

КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.33:528.44:630.63

Ю. Хавар

Національний університет "Львівська політехніка"

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЛІСОВИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЛІСОВИХ РЕСУРСІВ

© Хавар Ю., 2008

В силу многоцелевого характера использования лесных земель в статье предлагается рассмотрение особенностей оценки стоимости лесных земель и связанных с ними лесных ресурсов с использованием общих принципов оценки стоимости земельных участков, применяемых с учетом особенностей лесных земель.

Taking into multyaimed purpose character of utilization forest earths in article the examination particularities of value of forest earth resorses is examed and forest resorses connected with this with the usage of the common principles of value of the cost of earth area implemented into account features of forest earths is offered.

Постановка проблеми. Земля є основою життя і діяльності людини, сферою виробництва продукції, джерелом отримання природних ресурсів і нематеріальних благ. Будь-яка діяльність людини – виробнича, комерційна чи просто життєдіяльність безпосередньо пов'язана із землею, що використовується як просторова основа і засіб виробництва в лісовому та сільському господарстві.

У теорії оцінки вартості земля розглядається з двох точок зору. З одного боку, земля є природним ресурсом, що характеризується територією, рельєфом, ґрунтами, водами, рослинним та тваринним світом і оцінюється з позиції можливості виконання нею багатоцільових функцій, не завжди пов'язаних з отриманням доходу. З іншого, земля розглядається як невід'ємна складова частина будь-якого об'єкта нерухомості і оцінюється з врахуванням корисності та дохідності використання кожної конкретної земельної ділянки.

Поняття „ліс” охоплює не лише дерева, але і територію, безпосередньо зайняту деревною рослинністю, а також відкритий простір, що не порушує єдність лісового покриву. У лісах найяскравіше проявляється можливість багатоцільового використання землі, пов'язаного не з альтернативними, а доповнюючими один одного видами лісокористування.

Сьогодні в нашій країні продаж лісових земель заборонено. Але лісові землі можна передавати в оренду і концесію (договору передачі на певних умовах і на певний строк громадянам або юридичним особам, здебільшого іноземним, права експлуатації лісів, надр, підприємств тощо, які належать державі або місцевим органам), а також в приватну власність громадянам і юридичним особам України, безоплатно або за плату, замкненими земельними лісовими ділянками загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств [1,2].

Отже, виникає потреба у розробленні пропозицій та рекомендацій щодо особливостей самої оцінки вартості лісових земель та лісових ресурсів в умовах переходу нашої держави до ринкових відносин.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Визначення оцінної вартості лісових земель, і пов'язаних з ними лісових ресурсів, можна виконувати з використанням загальних принципів оцінки вартості земельних ділянок, що застосовуються з врахуванням особливостей

лісових земель. Відповідно, це і становитиме найбільшу складність визначення справедливої ціни землі, але матиме важливе значення для науково-практичної реалізації цієї проблеми, а також вирішення завдань недосконалого фінансового та економічного механізму розвитку лісового господарства та податкової бази, яка не враховує довгострокового періоду лісовирощування.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми. Підходи і принципи рентного оподаткування в лісокористуванні, методика практичного визначення лісової ренти і відповідно суми розрахункового податку, що ґрунтуються на методології, яка широко використовується в сучасній міжнародній практиці, детально висвітлено у роботі [3].

У публікації [4] подано основні проблеми в питаннях методології оцінки землі з запропонованими способами визначення вартості землі в різних оцінних ситуаціях.

У роботі [5] автори детально розглядають такі основні розділи: оцінка вартості нерухомого майна (нерухоме майно як об'єкт оцінки; ринок нерухомості і його особливості; етапи оцінки об'єктів нерухомості; інформаційне забезпечення об'єктів нерухомості; іпотечно-інвестиційний аналіз тощо) та оцінка вартості землі і природних ресурсів (правове забезпечення оцінки вартості землі і природних ресурсів; кадастрова оцінка землі і природних ресурсів; методи оцінки ринкової вартості землі; оцінка загальної економічної цінності природних територій тощо).

У роботі [6] розглядаються інструменти лісової політики у основних напрямках її ведення, таких, як ціноутворення, фіскальна, фінансова, інформаційна.

