

УДК 336.71(477.75)

**ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ, КАК ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК
ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Ермоленко Г.Г.

*Таврический национальный университет им. В.И.Вернадского, Симферополь, Украина
E-mail: g_ermolenko@mail.ru*

В статье рассмотрены некоторые модели денежной оценки земли рекреационного предприятия, дана их сравнительная характеристика, а так же описана модель разработанная автором, которая учитывает рыночные отношения в сфере рекреационного бизнеса и позволяет служить дополнительным источником финансирования.

Ключевые слова: денежная оценка земли, земельная рента, рекреационное предприятие, капитализации чистого операционного дохода.

ВВЕДЕНИЕ

Плата за землю, в современной экономической науке рассматривается как элемент системы платного землепользования. Сущность платы за землю раскрывается в теории земельной ренты, которая как экономическая категория рыночной экономики непосредственно связана с частной собственностью на землю и рынком земли.

Классическая теория земельной ренты рассматривает цену земли как функцию частной земельной собственности. В методологических разработках по экономической оценке вещественных факторов производства применительно к условиям нормальной рыночной экономики форма собственности на производственные ресурсы имеет принципиальное значение.

Земли рекреационного назначения как объект определения народнохозяйственной ценности земли и платы за землю можно рассматривать, как локальные, в известной мере замкнутые части некоторой территории (области, города, района и т.д.). Эти земли, с точки зрения функционального назначения, служат пространственным базисом размещения соответствующих объектов массового отдыха и туризма населения. Однако ценность этих земель определяется не столько их местоположением вообще, но местоположением в определенном, конкретном месте, обладающим определенным набором факторов– рекреационных ресурсов. Поэтому, для определения ценности (платы) земель рекреационного назначения необходимо использовать рентную методологию.

В настоящее время актуальным является вопрос, как можно произвести рыночную оценку стоимости санаторно-курортных учреждений (СКУ) в условиях ограниченного, а иногда и полного отсутствия финансово-информационного пространства рынка такой недвижимости.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Анализ последних исследований и публикаций. Данные методы начали использоваться только с развитием рынка недвижимости и доступности информации о фактах купли-продажи или аренды. [1,2,3,5]. Проблеме рыночных земельных отношений и разработки моделей по оценке недвижимости, земельных участков посвящены работы современных украинских ученых: Нудельмана М.С., Мухина А., Новикова Ю.Н., Сахацкого М. П., Ситника В.П., Тарарико О.Г., Шиян В. И., Карасика О. М., Кашченко О.О., Михасюк И.Р., Маланчук Н.Н. и др.

Целью данного исследования является возможность применения некоторых методологических подходов в моделях для денежной оценки земельного участка СКУ с учетом влияния основных региональных рекреационных факторов.

В ряде Указов Президента и законов Верховной Рады Украины за последние годы сложилось определение денежной оценки как капитализированного рентного дохода с земельного участка, расчет которого должен осуществляться на основе учета спроса и предложения, конкуренции и замещения, ожидания, изменения и других рыночных принципах [4].

Рекреационное хозяйство АР Крыма к началу 90-х годов включало около 700 учреждений лечения и отдыха с 177 тыс. мест, в том числе 75 тыс. мест круглогодичного функционирования, большое число организаций и служб, обеспечивающих санаторно-курортную деятельность крымских курортов. По данным официальной статистики в Крыму на протяжении последних 5 лет функционирует около 500 СКУ. В настоящее время, по данным Министерства курортов и туризма, в Крыму функционирует санаторно-курортные учреждения и туристские предприятия, имеющие базу размещения на территории АР Крым, которые образуют комплекс (СКТК). Данный комплекс в 2010г. включал 656 объектов вместимостью 61665 круглогодичных мест и 150530 максимально развернутых. Из общего количества предприятий комплекса только 245 предназначены для круглогодичного функционирования, 411 предприятий являются сезонными, что составляет 62,6% от их общего числа. В тоже время санаторно-курортный (оздоровительный) комплекс (СКК) в 2010г. состоял из 548 санаторно-курортных (оздоровительных) заведений с общим коечным фондом 120,4 тыс. коек (мест) в месяц максимального развертывания [11].

