

альные блага, то компьютеризация сделала доступной информацию, превратив ее в предмет потребления. Человечество осознало, каким мощным ресурсным потенциалом оно владеет – знаниями, накопленными за всю его историю.

Рассмотренные теории, возникшие в странах с различными типами социально-экономических отношений и в различных науках, позволяют сделать вывод о всеобщем переходе человечества к обществу нового типа – информационному. Безусловно, информационное общество не является некоей утопией или панацеей от социально-экономических потрясений и преобразований, но тот факт, что оно сформировалось в большинстве стран, тем более таких, которые определяют тенденции мирового развития, нельзя не признать.

### Литература

- Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. 1-2 кн. // Антология экономической классики. – М.: Эконом, 1993. – Т.1.
- Жид Ш., Рист Ш. История экономических учений. – М.: Экономика, 1995.
- Чемберлин Э. Теория монополистической конкуренции (Реориентация теории стоимости). – М.: Экономика, 1996.
- Робинсон Дж. Экономическая теория несовершенной конкуренции. – М.: Прогресс, 1986.
- Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Антология экономической классики. – М.: Эконом, 1993. – Т. 2.
- Самуэльсон П. Экономика. В 2-х т. – М.: Алгон. 1992.
- Rostow W. W. The Stages of Economic Growth: A Non-Communist Manifesto. 3<sup>rd</sup> ed. – Cambridge, 1995.
- Маркс К. Капитал. В 3-х т. // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. – Т. 23-25.
- Маркс К., Энгельс Ф., Соч., 2 изд. – Т. 6.
- Маркс К., Энгельс Ф., Соч., 2 изд. – Т. 36.
- Мочерный С. Модели трансформационных процессов экономики (теоретико-методологические аспекты). // Экономика Украины. – № 2. – 2000.
- Информационная цивилизация: пространство, культура, человек: Сб./ Под ред. В.Б. Устьянцева. – Саратов: Изд-во Поволж. межрегион. учеб. центра, 2000.

Таблица 1. Основные экономические теории функционирования капитализма

| № п/п | Название направления экономической теории | Ученые-теоретики                  | Год появления            | Период признания |
|-------|---|-----------------------------------|--------------------------|------------------|
|       | <b>Микроэкономика</b>                     |                                   |                          |                  |
| 1.    | Маржинализм                               | Л. Вальрас, В. Парето, А. Маршалл | 1874                     | 25 лет           |
| 2.    | Институционализм                          | Т. Веблен Дж. Коммонс У. Митчелл  | 1899 (20-30 гг. 20 века) | 34 года          |
| 3.    | Несовершенная конкуренция                 | Э. Чемберлин Дж. Робинсон         | 1933                     | 3 года           |
|       | <b>Макроэкономика</b>                     |                                   |                          |                  |
| 4.    | Кейнсианство                              | Дж. М. Кейнс                      | 1936                     | 12 лет           |
| 5.    | Неокейнсианство (неоклассический синтез)  | П. Самуэльсон                     | 1948                     | 10 лет           |

Ермоленко Г.Г.

## О НЕКОТОРЫХ МОДЕЛЯХ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

Плата за землю рассматривается как элемент системы платного землепользования. Сущность платы за землю раскрывается в теории земельной ренты. Земельная рента 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 методических разработках по экономической оценке вещественных факторов производства применительно к условиям нормальной рыночной экономики форма собственности на производственные ресурсы не рассматривается. Для переходной экономики подход с точки зрения формы собственности 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, 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 конкретном месте, обладающим определенным набором факторов рекреационного назначения в системе категорий земельного фонда страны. Поэтому для определения ценности и платы за земли

## О НЕКОТОРЫХ МОДЕЛЯХ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

рекреационного назначения правомерно использовать рентный принцип.

По данным официальной статистики, в Крыму функционирует 533 санаторно-курортных учреждений (СКУ) с общей площадью территорий 2,9 тыс. га. Произошли изменения и в структуре собственности по СКУ. За истекший 2002 год работало 23 учреждения частной формы собственности, в основном это дома, пансионаты и базы отдыха. По сравнению с 1998 г. число государственных СКУ уменьшилось на 25 единиц. При этом существенно возросло (на 31 единицу) число коллективных учреждений (см. рис.1).

