МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ

ТАВРИЧЕСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИМ. В. И. ВЕРНАДСКОГО

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему

«ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЕКРЕАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТАРХАНКУТСКОГО ПОЛУОСТРОВА»

Студент дипломник

Томенко Т. П

Научный руководитель

Проф., д.г.н. Яковенко И. М

Симферополь, 2008г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. Краткий географический и исторический очерк Тарханкутского полуострова

* 1. История освоения
  2. Физико-географическая характеристика Тарханкутского полуострова
     1. Местоположение
     2. Климат
     3. Растительный и животный мир

РАЗДЕЛ 2. Анализ ресурсного и рекреациоанного потенциалов Тарханкутского полуострова

* 1. Природные и антропогенные туристические ресурсы
  2. Рекреационная освоенность северо-западного региона
  3. Перспективы развития туризма в северо-западном Крыму

РАЗДЕЛ 3. Разработка и оценочная стоимость туристического комплекса

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Крымский полуостров, обладая огромным туристическо-рекреационным потенциалом, является одним из самых привлекательных мест в мире для туристов и путешественников. На территории Крыма расположены более 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры, относящихся к различным историческим эпохам и цивилизациям, пять государственных заповедников, 87 памятников природы, 8 месторождений минеральных вод, 15 месторождений лечебных грязей и многие другие объекты, составляющие богатейший запас туристских ресурсов. Протяженность береговой линии Крыма составляет свыше 1000 км. Из них 517 км занимают галечные и песчаные пляжи. Туризм и санаторно-курортный комплекс являются одними из наиболее важных и развитых отраслей экономики Крыма. В республике осуществляют свою деятельность более 1,1 тыс. субъектов туристического бизнеса.

Все большее развитие в современном туризме получает Тарханкутский полуостров, расположенный на северо-западе Крыма, соединяющий достоинства интереснейших природных и исторических объектов. Немалое значение для роста привлекательности этого региона имеет то, что отдых в этих местах обходится значительно дешевле.

Объектом исследования в данной дипломной работе является северо-западный Крым, в роли предмета выступают перспективы развития туризма в данном регионе.

Изучением северо-западного Крыма, его истории освоения и развития, природно-ресурсного потенциала в разное время занимались такие автора, как Подгородецкий П. Д., Кутайсов В. А., Золотухин В. А., Овчинникова Г. Н. и другие. В некоторых работах освещалось как прошлое, так и современное состояние туризма в данном регионе, а также далались выводы о перспективах развития туризма. Поэтому я считаю эту работу актуальной и чрезвычайно полезной в первую очередь для туристов и экскурсантов, которым давно стало тесно на перегруженных курортах Южного берега Крыма, заполненных не только здравницами и отдыхающими, но итранспортом, жилыми зданиями и подсобными постройками. От этого снижается эффективность отдыха, ухудшаются экологические условия пребывания людей на курортах, наблюдаются деградационные процессы в природных ландшафтах. Из этого следует, что необходимо расширять географию рекреационного освоения полуострова. При этом северо-западный регион является наиболее перспективным в этом отношении.

Целью данной дипломной работы является:

1. Изучение туристических ресурсов северо-западного Крыма и возможностей их использования для превращения этого региона в популярное и сравнительно доступное место отдыха и времяпрепровождения не только для жителей Украины, но и туристов из других стран мира;

Для достижения вышеперечисленных целей были определены следующие задачи:

1. Найти литературные источники с необходимой информацией, изучить их, проанализировать и сделать собственные выводы по поводу изученного;
2. Посетить Тарханкутский полуостров для непосредственного ознакомления с объектом исследования;

Основные методы, которые я использовала при написании дипломной работы являются метод диалектического познания, относимый к категории всеобщего. Использование всеобщего метода позволило исследовать общие положения развития рекреационных ресурсов, физико-географические характеристики Тарханкутского полуострова. Принцип историзма, неразрывно связанный с диалектическим методом познания, также составил методологическую базу дипломной работы. Общенаучный метод также был использован и включает в себя анализ, синтез, комплексный и другие подходы.

РАЗДЕЛ 1 Краткий географический и исторический очерк Тарханкутского полуострова

* 1. История освоения и развития

Мешались обычаи, боги, жены, Народ вливался в народ

Где победивший, где побежденный — Никто уж не разберет.

И. Сельвинский

На Тарханкуте, как в огромном музее, сохранилось множество памятников материальной культуры различных эпох. Здесь, как сказал поэт Илья Сельвинский, «каждый камень гудит голосами эпох». Предполагают, что первобытный человек в Западном Крыму мог появиться 100 тыс. лет тому назад, когда, спасаясь от похолодания, он преодолел заболоченную сушу на месте нынешнего Каркинитского залива и поселился на черноморском побережье. Правда, следов стоянок этого периода на Тарханкуте не обнаружено.

Отдельные фрагментальные находки в урочищах Джангуль и Атлеш кремниевых орудий труда, обломков керамики датируются IV—III тысячелетиями до н. э. и относятся ко времени энеолита (медно-каменного века), когда жил человек современного типа - кроманьонец. Лесные массивы, покрывавшие в то далекое время территорию Западного Крыма, пресноводные реки, представленные сегодня лишь многочисленными сухоречьями, создавали благоприятные условия для жизнедеятельности людей. Постепенно они осваивали процесс выплавки металла, учились изготавливать из него орудия труда, переходили к занятиям скотоводством, несколько позже - земледелием. На смену энеолиту пришел медно-бронзовый век, представленный на территории Черноморского района археологическими культурами: ямной (конец III - первая половина II тыс. до н. э.); катакомбной (первая половина II тыс. до н. э.), срубной (конец II-начало I тыс. до н. э.). Свое название эти культуры получили от характера погребальных сооружений - ям, катакомб, срубов. Стоянки древнего человека найдены около озера Донузлав, сел Меловое, Красная Поляна, на побережье между селами Межводное и Северное.

Интересно коллективное, возможно, родовое захоронение к северу от села Оленевка, где большое погребальное сооружение окружено группой маленьких.

Процесс формирования цивилизованного общества на Тарханкуте увязывается с обитанием здесь кочевых воинственных племен киммерийцев. Их поселения, ориентировочно IX-VII века до н. э., с остатками жилых и хозяйственных построек, обломками керамики, костями домашних животных обнаружены у села Владимирова.

В VII веке до н. э. киммерийцы были вытеснены из Крыма или частично ассимилировались с пришедшими на полуостров племенами скифов.

На территории Тарханкута известно несколько десятков скифских поселений, укреплений и могильников-курганов. Основным занятием этих жителей было скотоводство и мотыжное земледелие.

В V веке до н. э. начинается греческая колонизация Западного Крыма, в ходе которой эллины заселяют практически все удобные бухты Тарханкутского побережья. Здесь возникают укрепленные усадьбы, городища, небольшие крепостные сооружения. Завидную активность проявляют в это время жители Херсонеса Таврического, основанного в V веке до н. э. на Гераклейском полуострове Юго-Западного Крыма, на месте нынешнего Севастополя. Озабоченные поиском дополнительных сельскохозяйственных угодий, они подчиняют своему влиянию тарханкутские поселения, включая их в состав сельскохозяйственной хоры, центром которой становится городище Калос-Лимен (на месте нынешнего поселка Черноморское). Наиболее красноречивым подтверждением геополитической ситуации, сложившейся на полуострове, является присяга херсонеситов, найденная в 1891 году в ходе раскопок Херсонеса Таврического:

«Клянусь Зевсом, Геей, Гелиосом, Девою и всеми богами олимпийскими и героями, владеющими городом, землею и укреплениями херсонеситов. Я буду единомышлен относительно благополучия и свободы города и сограждан и не предам ни Херсонеса, ни Керкинитиды, ни Калос Лимена, ни прочих укреплений, которыми херсонеситы владеют...».

Под «прочими укреплениями и землями» подразумеваются, вероятно, небольшие эллинские поселения, разместившиеся на расстоянии 5-10 км друг от друга по всей оконечности Тар-ханкутского полуострова. К сожалению, нам известны только их современные названия: Панское (в районе с. Межводное), Беляус (западнее озера Донузлав), Тарпанчи (около с. Окуневка), Маслины (на окраине с. Северное).

Судя по тексту присяги и результатам археологических раскопок, поселения нуждались в серьезной защите от вступивших в противостояние с греками скифов. Особенно ожесточенные военные действия велись между ними во II веке до н. э. Кочевники отвоевали у эллинов Керкинитиду, Калос Лимен, небольшие прибрежные укрепления, усилили натиск на Херсонес. Жители города вынуждены были обратиться за помощью к понтийскому царю Mumpudamy VI Eenamopy, чье государство располагалось на Таманском и Керченском полуостровах. Митридат послал на помощь грекам отряд воинов во главе с Диофантом, помог цм освободить свои города.

Пройдет несколько десятилетий, и скифы вновь захватят Калос-Лимен, воспользовавшись ослаблением Херсонеса. Но их пребывание в Западном Крыму будет непродолжительным. Во II веке н. э. варвары вынуждены будут оставить завоеванные земли под натиском прибывших на полуостров племен сарматов.

Последний удар по античному миру в Тав-рике нанесли полчища гуннов. Переправившись на полуостров по льду Керченского пролива, они пронеслись на запад, уничтожая все на своем пути.

В первом веке нашей эры в Крыму утверждает свое господство германский союз готов, затем здесь появляются племена хазаров, печенегов, половцев, устанавливается влияние Византийской империи.

В VIII веке в лесостепной зоне Крыма оседают тюркские племена, пришедшие на полуостров с низовья Дона. Ранее они лишь выпасали здесь скот, возвращаясь через Перекопский перешеек. Однако хазары, образовавшие в Крыму и Причерноморье свое государство -Хазарский каганат - закрыли выход кочевникам с территории полуострова, разорвав тем самым «Большое Кочевое кольцо». В этот период на Тарханкуте появляются оседлые неукрепленные поселения тюрок (азиатов), так называемые аилы, относимые археологами к сал-тово-маяцкой культуре Приазовья и Нижнего Дона. Большинство из них (Беляусское, Оку-невское, на месте нынешнего поселения Черноморское) были расположены в местах более раннего поселения греков и скифов.

В XIII веке население Крыма пережило серьезное потрясение - вторжение на полуостров монголо-татар. Обитавшие в это время на Тарханкуте кипчаки-половцы были разгромлены.Таврика превратилась в улус (провинцию) Золотой Орды. На ее территории в результате смешения и ассимиляции различных народов формируется новый этнос - крымские татары. Почти одновременно с монголами прибрежную часть полуострова осваивают итальянские купцы, создавая здесь свои торговые фактории. Не исключено, что одна из них находилась на Тар-ханкуте, в районе нынешнего поселка Черноморское, где производилась закупка соли и хлеба у местного населения. Впрочем, вопрос этот требует более тщательного изучения.