В АР Крым продолжается дальнейшая реорганизация и приватизация СКУ, многие предприятия переходят на хозрасчет. В последние годы уменьшается число государственных и возрастает число коллективных и частных учреждений (см. рис.1).

За истекший 2011 год в Крыму работало 39 учреждений частной формы собственности, в основном это дома, пансионаты и базы отдыха. Число СКУ, находящихся на самостоятельном балансе, составило 381 (71%) и 166 (31%) были освобождены от земельного налога.

Согласно ст. 13 Закона Украины «Об оценке земель» экспертная денежная оценка земли обязательно проводится в следующих случаях:

- отчуждение и страхование земельных участков, относящихся к государственной и коммунальной собственности;

- залога земельного участка в соответствии с законом;
- определение инвестиционного вклада в реализацию инвестиционного проекта на земельные улучшения;
- определение стоимости земельных участков, которые принадлежат к государственной или коммунальной собственности, в случае, если они вносятся в уставный фонд хозяйственного общества;
- определение стоимости земельных участков при реорганизации, банкротстве или ликвидации хозяйственного общества (предприятия), с государственной частью или частью коммунального имущества, которое является владельцем земельного участка;
- выделение или определение части государства или территориального общества в составе земельных участков, которые находятся в общей собственности;
- отображение стоимости земельных участков и права пользования земельными участками в бухгалтерском учете в соответствии с законодательством Украины;
- определение убытков владельцам или землепользователям в случаях, установленных законом или договором;
- решение суда.

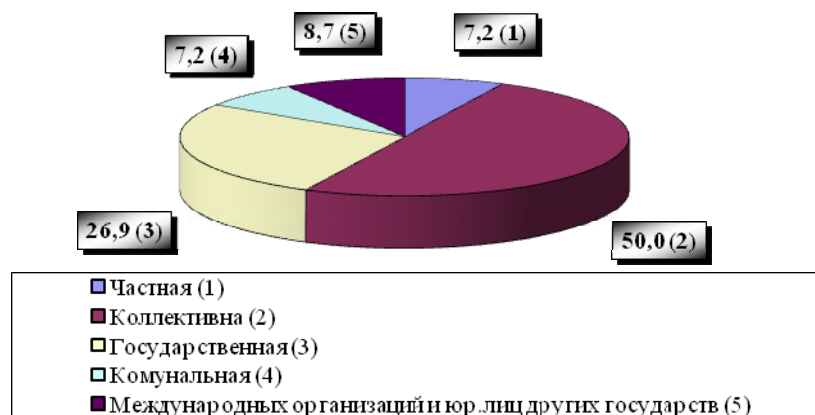


Рис.1. Распределение SKU по формам собственности в 2010 г. (%)

Согласно с действующей Методикой экспертной денежной оценки земельных участков КМУ[4], экспертная оценка земельных участков должна осуществляться на основе следующих методических подходов:

- капитализации чистого операционного или рентного дохода (прямая и косвенная капитализация);
- сопоставлении цен продажи подобных земельных участков (сравнительном);
- учет расходов на земельные улучшения (затратном).

Оценка земельных участков с использованием затратного метода базируется на определении расходов на замещение (воспроизводство) сооружений SKU за вычетом поправок на физический износ и все виды соответствующих форм обесценивания с учетом экономических преимуществ места расположения оцениваемого объекта и должна проводиться по каждому конкретному SKU.

Полная стоимость замещения – это стоимость строительства в текущих ценах зданий и сооружений, построенных из новых материалов и в соответствии с современным дизайном, планировкой; полная стоимость воспроизводства – это стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания с использованием точно таких же материалов, дизайна и т. д. Затратный подход применяется тогда, когда объект оценивается в целях коммерческого налогообложения или наложение ареста или требует отделения стоимости здания от стоимости земли в целях подоходного налогообложения и бухгалтерского учета.

Денежная оценка земельных участков СКУ с использованием сравнительного подхода очень сильно затруднена, т.к. при использовании данного метода стоимость объекта оценки определяется исходя из сопоставления цен продажи аналогичных объектов. В настоящее время рынок недвижимости СКУ в Украине не существует и поэтому получить данные для расчета валового рентного мультипликатора GRM, не представляется возможным.