В настоящее время актуальным является вопрос: как можно произвести рыночную оценку стоимости СКУ в условиях ограниченного финансово-информационного пространства рынка недвижимости? В ряде Указов Президента и законов Верховной Рады Украины за последние годы сложилось определение денежной оценки как капитализированного рентного дохода с земельного участка с учетом спроса и предложения, конкуренции и замещения, ожидания, изменения и других рыночных принципов.

Согласно действующей методике экспертной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения КМУ, экспертная оценка земельных участков должна основываться на следующих методах:

- методе нормативной денежной оценки;
- методе капитализации чистого дохода;
- затратном методе;
- сравнительном методе.

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 требует отделения стоимости здания от стоимости земли в целях подоходного налогообложения и бухгалтерского учета. Оценка земельных участков с использованием затратного метода базируется на определении расходов на замещение (воспроизводство) сооружений СКУ за вычетом поправок на физический износ и все виды соответствующих форм обесценения с учетом экономических преимуществ месторасположения оцениваемого объекта и должна проводиться по каждому конкретному СКУ.

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

Целью данного исследования является анализ возможности применения первых двух методов для денежной оценки земельного участка СКУ с учетом влияния основных региональных факторов. Данные

методы начали использоваться только с развитием рынка недвижимости и доступности информации о фактах купли-продажи или аренды. [1,2,3].

**I. Рассмотрим первый способ – метод нормативной денежной оценки.** Данный метод основан на использовании жестких нормативов, утвержденных законодательными и регламентирующими документами государственного и регионального уровней. 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, обороны и иного назначения положен рентный доход от целевого использования земельных участков и осуществленного улучшения по обустройству и определяется по формуле:

$$Ц_n = P_{ппп} \times T_k \times K_\phi \times K_m \times П_d \quad (1)$$

**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:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m \times П_d \quad (2)$$

где:

$Ц_n$  – денежная оценка земельного участка;

$B$  – норматив затрат на освоение и обустройство территории; он включает в себя капиталовложения на её инженерную подготовку, строительство главных сооружений и магистральных линий водоснабжения, канализации, теплообеспечения, электроснабжения, газоснабжения, стоимость санитарной очистки, зеленых насаждений, улично-дорожной сети, местного транспорта, объектов социальной инфраструктуры общественного и местного значения, а также затраты на компенсацию убытков, связанных со сменой характера использования территории.;  $H_n$  – норма прибыли (стандартно принимается равным 6 %);  $H_k$  – норма капитализации (стандартно принимается равным 3 %);  $K_\phi$  – 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;  $П_d$  – площадь земельного участка.

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

$$P_{ппп} = (ТТ - С - 3 \times K_{пр}) \times B_{зп} / B_{оф} ,$$

где :  $P_{ппп}$  – рентный доход, который создается за счет обустройства земельного участка (в грив-

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

Как ранее отмечалось, земли рекреационного назначения рассматриваются как локальные территории. Поэтому ценность этих земель зависит от их расположения на конкретной территории, обладающей определенным набором факторов рекреационного назначения. Коэффициент  $K_M$ , учитывающий месторасположение земельного участка, рассчитывается по формуле:

$$K_M = K_p \times K_{л},$$

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);  $K_{л}$  – коэффициент, который учитывает локальные факторы месторасположения земельного участка по инженерно-инфраструктурным, инженерно-геологическим, историко-культурным, природно-ландшафтным, санитарно-гигиеническим и территориально-планировочным условиям.

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

**II.** Рассмотрим возможность применения для денежной оценки земельного участка СКУ *рекреационных моделей профессора Ю.Н. Новикова*. Данные модели описаны в монографии [4]

В *первой модели* автором выделяются шесть рекреационных территорий Крыма, которые различаются между собой совокупностью рентных условий. Такое расположение рекреационных земель представляет собой концентрические кривые, охватывающие прибрежные границы полуострова (см. рис.2).

