^t, \quad (2)$$

где E_i – норматив для приведения разновременных затрат (в 1979г. равный 0,08), доли ед.;

t – период времени, лет.

Таким образом, приведенное выше выражение (2) может соответствовать расчету коэффициента капитализации (e) в формуле по

определению кадастровой стоимости 1 гектара участка лесных земель при условии использования только недревесных ресурсов без пользования древесиной [2].

Далее авторы Лукьянчиков Н.Н. и Потравный И.М. детализируют метод капитализации земельной ренты применительно к лесным ресурсам, как «определение дополнительного дохода, получаемого без затрат труда и предпринимательской деятельности в результате эксплуатации лучших лесных ресурсов (по качеству, местоположению)». Ученые подчеркивают, что трактовки теории ренты очень разнообразны, а предлагаемые способы расчета достаточно сложны. Такая неопределенность «затрудняет внедрение в практику рентных оценок и платежей».

В основу рентной оценки авторами учебника принимается годовой рентный доход (\dot{A}), определяемый по формуле

$$\dot{A} = Q \times [\ddot{O} - \zeta \times (1 + \varepsilon_y)], \quad (3)$$

где Q – годовой объем продукции, получаемой в результате эксплуатации лесных ресурсов;

\ddot{O} – цена единицы продукции, р.;

ζ – затраты на получение продукции (в том числе амортизационные отчисления), р.;

ε_y – нормативный коэффициент эффективности затрат (труда и капитала) [4].

Сопоставление формул приводит к выводу, что i_n – норма прибыли на основной и оборотный капитал (из формулы по определению кадастровой стоимости 1 гектара участка лесных земель при условии использования только недревесных ресурсов без пользования древесиной) есть ни что иное, как ε_y – нормативный коэффициент эффективности затрат (из формулы 3).

В качестве нормативного коэффициента эффективности часто используют либо сложившийся в отрасли уровень нормативной рентабельности (или нормативной прибыли), либо процентную ставку по банковским вкладам.

В соответствии с Приказом Рослесхоза от 31.01.2005 г. №8 «Об утверждении методических рекомендаций по формированию цен на производимые товары, выполняемые работы и услуги, оказываемые организациями, находящимися в ведении Федерального агентства лесного хозяйства, на платной основе и начальных (стартовых) цен на лесохозяйственные работы и услуги, закупаемые для государственных нужд» нормативную прибыль рекомендуется принимать равной 25 %. Минимальная предпринимательская прибыль – 3%.

Лукиянчиков Н.Н. и Потравный И.М. рекомендуют проводить расчет экономической оценки для эксплуатируемых лесных ресурсов ($\dot{Y}_{\dot{y}end\ddot{e}}$) по следующей формуле:

$$\dot{Y}_{\dot{y}end\ddot{e}} = \ddot{A} \times r, \quad (4)$$

где r – коэффициент перевода годового дохода в суммарный капитализированный (либо дисконтированный) доход за расчетный период оценки.

Если ежегодные доходы не постоянны во времени (t), то речь идет о дисконтированном доходе и коэффициенте дисконтирования (r), расчет которого осуществляется по формуле

$$r = \frac{I}{\left(1 + \frac{p}{100}\right)^t}, \quad (5)$$

где t – период времени, лет;

p – норма (ставка) дисконта, %.

Если ежегодные доходы относительно постоянны во времени, то речь идет о капитализированном доходе и коэффициенте капитализации, который рассчитывается по той же формуле (5), но без учета времени. Расчет ведется в пределах одного года по формуле

$$r = \frac{I}{\left(1 + \frac{P}{100}\right)}. \quad (6)$$

Достаточно сложным в экономике является определение ставки дисконта (ставки капитализации).

В связи с этим рассмотрим научные разработки профессора, д.э.н., зав. кафедрой экономики и управления лесопользования и воспроизводства лесных ресурсов Санкт-Петербургской государственной лесотехнической академии им. С.М. Кирова Петрова В.Н. [5].