И.Рассмотрим модель В.М. Рабиновича, в которой метод определения ренты на макроуровне как доли от стоимости продукции (услуг), например, доли стоимости прибавочного продукта или прибыли нашел свое отражение в региональной модели. Предлагается следующая методика. Определяется норматив платы за землю по формуле:

$$r_{k,j} = P_{k,j} \cdot r \cdot K_{k,j} \quad (1)$$

где $r_{k,j}$ – норматив платы за земли рекреационного назначения для k -го рекреационного объекта по j -му региону, руб./((га • год);

$P_{k,j}$ – прибыль от функционирования k -го рекреационного объекта в j -ом регионе, руб. /((га • год), определяемая по формуле:

$$P_{k,j} = t \cdot A_{k,j}$$

$A_{k,j}$ – произведение показателей, определяемое по формуле:

$$A_{k,j} = R_{k,j} \cdot Z_{k,j} \cdot T_{k,j}$$

$R_{k,j}$ – средняя плотность отдыхающих по k -му рекреационному объекту на единицу площади в j -ом регионе, чел./((га • день);

$Z_{k,j}$ – цена услуг (цена путевки) по k -му рекреационному объекту для j -го региона, руб./((чел. • день);

$T_{k,j}$ – период пребывания отдыхающих на k -ом объекте j -го региона в течение года, дни;

T – доля прибыли в цене услуг (цене путевки);

P – коэффициент, характеризующий вклад рекреационных природных факторов в величину прибыли;

$K_{k,j}$ – коэффициент региональной дифференциации качества рекреационной территории по k -му рекреационному объекту для j -го региона, определяемый по формуле:

$$K_{k,j} = S_{k,j} / s$$

$S_{k,j}$ – сумма оценок рекреационных факторов, определяемая по формуле:

$$S_{k,j} = \sum V_{k,j,l} \cdot b_{k,j,l}$$

$V_{k,j,l}$ – оценка l -го рекреационного фактора по k -му объекту в j -м регионе, доли единицы. Значения $V_{k,j,l}$ принимаются по следующей шкале степени аттрактивности

рекреационных факторов: 0,0 – 0,02 (очень слабая); 0,2 – 0,4 (слабая); 0,4 – 0,6 (средняя); 0,7 – 0,8 (высокая); 0,9 – 1,0 (очень высокая).

$b_{k,j}$ – значимость 1-го рекреационного фактора по k-му объекту для j-го региона,
 s – средневзвешенное значение показателя оценки рекреационных факторов;
 $l = 1 \dots n$ – рекреационные факторы.

Народнохозяйственная ценность земель рекреационного назначения рассчитывается по формуле:

$$R_{k,j} = r_{k,j} / E$$

где E – норматив учета фактора времени (норма дисконта) и представляет собой известный, главным образом, из Теории эффективности капитальных вложений норматив для приведения разновременных затрат и результатов к одному моменту времени. В условиях отсутствия рынка земли и не сложившегося рынка вообще норма E может служить содержательным и численным аналогом нормы ссудного процента, применяемой при определении, например, размера арендной платы за землю. Нормативный характер параметра E вполне согласуется с задачей определения показателей платы за землю в формах цены земли, земельного налога, арендной платы именно как нормативов. При этом установление E в переходной экономике может быть прерогативой федеральных управленческих органов (Минэкономики, Минфина, НБУ).

II. Рассмотрим методику моделирования стоимости СКУ с использованием нормативной денежной оценки. Данная модель реализует жесткие нормативы, утвержденные законодательными и регламентирующими документами государственного и регионального уровня. Для оценки стоимости участков СКУ в зависимости от его расположения относительно населенного пункта можно воспользоваться следующими нормативными методами.