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 удалена от моря на 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 – "Горно-лесная": 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 балльная шкала таких рекреационных факторов. Исходя из этой оценки лечебного воздействия рекреационных факторов, можно провести оценку ресурсов рекреации по выделенным шести рекреационным регионам. Балльная оценка каждого региона представлена в табл. 1.

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:

$$П_{ij} = П_{ср} \cdot c/x \times K_{pi} \quad (3)$$

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

Результаты расчетов с использованием данной модели представлены в табл. 1

Как видно из таблицы 1, денежные оценки земель каждой из шести рекреационных зон различны, что объясняется, прежде всего, разным удалением от прибрежной зоны, а также разной суммой используемых факторов производства.

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 совокупно

сти факторов, воздействующих на здоровье человека. Таким образом, обосновывается возможность применения модели (3) для денежной оценки земли СКУ. Данный способ оценки можно изобразить графически (см. рис. 3).

Автор предлагает другой подход к денежной оценке земель рекреационных зон. 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:

$$PEAJ = (СПJ \times РП \times КД) \times (1 - НДС/100)$$

где  $PEAJ$  – сумма реализации;  $СПJ$  – 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<sup>2</sup>);  $КД$  – количество дней в сезоне (90 летних дней). Затем определяется балансовая прибыль:

$$БПРj = PEAJ \times КРПj$$

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

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

$$ЧПj = БПРj \times (1 - НП/100)$$

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

$$Цнj = (ЧПj \times АР) \times ТЧП \quad (4)$$

где  $АР$  – абсолютный рентный доход при использовании худших земель. По Украине  $АР = 1.6$  ц/га или в денежном выражении  $АР = 22,4$  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 приходится 100 м<sup>2</sup>, 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 по первому методу (см. табл. 1).

Таким образом, делается вывод, что методика денежной оценки рекреационных земель, построенная на влиянии рекреационных факторов, позволила выделить шесть рекреационных зон и определить для каждой из них границы денежной оценки земли. Сопоставление полученной денежной оценки земель рекреационного назначения с денежной оценкой земель, занятых виноградниками, подтвердило их идентичность. Используя, дифференциацию стоимости проживания в санаториях, удалось рассчитать и по этому направлению денежную оценку земель рекреационных зон, что подтвердило идентичность двух моделей.

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

- в модели первой 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, неточное задание которых может приводить к значительным отклонениям в конечных расчетах. Так, например, нет обоснования тому, что на одного отдыхающего приходится 100 м. Кв. территории СКУ.

В целом можно сказать, что данные модели Ю.Н. Новикова, на наш взгляд, 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.

**III. Локальная модель**, предлагаемая автором статьи.

Метод капитализации чистого дохода основывается на сравнении оцениваемого объекта с объектом-аналогом. Такой подход обосновывается тем, что подобные по своей деятельности и доходности объекты имеют одинаковые ставки капитализации, и предполагает эффективное использование земельного участка СКУ.

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

$$Цкп = До/Ск,$$

где:

$Цкп$  – оценочная стоимость земельного участка СКУ, определенная путем прямой капитализации чистого дохода;  $До$  – чистый годовой доход СКУ;  $Ск$  – ставка капитализации (коэффициент).

Чистый операционный доход застроенного земельного участка приравнивается к валовому доходу, за исключением затрат, связанных с содержанием и эксплуатацией застроенного участка, в том числе объектов недвижимого имущества, которые на нем расположены. В другом случае чистый годовой доход от застроенного земельного участка приравнивается к доходу от аренды участка при рыночных условиях.

Согласно [5], чистый операционный доход – это действительный валовой доход от приносящей доход от

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 подразделяются 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.).

Расходы на замещение – это расходы на замену быстро изнашивающихся компонентов объектов недвижимости, которые имеют место либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Если использование земельного участка нерентабельно, за основу берётся годовой доход от подобного по целевому назначению земельного участка или ожидаемый доход при условии наиболее эффективного использования земельного участка.