По мнению Петрова В.Н. в лесном хозяйстве чаще востребован доходный подход, поскольку вычислить затраты на восстановление леса за 100-180- летний период (затратный подход) или найти два аналогичных участка леса (сравнительный подход) оказывается практически невозможно. При создании лесных культур, в том числе на лесосеменных плантациях, допустимо применение затратного подхода.

При расчете стоимости недвижимости, прежде всего земли, необходимо методически правильно установить ставку капитализации. Не существует единых методик по определению процентных ставок: оценщик опирается на свою интуицию, применяя тот или иной метод определения процентной ставки. Поэтому любой расчет стоимости недвижимости с использованием процента носит субъективный характер.

Ставку капитализации довольно часто определяют кумулятивным методом. Сущность метода заключается в том, что за основу берут так называемый «обычно принятый в стране процент» или безрисковую ставку и корректируют ее в сторону увеличения и (или) уменьшения в зависимости от различных факторов. Искомая ставка капитализации

находится путем надбавок к безрисковой ставке за различные виды риска (отраслевой, финансовый, управленческий, политический и т. д.) и скидок (по отношению к лесным участкам учитывается эффект их постоянного удорожания, древесина всегда будет нужна населению, и спрос на нее будет всегда расти).

На основе более чем двухсотлетней практики оценки леса в Германии, Петров В.Н. рекомендует следующие ставки:

- безрисковая ставка равна 7 %;
- надбавка за финансовый риск + 1 %;
- управленческий риск + 1 %;
- скидки за эффект постоянного удорожания - 3 %;
- рост цен на древесину - 2 %.

Таким образом, ставка капитализации в лесном хозяйстве будет соответствовать 4 % или 0,04.

Германия в качестве примера выбрана не случайно. Во-первых, в этой стране впервые зародились и получили свое дальнейшее развитие различные методы оценки лесов. Достаточно сказать, что современные официальные наставления по оценке лесов основываются на методах, разрабатываемых немецкими лесоэкономистами с начала XIX столетия (Г. Кёнигом в 1813 г., М. Фаустманном в 1849 г., Г. Оетцелом в 1854 г., М. Р. Пресслером в 1858 г., Э. Ф. Крафтом в 1885 г., М. Ендресом в 1894 г. и другими учеными). Во-вторых, в результате объединения восточной и западной частей Германии появилась возможность проследить, как функционирует рынок лесных участков, что в других западных странах встречается крайне редко, а в России не развито.

Интересным представляются и другие расчеты, приведенные профессором Петровым В.Н. «В качестве ставки капитализации на практике часто применяют так называемый «лесной процент», равный 3. В этом случае фактор капитализации будет равен: $1:0,03 = 33,3$. При оценке

лесного предприятия в целом, т. е. при нахождении его единой стоимости берут процент капитализации, равный 5,56 (фактор капитализации: $1:0,056 = 18$). Для отечественных условий методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации принимает коэффициент капитализации, равный 0,02».

Таким образом, ставка капитализации в лесном хозяйстве варьирует от 2% до 5,56 %. С учетом того, что при оценке объекта рекреационной деятельности не учитываются цены на древесину, то ставка капитализации может быть принята на уровне 6 % или 0,06 (рекреация более доходна, чем ведение лесного хозяйства) [5].

Можно также использовать и расширенный расчет.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов» (утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 г. № ВК 477) и современными тенденциями экономики норму прибыли на основной и оборотный капитал (i_n) можно рассчитать по следующей формуле:

$$i_n = E_{min} + I + P, \quad (7)$$

где E_{min} – минимальная реальная норма прибыли (номинальная), %;

I – темп инфляции, %;

P – поправка, учитывающая уровень инвестиционного риска, % [1].

