

взаимодействия лечебного учреждения и туроператора по его продаже, до финансовых инструментов активизации клиента (профсоюзы, кредитные союзы, страховые компании и другие).

#### Источники и литература:

1. Буренина Н. Б. Перспективы развития рекреационной деятельности в Крыму / Н. Б. Буренина, З. Н. Комурджиева // Экономика Крыма. – 2010. – № 1. – С. 191-194.
2. Квартальнов В. А. Стратегический менеджмент в туризме // В. А. Квартальнов. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 496 с.
3. Левковська Л. М. Стан і перспективи розвитку туризму та санаторно-курортного комплексу в Криму / Л. М. Левковська // Економіка України. – 2009. – № 4. – С. 11-14.
4. Ткаченко Т. І. Сталий розвиток туризму: теорія, методологія, реалії бізнесу : монографія / Т. І. Ткаченко. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2009. – 463 с.
5. Яковенко И. М. Стратегическое видение развития туристско-рекреационного комплекса АР Крым / И. М. Яковенко // Экономика Крыма. Экономика предприятий. – 2010. – № 3. – С. 11-16.
6. Министерство экономического развития и торговли Автономной Республики Крым : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.minek-crimea.gov.ua/news\\_content.php?cid=1824](http://www.minek-crimea.gov.ua/news_content.php?cid=1824)
7. Стратегия экономического и социального развития Автономной Республики Крым : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ark.gov.ua/blog/2010/12/15/strategiya-ekonomicheskogo-i-socialnogo-razvitiya-avtonomnoj-respubliki-krym-na-2011-2020-gody/>

Свириденко Е.В., Зубенко М.Я.

УДК 631.1:332.61

### МОНИТОРИНГ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИБЕРЕЖНОЙ ЗОНЫ КРЫМА

**Постановка проблемы.** Вопросам методических основ определения стоимости земельных участков различного целевого назначения посвящены научные работы широкого круга ученых: А.А.Варламова, Д. С. Добряка, А. И. Драпиковского, Н. Г. Лихогруда, В.В. Пименова, М. М. Соловьева, А. М. Третьяка, Н. Н. Федорова, А. И. Шпичака и других.

С момента возрождения частной собственности на землю, а, следовательно, и возрождения понятия рынок земли прошло не так много времени. Правовое поле и нормативная база еще далеко не сформирована. Методики оценки земельных участков отрабатываются, а методы анализа и прогнозирования изменения стоимости совершенствуются, чему способствует развитие компьютерных технологий. Но при этом рынок земельных участков различного целевого назначения остается неразвитым, затруднено применение сравнительного подхода при оценке стоимости земельных участков на рынке, определения различных рисков на рынке земель[1]. Целью нашего исследования является, используя результат мониторинга стоимости земельных участков рекреационного назначения прибрежной зоны Крыма, нахождение алгоритма определения величины территориальной рискованной составляющей ставки капитализации. Объект исследования – результат мониторинга стоимости земельных участков, а предмет исследования – стоимость этих участков. При исследовании используются геоинформационные системы (ГИС) и компьютерные технологии.

В работе приводятся результаты исследования возможностей ГИС и компьютерных технологий при прогнозе мониторинге рынка земельных участков рекреационной зоны Крыма. Это определяет **актуальность** проводимых нами исследований.

**Материалы и результаты исследования.** Уникальность такого товара как земля определяет совокупную структуру рисков, которым подвержены земельные участки при покупке, владении и продаже. Суммарный риск определяют следующие факторы: страновой риск, риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, а также такие риски: экологический, планировочный.

При этом ключевым пониманием, определяющим уникальность земли как товара, является фиксированное местоположение земельного участка. При классификации рисков в соответствии с этой доминантой они дифференцируются на две группы: первая – это риски, присущие всему рынку земли и недвижимости, – нетерриториальные; вторая группа – риски, присущие конкретному региону, – территориальные.

К первой группе нетерриториальных рисков, в логике оценки недвижимости, следует отнести следующие риски: страновой, низкой ликвидности, инфляционный. Соответственно, к группе территориальных рисков относят экологические, инвестиционные, планировочные и другие, характерные определенному региону.

Исходя из вышесказанного, для анализа изменения уровня совокупного риска необходимо представить величины нетерриториального и территориального рисков в количественном измерении.

Объектом мониторинга в данном исследовании является вся прибрежная зона Крымского полуострова, по целевому назначению которые относятся к землям рекреационного назначения.