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

$$Ск = \text{Доп}/\text{Цп}. \quad (5)$$

На наш взгляд, локальность предлагаемой модели заключается в том, что при расчете ставки капитализации чистого дохода **Ск** методом соотношения между чистым годовым доходом и ценой продажи подобного земельного участка необходимо ориентироваться на стоимость предоставляемых услуг отдыха так называемого частного курортного сектора (см. рис.4).

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

Стоимость таких предлагаемых услуг у частных, а следовательно, и размер их сезонного дохода в зависимости от класса предоставляемых услуг вполне

определим путем опроса посредников по размещению отдыхающих на вокзалах и 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 (6)

$$Ск = \frac{\sum (\text{Доп}i/\text{Цп}i) \times Ki}{\sum} \quad (6)$$

где

**i** – индекс класса курортного сервиса (номера люкс, полулюкс одно, многоместные);

**i = 1, ..., N;**

**N** – число классов;

**Допi** – средний чистый доход от подобного частного курортного бизнеса **i**-го класса;

**Цпi** – цена продажи подобного частного земельного участка **i**-го класса курортного сервиса;

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

Подставив **Ск** в формулу (5), получим оценочную стоимость земельного участка **СКУ** с учетом классности, региональности, экологии, культурных и других ценностей. Таким образом, представленная нами локальная модель может эффективно использоваться для денежной оценки земель **СКУ** в настоящих рыночных отношений в Украине.

#### Литература

1. Ресин В.И. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.: Дело, 1999. – 328 с.
2. Мухин А. // Экономика Украины. – 2002. – № 4. С. 43–50.
3. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: "Дело Лтд", 1995. – 412 с.
4. Новиков Ю.Н. Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование. – Симферополь: Таврида, 2002. – 280 с.
5. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

**Таблица 1.** Денежная оценка земли рекреационных зон Крыма согласно первой модели Ю.Н.Новикова

| Рекреационная зона | Название рекреационной зоны | Расстояние до моря, км | Количество рекреационных баллов | Денежная оценка 1 га, тыс. долл. На 2000 г. |
|--------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| №1                 | Субтропическая              | 0 – 5                  | 14 – 16                         | 35 – 67                                     |
| №2                 | Прибрежная                  | 0 – 0,5                | 11 – 13                         | 30 – 42                                     |
| №3                 | Вторая зона                 | 0,5 – 5                | 7 – 12                          | 28 – 38                                     |
| №4                 | Вторая зона                 | 5 – 25                 | 4 – 6                           | 10 – 22                                     |
| №5                 | Центральная                 | Более 25               | 1 – 2                           | 2,5 – 8                                     |
| №6                 | Горно-лесная                | –                      | 5                               | 8,5 – 11                                    |

