
Теория и практика управления

УДК 332.63 (477.75)

МОДЕЛИ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗЕМЕЛЬ ПРИБРЕЖНОЙ ЗОНЫ КРЫМА

Ефремов А.В.

Исходя из того принципа, что рекреационные земли прибрежной зоны Крыма являются особо ценным национальным достоянием, которое не подлежит продаже, предложен комплекс моделей для оценки указанных земель, передаваемых только в аренду с установлением нормативного уровня их рентабельности. Такой подход позволит более правильно, чем существующий, определять ценность рекреационных земель побережья.

Ключевые слова: модель, рекреационные земли, методика, национальное достояние, доходный подход, стоимость земли.

Успех развития транзитивной экономики Украины во многом зависит от упорядочения земельных отношений, так как они являются фундаментом формирования нормативной денежной оценки как базы обоснования величины налога. Опыт использования нормативной денежной оценки свидетельствует о том, что заложенные в её основу подходы отвечают современным требованиям оценки стоимости земли. Однако методика такой оценки не в полной мере отражает специфику рекреационных земель, в результате чего возникает необходимость дальнейшего совершенствования методического аппарата денежной оценки рекреационных земель многофункционального назначения.

Поэтому целью статьи является ознакомление специалистов, занимающихся данной проблемой с подходом автора к оценке рекреационных земель.

Обоснование подходов и разработка моделей базировались на существующей нормативной базе, Законы [1-3]; Указы Президента Украины [4; 5]; постановления Кабинета Министров Украины [6; 7]; Указы [8; 9] и наиболее важных научных разработок [10-14], на учете особенностей рекреационных земель прибрежной зоны Черного и Азовского морей.

Анализ указанных выше источников позволил автору статьи сделать вывод, что все земли прибрежной зоны (в пределах трех километров от уреза моря), как особенно ценное национальное достояние, должны быть отнесены к рекреационным (уже используемые в рекреационной деятельности) и к потенциально рекреационным (еще не используемые в рекреационной деятельности), и оцениваться как рекреационные земли. Здесь должны оцениваться следующие виды земель по их назначению и использованию:

- сельскохозяйственные земли по видам угодий (пахотные земли, земли под многолетними насаждениями, природными сенокосами);
- участки для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, в границах прибрежных поселений;
- земли, занятые жилищным фондом, дачами, индивидуальными и кооперативными гаражами в границах прибрежных поселений;
- земли прибрежных поселений, культурных и дачных зон в пользовании граждан, предприятий и учреждений;
- площади земельных участков сверх установленных норм отвода для отдельных видов пользования;
- земли водного фонда прибрежной полосы (покрытые и непокрытые водой) вне прибрежных поселений, предоставленные для хозяйствования деятельности или в рекреационных целях;
- земли паркового и лесопаркового фонда;
- земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов;

- нарушенные земли прибрежной полосы (требующие рекультивации);
- земли общего пользования прибрежных поселений;
- земли, на которых разрабатываются полезные ископаемые;
- земли, занятые пляжами.

Информационной базой для денежной оценки рекреационных земель в прибрежной зоне морей могут служить материалы региональных земельных кадастров (количественная и качественная характеристика земель, бонтировка почв, экономическая оценка земель), материалы внутрихозяйственного землеустройства, а земель поселений берегов – их генеральные планы развития, материалы экономической оценки территорий.

Учитывая, что все земли прибрежной зоны южных морей являются особо ценным национальным достоянием, автором в основу их оценки положен механизм доходного подхода, с учетом принципа сложного процента.

На этой простой основе строится теория стоимости земель, приносящих доход. В математической интерпретации формула, по которой определяется стоимость участка земли (Π_z) выглядит следующим образом:

$$\Pi_z = \frac{\Pi_{\text{ч}}}{R}, \text{ грн/ед}, \quad (1)$$

где $\Pi_{\text{ч}}$ – чистая операционная прибыль, полученная с единицы площади земельного участка, грн/ед;

R – коэффициент (ставка) капитализации прибыли, доли ед.