В период существования Крымского ханства, основанного в 1449 году Хаджи-Гиреем, в западной части Крыма складывается своеобразная система землевладения. Здесь находятся так называемые вакуфные земли, переданные в льготное пользование мусульманскому духовенству, освобождаемому от податей и налогов. Для обозначения этой территории употребляется тюркское слово «Тархан», что означает «место, свободное от податей, налогообложения». Таким образом появляется новый топоним: «Тархан», Дип-Таран, позже - «Тарханный кут» и, наконец, «Тарханкут».

В процессе административно-территориального деления в Западном Крыму сформировался Тарханный кадылык (судебный округ), входивший в состав Гезлевского каймаканства с центром в г. Гезлеве (ныне г. Евпатория).

Включение в 1783 году Крымского полуострова в состав Российской империи открыло для него новые перспективы экономического и культурного развития. Значительные земельные угодья передаются новым хозяевам - российским дворянам, высокопоставленным чиновникам, военным. Меняется этнический состав населения: началась эмиграция крымских татар. На имя губернатора Таврической области В. В. Каховского поступают рапорты о бежавших за границу татарах. Так, за 1786 год Козловский кай-макан Али регулярно докладывает: деревню Тарпанчи покинули 8 человек, 40 человек - Ой-Эли (Меловое), Табулды-Асс - 24 человека. Выезжали в Турцию также жители из селений Ка-стель, Киркулач, Шамак.

Следующая массовая эмиграция проходила в середине XIX столетия. В результате, с 1853 по 1865 год численность сельского населения Крыма сократилась почти вдвое, обезлюдели 687 селений. Взамен выехавших завозят русских и украинских крестьян, на опустевших землях поселяются отставные солдаты. В дальнейшем, в созданную в Крыму Таврическую область переезжают немцы, поляки, болгары, евреи, греки, молдаване, представители других национальностей; их расселение в Крыму поощряло царское правительство. Так, в 1786 году в донесении правителю Таврической области сообщается об отправке из Молдавии в Западный Крым в урочище Ак-Мечетской гавани 49 семей (169 человек).

В XIX веке в сельском хозяйстве развивается специализация, в ходе которой на Тарханку-те формируются крупные овцеводческие хозяйства. Породу серых крымских овец, разводимых в Западном Крыму, называли «малыч». С них снимали великолепные дорогостоящие смушки, пользовавшиеся большим спросом на внутреннем и внешнем рынках. Цена таких шкурок достигала 2,5-3 рублей за штуку. Но особо ценились «лямки» (шкурки) ягнят, которых забивали перед окотом, что значительно повышало их закупочную цену.

Наряду с овцеводством развиваются виноградарство, виноделие, хлебопашество, рыбная ловля.

Наиболее крупными помещиками на Тарханкуте становятся генерал-майор В. С. Попов, генерал-губернатор Новороссийского края М. С. Воронцов, секунд-майор Енакиев и полковник Кесвогло. Получили здесь земельные угодья и командующий Севастопольской эскадрой Черноморского флота граф М. И. Войно-вич, а также известный флотоводец Ф. Ф. Ушаков. Но отдаленность Западного Крыма, видимо, обременяла этих помещиков, и позднее они продали свои владения.

В 1861 году в России было отменено крепостное право. Однако большинство крестьян Западного Крыма, став лично свободными, остались безземельными, не имея средств для выкупа своих наделов, или малоземельными, получив от бывших хозяев небольшие дарственные участки неудобной или вовсе непригодной для обработки земли. Для того, чтобы как-то существовать, они вынуждены были арендовать землю у помещиков за одну десятую часть урожая.

В конце XIX века на Тарханкуте находилась Курман-Аджинская волость Евпаторийского уезда, административным центром которого считалось село Курман-Аджи (с. Ромашкино, Межводненского сельского совета, ныне не существует). В ее состав входило 61 селение, в которых насчитывалось 8220 жителей, различных по национальному составу. В 26 деревнях преобладали крымские татары, в 17 - русские и украинцы, в 2 - проживали немцы, 16 считались «смешанными по национальному составу населения и вероисповеданию».

В 1885 году были открыты две церковноприходские школы - в Ак-Мечети и Дорт-Сакале (ныне с. Ленское Красноярского сельсовета), а в последующие пять лет - в селах Кунан, Караджа и Донузлав. Православным религиозным центром Тарханкута была церковь Святых и праведных Захария и Елизаветы, построенная в Ак-Мечети в 1838 году на средства и по повелению князя М. С. Воронцова.

Для детей мусульманского вероисповедания работали начальные школы - мектеб, обучение ребят с 6 до 15 лет считалось обязательным. В селах Даулджар и Касте ль (Грозное и Малышевка - ныне не существуют) были открыты и школы II ступени - медресе.

В научных кругах хорошо известно имя нашего земляка Османа Акчокраклы - крымскотатарского этнографа, литератора, писателя, профессора. Он родился в 1879 г. в селе Ак-Чокрак (территория Межводненского сельского совета, село ныне не существует), в семье крестьянина, славившегося прекрасным арабским письмом. Сын унаследовал этот талант и, окончив Петербургский университет, преподавал в нем каллиграфию на факультете восточных языков (среди его учеников - будущий академик И. Ю. Крачковский).

Пребывая в Петербурге, Акчокраклы издал перевод басен И. Крылова, опубликовал поэму А. Пушкина «Бахчисарайский фонтан» на русском и крымскотатарском языках, а в 1906 году вышел в свет сборник его стихов, посвященных Крыму. Работал в Крымском пединституте, где преподавал турецкий язык и восточную каллиграфию, читал лекции в Киевском и Харьковском университетах. Автор около 100 статей по вопросам крымскотатарской филологии и этнографии.

В 1921 году по его инициативе и при непосредственном его участии в здании, где прежде печатался «Терджиман», был открыт музей И. Гаспринского.

О. Акчокраклы стал одним из основоположников нового направления в востоковедении - крымскотатароведения. Он изучает прошлое и настоящее своего народа. В 1924 году печатаются его очерки о городах и селах Крыма, их достопримечательностях.

Одно из научных открытий О. Акчокраклы -Советская власть продержалась в этот период всего несколько месяцев. В апреле 1918 года в Крым пришли немцы. Их небольшой отряд появился и в Ак-Мечети. Реквизировал у крестьян хлеб и скоро ушел: в глухом отдаленном уголке полуострова интервенты не могли чувствовать себя уверенно, они боялись партизан. И не безосновательно. В Евпаторийских (Мой-накских) каменоломнях обосновался партизанский отряд «Красные каски», в составе которого были и жители Тарханкута. Деятельность этого отряда отражена в автобиографическом романе И. Сельвинского «О, юность моя».

Тяжелую память оставила о себе власть белогвардейцев. Когда генерал Деникин объявил о возврате земли помещикам и восстановлении старых порядков, управляющий воронцовской экономией в Ак-Мечети потребовал опять от крестьян скопщины в прежнем размере, то есть 4 копны из 10, тогда как в 1917 году крестьяне давали только 2 копны. Произошло несколько столкновений. В июле 1919 года по жалобам местных помещиков Крымский губернатор направил «для морального воздействия» на крестьян небольшой отряд под командованием офицера Ракова. Солдаты арестовали несколько крестьян, председателей и активистов в Карадже, Кунане и Ак-Мечети. Их повезли в Евпаторию для суда и последующей расправы. Но крестьяне всех этих сел собрались большой толпой, вооружились вилами и отбили арестованных. Было ранено несколько крестьян, а один из солдат карательного отряда убит. Остальные ушли в Евпаторию.

В конце 1919 года к Карадже подошло военное судно «Прут». Оно высадило конницу и артиллерию. Каратели дали орудийный залп с судна, затем окружили село, согнали жителей на площадь и пороли шомполами.

В 1938 году незаконно репрессирован. Реабилитирован посмертно.

В Ак-Мечети, Кунане и Донузлаве были созданы врачебные участки с возможностями стационарного лечения больных.

В начале XX столетия административное деление изменилось: на Тарханкуте были образованы Донузлавская и Кунанская волости с центром в селах Донузлав (ныне Красноярское) и Кунан (Красносельское). Села постепенно обустраиваются, развивается система образования и здравоохранения.

После победы Октябрьской революции в январе 1918 года в Западном Крыму была установлена Советская власть. Начался раздел бывшей помещичьей земли между крестьянами. Преобразованиями на селе руководил ревком во главе с большевиком А. Туровцем.

Тяжелую память оставила о себе власть белогвардейцев. Когда генерал Деникин объявил о возврате земли помещикам и восстановлении старых порядков, управляющий воронцовской экономией в Ак-Мечети потребовал опять от крестьян скопщины в прежнем размере, то есть 4 копны из 10, тогда как в 1917 году крестьяне давали только 2 копны. Произошло несколько столкновений. В июле 1919 года по жалобам местных помещиков Крымский губернатор направил «для морального воздействия» на крестьян небольшой отряд под командованием офицера Ракова. Солдаты арестовали несколько крестьян, председателей и активистов в Ка-радже, Кунане и Ак-Мечети. Их повезли в Евпаторию для суда и последующей расправы. Но крестьяне всех этих сел собрались большой толпой, вооружились вилами и отбили арестованных. Было ранено несколько крестьян, а один из солдат карательного отряда убит. Остальные ушли в Евпаторию.

В конце 1919 года к Карадже подошло военное судно «Прут». Оно высадило конницу и артиллерию. Каратели дали орудийный залп с судна затем окружили село, согнали жителей на площадь и пороли шомполами.

Конники ворвались в Ак-Мечеть и начали плетьми сгонять народ к пушкам, поставленным на холме, на дороге в сторону нынешнего села Оленевки (район так называемой нефтеразведки). Кроме расправы с неплательщиками скоп-щины, отряд должен был принудить крестьян явиться на мобилизацию в Белую Армию. Она была объявлена уже больше месяца назад, но добровольцев не находилось. Подлежащие призыву прятались по балкам и в скалах. При появлении карательного отряда мужчины призывного возраста стали убегать к морю, в сторону рыбцеха и села Межводное. По убегающим дали два орудийных выстрела, но жертв не было. А от жителей, согнанных на площадь, требовали выдачи зачинщиков, те никого не выдали. Стали вызывать по списку, но и их не оказалось на площади. Тогда, выстроив жителей в шеренгу, начали отсчитывать каждого десятого и избивать шомполами. 12 человек получили по 30-40

ударов. От побоев умерли Роман Шарпило, Иван Чос, Федосья Коверкова. Крестьянин из села Кунан Соболев был повешен здесь же на площади.

