

- Крым от 17 марта 2004 г. № 849–3/04 // Сборник нормативно-правовых актов АР Крым. – 2004. – № 3. – Ст. 149.
2. Лучшие отдых и лечение. Украина : аналитический материал маркетинговых исслед. в рекреационной сфере Крыма по изучению потребительского спроса и качества обслуживания в курортных учреждениях, проведенных Ассоциацией курортов Крыма в период летнего сезона : ежегодное изд. – 2011. – С. 319-330.
 3. Совета министров Автономной Республики Крым : [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа : <http://www.ark.gov.ua/blog/>.

Свириденко Е.В.

УДК 631.1:332.61

ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ МУЛЬТИПЛИКАТОРА ДОХОДНОСТИ ПРИ АНАЛИЗЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Постановка проблемы. В соответствии с Земельным Кодексом Украины ст. 196 экономическая оценка земли должна быть составной частью в земельном кадастре и отражать текущую эффективность использования земель. В настоящее время не существует методики подобного анализа и экономическая оценка так и остается не работающим механизмом. В предлагаемом исследовании рассматривается возможность увязать действующую нормативную денежную оценку земель сельскохозяйственного назначения с постоянно изменяющимися показателями затрат и валового дохода, т.е. получить критериальную зависимость от переменных показателей.

Актуальность исследования работы определена необходимостью постоянного усовершенствования электронного земельного кадастра в разделе экономической оценки земель.

Целью нашего исследования было найти такой коэффициент – мультипликатор, с помощью которого можно проанализировать эффективность эксплуатации и доходность земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Помимо этого важным моментом будут являться следующие индикативные функции предлагаемого мультипликатора, а именно:

1. Изменение доходности как показатель экономической эффективности эксплуатации конкретного участка.
2. Сопоставление показателей экономической эффективности в рамках массива предприятия.
3. Анализ отраслевых показателей по экономической эффективности эксплуатации земельных угодий.

Предметом исследования является предлагаемый нами мультипликатор доходности, который позволит определить эффективность использования ее при имеющейся нормативной оценке.

Объектом исследования является область оценки доходности земли различного назначения и кадастра.

Материалы и результаты исследования. Коэффициенты – мультипликаторы, как инструмент фундаментального экономического анализа, используются в аналитических исследованиях различной направленности, а именно финансовой, инвестиционной, кредитной. Финансовые мультипликаторы (финансовые коэффициенты) – индикаторы, на основе которых происходит оценка компаний [1].

При детальном рассмотрении, по своей сути, они являются наиболее объективными индикаторами и в анализе земельной ренты, а также доходности и стоимости земельных участков различного целевого назначения (функционального). Широкое применение в международной оценочной практике, при экспертной оценке земли получил валовой рентный мультипликатор (Gross rent (income) multiplier). Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение валового дохода объекта недвижимости и цены продажи. Рентные мультипликаторы, как инструмент анализа, направлены на то, чтобы определить справедливую стоимость земельного участка в рыночных условиях путем сравнения с аналогами доход [2].

При этом существенным является тот факт, что на основе той же доходности рассчитывается стоимость земли в использовании. Подобный вид анализа позволяет сочетать приемы сравнительного анализа и методику доходного подхода с целью уменьшения погрешностей и большей объективности при расчете стоимости земли.

Предлагаемый нами в качестве подобного аналитического исследования – мультипликатор доходности является отношением, в числителе которого нормативная денежная оценка земельного участка, являющаяся единицей кадастрового учета земель, а в знаменателе – доходность, получаемая при производстве зерновых культур, выраженная через разность валового дохода и затрат при производстве зерновых культур.

$$k_{\text{дох}} = \frac{\text{НДО}}{\Delta\text{Д}}$$

где: $k_{\text{дох}}$ – мультипликатор доходности (индикатор);

НДО – нормативная денежная оценка земельного участка (в гривнах);

ΔД – доходность, получаемая при производстве зерновых культур (в гривнах).

**ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ МУЛЬТИПЛИКАТОРА ДОХОДНОСТИ ПРИ АНАЛИЗЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Данный мультипликатор доходности направлен главным образом на анализ соотношения реальной доходности при использовании земли и имеющейся нормативной её оценки, в не зависимости от целевого назначения.

Денежная оценка земель, находящихся в использовании как сельскохозяйственные угодья, производится рыночными методами капитализации земельной ренты и капитализации дохода от эксплуатации, на основании расчета этих основных показателей как функций множественных переменных. Нормативная денежная оценка рассчитывается согласно Методики нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов № 213 от 23.03.1995 г. и Порядка нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов № 18/15/21/11 от 27.01.2006 г., по формуле:

$$Г_{оз} = Р_{здн} \times Ц \times Т_{к},$$

где: $Г_{оз}$ – нормативная денежная оценка гектара пахотных земель, земель под многолетними насаждениями, природными сенокосами, пастбищами по Украине (в гривнах);

$Р_{здн}$ – общий рентный доход на пахотных землях, землях под многолетними насаждениями, природными сенокосами и пастбищами по Украине (в центнерах);

$Ц$ – цена центнера зерна (в гривнах);

$Т_{к}$ – срок капитализации рентного дохода (в годах), который устанавливается на уровне 33 лет.

Доход, получаемый при производстве зерновых культур, рассчитывается по формуле:

$$\Delta Д = ВД - З_{о},$$

где: $\Delta Д$ – доход, получаемый при производстве зерновых культур (в гривнах);

$ВД$ – годовой валовой доход при производстве зерновых культур (в гривнах);

$З_{о}$ – операционные затраты при производстве зерновых культур (в гривнах).

Техника расчетов данными методами доходного подхода [3,4] сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут изменяться по видам зерновых, земельная рента изменяется также по годам, ставки капитализации изменяются в зависимости от времени, а также зависят от состояния экономики страны, стабильности её финансовой системы, правового регулирования рынка земель. Данные получают с большим разбросом, их систематизация и анализ сложны, но тем не менее они должны отражаться в кадастровом учете.

Для расчета мультипликатора доходности необходимо определить чистый доход (ЧОД) или доходность ($\Delta Д$). Чистый операционный доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ЧОД = ВД - З,$$

где: ЧОД - чистый операционный доход (грн/га);

$ВД$ – валовой доход (грн/га);

$З$ - затраты (грн/га).

В таблице 1 представлен расчет чистого дохода сельскохозяйственных угодий предприятия СХП в виде ООО Красногвардейского района.

Таблица 1. Расчет чистого дохода сельскохозяйственных угодий предприятия СХП в виде ООО Красногвардейского района АРК по экономическим показателям 2008-2010 гг. при производстве зерновых культур

Год	Валовой доход, грн	Площадь, га	Доход с 1 га, грн/га
2008	17 537 000	5448	360,32
2009	18 364 500	5409	562,75
2010	30 327 700	5310	591,34

Нормативная денежная оценка 1 га сельскохозяйственных земель Красногвардейского района, Зерновского сельского совета за 1996 г. составляет 6348 грн. В таблице 2 представлены значения нормативной денежной оценки за 2008-2010 г.

Таблица 2. Нормативная денежная оценка 1 га земель сельскохозяйственного назначения за 2008 - 2010 г.

Год	Индекс инфляции	Общий коэффициент индексации	НДО 1 га, грн
2008	1,152	3,022	19184
2009	1,059	3,200	20314
2010	1,000	3,200	20314

Расчет мультипликатора доходности ($k_{дох}$) для земель сельскохозяйственного назначения будет следующим:

$$k_{дох} = \frac{19184}{360,32} = 53,24$$

$$k_{дох} = \frac{20314}{562,75} = 36,10$$

$$k_{дох} = \frac{20314}{591,34} = 34,35$$

Таким образом, чем меньше значение мультипликатора доходности, тем выше уровень доходности земель, и наоборот, чем больше значение мультипликатора доходности, тем ниже уровень доходности земель. В условиях устойчивого экономического роста величина мультипликатора доходности должна соответствовать значениям ставки капитализации, в ситуациях экономического спада или гиперинфляции его значения будут равны 30 и более. Используя, полученные таким образом данные можно судить об эффективности функционального использования земель, об уровне доходности земельных угодий при определенном виде эксплуатации, а также о продуктивности агропроизводственных групп почв, находящихся в эксплуатации.