1) Денежная оценка земель промышленности, транспорта и связи

В основу расчета денежной оценки земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения положен рентный доход от целевого использования земельных участков и осуществленного улучшения по обустройству и определяется по формуле:

$$Ц_{п} = P_{ппп} \times T_k \times K_f \times K_m \times P_d, \quad (2)$$

2) Денежная оценка земельных участков населенных пунктов определяется по методике утвержденной КМУ №213 от 23.03.95г., в соответствии с которой, денежная оценка земель определяется по формуле:

$$Ц_{п} = B \times N_p K_f \times K_m \times P_d / N_k$$

где: $Ц_{п}$ – денежная оценка земельного участка; B – норматив затрат на освоение и обустройство территории включает капиталовложения на её инженерную подготовку, строительство главных сооружений и магистральных линий водоснабжения, канализации, тепло обеспечения, электроснабжение, газоснабжение, стоимость санитарной очистки, зеленых насаждений, улично-дорожной сети, местного транспорту, объектов социальной инфраструктуры общественного и местного значения, а так же затраты на компенсацию убытков, связанных со сменой характера использования территории.; N_p – норма прибыли

(стандартно принимается равным 6 %); N_k - норма капитализации (стандартно принимается равным 3 %); K_f – коэффициент, который характеризует функциональное использование земельного участка (под жилье, общественное строительство, для промышленности, транспорта и т.д.); T_k – срок капитализации рентного дохода и устанавливается на уровне 33 лет; K_m – коэффициент, который учитывает месторасположение земельного участка и в частности может быть использован для СКУ; P_d – площадь земельного участка.

Рентный доход, который создается за счет обустройства земельного участка ($P_{ппп}$), определяется по формуле:

$$P_{ппп} = (ТП - С - 3 \times K_{нр}) \times V_{зп} / V_{оф},$$

где : $P_{ппп}$ – рентный доход, который создается за счет обустройства земельного участка (в гривнах на 1 м кв.); ТП – нормативный объем товарной продукции предприятия, которое является собственником или пользователем оцениваемого земельного участка, гривен на 1 м кв.; С – производственные затраты, грн. на м кв.; $K_{нр}$ – коэффициент нормы рентабельности; $V_{зп}$ – балансовая стоимость зданий и сооружений, расположенных в границах земельного участка и инженерно-транспортной инфраструктуры, которая расположенная за пределами земельного участка и находится на балансе данного предприятия; $V_{оф}$ – балансовая стоимость основных фондов предприятия. При этом нормативный объем валовой продукции (ТП) рассчитывается: $ТП = 1,15 \times С$, где коэффициентом нормативной рентабельности 1,15. Значение производственных затрат принимается по данным финансового отчета предприятия за тот год, который предшествовал году оценки. Значение коэффициента нормы рентабельности ($K_{нр}$), определяющий объемы затрат на расширенное воспроизводство, принимается на уровне 0,12.

Земли рекреационного назначения как объект определения ценности земли и платы за землю рассматриваются, как локальные, в известной мере замкнутые части некоторой территории (области, районы, города и т. д.). Эти земли, с точки зрения функционального назначения, служат пространственным базисом размещения соответствующих объектов массового отдыха и туризма населения. Ценность таких земель определяется так же их местоположением на конкретной территории, обладающей определенным набором факторов рекреационного назначения. Коэффициент K_m , учитывающий месторасположение земельного участка, рассчитывается по формуле:

$$K_m = K_p \times K_l$$

где K_p – коэффициент, который учитывает региональные факторы месторасположения земельного участка (удаление от административного центра и самого близкого населенного пункта, который имеет магистральные дороги (железная дорога, автомагистрали общегосударственного значения, морские и речные порты, аэропорты) вхождение в пригородную зону больших городов; K_l – коэффициент, который учитывает локальные факторы месторасположения земельного участка по инженерно-инфраструктурным, инженерно-геологическими, историко-культурными, природно-ландшафтными, санитарно-гигиеническими и территориально-планировочным условиями.

В данных методиках используется коэффициент K_m , который учитывает месторасположение земельного участка и в частности размещение участка в пределах курорта, в приморских, горнолесных зонах или других рекреационных территориях. Применение данного коэффициента в денежной оценке земельных участков СКУ – объект дальнейшего исследования автора.

III. Рассмотрим возможность применения для денежной оценки земельного участка СКУ региональных рекреационных моделей профессора Ю.Н. Новикова [3].

В первой модели автором выделяются шесть реакционных территорий Крыма, которые различаются между собой совокупностью рентных условий. Такое расположение рекреационных земель представляет собой концентрические кривые, охватывающие прибрежные границы полуострова. С этих позиций все побережье Крыма, а точнее его 500-метровая прибрежная полоса, составляет особую рекреационную ценность – это первая рекреационная зона «Субтропическая».