Определение чистой операционной прибыли у экономистов затруднений не вызывает, поэтому останавливаться на этом процессе не будем. Более сложный процесс – обоснование ставки капитализации прибыли, который и рассмотрим подробнее.

Ставка капитализации прибыли, как процесса пересчета потока будущих прибылей в единую сумму текущей стоимости, должна включать в себя прибыль на капитал, как компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями и возврат капитала, то есть погашение суммы первоначального вложения. Следовательно, в формуле (1) числитель представляет собой отдачу, которая отражает чистую прибыль от инвестиций, а в знаменателе – чистая прибыль на капитал + возврат капитала. Вторая составляющая знаменателя присутствует не всегда.

Отдача (стоимость участка земли) может выступать в текущем (формула 1) или в конечном видах. Конечная отдача определяется из следующего выражения:

$$\Pi_z = \frac{\sum_{t=1}^T \Pi_{\text{ч}t}}{TR} \quad (2)$$

где $t = 1, \dots, T$ – индексы лет существования инвестиции;

$\Pi_{\text{ч}t}$ – чистая операционная прибыль, полученная в t -ом году с единицы площади земельного участка, грн./ед.

Для оценки рекреационных земель прибрежной зоны, которые, как государственная собственность, должны сдаваться только в операционную аренду, конечная отдача является показателем более реально учитывающим суммы и время получения прогнозируемой прибыли. Кроме того, конечная отдача является эффективной ставкой прибыли на инвестиции, которая учитывает как текущую прибыль (убыток), так и ожидаемую от прироста (снижения) капитала, распределенную по годам с учетом времени ее получения.

Другая природа у коэффициента капитализации, используемого в терминологии оценки недвижимости, где при оценке рекреационных земель прибрежной зоны он включает как норму возврата капитала, так и ставку дохода на инвестиции. Это объясняется тем, что арендуемые земли не подлежат перепродаже и приватизации, следовательно, коэффициент капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к прибыли, приносимой инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Потоки прибыли, поступления которых прогнозируются равными суммами в

течение неограниченного срока, следует капитализировать по ставке процента (или дисконта). Поэтому здесь часть приносимой инвестициями прибыли должна рассматриваться как возвращение инвестиций. В данном случае коэффициент капитализации должен быть увеличен таким образом, чтобы он позволил математически рассчитать единую сумму стоимости актива, при этом часть текущей прибыли будет составлять доход на инвестиции, а часть пойдет на возврат вложенных средств. Возврат инвестиций характеризуется нормой возмещения капитала, которая, как правило, зависит от срока инвестиций, ставки текущей отдачи ожидаемой стабильной периодической прибыли и от ожидаемой суммы прироста или уменьшения стоимости капитала за период аренды.

При оперативной аренде земли прибрежной зоны подразумевается, что ожидаемая реверсия превышает первоначальные инвестиции, следовательно, часть этой суммы обеспечит полное возмещение инвестиций, а ее остаток составит конечную отдачу.

Из существующих трех методов возмещения инвестиций (аннуитетного, по фонду возмещения, прямолинейного), для оценки земель прибрежной зоны наиболее приемлем метод возмещения инвестиций по фонду возмещения и ставке прибыли на инвестиции называемым также равномерно-аннуитетным возмещением капитала.

Здесь при рассмотрении потока равновеликих сумм прибыли, коэффициент капитализации обычно равен ставке чистой прибыли (ставке процента, который определяется соотношением ежегодной чистой прибыли к стоимости инвестиций) и фактора фонда возмещения при том же проценте величины равновеликих, периодических поступлений, необходимых для возмещения инвестиций, определяются по таблице «фактор фонда возмещения», на пересечении строки, отражающей срок «жизни» инвестиций и колонки, отражающей процент конечной отдачи по капиталу. Срок службы инвестиций (*Т_{инв}*) можно определить как средневзвешенный период амортизации различных видов инвестиций или принимать исходя из установленных государством нормативов

$$T_{инв.} = \frac{\sum_{i=1}^I S_i t_i}{S} \quad (3)$$

где $i = \overline{1...I}$ - индексы видов инвестиции по срокам амортизации;

S_i - сумма инвестиций с i - м сроком амортизации;

t_i - срок амортизации i -го вида инвестиций;

S - сумма всех инвестиций.