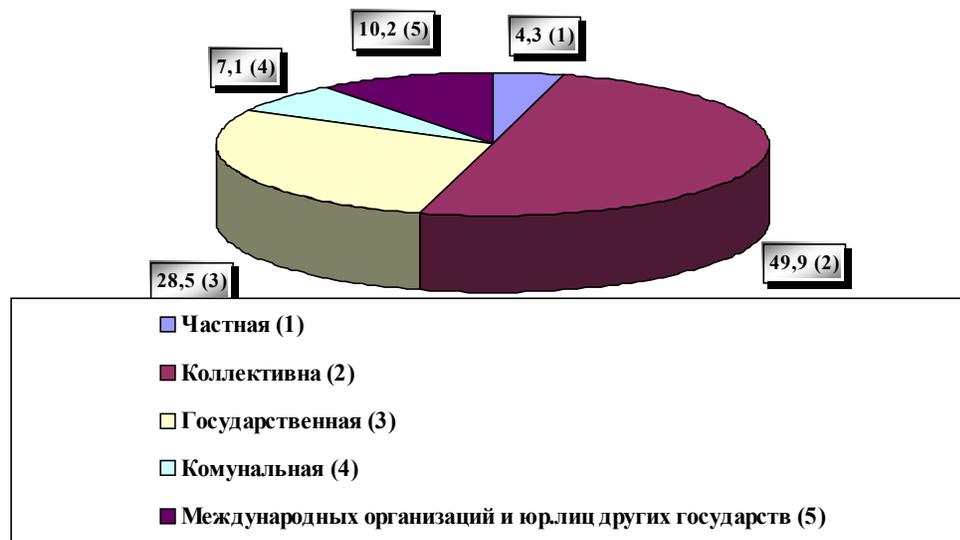


Рис.1. Распределение SKU по формам собственности в 2002 г. (%)

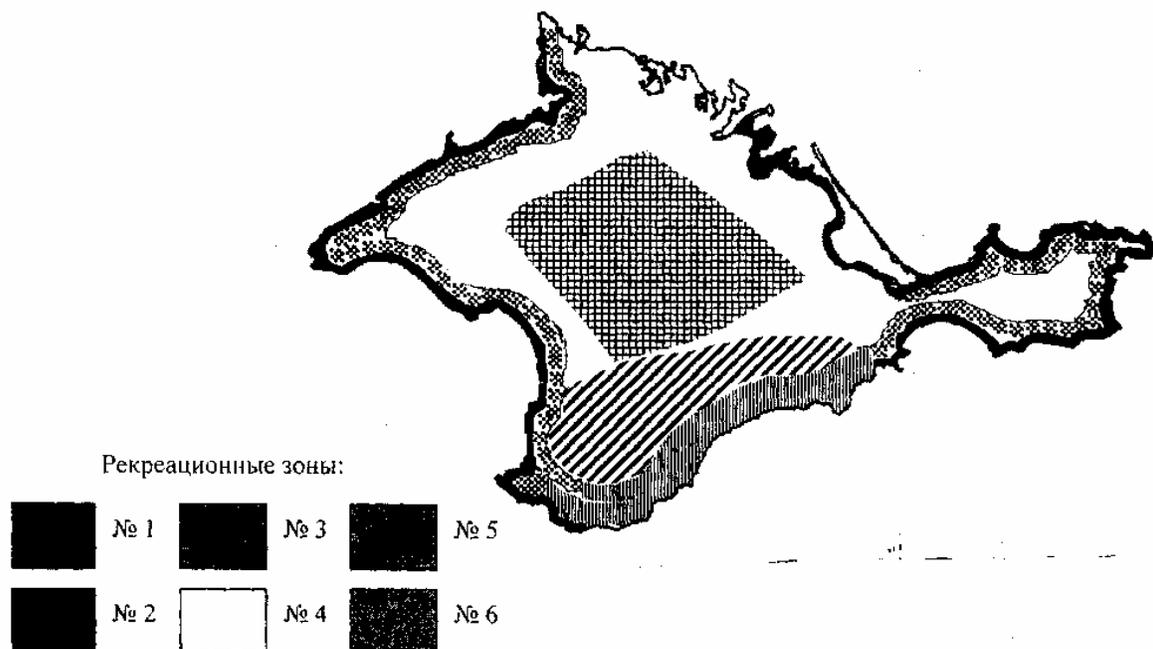


Рис. 2. Схема рекреационных территорий Крыма в модели денежной оценки Ю.Н. Новикова

