



УДК 114.003.1

*М.М. Ахмадева*

Ахмадева Марзия Мухамедовна родилась в 1947 г., окончила Марийский политехнический институт, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и организации производства Марийского государственного технического университета. Имеет более 90 печатных работ в области оценки земли, лесных ресурсов, экономической организации лесного хозяйства.



### **МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Рассмотрены содержание и структура методологии стоимостной оценки лесных земель.

лесные земли, цена, методология оценки, структура задач.

Земля представляет собой часть среды обитания человека, незаменимый вид ресурсов его жизнедеятельности, важнейший объект экономических отношений. Она является не только базисом, но и основным средством производства, производственным потенциалом в аграрном и лесном секторах, способствующим обеспечению людей продуктами питания, различными видами сырья и используемым также для выращивания лесов многофункционального назначения. Земля вовлечена не только в производственные, но и экологические, социальные процессы. Значительна роль земельных ресурсов как базиса естественных монополий – основы нефте- и газопроводов, линий электропередач, железных дорог, аэропортов. Земля – объект, с которым связаны интересы государства, населения, производственной и непроизводственной сфер экономики. Решение проблем оценки земли затрагивает эти интересы.

В социалистической системе хозяйствования земля была бесплатной. Это объяснялось парадигмой экономического устройства общества, жестким государственным регулированием его хозяйственного механизма – планирования, ценообразования, финансирования, стимулирования труда и т.д. Переход к рыночному устройству экономики резко изменил ситуацию. Оценка земли является элементом земельных отношений, инструментом управления использованием земли, сопровождает переход ее от одного собственника к другому. Фактически процесс изъятия земли становится рыночным.

Ежегодно в России по объективным причинам переводится в нелесные площади, т. е. используется в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, около 110 тыс. га лесных земель. Примерно половина этой площади передана в постоянное пользование. Часть земель (около 48 %) находится под нефте- и газопроводами, ЛЭП и другими линейными сооружениями, карьерами для разработки полезных ископаемых (29 %), коллективными садами, дачным, жилищным и иным строительством и др. (23 %). В изымаемых лесах на долю первой, второй и третьей групп приходится соответственно 17, 20 и 63 % площадей [2]. С 1993 г. по 1998 г. удельная площадь лесного фонда сократилась с 49,3 до 48,5 %.

Доступ на рынок и к рыночным механизмам ценового регулирования обеспечен незначительной частью земель. Лесные земли отнесены к государственной собственности и исключены из рыночного оборота. Процессы динамики земель государственного сектора подвержены административному регулированию. В условиях земельного рынка применяется рыночный механизм ценообразования. При ограниченном его использовании обслуживание процесса изъятия земли в регионах требует контроля за ее оценкой, базирующегося на научно обоснованной методологии, методике, соответствующем механизме управления для повышения эффективности земельных ресурсов. Это особенно актуально в секторах экономики, где земля является государственной собственностью, в том числе и в лесном хозяйстве.

Анализ научных трудов по проблеме оценки земли показывает, что они несут в себе преемственность исследований и служат научно-методической основой их развития. Над проблемой оценки лесных земель работали и работают творческие коллективы ВНИИЛМ, СевНИИЛХ, Воронежлеспроект, ВИПКЛХ, МГУЛ, ВНИИЦлесресурс и др. Применительно к рыночной экономике свое видение проблемы высказали многие отечественные ученые [1, 3–8].

В отраслевых исследованиях предлагаются и используются те или иные методики оценки, но методологии, ее теоретическому обоснованию не уделяется должного внимания. Это свидетельствует о недостаточной для России переходного периода проработке проблемы, неполной освещенности отдельных ее частей, необходимости обобщения исследований, объединения зарубежного и отечественного опыта. В связи с этим необходимы целостная методология, увязывающая различные аспекты оценки земли; методика, адекватно отражающая ее логику; нормативы оценки для обслуживания изъятия земли в регионах, управление процессом оценки. Методология стоимостной оценки земли должна быть универсальной для всех сфер землепользования.