Обо всех этих событиях рассказал в своих очерках местный краевед и самобытный писатель Николай Иванович Зубов. Они были опубликованы в газете «Черноморская Заря» в 1967 году.

Белогвардейцы продержались на Тарханкуте до ноября 1920 года, затем вновь была установлена советская власть.

В феврале 1921 года был сформирован районный революционный комитет во главе с членом РКП (б) с 1918 года, бывшим политработником 30-й дивизии Вахраневым. В это же время начал свою деятельность и Ак-Мечетский райком партии большевиков.

В предвоенные годы жители Тарханкута активно трудились над выполнением планов первых пятилеток, принимали участие в социалистическом преобразовании сел. В конце 1922 года было создано Ак-Мечетское сельскохозяйственное товарищество, которое насчитывало 284 хозяйства. А в 1928 году появились ТОЗы (товарищества по совместной обработке земли), несколько позже - артели. В 1930-33 годах была проведена коллективизация: 81,9 процента хозяйств объединились в колхозы, в числе которых были «Начало», «Красная Звезда», «Красное Знамя», «Победа», «Путь Октября» и другие.

Всего в районе было создано 55 коллективных хозяйств, которые имели 14 тракторов, 13 локомобилей, 36 молотилок. Поголовье скота состояло из 1712 коров, 4460 лошадей, около 17 тыс. голов овец, более 1070 голов свиней. К 1935 году количество колхозов выросло до 75. Посевная площадь составляла 53 670 гектаров.

Кровавый след в истории района оставила Великая Отечественная война. 1853 жителя Тарханкута воевали с немецко-фашистскими захватчиками на разных фронтах. Среди них 3 Героя Советского Союза - И. Жудов, Н. Кудря, Ф. Дьяченко. 1035 человек положили свои жизни на алтарь победы.

В крымских горах действовал Ак-Мечетский партизанский отряд, сформированный из партийно-советского актива и жителей района. Его командиром был назначен К. Н. Калашников, председатель рыболовецкого колхоза «Путь к коммунизму», комиссаром - А. К. Кочевой, работник Ак-Мечетского райкома партии. Большинство партизан погибли в борьбе с фашистами. Чтят жители района и память матроса II статьи В. Я. Агафонова. Катер, на котором он служил, был обстрелян фашистами. Тяжело раненого краснофлотца фашисты захватили в плен и после

Жестоких пыток расстреляли. Останки В. Я. Агафонова покоятся в сквере Героев пгт Черноморское.

14 апреля 1944 года Черноморский район освободили от немецко-фашистских захватчиков воины 262 полка 87-й гвардейской стрелковой дивизии 2-й Гвардейской армии 4-го Украинского фронта.

Перед отступлением немцы подорвали и сожгли в районном центре 40 зданий, нанесенный ими ущерб составил 267 млн. руб. Однако уже в конце 1944 года были восстановлены местные предприятия: хлебопекарня, МТС, столовая, промкомбинат, парикмахерская, в селах района открылись школы, возобновили свою деятельность колхозы и совхозы.

В то же время, в мае 1944 года произошло одно событие, последствия которого еще долго будут сказываться на дальнейшей истории полуострова - массовая депортация крымских татар, греков, армян, и болгар в республики Средней Азии.

14 апреля 1944 года Черноморский район освободили от немецко-фашистских захватчиков воины 262 полка 87-й гвардейской стрелковой дивизии 2-й Гвардейской армии 4-го Украинского фронта.

Перед отступлением немцы подорвали и сожгли в районном центре 40 зданий, нанесенный ими ущерб составил 267 млн. руб. Однако уже в конце 1944 года были восстановлены местные предприятия: хлебопекарня, МТС, столовая, промкомбинат, парикмахерская, в селах района открылись школы, возобновили свою деятельность колхозы и совхозы.

В то же время, в мае 1944 года произошло одно событие, последствия которого еще долго будут сказываться на дальнейшей истории полуострова - массовая депортация крымских татар, греков, армян, и болгар в республики Средней Азии.

Вслед за этим последовало преобразование Крымской АССР в Крымскую область и переименование районов и населенных пунктов.

Послевоенные годы ознаменовались укрупнением хозяйств. В результате ее колхозы «Начало», «Заветы Ильича», имени Горького объединились в один колхоз «Большевик», который стал многоотраслевым, прибыльным хозяйством района. К 1953 году в нем насчитывалось 800 голов крупного рогатого скота, 315 свиней, 7300 овец, около 3 тысяч голов птицы. Тогда же центральную усадьбу «Большевик» переименовали во вновь созданное село Новосельское.

В районе развернулось широкое движение за быстрейшее восстановление экономики. Колхоз имени Сталина (село Оленевка) перевыполнил план производства животноводческой урожайность - 10,8 ц зерновых с гектара. Хозяйства района обслуживали две машинно-тракторные станции, имевшие в 1939 году в своем распоряжении 132 трактора и 81 комбайн. Перевозки грузов и людей обеспечивали 118 автомашин (в том числе - 10 легковых).

Выловом рыбы и ее обработкой занимались труженики двух специализированных рыболовецких колхозов.

Значительных успехов достиг молокозавод. Объем его ежегодной продукции составлял в конце 60-х годов около 1 млн. руб. При этом было освоено производство сыра лиманского, молока и сметаны с повышенным содержанием жирности.

Черноморский район превратился в центр газодобывающей промышленности Крыма. Разведочное бурение скважин на его территории началось в конце 50-х годов.

Первое промышленное газовое месторождение в Западном Крыму было открыто в ноябре 1960 года на Задорненской площади. В следующем году была организована черноморская нефтегазоразведочная партия. В 1965 году разведано и подготовлено к разработке Глебовское месторождение, которое послужило сырьевой базой для создания газодобывающей отрасли в Крыму. В тот же период начинается газификация населенных пунктов полуострова. В 1979 году на базе морской евпаторийской экспедиции глубокого бурения было создано Управление разведочного бурения (УРБ). С течением времени оно переросло в крупное производственное объединение Г АО «Черноморнефтегаз», ведущее весь цикл работ - от разведки до промышленной добычи газа и его транспортировки потребителям. Это единственная в Украине кампания, которая занимается морской добычей углеводородов (газа, конденсата). На балансе предприятия две плавучие буровые установки «Сиваш» и «Таврида», специализированный морской флот.

В 1982 году первая разведочная скважина, пробуренная самоподъемной буровой установкой (СПБУ) «Сиваш», дала возможность оценить потенциальные возможности и перспективу газовой территории на площади более чем в 500 кв. километров. В 80-е годы обустроено месторождение газа «Штормовое», расположенное в 90 км от мыса Тарханкут. За 35-40 минут бурильщики долетают на вертолете до морской стационарной платформы (МСП-17), установленной на мощных ногах-сваях в открытом Черном море. Этот производственный объект представляет собой трехъярусное сооружение с жилыми и промышленными блоками и вертолетной площадкой. Стальная стационарная платформа общим весом 7200 тонн смонтирована из крупногабаритных металлоконструкций со свайным креплением ко дну моря на глубине 53 м. Добыча газа ведется вахтовым методом в любое время года, порой при штормовом ветре и волнах высотой до 5 и более метров (в 1981 году при скорости ветра 25 м в секунду высота волны достигала 11-12 м).

Интересна по инженерному замыслу морская стационарная платформа № 23 (блок-конструктор), где добыча газа и конденсата ведется по «безлюдной» технологии. Другой установки такого типа в акватории Черного моря нет.

В 1995 году приступила к работе самоподъемная плавучая буровая установка «Таврида», стоимостью около 50 млн. долларов США, которая может вести бурение скважин протяженностью до 6500 м, при глубине моря до 76 ц.

С 1996 года ГАО «Черноморнефтегаз» работает над выполнением Государственной программы «Освоение углеводородных ресурсов украинского сектора Черного и Азовского морей». За это время открыто 4 новых газовых месторождения: Безымянное, Северо-Булганак-ское, Северо-Казантипское и Восточно-Казан-типское, продолжаются геологоразведочные работы на площади Олимпийская. Обеспечен прирост разведанных запасов газа в объеме 11,3 млрд. куб. м, что свидетельствует о высокой перспективности региона и подтверждает необходимость расширения объемов геологоразведочных работ, в том числе с привлечением иностранных компаний, обладающих технологией освоения глубоководной части шельфа моря.Коллектив ГАО «Черноморнефтегаз» в последние годы насчитывает более 3 тыс. человек, многие из которых являются высококлассными специалистами нефтегазовой отрасли. Один из главных производственных узлов подразделения -Управление добычи газа - возглавляет Георгий Иванович Храмогин, работающий в отрасли почти 50 лет. Его заслуги отмечены почетными званиями «Заслуженный профессионал нефтяной и газовой промышленности СССР», «Заслуженный работник промышленности Украины» и «Заслуженный работник промышленности АР Крым».

Сегодня у берегов Тарханкута работают 50 скважин. В 2002 году с четырех месторождений добыто 784 млн. 828 тыс. куб. м газа, конденсата -80 тыс. 790 тонн. Начиная с 2003 года добытый на шельфе Черного и Азовского морей Тархан-кутский газ полностью удовлетворяет нужды в нем потребителей Автономной Республики Крым.

В конце 90-х годов XX столетия на территории Черноморского района насчитывалось 5 промышленных предприятий, большинство из которых переживали тяжелый экономический кризис и работали с убытком, а также 11 крупных сельских хозяйств.

С 1999 года началось преобразование сельского хозяйства, в процессе которого были созданы 56 акционерных фермерских сельскохозяйственных предприятий, которые занимаются производством зерна, винограда, мясомолочным животноводством. Более 40% сельскохозяйственной продукции в районе производится фермерскими предприятиями. Крупнейшими хозяйствами района остаются КСП «Красная Поляна» и ООО «Начало», которые длительный период возглавляют опытные руководители Н. Л. Омелянский и В. Г. Панченко.

Большое значение для дальнейшего развития района имеет молодая отрасль в Крыму -ветроэнергетика. Ветры с успехом можно использовать для получения электрической энергии. В настоящее время строится Тарханкут-ская ВЭС. Уже вошла в строй первая очередь - 21 агрегат. Они способны вырабатывать 2,2 мгВт электроэнергии, что составляет 1/7 часть энергии, необходимой району. Работать агрегаты начинают при скорости ветра от 3-5 м/сек. Предполагается установка новых агрегатов мощностью от 600 до 1000 и более кВт.