Количественные значения рисков исследуются на основании величины ставок капитализации, используемой при экспертной оценке стоимости земельных участков при доходном подходе, на протяжении всей прибрежной зоны за период второго полугодия 2011 года.

Данные представлены в диаграмме (рис.1) на основании экспертной оценки величины рисков.



Рис. 1. Величина территориального риска.

Диапазон колебаний величины ставки капитализации от 13,75% в Большой Ялте до 23,5% в Керчи.

В этот же период величина безрисковой ставки на основании доходности по облигациям Национального Банка Украины составила 9,25%.

Следовательно величина территориального риска варьируется от 4,5% до 14,25%. Минимальное значение соответствует Большой Ялте, максимум в г. Керчь. Все сказанное влияет на изменение величины стоимости земельных участков.

Для наглядности представления об изменении стоимости земельных участков воспользуемся программным обеспечением, позволяющим пространственно визуализировать количественные показатели, распределенные в пространстве. Для подобных задач лучше всего подходит ГИС, как семейство программного обеспечения, позволяющие наглядно представить и проводить анализ пространственных данных, работать с адаптированными по его требованиям базами данных и многое другое. Одним из передовых по функционалу и популярности в мире ГИС является коммерческий продукт американской компании ESRI – комплекс программ ArcGis (в настоящее время последней стабильной версией, выпущенной в июне 2011года, является ArcGis 10).

С помощью ручной векторизации растрового изображения административно-территориального деления АР Крым, (в нашем случае для визуального представления будет достаточно точности карты, имеющейся в школьных атласах даже без пространственной привязки), получаем векторный полигональный слой, содержащий границы районов Крыма, в атрибутивной таблице которого представлена информация о величине ставки капитализации и стоимости земельных участков каждого района. С помощью не сложных операций в программе ArcGis 10 с вышеупомянутым векторным слоем (с предварительно внесенной атрибутивной информацией, процесс введения проиллюстрирован на рис. 2) получим карту, на которой с помощью автоматической расстановки символики, подписей и легенды карты наглядно показано как изменяется стоимость земли в территориальном пространстве.

Исходя из вышеизложенного материала, предложена система мониторинга рынка земельных участков, прибрежной зоны Крыма, которая заключается в рассмотрении стоимости земельных участков с точки зрения доходного подхода и применении кумулятивного метода при определении ставки капитализации [2]. Алгоритм данного мониторинга будет базироваться на двух составляющих: временной и пространственной.

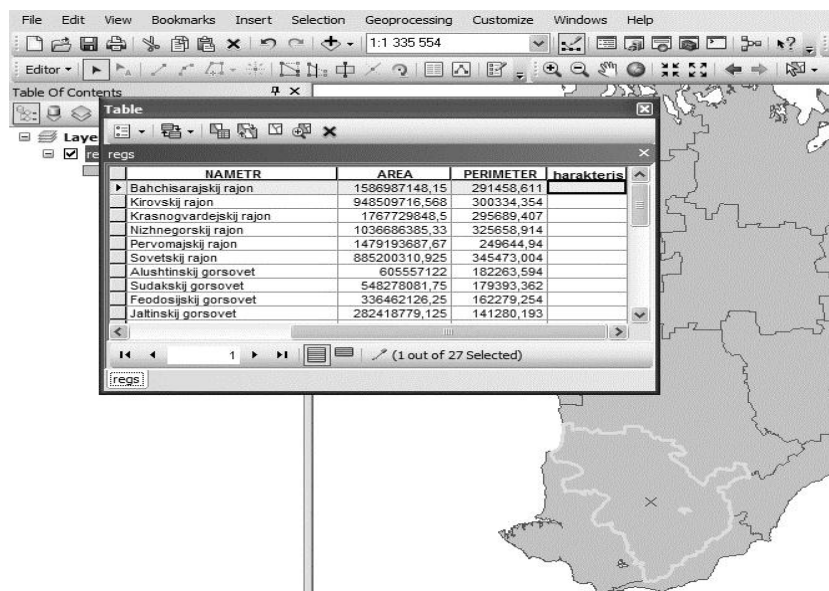


Рис. 2. Пример заполнения атрибутивной информации в программе ArcGis 10.

Сам процесс мониторинга состоит из двух последовательных этапов: сбор данных и их анализ. Сбор данных включает следующую последовательность действий:

1. Выбор объекта мониторинга. При исследовании рынка земли прибрежной зоны Крыма объектом мониторинга является земельный участок.