Вторая зона «Прибрежная», она примыкает к первой и удаленность от моря 0 – 0,5 км.

Третий рекреационный пояс, примыкающий непосредственно к прибрежному рекреационному поясу, находится под воздействием первого или второго вида климата. Его отличие заключается в удаленности от моря (от более 500 м до примерно 5 км).

Четвертый рекреационный пояс также находится под воздействием указанных климатических зон, но удален на расстояние от 5 до 25 км.

Пятый рекреационный регион "Центральный" охватывает всю остальную часть Крыма и удален от моря более чем на 25 км.

Шестая рекреационная зона – "Горнолесная" к ней следует отнести лесные пространства горной гряды, представляющей ценность для горного туризма.

В методике представлены рентообразующие рекреационные факторы такие как: морские купания; солнечные, песочные ванны, морской воздух, минеральные воды, ландшафт, воздействующие на формирование экспертной оценки описанных зон.

На основе экспертных оценок определяется бальная шкала таких рекреационных факторов. Исходя из оценки лечебного воздействия рекреационных факторов, Ю.Н. Новиков рассчитывает бальную оценку ресурсов рекреации по выделенным шести рекреационным регионам.

Однако все земли степного Крыма и предгорий получили рентную денежную оценку с позиций средств сельскохозяйственного производства. Известно, что средняя денежная оценка сельскохозяйственных земель Крыма составляла 4196 долл. Таким образом, в предложенной модели 1 балл рекреационного воздействия равен 4196 долл., то есть денежную оценку земель рекреационных зон Крыма можно рассчитать по формуле:

$$Ц_{nj} = Ц_{ср\ c/x} \times K_{rj} \quad (3)$$

где: $Ц_{nj}$ – денежная оценка 1 га земли j-ой рекреационной зоны; $Ц_{ср\ c/x}$ – средняя денежная оценка сельскохозяйственных земель Крыма; K_{rj} – суммарное количество рекреационных баллов по j-ой рекреационной зоны.

Далее автор проводит сравнение оценки стоимости земли рассчитанной по модели (3) и стоимостью земли под виноградником расположенной в одной и той

же рекреационной зоне. Так, например, земли рекреационной зоны № 1 «Субтропическая» по модели (3) оценены в 35 – 67 тыс. долл./га, что соответствует приведенной оценке виноградников этого региона 20 – 147 тыс. долл./га.

Денежная оценка земель, занятых виноградниками, практически не отличается от денежной оценки рекреационных земель, построенной на совокупности факторов, воздействующих на здоровье человека. Таким образом, обосновывается возможность применения модели (3) для денежной оценки земли СКУ. Данный подход к оценке можно изобразить графически.

Автором предлагается подойти к денежной оценке земель рекреационных зон другим способом (вторая модель). В условиях вхождения экономики Крыма в рыночные отношения рентные различия проявляются в стоимости пребывания в санаториях находящихся в различных рекреационных зонах, на этом строится вторая модель Новикова Ю.Н.

Алгоритм данной модели можно представить следующим образом:

Определяется сумма реализации одной средней путевки без НДС за летний период в расчете на 1 га территории СКУ по j-той рекреационной зоне:

$$PEA_j = (СП_j \times РП \times КД) \times (1 - НДС/100)$$

где PEA_j – сумма реализации; $СП_j$ – средняя стоимость проживания одного рекреанта в день по j-той рекреационной зоне; $РП$ – рекреационная площадь на одного рекреанта, которая включает часть площади санатория с парковой частью и подсобными зданиями, зрелищными площадками, пляжа (100 м^2); $КД$ – количество дней в сезоне (90 летних дней). Затем определяется балансовая прибыль:

$$БПР_j = PEA_j \times КРП_j$$

где $КРП_j$ – коэффициент рентабельности продаж санаторно-курортных путевок по j-той рекреационной зоне.

Чистая прибыль $ЧП_j$ – приходящаяся на 1 га территории СКУ в j-той рекреационной зоне определяется:

$$ЧП_j = БПР_j \times (1 - НП/100)$$

Тогда денежную оценку 1 га земельного участка СКУ в j-той рекреационной зоне можно рассчитать по формуле:

$$Ц_{nj} = (ЧП_j + АР) \times ТЧП \quad (4)$$

где $АР$ – абсолютный рентный доход при использовании худших земель. По Украине $АР = 1,6 \text{ ц./га}$ или в денежном выражении $АР = 22,4 \text{ долл./га}$; $ТЧП$ – срок капитализации, который согласно методике КМУ равен 33 года.