В районе зарегистрировано 290 малых предприятий, кооперативов, свой бизнес открыли 1092 частных предпринимателя. Всего в сфере малого бизнеса работает 2800 человек. Процесс реорганизации экономики района продолжается и в настоящее время.

На Тарханкуте 15 средних школ, в которых обучается около 5,5 тыс. детей, 10 детских садиков, районная больница фельдшерско-акушерские пункты, 27 клубов и 24 библиотеки.

В истории культуры района оставили свой след поэт О. И. Корсовецкий, самобытный писатель и исследователь Н. И. Зубов, соратник А. И. Солженицына. Известный писатель и правозащитник отвел Н. И. Зубову значительное место в своих произведениях.

«Во всякую пору живут на земле люди с талантом... Помощь Николая Ивановича Зубова в самые отдаленные минуты моей разгромленной жизни была потоком тепла и света, заменявшим мне все остальное человечество» - это строки из книги А. И. Солженицына «Бодался теленок с дубом...» (глава «Невидимки»).

Нелегко сложилась жизнь Н. И. Зубова. Вместе с супругой Еленой Александровной в 1943 году он был осужден на 10 лет лишения свободы. Поводом к этому послужил донос о том, что в квартире Зубовых скрывался дезертир, которого из сострадания приютила престарелая мать Николая Ивановича. После содержания в «Унж-лаге» в декабре 1952 года Зубова отправляют на поселение в Казахстан в поселок Берлик Джам-бульской области. Сюда же после длительных хлопот была переведена как ссыльная Елена Александровна. Врачебная специальность помогла Николаю Ивановичу перенести тяготы лагерной и ссыльной жизни. Благодаря ей он и познакомился с Александром Исаевичем Солженицыным. Получивший позже мировую известность писатель напишет, что «восприятие ссыльной жизни со смехом, с постоянной радостью» у него сложилось больше всего от общения с Николаем Ивановичем и Еленой Александровной.

С удивительной теплотой он отзовется о супругах Зубовых в автобиографическом «Раковом корпусе», где они представлены под фамилией Кадминых. Именно Николаю Ивановичу доверял Солженицын свои произведения «Пир победителей», «Республика труда». От него Александр Исаевич узнал тайны шифровки и секреты хранения в самодельных тайниках запрещенных произведений.

В 1958 году, в период так называемой «оттепели», супруги Зубовы переезжают в Крым в поселок Черноморское. Здесь Николай Иванович работает врачом-гинекологом в районной больнице, занимается краеведением, ведет курсы иностранных языков, полового воспитания и гигиены школьников. Зубовы были реабилитированы в 1962 году.

Невысокого седого пожилого человека любили дети, уважали взрослые. Помнил о нем и А. И. Солженицын. Дважды приезжал он в поселок Черноморское, встречался с Николаем Ивановичем в г. Симферополе. С горечью, будучи уже выдворенным за границу, писал он в своих книгах о чрезмерном внимании к Зубовым со стороны политических органов, об обыске на квартире у них, целью которого был поиск произведений опального писателя.

Умер Николай Иванович в 1980 году. На четыре года раньше ушла из жизни его любимая и преданная супруга Елена Александровна. Но и сегодня старожилы поселка с теплотой и уважением вспоминают о них, а на скромном домике, где по ул. Почтовой они когда-то жили, размещена мемориальная доска, напоминающая о встречах здесь Зубовых с Александром Исае-вичем Солженицыным.

Вдоль берегов Тарханкута путешествовали А. Мицкевич и К. Паустовский, на Атлеше рыбачил И. Сельвинский. «Я часто уходил на рыбную ловлю с рыболовами под д. Караджу и Тарханкутский маяк и даже получал за это полпая», - писал впоследствии Сельвинский о днях своей юности.

Здесь переплелись прошлое и настоящее, легенды и быль. Здесь живут люди, любящие свой край и верящие в его будущее. Местные жители говорят: «Кто хоть раз побывал на Тарханкуте, тот обязательно вернется сюда на отдых или на постоянное место жительства». Таково, зачастую необъяснимое словами, очарование и притяжение этого отдаленного западного уголка Крыма. Черноморское (бывш. Ак-Мечеть) является центром черноморского района Автономной Республики Крым, границы которого совпадают с границами Тарханкутского полуострова.

Расположен поселок в удобной бухте Узкая на берегу Каркинитского залива. Его территория 11.96 га, население 12,6 тыс. человек. Здесь проживают русские, украинцы, крымские татары, белорусы, греки, болгары и представители других национальностей. Из пгт Черноморское до столицы Крыма г. Симферополя 140 км, до Евпатории, где находится железнодорожная станция - 70 км. Автобусное сообщение связывает районный центр с городами Крыма: Симферополем, Ялтой, Евпаторией, Севастополем.

Поселок имеет древнюю интересную историю. Первыми цивилизованными обитателями Западного Крыма, которые оставили о себе память, были легендарные киммерийцы. По предположению археолога П. Н. Щеглова, местность эту в древности населяли также племена camтархов, чью тайну хранят многочисленные, еще не раскопанные курганы Но это лишь гипотеза, которая ждет своего подтверждения в археологических исследованиях.

Археологическими и документальными источниками доказано проживание на территории современного поселка греков. В ходе колонизации Крыма они дошли до его западного побережья, основали здесь ряд поселений, в том числе и крупное укрепленное городище Калос-Лимен, входившее в хору Херсонеса. На протяжении веков несколько раз менялись хозяева Калос-Лимена, за него длительное время боролись эллины и скифы. Греки недолго владели Калос-Лименом; на рубеже нашей эры здесь утверждаются скифы. И хотя Калос-Лимен просуществовал до первых веков нашей эры, античный историк Арриан в своем перипле, относящемся ко второй четверти II века новой эры, называет это поселение скифским городом. Он просуществовал до II века новой эры.

Через несколько столетий, Западный Крым заселяют тюркоязычные племена, представители так называемой салтово-маяцкой культуры, пришедшие из Приазовья и Нижнего Дона. Возможно, на месте нынешнего поселка Черноморское существовало их небольшое оседлое земледельческое поселение аильного типа, поскольку, в ходе раскопок городища Калос-Лимен археологи находили характерную лепную керамику VII-X веков нашей эры. Впрочем, состав поселения вскоре снова меняется. В Крым вторгаются кочевники: половцы-кипчаки, пришедшие в Х-ХП веках с Волги и Урала. Их обитание на Тарханкуте подтверждается археологическими находками, наиболее интересные из которых - массивные каменные изваяния, так называемые «половецкие бабы». Одно из них было обнаружено трактористом B.C. Савченко в 1964 году во время пахоты в окрестностях пгт Черноморское.

Половцев постигла участь многих племен, населявших Крым в древности. Они слились с представителями других, пришедших на полуостров, народов. При раскопках городища Ка-лос-Лимен археологической экспедицией под руководством П. Н. Щеглова в 70-е годы XX столетия была найдена византийская монета, датированная XII веком, а со дна бухты Узкая подняты горла двух амфор XIII-XIV веков. Измененные названия древнего города Калос-Лимена - Калолимен, Варанголимен появляются на итальянских портоланах. Возможно здесь, на берегу небольшой и удобной бухты Узкая, венецианские или генуэзские купцы создали свою торговую факторию, через которую вывозили закупленные у местного населения соль и хлеб.

В крымско-татарский период на побережье нынешней бухты Узкая возникает селение Акмесджит, а немного позже - деревушка Шей-хлар. Информацию о них мы находим в книге «Крымское ханство», изданной в 1784 году немецким автором Тунманном, профессором университета в Галле (Германия). Рассказывая о Каркинитском заливе, омывающем с севера Тар-ханкутский полуостров, он отмечал: «... впоследствии этот залив называли Некропила, а позднее у итальянцев Негропила или Гольфо ди Нигрополи, турки называли его Олу-Ден-гиси, Мертвое море или Ак-Месджид Лиман. Он очень неглубок, так что во многих местах можно передвигаться по нему только на плоскодонных шлюпках». И далее: «... Ак-Мес-джид - маленький городок у Мертвого моря с малонадежной гаванью. Мне кажется, здесь находится Калос-Лимен древних». Проживавшее в этих местах население занималось, в основном, скотоводством и в меньшей мере хлебопашеством. Подробную и разнообразную информацию о хозяйстве, культуре, быте, исторических преданиях крымских татар дал нам известный турецкий путешественник середины XVII столетия Эвлия Челеби в своей «Книге путешествий»: « ... Все селения (Западного Крыма - авт.) находятся в степи без деревьев, без садов и без виноградников. Весь народ здесь топит бычьим, верблюжьим и лошадиным навозом ... Они собирают довольно большие урожаи. Все стены их домов сложены из земляного кирпича и из широкого кирпича из навоза. А украшением их является грязная солома. Эти селения находятся в степи и не имеют воды. Воду достают лошади бурдюками из колодцев, и жители поят скот и пьют сами. За гостем ухаживают хорошо. Угощают щедро кониной, похлебкой ляхсе, талканом и куртом, а также сладкой, как мед, бузой, которая называется тарма и максума».

После присоединения Крыма к России земли при Ак-Мечетской Гавани были подарены командующему Черноморской эскадрой, графу Марку Ивановичу Войновичу. В ордере, подписанном князем Г. А. Потемкиным в феврале 1787 года говорилось: «...Флота капитана I ранга, кавалера графа Войновича отвести во владение земли при Ак-Мечетской гавани со всеми -угодьями и татарскими строениями и выдать на оную надлежащий план». В 1789 году земельная комиссия отмежевывает и выдает М. И. Войновичу «надлежащий план» на удобные и неудобные земли при Ак-Мечетской бухте с деревнями Ак-Мечеть и Чукур в количестве 2904 десятины под названием Ак-Мечетской дачи.

Экономического развития Ак-Мечеть в этот период не получила, возможно из-за ее отдаленности и незаинтересованности в этом контрадмирала графа Войновича. Из документов известно только, что «... у графа при Ак-Ме-четской гавани имеется обветшалый каменный дом, несколько сараев для загона овец, сеть кустов виноградных лоз».

В 1824 году все земли при Ак-Мечетской гавани с деревней Ак-Мечеть, Чукур и близле-жавшие земли, принадлежавшие контрадмиралу Ушакову, а также деревню Шейхлар (свыше двух тысяч десятин земли) приобретает генерал-губернатор Новороссийского края граф М. С. Воронцов. Его деятельность оставила заметный след в развитии экономики и культуры Крыма, в том числе и Тарханкутского полуострова.