Классификация задач методологии исследований по уровням – общеприкладная методология, общенаучные принципы и формы исследования, конкретно-научная методология, методика и техника – относит задачи методологии оценки земли к конкретно-научным и методическим.

Начальным моментом проблемы является изучение сущности, назначения, видов, категорий и области применения оценки земли, особенно-

стей земли как объекта оценки. Цена земли как плата за право собственности на нее в ряде случаев отождествляется с компенсацией ущерба от ее изъятия, что требует четкого разделения. В качестве категорий, используемых в оценке земли, применяются экономическая, стоимостная и кадастровая оценка, стоимость, рыночная и нормативная цена, упущенные возможности, убытки и др. Определенности требует и объект оценки, в качестве которого исследователи принимают свободную землю, землю вместе с продуктами землепользования, лес в возрасте спелости или возрасте на момент оценки земли.

Процесс оценки должен исходить из ценовой политики, цели, стратегии поведения в данной области. Познание и формирование названных составляющих являются центральными звеньями проблемы. Современное состояние земельных отношений складывается далеко не в пользу государства. Владея природными богатствами, оно оказывается должником покупателей и владельцев своих ресурсов. Мы разделяем точку зрения о том, что бесплатность землепользования наряду с низкой ценой земли нарушает рыночное и экологическое равновесие, дает преимущества тем, кто ее использует, искажает эффективность отраслей экономики, затрудняет проведение реструктуризации. Назрела необходимость такой политики государства в земельных отношениях, построенной на партнерстве и паритете интересов, которая привела бы к формированию определенных традиций и их закреплению в условиях реформирования экономики, трансформации форм собственности на землю.

Как инструмент управления цена земли должна способствовать созданию условий устойчивого социально-экономического развития. Ученые и практики отмечают необходимость разработки национальной (государственной) лесной политики, с помощью которой соблюдался бы баланс интересов общества и жителей страны, регионов, государства, отраслей, будущих поколений и т.д.

В качестве стратегической может быть предложена концепция оценки земли, ориентированная на ее будущую потенциальную доходность в условиях устойчивого развития экономики и общества. При этом формируется оптимальная цена земли, основанная на доходах, балансе спроса и предложения лесных ресурсов и полезностей леса, способствующая устойчивому развитию государства и общества, сохранению природных условий жизни. Перспектива лесопользования в обороте рубки и более допускает предположение о достижении такого состояния. На этой основе трактовка категории нормативной цены земли может рассматриваться как перспективная – максимальное значение из кадастровых оценок земли по ее альтернативным целевым назначениям. Концепция стратегической ориентации оценки земли отражает принцип ожидания.

Ответственным моментом является определение принципов оценки земли. Они разработаны в экономике недвижимости, закреплены в стандартах Международного комитета стоимостной оценки имущества и включают принципы наилучшего использования, замещения, учет характеристик са-

мого объекта, внешних для него условий, ожидания, спроса и предложения, равновесия, вклада соответствия, конкуренции. Задача состоит в более полном использовании этих принципов и для решения поставленной проблемы. Анализ показал, что полный учет принципов обеспечивается в условиях земельного рынка.

Теория оценки земли развивалась в рамках общей теории стоимости и может быть рассмотрена в рамках теории трудовой стоимости, предельной полезности, рыночного подхода, на которых основаны методы оценки земли – затратный, доходный, рыночных продаж. В отраслевых исследованиях предпочтение отдается тому или иному методу. Условия применения каждого из них, технология реализации входят в предмет методологии изучения и обоснования стоимости земли. В современной зарубежной науке данной проблеме уделили внимание П.Х. Пирс, Г. Харрисон, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Д. Эккерт и др., рассматривавшие ее с позиций оценки недвижимости. Рыночный подход к оценке лесных земель применяли еще русские ученые Э.П. Креслин, М.М. Орлов, А.Ф. Рудзский.