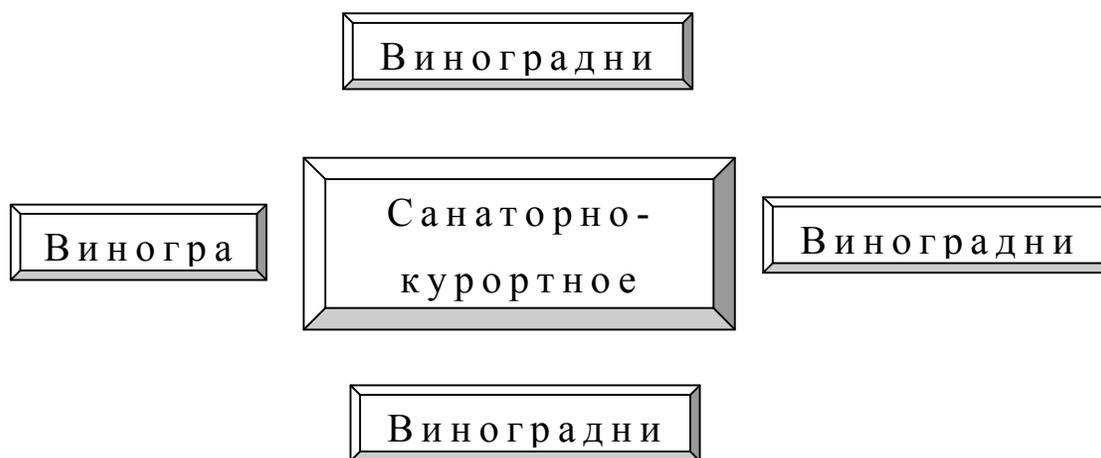


Рис. 3. Схема денежной оценки земли СКУ в первой модели Ю.Н. Новикова

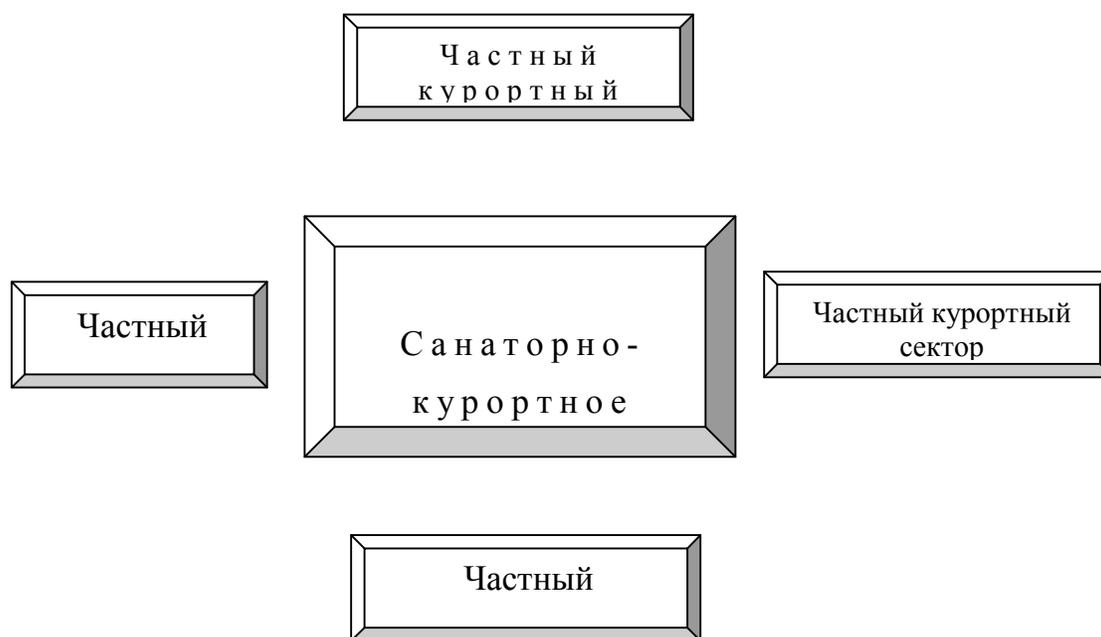


Рис. 4. Схема денежной оценки земельного участка СКУ в модели автора

### Кондрашихин А.Б. ФОРМИРОВАНИЕ КОРПОРАТИВНОЙ КУЛЬТУРЫ В ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКЕ

Современный этап развития системы хозяйствования Украины характеризуется радикальными экономическими преобразованиями, направленными на усиление экономических методов управления, расширение условий для функционирования рыночных отношений. Эти

преобразования являются объективным процессом и обязательным условием постоянного социально-экономического обновления общества.

Успешное решение этих задач невозможно без перестройки организационно-управленческого механизма общественного производства, использо-