Михаил Семенович Воронцов воспитывался в Англии, где его отец, Семен Романович, оставался посланником в течение 20 лет. Под руководством отца и с помощью лучших домашних педагогов и воспитателей он вместе со своей сестрой Екатериной изучал европейские языки, математику, свободно читал на древнееврейском и древнегреческом языках. Семен Романович Воронцов придавал большое значение привитию своим детям нравственных качеств и сумел внушить сыну чувство безграничной любви к России.

В 1803 году М. С. Воронцов начал службу офицером на Кавказе, затем участвовал в прусском походе, в войнах с Наполеоном, под командованием князя Багратиона участвовал в Бородинском сражении, где был тяжело ранен.

В 1810 году в Париже он знакомится с графиней Елизаветой Браницкой и просит ее руки.

В 1823 году граф Михаил Семенович Воронцов был назначен генерал-губернатором Новороссийского края. Он продолжил дело своего предшественника Ришелье, следуя его системе по обустройству и процветанию края, и приобрел популярность среди современников.

В 1844 году Николай I даровал М. С. Воронцову титул князя и, наделив его неограниченными полномочиями, назначил наместником на Кавказ и главнокомандующим кавказскими войсками.

Уже немолодым человеком Михаилу Семеновичу пришлось участвовать в военных походах, покорять Дагестан, заниматься внутренней политикой, направленной на развитие торговли и промышленности Кавказа.

Высокопоставленный чиновник и очень богатый помещик выгодно использует Западный Крым для разведения овец, виноградарства и рыбной ловли, создает в селе Ак-Мечеть «доходную экономию». Интересно, что свое имение Ак-Мечеть граф Воронцов посетил 4 июля 1834 года вместе с путешествовавшим маршалом Мармоном, герцогом Рагузским, соратником небезызвестного Наполеона Бонапарта. В книге «Путешествие маршала Мармона герцога Рагузского в Венгрию, Трансильванию, Южную Россию, по Крыму и берегам Азовского моря, в Константинополь, некоторые части Малой Азии, Сирию Палестину и Египет» читаем:

«...В имении графа Воронцова есть гавань, естественная, произведенная самой природой. Когда окончатся работы, начатые им для устройства ее, это будет место нагрузки и вывоза леса, который привлечет народонаселение и торговлю».

Массовая эмиграция татарского населения в конце XVIII начале XIX века не могла не отразиться на экономике полуострова. Ущерб, нанесенный сельскому хозяйству Крыма, составил 15 млн. руб. серебром. Земля осталась «по недостатку рук без надлежащей обработки, а татары увезли с собой массу ценностей» - сообщается в «Русском вестнике» за 1866 год.

В Ак-Мечети и Шейхларе оставалось всего несколько семей местных жителей. В 30-е годы М. С. Воронцов переселяет сюда 12 семей крепостных крестьян из России и, чтобы закрепить здесь христианское население, в 1838 году строит церковь, освященную во имя святых Заха-рия и Елисаветы.

Селение Ак-Мечеть разрастается, сливается с деревней Шейхлар и в начале XX века в документах уже встречается одно название - Ак-Мечеть.

Переселенцы строили себе домики по теперешней ул. Кирова из камня-«дикаря». Крыши и полы были земляные. Маленькие, подслеповатые окна. Теперь на этом месте построены многоэтажные дома.

М. С. Воронцов обустроил здесь гавань, куда причаливали небольшие суда для вывоза шерсти и зерна. Он завез в свое имение виноградные лозы из Италии и Венгрии, рыболовецкую артель из Мальты, но главной отраслью экономики на Тарханкуте стало разведение серых мерлушковых овец, шкурки которых высоко ценились на мировом рынке.

«Шерсть из них курчавая, серая с черным, -рассказывал посетивший имение Михаила Семеновича в 1834 году маршал Мармон. - Красоту руна своего ягнята получают от пастбищ на небольшом полуострове к северо-западу от Козлова (Тарханкут). Впрочем, влияние пищи сказывается только на особой породе, потому что если стадо этой породы, оставляя пастбища полуострова, теряет свои отличные качества, то стада других пород, приводимые туда, не приобретают тех же качеств. Вот как производится эта промышленность, очень прибыльная для владельца, но истребляющая животных. Чтобы получить красивые шкурки, надобно бить ягнят при самом их рождении, потому что когда они вырастают, шерсть их переменяет цвет. Шкурки продаются по пяти рублей за штуку. Самые нежные шкурки получаются от ягнят, которых матери зарезаны перед самым тем временем, когда им ягниться. Эти гораздо дороже, потому что за них надо взять цену ягненка и матери его...».

Имение М. С. Воронцова на Тарханкуте давало хорошие доходы. «Шейхлар составляет истинный оазис в пустынной степи, - писал в своей книге «Путешествие с зоологической целью к северным берегам Черного моря и в Крым» в 1858 году исследователь Крыма К. Ф. Кесслер. - Обширный фруктовый сад, богатые виноградники и табачные плантации свидетельствуют о том, что почва везде бывает благодарна приложенным к ней стараниям человека». В 1857 году шейхларское вино было продано по 1 руб. 12 коп. за ведро, а табак- по 7 рублей за пуд. По данным автора, «вдоль берега тянулся ряд миловидных домиков, отделенных друг от друга акациями». Один из домиков предназначался исключительно для гостей князя Воронцова, другой служил скромным жильем самого князя, когда он сюда приезжал. К. Ф. Кесслер вспоминает, что М. С. Воронцов любил свое имение на Тарханкуте, заботился о нем и хотел возвести его до уездного города.

Подробное описание Ак-Мечети содержится и в «Лоциях Черного и Азовского морей», изданных в XIX столетии, где помещен и план бухты с указанием основных построек на территории экономии: «Кто плывет от востока, тому прежде покажутся на восточном мысе карантин со стенами, спускающимися к морю, потом рыбный завод, кордон, здания на набережной и, наконец, соляной магазин на западном внутреннем мысе ...Первый предмет, который можно безошибочно принять для пеленга - колокольня у Ак-Мечети, которая составляет единственный пример Ак-Мечетского залива...». Здесь же мы находим упоминание о мусульманской мечети с куполом и двумя арками, обращенными к морю, которая располагалась отдельно от других зданий.

Значительной известностью пользовался Ак-Мечетский порт, считавшийся более удобным, нежели Евпаторийский. Именно сюда предпочитали отправлять соль не только местные, но и евпаторийские купцы, храня ее на складах Ак-Мечети.

Для хозяйственных целей были построены три мельницы: одна находилась сразу за церковью, две другие южнее - метрах в 300-х от первой.

У моряков и путешественников Ак-Мечет-ская бухта пользовалась доброй славой. Здесь можно было укрыться от штормовых ветров, пополнить запасы питьевой воды и продовольствия. Причем благодаря щедрости графа Воронцова приходившие в Ак- Мечеть суда получали зелень бесплатно, вино можно было купить по сносным ценам, а мясо и птицу следовало заказывать заранее.

События Крымской войны 1853-1856 годов коснулись и территории Западного Крыма. Неприятельские курсировали у берегов. Восьмого января 1855 года одно из них вошло в Ак-Мечетскую бухту и обстреляло селение. Здание церкви святых Захария и Елисаветы и экономия Воронцова получило повреждения.

Тяжелое положение в Крыму, осада Севастополя требовали помощи тыла. Многие владельцы имений снабжали фронт продовольствием, фуражом, подводами. В 1855 году экономия князя Воронцова вывезла из Ак-Мечети своими подводами для армии 35 тыс. пудов сена.

После смерти князя М. С. Воронцова имение перешло по наследству его сыну, не имевшему наследников, а затем, с конца XIX века и до революции 1917 года, принадлежало представительнице другой ветви рода Воронцовых Е. А. Воронцовой-Дашковой.

В конце XIX века в местечке Ак-Мечеть, по описанию известного путешественника Семено-ва-Тянь-Шанского, жило 600 душ населения, имелись почтово-телеграфное учреждение, несколько лавок и мельница. Здесь действовал Ак-Мечетский рыбный завод по вывозу и обработке рыбы.

Жизнь крестьян в экономии Воронцовых подробно описал в очерке «Ак-Мечеть - Черноморская» Н. И. Зубов, собрав по крупицам в беседах со старожилами поселка приведенные далее факты.

Поскольку местные крестьяне не могли собственными силами обработать господскую землю, приказчики имения ежегодно до самой революции ездили на Украину (в основном, в Полтавскую губернию) вербовать сезонных рабочих. Они приезжали к 9 мая к «Весеннему Николаю» (22 мая по новому стилю) по железной дороге, а от станции шли пешком, неся свои узелки. Жили все лето в сараях для сельскохозяйственных машин, в шалашах, а то и под открытым небом; продукты в долг отпускала экономия. Работы заканчивали на Покрова. Получали окончательный расчет, праздновали завершение работ и группами отправлялись на станцию (в одиночку ходить было опасно из-за грабежей). Экономические же крестьяне графа Воронцова общиной арендовали пахотную землю помещика. По жребию распределяли участки земли. Сеяли пшеницу и ячмень, немного овса и проса. Семена, лошади, плуги - все было крестьянское. За свой тяжелый труд получали немногим более половины урожая - 60%. Когда пшеница была убрана в копны, в поле выезжал приказчик экономии, осматривал копны и выбирал лучшие. У каждой выбранной копны велел рыть ямку. И пока крестьяне не свезут с этого поля долю помещика, никто не смел трогать свою долю.

После завершения уборочных работ праздновали престольный праздник. За несколько дней до него от экономии посылалась поздравительная телеграмма владелице имения Е. А. Воронцовой-Дашковой. От графини вслед за этим приходило распоряжение устроить угощение крестьянам. Из кладовой экономии отпускались: белая мука, мясо, сало; пекли пироги, в больших котлах варили борщ. Из подвалов доставалось и виноградное вино для угощения поселенцев.

Ранним праздничным утром крестьяне Ак-Мечети и окрестных сел собирались в церкви. После службы выступал детский хор. После обедни вокруг церкви, а раньше и на лужку, где сейчас аптека, ставили столы с угощением.

Контора экономии была невелика, она помещалась на углу Набережной и нынешней улицы Кирова. Рядом, на Набережной, была квартира управляющего и сад. Среди управляющих конца XIX - начала XX века известны Влашак, Ратибор и Килиан. Последний был выслан как иностранный подданный в начале первой мировой войны. После него и до установления Советской власти управляющим имением служил К. Потапов. В конторе служили также бухгалтер и три «конторщика» (счетовода). При каждом состоял ученик. В ученики брали мальчиков, окончивших земскую или приходскую школу. Отбирали самых сообразительных и с хорошим почерком. От ученика требовалось, чтобы он бегло и безошибочно вычислял проценты и умел вычислять площадь поля, разбив ее на чертеже на треугольники.