Про багатозначне поняття лісу, суто державний підхід до вирішення проблем галузі та розробку критеріїв і індикаторів розвитку лісового господарства України, наведено у статті [7].

Невирішені частини загальної проблеми. У світовій практиці методологія оцінки лісових земель та лісових ресурсів доволі добре розвинута. В її основі лежить традиційна технологія оцінки нерухомості, адаптована до такого специфічного об'єкта, як ліс, що дає змогу враховувати основні особливості формування лісового доходу. У нас ця методологія ще не розвинута у зв'язку з об'єктивною причиною – відсутністю ринку природних об'єктів і прав, пов'язаних з їх використанням. Тому виникає потреба у створенні основного методичного підходу оцінки вартості лісових земель на основі використання лісової ренти – чистого доходу, що генерується саме деревостаном. Власне відзначеній проблематиці присвячено цю публікацію.

Постановка завдання. У зв'язку з багатоцільовим характером використання лісових земель виникає необхідність розгляду особливостей оцінки вартості лісових земель та лісових ресурсів, яку можна проводити з різною метою. Найактуальнішими для нашої країни є:

- визначення плати за використання лісових ресурсів;
- визначення ціни угоди з продажу в приватну власність лісових земель (хоча тепер така процедура не передбачена, але ймовірно, що продаж лісових земель у приватну власність стане можливий);
- встановлення плати за отримання права оренди чи концесії ділянок лісового фонду;
- визначення ефективності проектів використання лісових земель і ефективності системи ведення лісового господарства;
- визначення ефективності проектів заготівлі і переробки лісу;
- оцінка екологічних збитків і ефективності природоохоронних проектів;
- визначення обороту рубки.

Виклад основного матеріалу дослідження. В основі оцінки лісових ресурсів, так як і землі, лежить теорія факторів виробництва, згідно з якою виробничі фактори (праця, капітал, природні ресурси), з'єднуючись разом, утворюють процес виробництва, результатом якого є продукція, що

реалізується на ринку. Кожний фактор, який бере участь у виробництві отримує „винагороду” за свою участь у вигляді частки знову отриманої вартості. Праця оплачується у вигляді заробітної плати, капітал – у вигляді повернення капіталу і підприємницького доходу на капітал (норми прибутку на капітал), земля – у вигляді ренти чи залишкового доходу після оплати перших двох факторів. Рента є чистим доходом, який приписаний землі чи іншим природним ресурсам, що визначає величину їх вартісної оцінки.

Оцінюючи лісові ресурси, виділяють два поняття ренти:

- лісова рента, або чистий дохід, що припадає на одиницю ресурсу, який використовується (наприклад, один кубічний метр деревини);
- земельна рента, або чистий дохід, що припадає на одиницю площі лісової землі, наприклад, на 1 гектар.

Основною відмінністю земельної ренти, яку отримують під час використання лісових земель, від земельної ренти, яку отримують за ведення сільського господарства або використання землі в містах, є тривалий період часу, що проходить від моменту створення лісових насаджень до моменту отримання лісової продукції. Якщо в сільському господарстві врожай отримують кожний рік, то в лісовому господарстві період отримання лісового доходу коливається в середньому від 40 до 110 років. Відповідно, вартість лісової землі визначається запасом лісу на кожний рік цього періоду, а також якістю деревини. Отже, чим більший запас деревини в лісі і чим краща якість самої деревини, тим буде вища ціна на лісову продукцію.

Між земельною і лісовою рентаю існує таке співвідношення:

$$D_L = f(d, Z), \quad (1)$$

де D_L – земельна рента; d – лісова рента; Z – запас деревини на оцінюваній площі лісових земель.

Але якщо враховувати багатоцільове використання земель лісогосподарського призначення (побічні лісові користування, для потреб мисливського господарства і створення умов для життя диких тварин, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей), то земельна рента обчислюватиметься

$$D_L = \sum_i Z_i \times d_i, \quad (2)$$

де D_L – земельна рента; Z_i – обсяг i -го ресурсу; d_i – лісова рента з одиниці i -го ресурсу.