Критерии оценки остаются дискуссионными. Исследователи используют валовой доход лесного хозяйства, лесопользователей, только заготовителей лесных ресурсов; доход от конечного продукта переработки; потери и убытки от изъятия земель; затраты освоения; рентный доход. Соответственно складываются разные по видам франко цены на ресурсы землепользования. Различаются принципы построения цен: цены спроса, предложения, паритетные. Имеются отличия в оценке экологических функций леса. В оценке земли по критерию рентного дохода просматриваются использование разных систем затрат на воспроизводство лесов, отсутствие дифференциации затрат лесного хозяйства по местоположению угодья. Достаточно специфичной является часть проблемы, связанная с дифференциацией стоимости земли по ее местоположению, с зонированием материалов оценки.

Своего подхода требует решение вопроса оценки фактора времени: для этого исследователи предлагают использовать один год, оборот рубки, неограниченно большой период времени. В качестве методов капитализации предложены дисконтирование или прямая капитализация. Техника учета разновременности затрат и результатов строится на дисконтировании или пролонгировании (компондировании), величину норматива дисконтирования также необходимо обосновать.

Отдельный блок проблемы оценки – выработка требований к отбору типологии земель по плодородию. Для этих целей применены типы почв, леса, лесорастительных условий; классы бонитета. Различны комплекс ресурсов и услуг, учитываемых в доходе с лесного угодья, выделение циклов лесопользования по их видам и формирование технологий в рамках процесса воспроизводства леса, отражение эффективности использования земли (фактическая, потенциальная).

Самостоятельным блоком проблемы может быть методика стоимостной оценки земли как набор соответствующих процедур, организационно-

информационные задачи, требующие механизма организации расчетов, их информационного обеспечения и актуализации.

Таким образом, проблема стоимостной оценки земли распадается на отдельные взаимосвязанные части. В ней можно выделить блоки задач: управленческих, экономических, включая теоретические, методологические, методические, лесоводственно-технологические, организационные.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Воронков П.Т., Ельчев Н.М., Туркевич И.В.* Теоретические и методические вопросы совершенствования лесных такс // Проблемы совершенствования механизма управления лесным хозяйством: Сб. науч. тр. – М.: ВНИИЛМ, 1991. – С. 24 – 33.
2. *Воронков П.Т.* Экономические проблемы устойчивого управления лесами // Научно-исследовательские работы на базе Сергиево-Посадского опытного лесхоза: Сб. науч. тр. – Пушкино: ВНИИЛМ, 1999. – С. 11 – 21.
3. *Вохминцев В.И.* Об экономической оценке лесных земель // Совершенствование организационно-экономического механизма рыночной инфраструктуры лесного комплекса: Материалы междунар. науч. конф. – Йошкар-Ола: МарГТУ, 1996. – С. 45 – 53.
4. *Кожухов Н.И., Календарев А.М.* Принципы оценки лесных земель как рыночной недвижимости // Лесн. журн. – 1992. – № 2-3. – С. 164 – 167. – (Изв. высш. учеб. заведений).
5. *Кудрявцев В.С., Белаенко А.П.* Платежи при изъятии земель из лесного фонда // Организация лесохозяйственного производства. – М., 1994. – 32 с. – (Обзор. информ. / ВНИИЦлесресурс; Вып. 1).
6. *Петров А.П.* Лесной кадастр и стоимостная оценка лесных ресурсов // Лесн. хоз-во. – 1996. – № 2. – С. 10 – 12.
7. *Успенский В.В., Панищева Л.И., Самойлов Н.Ф.* Комплексная оценка лесных земель // Лесн. хоз-во. – 1996. – № 5. – С. 44 – 45.
8. Перспективы кадастровой оценки лесного фонда / А.Н. Филипчук, В.А. Шкунов, Е.В. Панков и др. – М., 1997. – 32 с. – (Сер. «Библиотечка работника лесн. хоз-ва»: Обзор. информ. / ВНИИЦлесресурс; Вып. 1).

*М.М. Akhmadeeva*

#### **Methodological Aspects of Forest Land Assessment**

The contents and structure of cost assessment methodology for forest land are examined.

---