Жалованье - 1 рубль в месяц. Дальше - по успехам (от 3 до 5 рублей). Старшие служащие и постоянные квалифицированные рабочие получали по 2 пайка. Их зарплата была: конторщик 35-45 руб., бухгалтер - 75 руб., управляющий - 250 руб. (по данным Н. И. Зубова).

В экономии работали также приказчик-ключник (зав. складом), овцевод, садовник, охранники, машинист и кузнец. «Финансовая дисциплина» была жесткая: управляющий должен был переводить в определенные сроки доход от имения через банк в Главную контору Воронцовых в Петербурге. При несоблюдении этого требования управляющего немедленно увольняли.

Кроме помещичьих земель было несколько десятин, принадлежавших земству. Их арендовали хуторяне Еремизины: два родных и два двоюродных брата. Срок аренды составлял 50 и 100 лет. Поэтому они не скупились на средства, развели фруктовые сады и виноградники, которые тщательно охраняли сторожа с собаками. Хутора Еремизиных были на краю села, против входа в бывший колхозный парк, по обе стороны шоссе (в районе села Новосельское). Наиболее богатым среди арендаторов был Павел Еремизин, который являлся одновременно и церковным старостой.

Несколько семей крестьян, не порывая с хлебопашеством, занимались рыбной ловлей. Лодки и сети они имели собственные, покупали их у греков в Евпатории и Карадже. Рыбу сдавали перекупщикам в Евпатории или продавали с воза там же, на базаре.

Базара в Ак-Мечети тогда не было. Но работали два магазина. Один - «универсальный» - с мануфактурным и бакалейным отделениями принадлежал армянину Даловскому и размещался на углу теперешних улиц Кирова и Почтовой (позже здесь размещался магазин «Мелодия»). Второй - бакалейный. Он размещался на углу нынешней улицы Чапаева и Больничного переулка.

В 1885 году в селе открыта церковно-при-ходская школа, которая содержалась за счет экономии князя Воронцова. Курс обучения в ней был трехлетний. Поступали в школу около 40 человек, заканчивали - 12-15. Одних родители забирали помогать в поле и по дому, других исключали по «неспособности».

Земская школа с 4-летнем обучением открылась в первые годы ХХ века.

В ней работали два учителя.

В 90-х годах XIX века начал работать врачебный участок, где размещались 14 кроватей и работали один врач и два фельдшера. В Ак-Мечети располагалась земская почтовая конная станция, здесь можно было заказать лошадей до уездного города Евпатории.

В годы первой русской революции 1905— 1907 годов жители Ак-Мечети выступили против самодержавия и стали запахивать помещичьи земли. Однако крестьянские волнения были подавлены, и после поражения революции положение крестьян продолжало ухудшаться. В годы первой мировой войны посевные площади и поголовье скота в Ак-Мечети резко сократились. Из-за нехватки рабочих рук пришли в упадок соляные и рыбные промыслы. После февральской революции 1917 года крестьяне Тарханкута отказывались подписывать договоры на аренду помещичьей земли. В январе 1918 года в селе была установлена советская власть. Затем последовали годы гражданской войны. Окончательно Ак-Мечеть была освобождена от белогвардейцев в 1920 году.

Начиналось социалистическое строительство.

За годы Советской власти несколько раз в связи с изменением административного деления менялся и статус поселка . С 1921 по 1924 год, а затем с 1931 года он являлся районным центром Ак-Мечетского, а после переименования в 1944 году - Черноморского района.

В 20-е годы в Ак-Мечети образовалось сельскохозяйственное товарищество, в котором уже через год насчитывалось 284 хозяйства. В самой Ак-Мечети были организованы 2 товарищества по обработке земли: «Начало» и «Новый Путь», а на их основе, в 1930 году, созданы 2 артели: сельскохозяйственная - «Начало» и рыбколхоз «Путь к коммунизму». За производственные достижения колхоз «Начало» и Ак-Мечетская МТС в 1939 году стали участниками ВДНХ.

Начала развиваться промышленность. Было разведано Ак-Мечетское месторождение известняка-ракушечника на 376 млн. штук, о чем сообщала газета «Советский Крым» за 1940 год, начали работать промкомбинат, мастерская по починке обуви, типография, где печаталась газета «Колхозный путь», электростанция.

На съезд учителей-отличников в 1939 году от Ак-Мечетской школы были направлены 9 учителей и 1 вожатый. Среди них: Нарвыш, Новиков, Виленко, Миненко, Антонюк.

К 1941 году были Построены административные здания и заасфальтирована центральная улица, появилась своя радиостудия.

Но труд мирных жителей был прерван Великой Отечественной войной. Военнообязанные сразу же были призваны в армию, а трудоспособное население в конце июня 1941 года создало в Ак-Мечети истребительный батальон для охраны объектов и вылавливания парашютистов. На фронтах Великой Отечественной войны с немецко-фашистскими захватчиками сражалось 895 жителей Ак-Мечети. 13 апреля Ак-Мечеть была освобождена наступающими частями Красной Армии.

Сразу же в селе началось восстановление разрушенных предприятий, колхозов. Государство помогло предприятиям и колхозам денежными средствами. В 1945 году колхоз «Начало» имел уже 63 лошади, 40 коров и 23 рабочих вола. В 50-е годы появляются новые отрасли -садоводство и виноградарство. Наряду с сельским хозяйством развивается перерабатывающая промышленность. Начали работать молокозавод, хлебозавод, а в 60-е годы - завод торгового оборудования. Среди крупных предприятий следует отметить Управление разведочного бурения.

В начале 90-х годов, в так называемый перестроечный период, в поселке начались преобразования: на базе государственных предприятий были созданы частные и акционерные, некоторые закрылись. Развивается мелкий и средний бизнес в сфере торговли и обслуживания.

В 2002 году в поселке действовало всего 5 промышленных предприятий, объем валового производства продукции которых составил 1207, 8 тыс. грн, производство товаров народного потребления и продуктов питания - 2192,2 тыс. грн, что на 43 процента ниже предшествующих показателей.

Социальная сфера районного центра представлена тремя средними общеобразовательными школами: это учебно-воспитательные комплексы «Школа-лицей №1», «Школа-гимназия №3», а также образовательная школа I—III ступеней № 2. В поселке действуют музыкальная, спортивная школы, школа-интернат, профтехучилище, библиотека, Дом культуры.

Учебно-воспитательный комплекс «Школа-лицей №1» открыта в 1914 году. Здесь учился Герой Советского Союза Н. Кудря. В годы Великой Отечественной войны здесь размещалась казарма немцев и румын, которые при отступлении подожгли и частично разрушили здание. В послевоенный период оно было отстроено.

Свое тридцатилетие скоро отметит коллектив общеобразовательной школы № 2, открытой в 1974 году.

Самой молодой из поселковых школ является УВК «Школа-гимназия №3», здание которой строили болгары. Всего по такому проекту были возведены три школы - две из них в Софии (Болгария). В школе-гимназии оборудованы современные классы и кабинеты, есть бассейн на 500 куб. м, но из-за финансовых трудностей он не функционирует.

Учебно-воспитательный комплекс расположен на ул. Димитрова в так называемом «болгарском микрорайоне», который возводили строители из Болгарии. Первыми жителями этого комфортабельного микрорайона стали работники производственного объединения «Черноморнефтегаз». Здесь же функционирует современный детский садик «Витоша».

Поселок постепенно превращается в курорт. Чудесный пляж на берегу удобной бухты, теплый климат все больше привлекают отдыхающих. Здесь действуют 9 пансионатов, развивается сеть частных мини-гостиниц. В поселке за 2002 год отдохнуло 8 тыс. человек.

«Зеленым нарядом» прибрежной зоны поселка является Приморский парк, который заложили в начале 60-х годов. Саженцы частично закупали в Никитском Ботаническом саду. Из-за значительного содержания в почве и грунтовых водах соли растения приживались с большим трудом. Молодые деревца часто погибали и приходилось подсаживать новые. Помог разрешить эту проблему один из старожилов поселка. Вдоль береговой линии был высажен лох серебристый, корни которого задерживают соленую воду. Так деревья помогали подниматься другим растениям парка. Гордостью этого зеленого массива являются два экземпляра кедра ливанского, привезенного из Никитского Ботанического сада. На территории парка произрастают дуб черешчатый, софора японская, скумпия, тамариск.

В настоящее время значительная часть парка передана частным предпринимателям для размещения курортных объектов.

1.2 Физико-географическая характеристика Тарханкутского полуострова

1.2.1 Местоположение

Площадь Тарханкутского полуострова составляет 1,5 тыс.кв.км. Границы полуострова совпадают с границами Черноморского района.

Большую часть территории занимает Тарханкутская возвышенная равнина, которую пересекают три увала - невысокие, вытянутые, мягко очерченные, сглаженные возвышенности, без ясно выраженного подножия, с плоскими склонами или слегка выпуклой гребневой поверхностью. От крайней западной точки - мыса Кара-Мрун протянулся Оленевский (Джангульский) увал высотой до 240 м над уровнем моря, севернее -Меловой (Тарханкутский) - 179 м, и Бакальский - 75 м над уровнем моря. Увалы разделены котловинами: Дозорненской и Джарылгачской. На отдельных участках поднятий возвышаются известняковые останцевые холмы и гряды. Увалы, обращенные к морю, имеют крутые склоны и прорезаны оврагами, балками, сухоречьями, лощинами. В связи с тем, что уровень Мирового океана повышается со скоростью 12-13 см в столетие, бухты в пределах полуострова постепенно увеличиваются в своих размерах, а прибрежные склоны в результате работы волн и ветра, отступают.

В сторону суши медленно перемещаются песчаные пересыпи, отделяющие соленые озера от бухт моря. Очень красивы причудливых форм кекуры (останцы скальных участков), расположенные в прибрежной зоне. Особенно много их в районе Атлеша и Джангуля. В береговых скальных обрывах природа создала великолепные гроты, ниши, туннели, придающие окружающей местности таинственный и неповторимый облик.

На территории Тарханкута рек нет, но полуостров изобилует балками различной протяженности. Наиболее известны балки Большой и Малый Кастель, Кипчак, Ожиновая, Очеретай, Глядовая. Некоторые изних довольно извилисты и достигают глубины 40-50 м. Очевидно, что эти сухоречъя образовались в далеком геологическом прошлом, когда климат был более влажный и выпадало значительное количество осадков. Те балки, которые имеют небольшую протяженность, более прямолинейны и неглубоки, появились в современную геологическую эпоху. После таяния снега и сильных ливней в балках непродолжительное время бывает вода, но так как поверхность сложена пористыми известняками, она очень быстро просачивается вглубь или, стекая с прилегающих возвышенностей, скапливается в устьях балок и пополняет запасы подземных вод.