На базе изложенных выше посылок, предложен методический аппарат для оценки:

1) рекреационных земель, используемых как сельскохозяйственные угодия.

Для определения стоимости земель сельскохозяйственного назначения (пахотных, под многолетними насаждениями, под природными сенокосами) предлагается единая универсальная формула:

$$Z_i = \frac{\sum_{t=1}^T \overline{\Pi}_t^u k_p}{TR} \quad (4)$$

где $t = \overline{1...T}$ - индекс периодов службы инвестиций, годы;

Z_p - стоимость одного га i -го вида земли, грн;

$\overline{\Pi}_t^u$ - средневзвешенная чистая операционная прибыль по различным выращиваемым культурам с одного га земель в t -м году, грн;

k_p - коэффициент, отражающий рекреационную ценность земель. Он должен применяться дифференцированно в соответствии с зонированием прибрежной зоны. В стометровой полосе от уреза моря его величина должна быть наиболее высокой, в средней полосе, он должен быть мень-

ше, а в третьей зоне ограниченной тремя километрами от уреза моря быть самым низким;

T - срок жизни инвестиций, лет;

$R - k_o + k_e$ - коэффициент капитализации, доли ед;

$k_o = \frac{\overline{\Pi^ч}}{S_r}$ - коэффициент отдачи инвестиций, доли ед;

$\overline{\Pi^ч}$ - среднегодовая за период службы инвестиций средневзвешенная чистая операционная прибыль по различным выращиваемым культурам с одного га земель, гр;

S_r - стоимость инвестиций, приходящаяся на один га, гр;

k_e - коэффициент возврата недоамортизированных инвестиций по проценту отдачи на инвестиции найденному по «Таблице фонда возмещения», доли ед.

2) рекреационных земель, используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах прибрежных поселений ($З_x$). Стоимость указанных земель определяется по следующей формуле:

$$З_x = \frac{qk_p}{R^I} \quad (5)$$

где q - текущая прибыль, приходящаяся на единицу площади земли, используемой для личного подсобного хозяйства, гр/га;

R^I - коэффициент капитализации, равный коэффициенту отдачи на инвестиции.

Примечание. Если у землепользователя имеются площади земли для личного подсобного хозяйства сверхустановленного норматива, для определения их стоимости в формулу (5) вводится коэффициент, увеличивающий их стоимость.

3) нарушенных и неиспользуемых рекреационных земель прибрежной зоны. Стоимость указанного вида земель, требующих рекультивации ($З_n$) определяется по следующей формуле:

$$З_n = \frac{\Pi^ч k_p}{R} \quad (6)$$

где $\Pi^ч$ - ожидаемая операционная чистая прибыль, приходящаяся на единицу площади земли, при соответствующем ее использовании, гр. Если нарушенные земли готовятся под выращивание зерновых культур, для расчета принимается чистая прибыль, получаемая с подобных земель.

Если же земля будет использована для долготлетних насаждений (садоводство), для расчета принимается текущая прибыль, получаемая от подобных насаждений.

Коэффициент капитализации R будет представлен двумя составляющими - коэффициентом отдачи на инвестиции и коэффициентом возврата инвестиций по проценту отдачи, найденному по «Таблице фонда возмещения».

Примечание. Затраты по рекультивации к инвестициям не относятся - это затраты будущих периодов, которые учитываются в процессе операционной деятельности.

4) рекреационных земель, расположенных в полосе отвода для транспорта ($З_o$). Стоимость указанного вида земель определяется по следующей формуле:

$$З_o = \frac{\Pi_o^ч}{R^I} \quad (7)$$

где $\Pi_o^ч$ - годовая чистая операционная прибыль с участка земли, из фонда которой была отчуждена земля для отвода под транспортные средства, гр/га;

R^I - коэффициент капитализации, равный коэффициенту отдачи на инвестиции, доли ед.

Примечание. В формулу (7) не введены:

-коэффициент k_p потому, что фактор привлекательности земель в данном случае не действует;

-коэффициент возврата на инвестиции - здесь возврат инвестиций необязателен, так как сдается в аренду эта земля практически на весь срок существования транспортной магистрали.

