

Г.Г. Ермоленко, канд. техн. наук, доц., Таврический национальный университет

ЛОКАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

В работе рассматриваются методы денежной оценки земли, применимые для определения рыночной цены санаторно-курортного учреждения. Предложена модель расчета ставки капитализации чистого дохода методом соотношения между чистым годовым доходом и ценой продажи подобного земельного участка, так называемого "частного сектора" курортных услуг.

Ключевые слова: денежная оценка земли, капитализация чистого дохода, оценочные принципы, класс курортного сервиса.

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. В настоящее время актуальным является вопрос: как можно произвести рыночную оценку стоимости санаторно-курортных учреждений (СКУ) в условиях ограниченного финансово-информационного пространства рынка недвижимости.

Данные методы начали использоваться только с развитием рынка недвижимости и доступности информации о фактах купли-продажи или аренды [4, 5, 6, 10]. Проблеме рыночных земельных отношений и разработки моделей по оценке недвижимости, земельных участков посвящены работы современных украинских ученых: А. Мухина, Ю.Н. Новикова, М.П. Сахацко, В.П. Ситника, О.Г. Тарарико, О.М. Карасика, О.О. Кашенко и др.

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

Рекреационное хозяйство 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. При этом за последние два года их численность увеличилась по сравнению с 2000 г. на 21 единицу и составила 540 учреждений с общей площадью территории 3,6 тыс. га, а емкость в месяцы

максимального развертывания достигла 124,1 тыс. мест [9]. В Крыму продолжается дальнейшая реорганизация и приватизация СКУ, многие предприятия переходят на хозрасчет. По сравнению с 1998 г. уменьшается число государственных и возрастает число коллективных учреждений, частных учреждений. За истекший 2002 г. в Крыму работало 39 учреждений частной формы собственности, в основном это дома, пансионаты и базы отдыха. Число СКУ, находящихся на самостоятельном балансе, составило 381 единицу (71 %), и 166 (31 %) были освобождены от земельного налога. Финансовые результаты деятельности хозрасчетных СКУ показывают, что объем продаж путевок возрос с 421,3 млн. грн. в 2001 г. до 438,7 млн. грн. в 2002 г.

В ряде указов Президента Украины и законов Верховной Рады 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 [3]. 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, районы, города 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 и местоположением в определенном, конкретном месте, обладающим определенным набором факторов. Поэтому для определения ценности (платы) земель рекреационного назначения необходимо использовать рентную методологию.

I. Метод определения ренты на макроуровне как доли от стоимости продукции (услуг), например, доли стоимости прибавочного продукта или прибыли, нашел свое отражение в **региональной модели профессора Б.М. Рабиновича**. Автором предлагается следующая методика. Определяется норматив платы за землю по формуле:

$$r_{k,j} = \Pi_{k,j} \cdot p \cdot K_{k,j}, \quad (1)$$

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

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

$$\Pi_{k,j} = t \cdot P_{k,j} \cdot Z_{k,j} \cdot T_{k,j}, \quad (2)$$

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

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

$T_{k,j}$ – 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:

$$K_{k,j} = \sum (B_{kjl} \cdot b_{kjl}) / s, \quad (3)$$

где $B_{k,j,l}$ – оценка l -го рекреационного фактора по k -му объекту в j -м регионе, доли единицы. Значения $B_{k,j,l}$ 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);

$b_{k,j,l}$ – значимость l -го рекреационного фактора по k -му объекту для j -го региона;

s – средневзвешенное значение показателя оценки рекреационных факторов.

Денежная оценка земель рекреационного назначения рассчитывается по формуле:

$$R_{k,j} = r_{k,j} / E, \quad (4)$$

где E – норматив учета фактора времени (норма дисконта).

В условиях отсутствия рынка земли E может служить численным аналогом нормы ссудного процента, размера арендной платы за землю.

Таким образом, делается вывод, что региональная модель денежной оценки рекреационных земель, построенная на влиянии рекреационных факторов, может быть использована при расчете стоимости СКУ.

Однако можно отметить, что данной модели присуще определенное количество упущений. К ним можно отнести:

- в модели используется коэффициент p , характеризующий вклад рекреационных природных факторов в величину прибыли, однако способ его расчета не описан;
- модель состоит из ряда сомножителей, неточное задание которых может приводить к

значительным отклонениям в конечных расчетах;

- нормативный характер параметра E не отражает рыночных отношений при определении стоимости рекреационных земель;
- шкала степени аттрактивности рекреационных факторов не обоснована.

В целом можно сказать, что модель Б.М. Рабиновича 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.

II. 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).

При этом ставка капитализации чистого дохода $С_к$ определяются соотношением между чистым операционным годовым доходом ($Д_о$) и ценой продажи подобного земельного участка ($Ц_п$) по формуле:

$$С_к = Д_о / Ц_п. \quad (6)$$

На наш взгляд, локальность предлагаемой модели заключается в том, что при расчете ставки капитализации чистого дохода $С_к$ необходимо ориентироваться на доходность предоставляемых услуг отдыха так называемого “частного курортного сектора”.

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

Стоимость таких курортных услуг частных, 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 СКУ можно произвести по формуле:

$$C_k = \frac{\sum (D_{op_i} / C_{n_i}) \cdot K_i}{\sum K_i} \quad (7)$$

где i – индекс класса курортного сервиса (номера люкс, полулюкс, одно-, многоместные и т.п.); $i = 1, \dots, N$;

N – число классов оцениваемого СКУ;

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

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

K_i – количество койко-мест i -го класса в данном СКУ.

Подставив C_k в формулу (5), получим оценочную стоимость земельного участка СКУ с учетом классности, региональности, экологии, культурных и других рекреационных факторов.

Таким образом, представленная автором локальная модель может эффективно использоваться для денежной оценки земель СКУ с учетом современных рыночных отношений в регионах Украины.

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 и т.п.

Список литературы

1. Карасик О.М. Теоретичні засади формування ціни на землю // Фінанси України. – 2002. – № 9. – С. 122-133.
2. Кашенко О. О рынке земли и его инфраструктуре // Экономика Украины. – № 2. – 2000. – С. 51-55.
3. Методика экспертной денежной оценки земельных участков. Постановление Кабинета Министров Украины № 1531 от 11 октября 2002 г.
4. Мухин А. Влияние рынка недвижимости на развитие экспертной оценки имущества в Украине // Экономика Украины. – 2002. – № 4. – С. 43-50.
5. Новиков Ю.Н. Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование. – Симферополь: Таврида, 2002. – 280 с.
6. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций – М.: Информационно-издательский дом “Филинь”, 1997. – 224 с.
7. Сахацкий М.П. Розвиток приватної власності на землю в Україні // Економіка АПК. – 1999. – № 4. – С. 3-8.
8. Ситник В.П., Тараріко О.Г. Оптимізація структури землекористування і охорона ґрунтів // Вісник аграрної науки. – 1999. – № 3. – С. 5-9.
9. Статистический сборник “Санаторно-курортне лікування, організований відпочинок та туризм в Криму”. – ГУ статистики в АРК, г. Симферополь, 2003. – 43 с.
10. Фридман Дж., Ордудэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело Лтд, 1995. – 412 с.

Summary

In work methods of a monetary estimation of the ground applicable for definition of a market price of sanatorium establishment are considered. The model of calculation of the rate of capitalization of the net profit by a method a parity between the pure revenue and by sale of the similar ground area of so-called “private sector” of resort services is offered.