В исследовательских целях, например, для рекреационного использования, минимальную реальную норму прибыли (E_{min}) можно принять равной ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент расчетов (с 03.05.11 г. по 03.10.11 г. 8,25 %). Темп инфляции устанавливается исходя из официального темпа инфляции, поэтому для расчетов берется значение 6,5 % (прогноз темпа инфляции, предложенный ЦБ РФ на 2011 год, составляет 6-7%). Поправка, учитывающая уровень риска, для рекреационного использования равна 6% (согласно расчетам В.Н.Петрова).

Таким образом, $i_n = 8,25 + 6,5 + 6 = 20,75\% \approx 21\%$. Значение данного показателя максимально приближается к современным условиям хозяйствования и может быть использовано при определении как кадастровой стоимости 1 гектара участка лесных земель, так и ставок платы за единицу лесных ресурсов.

Практическая оценочная деятельность в отношении лесов, лесных участков и имущественных прав при их использовании недостаточно развита в России. Особенно это касается определения ставок платы за единицу лесных ресурсов, которые неоправданно занижены. Расчеты, проведенные по материалам финансовой отчетности лесничеств Кировской области, показали, что ставки платы, в частности за древесину, могут значительно увеличиться [3]. Научно-практическая разработка, связанная с нашими исследованиями по оценке городских лесов г. Курска, также свидетельствует о реальной возможности повышения ставок платы за единицу лесопользования.

Результаты проведенных научно-практических исследований в области оценки лесов позволяют сделать следующие выводы:

1) несмотря на большое количество научных исследований для отечественного лесного хозяйства, практическая деятельность в области оценки лесных ресурсов недостаточно развита и слабо адаптирована к современным условиям экономики.

2) экономическую оценку лесов необходимо проводить методами доходного подхода;

3) основной метод оценки связан с расчетом капитализированной ренты (а не дисконтированных денежных потоков), т.к. сложно прогнозировать доходы и расходы от лесопользования на длительный период (период аренды лесных участков от 1 года до 49 лет);

4) кадастровая стоимость лесных участков приближается к рыночной стоимости, поэтому может быть использована в расчете арендной платы

дифференцированно с учетом срока аренды (больше срок, меньше ежегодная арендная плата).

5) для уточнения расчетов можно использовать критерий в виде абсолютного рентного дохода (арендной платы) в размере 1% от стоимости валовой продукции.

6) проведенный анализ научно-практических разработок при оценке лесных ресурсов позволит разработать обоснованные подходы к расчету ставок платы за единицу лесных ресурсов.

7) расчет ставки платы за единицу площади может быть проведен с использованием формулы по определению кадастровой стоимости 1 гектара участка лесных земель при условии использования только недревесных ресурсов без пользования древесиной, однако знаменатель изменится в соответствии с формулами 2,6,7, а числитель – в соответствии с формулой 3.

Адаптированная к современным условиям оценочная деятельность в отношении лесов, лесных участков и имущественных прав при их использовании будет способствовать увеличению лесного дохода собственника (государства) и одновременно с этим максимально удовлетворять интересы других участников лесных отношений (предпринимателей и граждан).

Список литературы

1 Безрукова Т.Л., Бугаков В.М., Кочетова А.Н. Экономическая оценка инвестиций на предприятиях лесного хозяйства и лесной промышленности: Учеб. пособие. Фед. агентство по образованию, ГОУ ВПО «ВГЛТА». – Воронеж, 2007. 228 с.

2 Животягина Н.И., Орехова Н.В. Анализ нормативно-правовой базы по экономической оценке лесных ресурсов // Лесотехнический журнал.2011. №3. С.67-75.

3 Животягина Н.И. Обоснование системы рационального использования древесных ресурсов: Дисс. ... канд. экон. наук. Мичуринск – наукоград РФ, 2007. 159 с.

4 Лукьянчиков Н.Н., Потравный И.М. Экономика и организация природопользования: Учебник. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. 591 с.

5 Петров В.Н. Организация, планирование и управление в лесном хозяйстве: Учеб. пособие. СПб.: Наука, 2010. 416 с.