Исходя из указанного подхода формула для определения суммы аренды (ренты) S_a определяется из выражения

$$S_a = \overline{\Pi}^q (1 - k_o), \text{ гр/год} \quad (8)$$

где $\overline{\Pi}^q$ - среднегодовая чистая операционная прибыль, гр/га;

k_o - коэффициент отражающий норму рентабельности операционной деятельности по чистой прибыли, доли ед.

5) земель общего пользования, формирующих окружающий ландшафт (склоны гор, кустарниковые площади, поляны и др.) в пределах поселений и рекреационных агломераций (*Зон*), которые относятся к потенциальным землям рекреационного назначения и в зависимости от аренды целевого назначения, их стоимость определяется по соответствующим формулам. Например, если они временно заняты под сельхозструктуры определяются по следующей формуле

$$Z_{оп} = \frac{\Pi^q k_p}{R^I} \text{ грн/га} \quad (9)$$

где $\overline{\Pi}^q$ - предполагаемая чистая операционная прибыль с земель с возможным их использованием (пашни, долголетние насаждения, природные сенокосы), гр/га;

R^I - коэффициент капитализации чистой прибыли

$R^I = 0,03$

6) рекреационных земель под застройку.

В основу оценки земель под застройку положен механизм доходного подхода с учетом капитализации чистой прибыли по предлагаемому авторами методу «распределения» ее между застройочным комплексом и землей. При таком подходе коэффициент (доля) чистой прибыли относимый на землю k_z определяется из следующего выражения:

$$k_z = \frac{S_{пз}}{S_{пз} + S_{пс} + S_{ос}}, \quad (10)$$

где $S_{пз}$ - стоимость земли как пассивной части основных фондов застройочного комплекса, тыс. грн.;

$S_{пс}$ - стоимость пассивной части основных фондов застройочного комплекса, тыс. гр.;

$S_{ос}$ - стоимость активной части основных фондов застройочного комплекса, тыс.гр.

Внимание, важное правило! При расчете коэффициента возврата инвестиций составляющая $S_{пз}$ не участвует.

На базе метода «распределения» чистой прибыли, предлагается следующая универсальная формула определения стоимости рекреационных земель прибрежной зоны под застройку (Z_c):

$$Z_c = \frac{\overline{\Pi}_c^q k_z k_y k_{п}}{R^I} \geq Z_i, \text{ гр/га} \quad (11)$$

где $\overline{\Pi}_c^q$ - среднегодовая чистая прибыль (отдача) по застройочному комплексу, гр/га;

Z_i - стоимость соответствующей площади земли по сельскохозяйственному назначению, гр/га

k_z - коэффициент, отражающий долю от чистой прибыли застройочного комплекса, приходящуюся на землю;

k_y - коэффициент, отражающий уникальность рекреационных земель прибрежной зоны;

$k_{п}$ - коэффициент, отражающий привлекательность экосистемы (прибрежной зоны моря).

R^I - коэффициент капитализации чистой прибыли равный коэффициенту отдачи на капитал с учетом срока капитализации.

Сумма арендной (рентной) платы за рекреационную землю под застройкой в прибрежной зоне моря, исходя из рентного подхода S_a^C , определяется из следующего выражения:

$$S_a^C = \overline{\Pi}_c^q (1 - k_o^C), \quad (12)$$

где k_o^C - коэффициент, отражающий норму рентабельности операционной деятельности по застройочному комплексу, остающейся у арендатора, доли ед.

Рекреационные земли, занятые дачами, индивидуальными и кооперативными гаражами в границах трехкилометровой прибрежной зоны рассматриваются как отвлеченные из застрочного фонда, а их стоимость определяется по формуле (11) с подстановкой в нее соответствующих данных.

7) стоимость рекреационных земель водного фонда прибрежной зоны (покрытые и непокрытые водой) вне прибрежных поселений, предоставляемые для хозяйственной рекреационной деятельности определяется исходя из того, что эти земли используются под застройку.

8) рекреационные земли паркового и лесопаркового фонда прибрежной полосы.