У зв'язку з тривалістю періоду отримання лісового доходу, оцінюючи лісові землі, широко використовують технології дисконтування і компондування. Компондування доходів означає приведення їх дійсної вартості до майбутнього часу через норму прибутку на капітал. Вважається, що майбутня вартість грошей збільшується щодо початкової суми грошей на величину, що відповідає процентній ставці. Дисконтування – це процес, зворотний до компондування, і становить приведення вартості майбутніх доходів до теперішнього моменту часу, тобто їхнє зменшення на процентну ставку.

Дійсну вартість запасу зростаючого лісу (тобто лісу в майбутньому) в кожний момент часу можна визначити за формулою

$$PV_L = \frac{\sum_i Z_{iT} \times d_i}{(1+g)^T} = \frac{PV_T}{(1+g)^T}, \quad (3)$$

де PV_L – дійсна (поточна) вартість запасу лісу в році T ; Z_{iT} – обсяг i -го ресурсу в році T ; d_i – лісова рента з одиниці i -го ресурсу; g – ставка дисконтування; T – рік оцінки; PV_T – вартість запасу i -го ресурсу.

На величину вартості лісу впливають два протилежних фактори – збільшення вартості за рахунок природного приросту лісу і зменшення вартості за рахунок зменшення вартості грошей у часі у разі дисконтування. Значення ставки дисконтування залежить від економічних факторів і

очікувань інвесторів, що здійснюють вкладення в лісові проекти, але для лісогосподарської діяльності її визначають на основі переважаючої норми прибутку, скоригованої на ризик недоотримання чи зниження доходу. При високих ставках дисконтування можна отримати нульову оцінку, тому що чим на більший період часу „відстоїть” дохід, який отримуємо від лісу, тим буде менша його вартість. У країнах, які традиційно займаються лісовим господарством, наприклад Швеція, Канада, лісогосподарська і лісозаготівельна діяльність вважається високонадійною, тому оцінюючи лісові землі, використовують низькі ставки дисконтування від 2...5 %.

Якщо припустити, що не існує виробничих витрат з вирощування лісу, то необхідно розрахувати дійсну вартість послідовно отриманих лісових доходів, які виникають в кінці кожного обороту рубки, у такому разі вартість лісової землі можна визначити із такого виразу:

$$PV_l = \frac{PV_T \times S}{(1 + g)^T - 1}, \quad (4)$$

де PV_l – вартість лісової землі; PV_T – вартість запасу лісу, що отримуємо через кожні T років; T – інтервал часу, через який можна отримати лісовий дохід від вирубки лісу або оборот рубки; g – ставка дисконтування; S – площа ділянки лісу, що оцінюється.

Витрати, пов’язані з лісокористуванням, визначаються за допомогою аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс та містять: технологічні витрати на вирощування лісу (а також загальногосподарські витрати); витрати первинної переробки; витрати реалізації. Для обрахунку вартості лісових земель необхідно враховувати витрати на створення лісових насаджень, а також щорічні витрати, пов’язані з доглядом за лісовими культурами, охороною і захистом лісів, здійсненням інших лісогосподарських заходів, тому вартість земельної ділянки лісогосподарського призначення визначатиметься

$$PV_l = \frac{PV_T \times S - B_1}{(1 + g)^T - 1} - \frac{B_2}{g} - B_3, \quad (5)$$

де PV_T – вартість запасу лісу, що отримують наприкінці обороту рубки; T – оборот рубки (вік лісу, що призначений для рубки); B_1 – витрати на лісовідновлення, що здійснюються після кожної рубки; B_2 – щорічні витрати на управління і охорону лісів; B_3 – витрати на створення першого насадження; g – ставка дисконтування; S – площа ділянки лісу, що оцінюється.

Перший доданок наведеної формули є дійсною вартістю послідовно отримуваних доходів від всіх майбутніх рубок, зменшених на величину витрат на лісовідновлення після кожної рубки. Другий доданок – капіталізована вартість поточних витрат на управління і охорону лісів. Третій доданок – витрати на створення першого насадження.