2. Определение главных характеристик наблюдаемых объектов, необходимо определить: сегмент рынка, категорию земель, целевое назначение, среднюю площадь наблюдаемых объектов, правовые аспекты владения.

3. Обозначение территориальных рамок наблюдаемого объекта в соответствии с данными кадастрового учета.

4. Определение правовых границ наблюдения, то есть, какой вид гражданско-правовых сделок необходимо исследовать: аренда, купля, продажа. Показательными характеристиками с точки зрения анализа рынка является интенсивность и характер сделок.

5. Определение частоты наблюдения. Так как рынок земли, как и рынок недвижимости, относится к числу малоподвижных, то наблюдения можно проводить с ежемесячной частотой.

6. Поиск достоверного источника информации. К сожалению, осуществление этого действия является наиболее затруднительным, так как на территории Украины данные земельного кадастра являются недоступными, поэтому любой материал из СМИ либо других источников необходимо подвергать экспертному анализу.

7. Создание базы данных для систематизации информации. Для осуществления этой задачи можно использовать распространенные программы, например MSAccess и в ряду случаев MSExcel, либо специально созданные для оценщиков системы управления базами данных (СУБД).

Этап анализа информации подразделяется:

1. Анализ полученных данных в территориальном пространстве. Для осуществление данной задачи целесообразнее использовать компьютерное программное обеспечение (ПО), а конкретнее класс ПО под названием географические информационные системы (ГИС), позволяющие визуализировать территориальные данные. Одним из самых ярких и распространенных разработчиков ГИС является компания ESRI со своей программой ArcGis, позволяющей наглядно проанализировать данные и отследить территориальные изменения.

2. Анализ данных во временном пространстве. Для наглядной визуализации, а также для дальнейшего визуального анализа данных, распределенных во времени лучше всего подходит их представление в виде графика. С данной задачей может справиться большинство программ, работающих с математической обработкой массивов количественных данных. ПО ГИС также подходит для этой задачи, но наряду с ним можем применить более распространенное и более широко используемое ПО, например MS Excel (программа для работы с электронными таблицами).

3. Определение доминирующих показателей, влияющих на объект. В случае мониторинга рынка земельных участков прибрежной зоны доминирующими показателями являются совокупные риски, выраженные ставкой капитализации.

4. Группировка полученных показателей. Как уже было отмечено, факторы, определяющие риски, необходимо группировать, выделяя тем самым наиболее характерные для данного конкретного объекта.

5. Анализ степени влияния какого – либо параметра заключается в построении графических материалов, отражающих величину и колебания, полученных значений.

6. Осуществление прогноза становится возможным после подведения итогов расчетов рисковых составляющих каждого оцениваемого объекта.

Также стоит отметить, что очерчивание влияния каждого фактора является условным, так как нельзя однозначно утверждать, что региональные риски не будут колебаться с увеличением или уменьшением показателей рисков присущих всему рынку.

При разделении показателей мониторинга на составляющие, то есть при построении ставки капитализации кумулятивным путем, выделение групп рисков дает возможность спрогнозировать дальнейшее развитие ситуации на рынке земли. Так с ростом показателя инфляционного риска будут расти показатель рыночного риска, а следовательно, будут изменяться и территориальные риски.

#### **Выводы.**

1. При рассмотрении территориального аспекта мониторинга стоимости земельных участков доминирующим фактором является группа региональных рисков.

2. При анализе временной составляющей мониторинга доминирующими показателями будут нетерриториальные факторы риска.

3. При разделении показателей мониторинга на составляющие, то есть при построении ставки капитализации кумулятивным способом, выделение групп рисков дает возможность спрогнозировать дальнейшее развитие на рынке земли. Так с ростом показателя инфляционного риска будет расти показатель рыночного риска, а следовательно, будут изменяться и территориальные риски.

#### **Источники и литература:**

1. Соловьев М. М. Оценочная деятельность / М. М. Соловьев. – М. : Гос. ун-т; Высшая школа экономики, 2002. – 221 с.
2. Свириденко К. В. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь степової зони Криму та її використання для підвищення їх економічної ефективності : автореф. дис. ... канд. економ. наук : спец. 08.07.02 : «Економіка сільського господарства і АПК» / К. В. Свириденко. – Сімферополь, 2007. – С. 1-23.