Рассмотрим пример расчета денежной оценки 1 га земли СКУ в Ялте согласно модели (4). В среднем размещение одного отдыхающего в санатории Ялты стоит 15 долл. в день, а на одного отдыхающего 100 м^2 , тогда стоимость оплаты за отдых на 1 га за сезон составит 112,5 тыс. долл.

Из этой суммы исключим налог на добавленную стоимость (НДС) 20%. Сумма реализации без НДС – 90 тыс. долл./га. При уровне рентабельности реализации путевок в Ялте, равной 6%, будет получена балансовая прибыль на 1 га 90 тыс. долл. $\times 0,06 = 5,4$ тыс. долл. После уплаты налога на прибыль 30% чистая прибыль составляет 3,78 тыс. долл./га. Согласно (4) денежная оценка 1 га равна 125,47 тыс.

долл., что в какой-то мере соответствует приведенной оценке виноградников этого региона 20 – 147 тыс. долл./га.

Правда, аналогичный расчет по приморской зоне (г. Евпатория), используя второй метод денежной оценки 1 га земли СКУ, дает результат равный 83,89 тыс. долл./га, что в два раза превышает расчет с использованием первой модели.

Таким образом, автор делает вывод, что модель денежной оценки рекреационных земель, построенная на влиянии рекреационных факторов и модель, использующая дифференциацию стоимости пребывания в СКУ, идентичны по результатам и могут быть использованы при расчете стоимости СКУ.

Однако можно отметить, что моделям присущи некоторые расхождения, которые можно объяснить определенным количеством допущений, используемых как в первой, так и во второй модели. К ним можно отнести:

в первой модели используется средняя стоимость 1 га сельскохозяйственных земель по всему Крыму, на наш взгляд корректней применять в расчетах среднюю стоимость 1 га сельскохозяйственных земель по каждой рекреационной зоне;

аналитически вторая модель состоит из ряда сомножителей, не точное задание которых может приводить к значительным отклонениям в конечных расчетах. Так например нет обоснования тому, что на одного отдыхающего приходится 100 м² территории СКУ.

В целом можно сказать, что данные модели Новикова Ю.Н. можно использовать для денежной оценки земель СКУ, в региональном аспекте, т.е. для расчета максимального или минимального значения стоимости 1 га в пределах данной рекреационной зоны.

IV. Локальная модель, предлагаемая автором статьи.

Метод капитализации чистого операционного дохода позволяет использовать сравнение дохода оцениваемого объекта с объектом – аналогом. Такой подход основывается на том, что подобные по своей деятельности и доходности объекты имеют одинаковые ставки капитализации и предполагает эффективное использование земельного участка, в частности для СКУ.

Общепринятый подход при прямой капитализации чистого дохода определяет оценочную стоимость земельного участка по формуле:

$$Ц_{кп} = Д_о / С_к \quad (5)$$

где: Ц_{кп} – оценочная стоимость земельного участка СКУ, определенная путем прямой капитализации чистого дохода; Д_о – чистый операционный годовой доход СКУ; С_к – ставка капитализации (коэффициент).

Согласно [4] чистый операционный доход это действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение. При этом операционные расходы представляют собой текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода (не включая обслуживание долга и подоходный налог) и разделяются на:

операционные расходы переменные, т.е. текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.);

операционные расходы постоянные – текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

При этом ставка капитализации чистого дохода S_k определяется соотношением между чистым операционным годовым доходом (Доп) и ценой продажи подобного земельного участка (Цп) по формуле:

$$S_k = \text{Доп} / \text{Цп} \quad (6)$$

Частный курортный сектор в последние годы активно развивается и быстро реагирует на спрос отдыхающих и предлагает любые условия проживания, отдыха и даже лечения от скромных многоместных комнат без питания и минимальными удобствами до сдачи в аренду фешенебельных еврономеров и отдельных вилл-особняков с полным сервисом обслуживания, снабженных современной лечебно-профилактическим оборудованием и высококвалифицированными медицинскими работниками.