Вартість земельної ділянки лісогосподарського призначення, за умови використання тільки недеревних ресурсів без використання деревини PV_{LN} , визначається за формулою

$$PV_{ln} = \frac{D_r \times S - B_r - c_{k1} \times K - B_b}{c_{k2}} \quad (6)$$

де D_r – річний валовий дохід від використання недеревних ресурсів (рекреація, мисливство, заготівля горіхів тощо); S – площа ділянки лісу, що оцінюється; B_r – річні поточні витрати з заготівлі (виробництва) продукції із недеревних ресурсів лісу або їх використання іншим способом; K – питомі капітальні вкладення в організацію використання недеревних ресурсів лісу; c_{k1} – норма прибутку на капітал при використанні недеревних ресурсів лісу (або коефіцієнт капіталізації для

покращень, якщо є будівлі і споруди); c_{k2} – коефіцієнт капіталізації для землі; B_b – витрати з відновлення, підтримування і охорони недеревних ресурсів лісу.

Якщо на земельній ділянці лісогосподарського призначення можливе взаємодоповнювальне використання деревних і недеревних ресурсів лісу, то вартість 1 га земельної ділянки визначатиметься капіталізованою сумою рентного доходу від лісозаготівлі і від використання недеревних ресурсів лісу.

Отже, з врахуванням багатопільового характеру використання лісових земель та лісових ресурсів, запропоновано основні методичні прийоми до визначення оцінної ринкової вартості лісових земель на основі показника лісової ренти.

Висновки. Земля в лісовому господарстві виступає як основний засіб виробництва, просторовий базис та джерело споживчих вартостей. Особливістю землі є те, що при правильному використанні вона не виснажується і постійно приносить прибуток відповідно до її якості. Оцінка ресурсів лісу здійснюється за діючими кореневими цінами на деревину, а іншої продукції лісу – за ринковими чи закупівельними цінами, що формуються на основі попиту і пропозиції.

До особливостей, які необхідно враховувати під час оцінювання лісових земель, належать:

– довготривалий виробничий цикл створення стиглого лісу як товарного продукту – ліс досягає віку стиглості через 40–120 років після його посадки;

– визначальна роль вартості існуючого на цей момент часу деревостою в оцінюванні лісових земель – через зменшення вартості грошей у часі, дійсна вартість лісу, який виростає через 100 років після вирубки, буде зневажливо мала порівняно з вартістю лісу, який придатний до рубки на конкретний момент часу;

– циклічні коливання вартості лісових земель, що збігаються з періодом обороту рубки (період, за який ліс досягає зрілості) – вартість землі досягає максимального значення в момент рубки лісу;

– багатопільове призначення лісових ресурсів, використання яких може мати конкуруючий характер – ліси можна використовувати для різних цілей одночасно (наприклад, мисливство, заготівля грибів, деревини, що здійснює вибірково) чи тільки для однієї з них (тільки вирубка лісу, тільки організація відпочинку чи тільки виконання природоохоронних функцій);

– відсутність обігу (продажу) лісових земель на сучасному етапі розвитку ринкових відносин в Україні – продавати землі лісового призначення в приватну власність заборонено, але ж можлива оренда земельних ділянок лісового фонду, зокрема і довгострокова, а також концесія.

1. Законодавство України про землю (7-е вид., перероб. і доп)/Упорядкування: Роїна О.М. – К: КНТ, 2008. – 552 с. 2. Лісовий кодекс України (в редакції Закону № 3404-IV (3404-15) від 08.02.2006, ВВР, 2006, №21, ст. 170). 3. Большаков Н.М. Методологические основы формирования рентных платежей в лесопользовании Научно-технический прогресс в лесном комплексе: Матер. междунар. науч.-практ. конф., Сыктывкар; СЛИ, 18–20 апр. 2000. – Сыктывкар: СЛИ, 2000. – С. 7–10. 4. А. Драпиковский, И. Иванова Почем(у) надо оценивать землю: некоторые вопросы методологии оценки земли // Вісник оцінки, 2004. – №2. – С. 2–9. 5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с. 6. <http://www.derevo.info/info.php?x=story&i=87>. 7. http://www.fmsc.com.ua/prensa/uryadoviy_kurer/lis_ponyattya_bagatoznachne.html