Исходя из вышеизложенного подхода стоимость рекреационных земель прибрежной зоны, на которых функционируют парковые и лесопарковые комплексы ($Z_{пл}$), определяется из следующего выражения:

$$Z_{пл} = \left(\frac{\partial_{пл} + \Pi_{тэ}^ч + \Pi_{ки}^ч + \Pi_{л}^ч + \Pi_{ф}^ч}{R} \right) k_y k_{пл} \geq Z_i, \quad (13)$$

где $\partial_{пл}$ - чистая прибыль по факту «углеродного кредита», то есть прибыль от снижения уровня загрязнения атмосферы вследствие способности поглощения деревьями соответствующих вредных компонентов, гр/га. Данная прибыль определяется величиной снижения затрат по уменьшению уровня загрязнения окружающей атмосферы, приходящихся на один га площади парка (лесопарка);

$\Pi_{тэ}^ч$ - чистая операционная прибыль по лесорекреационному фактору, т.е. годовая чистая прибыль от продажи билетов туристам и экскурсантам, а также доля чистой прибыли, относимой рекреационным предприятием, расположенным на территории парка (лесопарка) на его содержание, гр в год/га;

$\Pi_{ки}^ч$ - чистая годовая операционная прибыль по водно-рекреационному фактору, т.е. полученная от коммерческой деятельности по использованию земель парковой или лесопарковой зоны для организации досуга, гр/га;

$\Pi_{л}^ч$ - чистая годовая операционная прибыль по рекреационно-ландшафтному фактору определяется готовностью рекреационного предприятия, расположенного на территории парковой (лесопарковой) территории, платить часть своей чистой прибыли за сохранение соответствующего ландшафта, гр. в год/га;

$\Pi_{ф}^ч$ - чистая годовая операционная прибыль по фитотерапевтическому фактору определяется готовностью рекреационного предприятия, расположенного на территории парковой (лесопарковой) территории, платить часть своей чистой прибыли за оздоровительное влияние растительности на отдыхающих, гр/га;

R - коэффициент капитализации, состоящий из двух составляющих - нормы капитализации, равной коэффициенту отдачи и нормы возврата, определяемой по таблице фонда возмещения при сроке функционирования капитала равный примерно 50 годам.

Здесь к инвестициям следует отнести лесонасаждения, капитальные здания и сооружения для обустройства парка (лесопарка) с целью улучшения его привлекательности, а текущие работы по поддержанию парка (лесопарка) относятся к операционным расходам.

9) рекреационных земель, на которых расположены объекты исторического и культурного наследия. Среди прибрежных земель Крыма существенное место занимают земли, на которых расположены объекты исторического и культурного наследия. На сегодняшний день в Крыму зарегистрировано 10279 таких объектов, в их числе - 213 памятников национального значения. В соответствии с Законом Украины «Об охране культурного наследия» земли, на которых расположены памятники, кроме памятников археологии, которые являются объектами государственной собственности, могут находиться в государственной, коммунальной и в частной собственности.

Исходя из того постулата, что для любого памятника базой является земля, а памятник - это увеличение ее ценности, осуществленное человеком, поэтому при оценке памятника необходимо в первую очередь учитывать ценность земли.

Для их оценки (земли и памятника) как национального достояния должен использоваться затратный подход, с учетом отражения в нем частичного использования памятника для коммерческих целей - экскурсионных посещений.

Так, в основе денежной оценки земель, на которых расположены археологические памятники, должны лежать:

- стоимость земли, как таковой с внесением в нее дополнительных затрат или без внесения таковых, увеличивающих ее ценность (скажем, для оценки ее можно принимать как сельскохозяйственные угодья, если памятники распаханы и в качестве луговых полей или кустарниковых перелесков если памятники не распаханы);

- стоимость работ, с соответствующими коэффициентами, связанных с археологическими исследованиями.

К увеличивающим стоимость работ по археологическим исследованиям можно отнести коэффициенты, зависящие от:

- археологической культурной ценности памятника;
- степени сохранности памятника;
- места памятника в древней истории;
- размера земельного участка, на котором расположен памятник и др.