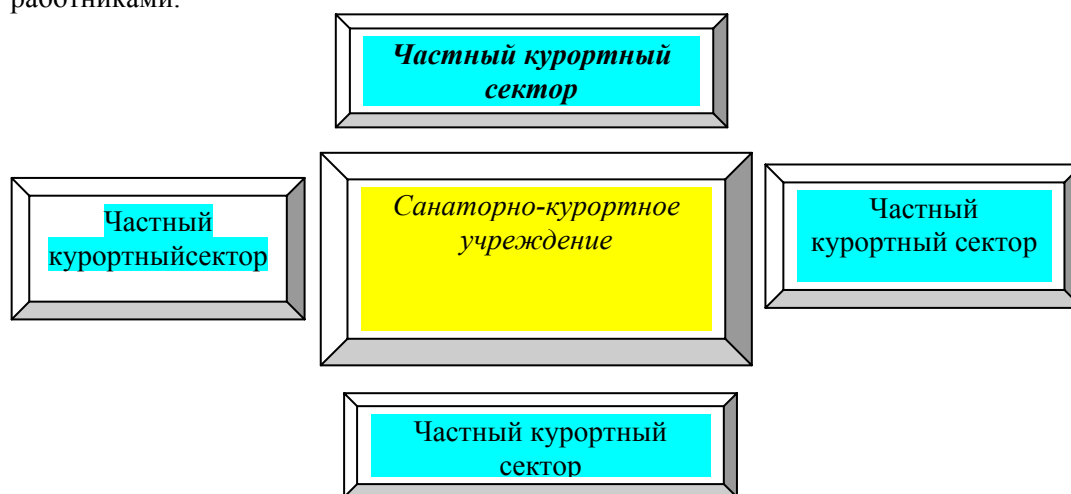


Рис. 2. Схема денежной оценки земельного участка СКУ в модели автора

Рассмотрим административно-территориальную организацию района при приоритетном развитии рекреационной отрасли и наличие в ней классических санаторно-курортных учреждений и активно действующего частного курортного сектора в виде малых рекреационных (курортных) предприятий (мини-гостиниц, мини-пансионатов, мини-санаториев, турбаз).

На наш взгляд локальность предлагаемой модели заключается в том, что при расчете ставки капитализации чистого дохода S_k , необходимо ориентироваться на доходность предоставляемых услуг отдыха так называемого «частного курортного сектора». Схематически данная модель представлена на рис. 2.

Стоимость таких предлагаемых курортных услуг «частников», следовательно, и размер их сезонного дохода в зависимости от классности можно определить, путем опроса посредников по размещению отдыхающих на вокзалах и в других общественных местах конкретного региона.

Цена продажи таких участков может быть получена из анализа рынка недвижимости частного сектора данного региона. Таким образом, расчет ставки капитализации чистого дохода для данного SKU можно произвести по формуле (7)

$$C_k = \frac{\sum \left(\frac{D_{oni}}{C_{ni}} \right) \times K_i}{\sum K_i} \dots + C_{кл} \dots + C_{доп} \dots \quad (7)$$

где

i – индекс класса курортного сервиса; $i=1, \dots, N$; $i=1$ – класс апартамент (VIP), $i=2$ – класс люкс, $i=3$ – класс полулюкс и т.д.

N – число классов сервиса, оцениваемого SKU;

$D_{доп}$ – средний чистый операционный доход от подобного частного курортного бизнеса i -го класса;

C_{ni} – средняя цена продажи подобного частного земельного участка i -го класса курортного сервиса;

K_i – количество койко-мест i -го класса в данном SKU;

$C_{кл}$ – ставка капитализации от предоставленных лечебных услуг в данном SKU;

$C_{доп}$ – ставка капитализации от предоставленных дополнительных услуг рекреационного сервиса в данном SKU.

Подставив C_k в формулу (5) получим оценочную стоимость земельного участка SKU с учетом его рекреационных особенностей, классности, экологии, региональных, культурных и других ценностей.