Для полуострова очень важной является проблема обеспечения водой. Из специально пробуренных скважин вода при помощи насосов подается в населенные пункты. В пределах Тарханкута насчитывается несколько водоносных горизонтов, но из-за чрезмерного потребления (особенно в летний период) чистой пресной воды порой не хватает. Источники более глубокого горизонта сильно минерализованы или имеют неприятный запах из-за содержания в них сероводорода. На отдельных площадях минерализация воды достигает 8-8,5 г/литр. Подземными водами Тарханкут небогат, поэтому необходимо бережное отношение к ним - вода накапливается и очищается (вследствие природной фильтрации) не так быстро, как ее использует человек. В некоторых местах подземные воды выходят на поверхность. Есть довольно крупные для этих мест источники, например, у с. Водопойного (дебит 40 л). В с. Родники благодаря выходу подземных вод на поверхность у одного нз крупных карстовых источников было построено водохранилище емкостью около 8 тыс. куб. м. В настоящее время местные жители ловят в нем пресноводную рыбу, пригоняют сюда на водопой домашних животных.

В прибрежных балках, где близко к земной поверхности подходят не очень соленые подземные воды, люди еще в далеком прошлом рыли колодцы. До настоящего времени они сохранились в балках Кипчак, Кастель (наполняемость - 170 л/час, глубина -2м). Для питья воду из колодцев лучше кипятить. В то же время следует помнить, что источники, залегающие вблизи моря и соленых озер, отличаются очень высокой минерализацией. Подземная вода имеет соленость рассола, она намного солонее, чем вода Черного моря. Если литр морской воды содержит 17-18 г соли, то в прибрежных «подземных рассолах» соли 46-60 г/л. Необычен ее хлоридно-натриевый состав. Пресные источники иногда встречаются на склонах водоразделов и в днищах крупных балок. Так как приток отдыхающих в летний период значительный, то, останавливаясь на отдых в прибрежных балках, следует заранее побеспокоиться о запасах питьевой воды.

Вдоль береговой линии Тарханкутского полуострова песчаные пляжи чередуются с обрывистыми (до 50-60 м) скальными участками. Пляжи кое-где вообще отсутствуют, а в устьях некоторых балок они настолько незначительны по размерам, что их и пляжами трудно назвать. На участках между мысами Тарханкут и Урет встречаются живописные крохотные бухточки с миниатюрными пляжами. Некоторые из них заканчиваются привлекательными гротами. Такие своеобразные, уютные пляжи называют «карманными». Они имеют незначительную ширину - 2-3 и длину до 15 м. Пляжная зона состоит, как правило, из песка или мелкого гравия.

Здесь можно увидеть большое количество раковин моллюсков: солены, сердцевидки, мидии, гребешка и др. Кое-где встречаются подземные линзы чистой пресной воды. На побережье до сих пор сохранились колодцы, которые служили людям лет 100-300 тому назад. В настоящее время они находятся в полуразрушенном состоянии.

Великолепные песчаные пляжи есть в пгт Черноморское, селах Оленевка, Морское. Они окаймляют мелководные бухты, вдающиеся глубоко в берег: бухту Узкую в пгт Черноморское, Ярылгачскую в с. Межводное и Караджинскую в с.Оленевка между мысами Тарханкут и Кара-Мрун. Морская вода в бухтах хорошо прогревается (в июле до + 25-27 градусов).

В недрах Тарханкута, территория которого сложена осадочными горными породами, сосредоточены разнообразные полезные ископаемые.

Некоторые из них используются в качестве надежных и прочных строительных материалов. Природа создала в этой части полуострова мощные пласты ракушечного известняка, из которого изготавливают штучный камень, стеновые блоки. Известняк залегает на незначительной глубине, поэтому его добывают карьерным способом. Под так называемыми понтическими известняками залегают меотические и сарматские известняки, которые отличаются более высоким качеством. Их добывают в нескольких карьерах, однако значительного освоения эти месторождения не получили. А ведь известняк, наряду с глиной и песком, считают третьим «китом» индустрии строительных материалов. Он прекрасно переносит изменения температуры и влажности.

Климат умеренно-жаркий с мягкой зимой, очень засушливый на западе и засушливый на востоке. Суммы активных температур воздуха выше 10°С составляют 3400—3280°, а выше 15 СС - 2700-2610 ° .

Для области характерна ландшафтная ярусность в размещении следующих местностей: морских песчаных пересыпей и кос с малоразвитыми почвами черноземного типа; долинно-сухоречных с лугово-черноземными карбонатными слабогумусированными почвами; синклинально-котловинных кустарниково-степных со слабогумусированными черноземами: наклонно-равнинных, лощинно-балочных степных, ксерофитно- и кустарниково-степных со слабогумусированными черноземами, малоразвитыми почвами черноземного типа и обнажениями известняков; останцово-водораздельных ксерофитно-степных с малоразвитыми почвами черноземного типа и обнажениями известняков.

Соотношение площадей угодий следующее: пахотные земли составляют 51% площади области, сады и виноградники—7%, пастбища — 32% и лесополосы — 1 %.

В Тарханкутском районе интересны 6 ландшафтных и 2 аквальных памятника природы. Наиболее известны Джангульское оползневое побережье и балка Большой Кастель у с. Оленевки с реликтовыми кустарниковыми зарослями, место гнездовий и остановок во время перелетов до 90 видов птиц, а также местообитания диких кроликов. Это также участок целинной каменистой степи у с. Красносельского, северо-западная часть озера Донузлав с водно-болотной растительностью и богатым миром пернатых. Большой интерес для туристической деятельности представляет абразионное побережье Большого и Малого Атлеша.

Формирование Тарханкутской равнины началось несколько сотен миллионов лет назад. Размеры полуострова и характер местности постоянно менялись. Около 1 миллиона лет назад на месте северо - западной части Черного моря находилась болотистая суша. Со временем морская стихия изрезала полуостров, образовав гроты, туннели, придав побережью живописный вид. Особенно причудливы берега севернее и южнее с. Оленевки, где размещены урочища Джангуль и Атлеш. Оползневые террасы преходят в отвесную 60-ти метровую стену, обрывающуюся над морем в районе Джангуля. Здесь сохранилась оригинальная растительность, резко отличающаяся от остальной части побережья. На протяжении веков менялся растительный и животный мир Тарханкута. В 1 тысечелетии до н.э., в условиях более влажного и холодного климата, здесь произрастали деревья хвойных пород. Изменился климат, исчезли хвойные и дубовые леса, однако и сейчас из 2400 с лишним видов растений, произрастающих в Крыму - 600 присутствуют на Тарханкуте. Два вида из которых занесены в Красную книгу василек Талиева и пырей ковылелистный.

Когда-то была очень богата и разнообразна фауна Тарханкута, но со временем исчезли обитавшие здесь южные слоны, носороги, олени, волки, медведи, уступив место многочисленным грызунам, птицам, насекомым. Особенно распространены в наше время зайцы, хомяки, тушканчики, лисы. Из птиц - жаворонки, перепела, галки, встречаются также куропатки, журавль-красавка, цапли - всего около 120 видов животных. В море водятся осетр, севрюга, белуга, камбала, скат, кефаль, пеленгас, скумбрия, сельдь, хамса, ставрида, бычок, барабулька, зеленуха,пикша и морские ерши. На подводных скалах растут устрицы и мидии. Мидии не только очень питательный и полезный деликатес - они еще активно помогают человеку бороться с радиацией, выводя ее из организма человека. Былое обилие в местных прибрежных водах рыб осетровых пород дало название "осетровой бухты" данному месту. Именно здесь выловили белугу до 4 м длиной и весом в полторы тонны.

В мелководных заливах хорошо ловятся креветки, их длина достигает 5-8 см. Самые крупные из ракообразных - крабы, их насчитывается в Черном море 18 видов.

1.2.2 Климат

Тарханкут расположен в умеренном климатическом поясе, поэтому климат умеренно теплый, степной, с жарким засушливым летом и мягкой зимой. В отличие от внутренних районов Крыма, лето на побережье менее жаркое (жару снижают дневные бризы), а зима - теплее.

В то же время Тарханкут не уступает знаменитым крымским курортам по обилию солнечного света. Среднегодовое количество часов солнечного сияния составляет 2300-2400 (для сравнения: в Евпатории - 2384, в Ялте -2223, Сочи- 1980).

На Тарханкуте влияние бризов на количество солнечной радиации существенно. Они способствуют уменьшению облачности, что, естественно, ведет к увеличению притока солнечного тепла. Среднегодовая температура воздуха на Тарханкуте составляет 9,9-11,9 градуса (по данным метеостанции пгт Черноморское). Для сравнения: в предгорном Крыму этот показатель составляет 8-10 градусов.

По многочисленным данным, самый теплый месяц - июль, но в 20  
процентах лет этот показатель приходится на август и лишь в 10-15  
процентах лет - на июнь. Среднемноголетняя температура июля составляет  
25,1 °С, на ЮБК - 23-24°С, в Крымских горах - 13-16°С. В отдельные годы  
абсолютная максимальная температура достигает +39, + 40 градусов.

На температуру воздуха большое влияние оказывают бризы - мягкие ветры, приносящие прохладу с моря в летние дни. За период с мая по сентябрь в Западном Крыму жарких дней бывает 70-80 (это дни, когда средняя температура превышает 20°С). В отдельные годы летом иногда температура может понижаться до +6-11°С.