В математической форме, стоимость земли (S_{ap}) (комплекса земля + памятник), на которой расположен раскопанный археологический памятник можно выразить следующим образом:

$$S_{ap} = k_{y6}^3 U'_3 q + S_p \prod_{j=1}^J k_j^n + S_g \quad (14)$$

где U'_3 - базовая цена единицы (m^2 , га) земельного участка на котором расположен памятник;

q - площадь участка земли, на котором расположен памятник (m^2 , га);

$k_{y6}^3 = k_{O3} k_{ЭМ}$ - интегральный коэффициент, увеличивающий ценность земли;

k_{O3} - коэффициент, учитывающий оздоровительное воздействие на человека близостью к морю и лесопарковым окружением;

$k_{ЭМ}$ - коэффициент, учитывающий эмоциональное воздействие на человека близостью моря и красотой окружающей среды;

S_p - стоимость работ (раскопа), связанных с археологическими исследованиями на момент оценки в пересчете на действующие цены;

$j = 1, \dots, J$ индексы коэффициентов, увеличивающих стоимость работ, связанных с археологическими исследованиями;

$k_j^n = \prod k_1, k_2, k_3, k_4, k_5$ - интегральный коэффициент, увеличивающий стоимость работ;

k_1 - коэффициент, отражающий мемориальное значение памятника, т.е. связь его с историческими действиями;

k_2 - коэффициент, учитывающий отнесение памятника к определенной археологически хронологической группе (чем старше памятник, тем он ценнее);

k_3 - коэффициент, учитывающий историческую ценность археологического памятника;

k_4 - коэффициент, учитывающий уровень крупности памятника по его площади;

k_5 - коэффициент, учитывающий ценность памятника по степени его сохранности;

S_g - стоимость движимого археологического имущества, которое невозможно отделить от памятника без нанесения ему ущерба, гр.

10) рекреационных земель, на которых расположены памятники архитектуры и градостроительства. В основу оценки указанных земель как национального богатства, на которых находятся памятники архитектуры и градостроительства также лежит оценка земли и стоимости памятника. Выбор подходов к оценке указанных земель должен осуществляться с учетом цели оценки, степени полноты информации, необходимой для проведения оценки.

Учитывая, что памятники данного вида по своей архитектурной форме, историческому и культурному значению практически несравнимы, наиболее приемлемым подходом к их оценке является сопоставление их стоимости строительства в золотом исчислении. Стоимость комплекса ($S_{3-П}$) «земля-памятник» при подходе сравнения стоимостей в золотом исчислении можно определить по следующей формуле:

$$S_{3-П} = U_3 k'_{ин} + S_{\theta} k_{ин} k_c + S_{\theta}, \quad (15)$$

где U_3 - базовая цена участка земли, на которой находится памятник; $k'_{ин} = \prod_{j=1}^J k_j = k_1, k_2$ - интегральный коэффициент, увеличивающий ценность земли в прибрежной зоне моря;

k_1 - коэффициент, определяющий увеличение ценности земли по эмоциональным показателям;

k_2 - коэффициент, определяющий увеличение ценности земли по оздоровительным показателям;

S_{θ} - базовая стоимость памятника;

$k_{ин} = \prod_{i=1}^I k_i = k_1, k_2, k_3, k_4, k_5$ - интегральный коэффициент, определяющий увеличение ценности памятника;

k_1 - коэффициент уникальности;

k_2 - коэффициент градостроительной ценности;

k_3 - коэффициент исторической ценности;

k_4 - коэффициент исторической функции;

k_5 - коэффициент выразительности фасада;

$k_c = \frac{S_{пер} - S_{кв}}{S_{пер}}$ - коэффициент, отражающий уровень сохранности памятника;

$S_{пер}$ - первоначальная стоимость сооружения памятника переведенная в современные денежные знаки;

$S_{кв}$ - сумма разовых капитальных вложений, необходимых для приведения памятника в первоначальное состояние;

S_{θ} - стоимость, в современном исчислении, элементов декоративно-прикладного искусства, которые нельзя отделить без нанесения памятнику вреда. Стоимость этого элемента должны определять эксперты-специалисты по данным вопросам.