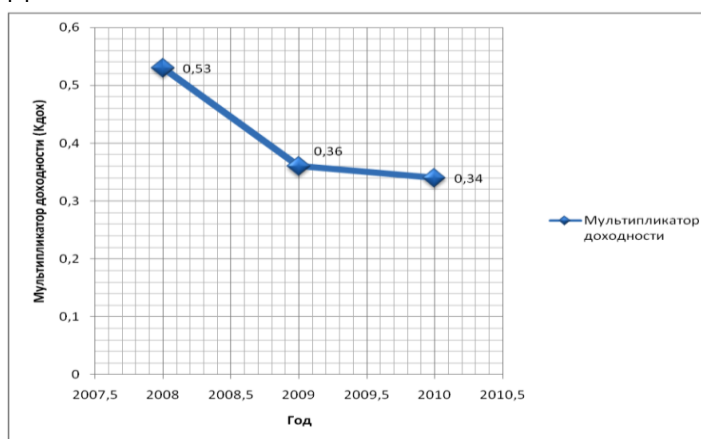
Таблица 3. Мультипликатор доходности ($K_{доx}$) для земель сельскохозяйственного назначения за 2008 - 2010 г.

Категория земель	Мультипликатор доходности ($K_{доx}$)		
	2008	2009	2010
Сельскохозяйственного назначения	0,53	0,36	0,34

Выводы:

1. Кадастровый учет не содержит данных об уровне доходности земель при определенном виде эксплуатации и характеристики функционального использования.

2. Предложенный нами коэффициент позволяет судить об уровне доходности при определенном виде эксплуатации земель и опосредствованно отражает продуктивность почв, а также пригоден для отражения в кадастровом учете в качестве характеристики функционального использования земель, что в свою очередь позволяет рационально и эффективно использовать земли.



Источники и литература:

1. Борисов А. Б. Большой экономический словарь / А. Б. Борисов. – М. : Книжный мир, 2003. – 895 с
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский. – М. : Маросейка, 2009. – 428 с.
3. Свириденко Е. В. Методика розрахунку доходності й вартості земель сільськогосподарського призначення дохідним підходом / Е. В. Свириденко. – К., 2005.
4. Свириденко Е. В. Об использовании денежной оценки с/х угодий предприятия при поиске путей повышения экономической эффективности от их эксплуатации / Е. В. Свириденко // Наука и образование – 2008. Экономика : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф. (3-15 января 2008 г.). – София : «Бял ГРАД-БГ» ООД, 2008. – Т. 5.

Трифонов А.С.

УДК 336.131/.132:65.012.123.:711.455(210.5)

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РЕСУРСАМИ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО КОМПЛЕКСА

Актуальность данной темы обусловлена необходимостью реформирования санаторно-курортного комплекса в рамках Стратегии социального и экономического развития АР Крым до 2020 года. Основными задачами на данный момент являются: повышение конкурентоспособности здравниц, инвестиционной привлекательности курортной отрасли Южного Берега Крыма, нивелирование фактора сезонности, оказывающего существенное влияние на деятельность организаций и учреждений санаторно-курортного комплекса. Очевидно, что успешность деятельности здравниц, повышение их ресурсоотдачи зависит от эффективного управления финансовыми ресурсами, следовательно, данная тема в полной мере соответствует современным реалиям и тенденциям.

Постановка проблемы. Одной из существенных проблем, на сегодняшний день, является отсутствие системы управления финансовыми ресурсами практически на каждом из учреждений и организаций СКК. Известные санатории и здравницы не выполняют в полной мере свои непосредственные функции: высококвалифицированную диагностику, эффективное лечение и реабилитацию. За годы независимости