ВЫВОДЫ

При исчислении налога за земли рекреационного значения в 2011 г., нормативная денежная оценка которых не проведена, согласно п. 279.1 ст. 279 Налогового кодекса Украины ставка налога за земельные участки, переданные в собственность или предоставленные в пользование на землях рекреационного назначения составляет 5% от нормативной денежной оценки единицы площади пашни по области.

Таким образом, рекреационные земли приравниваются к сельскохозяйственным землям, что вообще некорректно. Представленная автором локальная модель может эффективно использоваться для денежной оценки земель SKU с учетом их рекреационных особенностей и современных рыночных отношений в регионах Украины. Очевидно, что более точная (реальная) денежная оценка земли санаторно-курортного учреждения может служить источником финансирования как для самого учреждения в случае ее переоценки, а, следовательно, дополнительного налогообложения или как источник финансирования бюджета при недооценки рекреационных земель, что в размерах курортного региона имеет существенное значение.

Дальнейшие исследования в данном направлении позволят совершенствовать определение рыночной цены санаторно-курортного учреждения, за которую оно может быть продано или приобретено в процессе трансформации собственности, а так же для получения кредитов по залогу имущества, при страховании, сдачи в аренду, уплату налога на землю и т.п.

Список литературы

1. Мухин А. Влияние рынка недвижимости на развитие экспертной оценки имущества в Украине/ А.Мухин //«Экономика Украины»- 2002.- №4, С. 43-50
2. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Дж.Фридман, Н.Ордуэй. – М., "Дело Лтд", 1995.- 412 с.
3. Новиков Ю.Н. Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование/ Ю.Н.Новиков. – Симферополь: Таврида, 2002. – 280 с.
4. Методика экспертной денежной оценки земельных участков. Постановление Кабинета Министров Украины N 1531 от 11 октября 2002 г.
5. Сахацький М. П. Розвиток приватної власності на землю в Україні / М.П. Сахацький // Економіка АПК. — 1999. – № 4. – С. 3-8.
6. Ситник В.П. Оптимізація структури землекористування і охорона ґрунтів / В.П.Ситник, О.Г.Тараріко // Вісник аграрної науки. – 1999.– №3.– С. 5-9.
7. Шиян В.И. Денежная оценка земель: Методика и методология / В.И. Шиян // Экономика Украины. – 1998. –№11. – С. 57-60.
8. Карасик О. М. Теоретичні засади формування ціни на землю / О. М. Карасик // Фінанси України. – 2002. – № 9. – С. 122–133.
9. Кашенко О.А. О рынке земли и его инфраструктуре / О.А.Кашенко // Экономика Украины. – 2000. – № 2. – С. 51–85.
10. Михасюк И.Р. Земельный кадастр и дифференциальная рента / И.Р.Михасюк, Н.Н.Маланчук. — Львов: Вища школа; Изд-во при Львовском ун-те, 1971. – 168 с.
11. Статистический сборник «Санаторно-курортное лечение, организованный отдых и туризм в Крыму» ГУ статистики в АРК, г.Симферополь, 2011.– 64с.

Єрмоленко Г.Г. Грошова оцінка землі санаторно-курортної установи, як додаткове джерело фінансування/ Г.Г. Єрмоленко // Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія «Економіка і управління». – 2011. – Т. 24 (63). № 2. - С. 16-27.

У статті розглянуті деякі моделі грошової оцінки землі рекреаційного підприємства, дана їхня порівняльна характеристика, а так само описана модель розроблена автором, яка враховує ринкові відносини в сфері рекреаційного бізнесу й дозволяє служити додатковим джерелом фінансування.

Ключові слова: грошова оцінка землі, земельна рента, рекреаційне підприємство, капіталізація чистого операційного доходу.

Ermolenko G.G. The monetary valuation of the land of spa facilities, as an additional source of funding / G.G. Ermolenko // Scientific Notes of Taurida National V.I. Vernadsky University. – Series: Economy and Management. – 2011. - Vol. 24 (63), № 2. – P. 16-27.

The article deals with some models of the monetary valuation of the land recreation enterprises, given their comparative characteristics, as well as describe the model developed by the author, which takes into account market relations in the field of recreational businesses, and allows an additional source of funding.

Keywords: monetary valuation of land, land rent – Nye, recreational enterprise, the capitalization of net operating income.

Статья поступила в редакцию 29. 08. 2011 г.