Формула для обоснования базовой стоимости памятника архитектуры и градостроительства (S_{θ}) выглядит следующим образом:

$$S_{\theta} = \frac{S_{стр} U_{зс}}{U_{зн}} \quad (16)$$

где $S_{стр}$ - стоимость сооружения памятника в соответствующих денежных знаках;

$U_{зн}$ - цена золота на период его сооружения, ден.ед./за единицу золота;

$U_{зс}$ - цена золота на момент обоснования базовой стоимости памятника, ден.ед./за единицу золота.

Примечание. Если памятник возводился непосредственно за золотые монеты того или иного достоинства (например, Ливадийский дворец строился за золотые червонцы), формула (11.16) будет выглядеть следующим образом:

$$S_{\theta} = N_3 l_3 U_{зн} \quad (17)$$

где N_3 - количество золотых монет соответствующего достоинства истраченных на строительство памятника, шт;

l_3 - вес золота в одной монете, гр (унций);

$U_{зн}$ - цена золота в период оценки гр за унцию.

Если оценить памятник архитектуры и градостроительства с помощью подхода сопоставимости в золотом исчислении не предоставляется возможным, применяется подход - замещения (воспроизводства стоимости памятника, т.е. рассчитывается стоимость возведения памятника в современных условиях с учетом интегрального увеличения этой стоимости коэффициентами, отражающими его историко-культурное значение).

Стоимость воспроизводства (замещения) памятника архитектуры и градостроительства ($S_{\text{вп}}$) можно определить по следующей формуле:

$$S_{\text{вп}} = S_{\text{см}} k_{\text{ин}} k_c + S_{\text{д}} \quad (18)$$

где $S_{\text{см}}$ - сметная стоимость объекта воспроизведения (замещения) памятника в современных условиях;

Стоимость комплекса ($S_{\text{з-п}}$) - «земля-памятник» можно определить по следующей формуле:

$$S_{\text{з-п}} = C_z k'_{\text{ин}} + S_{\text{см}} k_{\text{ин}} k_c + S_{\text{д}} \quad (19)$$

ВЫВОДЫ

Разработанный механизм оценки стоимости рекреационных земель прибрежной зоны Крыма различного функционального назначения. на базе установления их нормативной рентабельности позволит более реально, чем существующий механизм, определять стоимость земли и устанавливать арендную плату за ее использование.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный Кодекс України, 2001.
2. Закон України «Про оренду землі»// (Відомості Верховної Ради (ВВР).- 1998. - №46-47. ст. 280).
3. Закон України «Про оренду оподаткування прибутку підприємств» (Відомості Верховної Ради (ВВР) 1995, №4, ст.28, в редакції Закону № 283/97 - ВР від 22.05.97, ВВР, 1997, №27, ст. 181).
4. Указ Президента України від 19 січня 1999 року № 32/99 «Про продаж земельних ділянок несіельськогосподарського призначення» (із змінами, внесеними згідно з Указом Президента від 09.03.2000 (№ 399/2000)).
5. Указ Президента України від 4 лютого 2000 року № 168/2000 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несіельськогосподарського призначення».
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 року № 1050 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несіельськогосподарського призначення».
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».
8. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 12.11.98 №118 «Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок».
9. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Української академії аграрних наук № 87/224/300/104 від 14.09.99 «Про внесення змін до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (із змінами та доповненнями, унесеними спільним наказом від 15.04.97 №46/131/63/34)».
10. Міжнародні стандарти оцінки. Норми професійної діяльності оцінювача: Матеріали міжнародної конференції «Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світлового досвіду» - К.: Українське товариство оцінювачів, 21-22 вересня 1995 року. - 15 с.
11. Оценка земельной собственности./ Под общей редакцией Дж. Эккерта. -Красногорск: Красная гора, 1993. - 64 с.
12. Семиненко Б., Телиженко А., Соколов Н. Приватизация и оценка городских территорий. - Сумы: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. - 250 с.
13. Симонова Л., Маркус Я. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости. - К.: Украинское общество оценщиков, 1995.-32 с.
14. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Малевич Ю.М., Палех Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні - К.: Профі, 2002. - 256 с.