С августа начинается небольшое понижением температуры в равнинном и предгорном Крыму, однако в Черноморском, где сказывается влияние Черного моря, она может оставаться такой же, как в июле. Летний сезон на Тарханкуте начинается во второй половине мая и заканчивается в сентябре, т. е. длится 4-5 месяцев. (Табл.1)

Таблица 1

Средняя декадная температура воздуха

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| январь | | | | февраль | | | март | | | | апрель | | | | май | | | | ИЮНЬ | | | |
| 0,1 | 0,4 | 0,6 | | 0,8 | 0,6 | од | 1,1 | | 2,7 | 4,6 | 6,5 | | 8,5 | 10,6 | 1 2,8 | 14,7 | | 16,5 | 18,1 | | 19,6 | 21,0 |
| ИЮЛЬ | | | август | | | | | сентябрь | | | | Октябрь | | | | | Ноябрь | | | декабрь | | |
| 22,1 23,0 23,4 | | | 23,2 22,5 21,2 | | | | | 19,5 17,7 15,8 | | | | 14,0 12,3 10,6 | | | | | 8,9 7,3 5,4 | | | 3,5 | 2,0 | 0,8 | | |

Весна на полуострове начинается рано, но постепенно, так как велико влияние остывшего за зиму моря. Самым неприятным из весенних месяцев бывает март - засушливый и ветреный. Зима более мягкая, чем в центральной части равнинного Крыма. Среднемноголетняя температура января +3,3°С, а самого холодного зимнего месяца - февраля +0,5 °С. Однако наблюдались в отдельные годы зимние морозы до — 26°С и оттепели до + 17°С. Зимы -малоснежные. Снег появляется в конце декабря и сходит в конце февраля. Осадки зимой чаще выпадают в виде дождя или мокрого снега. (Табл. 2, 3)

Таблица 2

Среднее декадное количество осадков(мм)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Янв. | Фев. | март | апр. | май | июнь | июль | авг. | сент. | окт. | ¥ |
| 9 9 8 | 7 7 7 | 6 6 6 | 6 7 6 | 6 6 7 | 9 10 10 | 8 7 8 | 10 10 9 | 8 8 8 | 13 15 14 | 1 |

Таблица 3

Средняя декадная относительной влажности воздуха в 13час.(%)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь |
| 72 71 70 | 69 69 69 | 68 68 68 | 68 68 68 | 68 68 67 | 66 66 67 | 69 71 73 |

Жара осенью не досаждает, облачность и осадки в сентябре - начале октября незначительны. Средняя температура октября +12°ОчТакая погода может держаться до начала ноября.

В разные годы на Тарханкуте выпадает неодинаковое количество осадков. Их величина может колебаться от 120-220мм до 500-750мм в год. (Для сравнения: на ЮБК от 160-260мм до 800-1000 мм в год). Минимальное количество осадков выпадает летом, максимальное - осенью.

Для Тарханкута характерны частые ветры. В течение года здесь господствуют северо-восточные, восточные, западные и юго-западные ветры. Среднегодовая скорость их 4-5,5 м/сек. (для сравнения: на ЮБК 3 м/сек, на вершинах Крымских гор - 6-9 м/сек.). В течение суток скорость ветра меняется: днем более значительная, чем ночью. Сильные ветры (более 15 м/сек) в среднем за год дуют 24-29 дней. Крайне редко наблюдаются ураганные ветры. Для Тарханкута характерны местные ветры - бризы, меняющие направление два раза в сутки (дневной бриз дует днем с моря на сушу, ночной - с суши на море). С марта по ноябрь здесь наблюдается до 105 дней с бризами (17-18 дней в месяц). Максимальная скорость этого ветра не превышает 6-7 м/сек днем и 5 м/сек ночью. (Табл. 4)

Таблица 4

Число дней с сильным ветром( > 15м/сек)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| янв. | февр. | март | апр. | май | июнь | июль | авг. | сент. | окт. | ноя. | дек | год |
| 3,6 | 4,7 | 5,4 | 3,2 | 2,0 | 2,1 | 1,6 | 2,4 | 3,1 | 3,4 | 3,9 | 4,4 | 39,8 |

Морские бризы оказывают очень благотворное влияние на организм человека: создают на берегу естественный ингаляторий. В наш организм через верхние дыхательные пути поступает чистейший воздух, содержащий ионы кальция, натрия, калия, брома, йода и другие важнейшие элементы. Ученые утверждают, что такая ингаляция намного эффективнее, чем та, которую мы можем получить в лечебно-санаторных учреждениях.

Важным показателем климата является относительная влажность воздуха. Для Тарханкута ее среднегодовой показатель составляет 70-75%. Самая низкая относительная влажность наблюдается летом - 66-74% и ниже. Поэтому летняя жара здесь переносится нашим организмом значительно легче, чем на знаменитых курортах Кавказа. В среднем в течение 3—7 летних суток относительная влажность воздуха может падать до 30 %. В этом случае резко усиливается потоотделение, а значит увеличивается потребность в питье.

В целом по содержанию количества влаги в воздухе климат северозападного Крыма благоприятен для лечения различных заболеваний.

Большое значение для характеристики бальнеологических свойств климата имеет температура воды. В мелководном Каркинитском заливе, на побережье которого расположен шт Черноморское, вода прогревается и охлаждается раньше и быстрее, чем в глубоководных районах крымского побережья.

Купальный сезон начинается при среднесуточной температуре воды + 17-18 градусов. Продолжительность его 130-140 дней, а в отдельные годы -до 160. Однако при длительных северо-восточных ветрах верхние прогретые стой воды могут перемещаться от берега далеко в открытое море, а на их место из глубины моря поднимается холодная вода. Из-за такого сгона воды температура в отдельные дни понижается на 12-15 градусов в течение всего нескольких часов. Чаще всего эти явления происходят в июне-июле. Хотя дрк отдыхающих такая резкая смена температуры воды мало приятна, в этом есть и положительный момент: сгонные ветры уносят далеко в открытое море поверхностные загрязненные воды, а на их место поступают чистейшие глубинные воды, которые через день-два прогреваются.

1.2.3 Растительный и животный мир

Растительный мир.

В Северо-Западном Крыму произрастает свыше 600 видов дикорастущих растений. Они принадлежат к 62 различным семействам. Наиболее широко представлены сложноцветные, злаки, крестоцветные, бобовые и др.

В степной растительности Северо-Западного Крыма, прежде всего, выделаются сухолюбивые, узколистные, длительно вегетирующие злаки: ковыли Лессинга и тырса, типчак, житняк, тонконог, мятлик бесплодный и др.

Широко распространены многолетние: асфоделина таврическая, юринея, вьюнок, тысячелистник, высокий синий шалфей поникший, многолетние виды льна, рута, желтая серповидная люцерна. Весной степь на короткое время покрывается пестрым ковром мятлика луковичного. Это название связано с тем, что в его колосках вместо семян развиваются молодые растеньица с листовыми побегами, очень похожие на луковицеобразные утолщения стеблей, только меньших размеров. На солонцеватых участках произрастают различные виды полыни. Расчлененность поверхности и связанные с этим пестрота почв и климатические различия обусловливают большое разнообразие степной растительности края. В северной его части сохранились остатки типчаково-ковыльных степей, а в южной - полынно-типчаковых с примесью чабрецов, юринеи и различных кустарников. В балках распространены ковыльные, типчаковые и олуговелые степи.

На темно- и лугово-каштановых почвах северной части края в прошлом простирались сухие степи. Солонцы были заняты полынно-типчаковыми степями. Эти безотрадные в прошлом серо-зеленые степи и засоленные луга сейчас занимают квадраты рисовых полей.

На Джангульском оползневом побережье, на обрывах озера Донузлав и местами в некоторых балках нередки заросли терна. Ежевики сизой, шиповника, бузины, скумпии, яблони восточной, груши, жасмина. Местами кустарники перевиты плющом.

Низовья крупных балок и сухоречий поросли тростником, камышом озерным, рогозом, ситником, камышом морским, пыреем подовым. Значительное место в Северо-Западном Крыму занимают перелоги разных возрастов. Они используются для выпаса овец. Молодые перелоги обычно зарастали сорняками. На среднемощных почвах разрастался пырей ползучий. Такие участки в урожайные годы давали по 22 ц хорошего сена с га. Из растений пастбищ и сенокосов наибольшее кормовое значение имеют злаки - пырей, ковыли, мятлик, многолетние костры - безостый, береговой, 2 вида тонконога, бобовые - люцерна желтая, 2 вида донника, верблюдки. Вследствие выпаса степная растительность ухудшается: ценные растения исчезают, уступая место жестким и едким, которые скот не ест: бурьян, шалфей эфиопский, синеголовник, железняк и др.

К сожалению, довольно разнообразны и широко распространены в Северо-Западном Крыму сорные растения. Весной посевы пшеницы и лесополосы пестрят ярко-красными цветами мака, синими соцветиями гиацинта, позже зацветают лиловые дельфиниумы. Наиболее злостными сорняками считаются свинорой, ластовень, осот розовый, повилика, заразиха, овсюг, гармала (вонючка) - ядовитое растение, скот ее не ест. Борьба с сорняками очень важна в условиях орошаемого земледелия: если 15 сорняки не уничтожить до начала орошения, то позже все меры борьбы с ними будут безуспешны.

Различные находки свидетельствуют, что еще в первые века нашей эры на Тарханкуте растительность была близка к лесостепной. Она, несомненно, была уничтожена человеком, который занимался земледелием и скотоводством.

Но, если нет в Северо-Западном Крыму лесов, то современную его степь нельзя себе представить без разрастающихся с каждым годом лесных полос. Состоят они из абрикоса, белой акации, серебристого лоха, тамариска и ряда кустарников. Лесополосы часто образуют зеленые коридоры. Ранним утром в степи путн£5с с наслаждением вдыхает запах полевых цветов, смешанный с ароматом влажной после ночи листвы деревьев.

Животный мир

Поскольку полуостров Тарханкут лежит в пределах степной природной зоны, для него характерен и свой особый животный мир. На Тарханкуте можно встретить большое разнообразие насекомых, грызунов, хищников, насекомоядных, птиц, а также опасных животных.

Насекомые

Многие из насекомых, обитающих на Тарханкутском полуострове, больше нигде в Крыму не встречаются. Это два вида диких пчел, четыре вида складчатокрылых ос, три вида жуков-листоедов. Только здесь обитает крымский эндемик - кобылка асиотметис таврическая.. Самое крупное насекомое Крыма - кузнечик из отряда прямокрылых - дыбка степная. Размеры самок этого вида от головы до конца яйцеклада могут достигать до 120мм (длина яйцеклада - до 45мм). Этот вид размножается партеногенетическим способом, т. е. женская половая клетка развивается без оплодотворения. Самцы на территории Крыма неизвестны. Обитает на Тарханкуте.

В целом фауна Тарханкута включает около 20 видов насекомых, занесенных в Красную книгу Украины. Самое крупное равнокрылое Крыма - цикада обыкновения. Она же и самое шумное насекомое Крыма. Самцы этого вида имеют специальный звуковой аппарат с резонаторами. Песня самца, служащая для привлечения самок громче звуков, издаваемых другими видами цикад. Интересно, что самки цикад не способны издавать звуки. Издавна люди воздавали почести скарабею, а в Древнем Египте он считался священным. Этот жук был обнаружен зоологами лет 15-20 назад на Джангуле. Для человека он опасности не представляет. Издревле его изображали на стенах храмов, делали скульптурки из драгоценных камней и металлов. Изображениями скарабея украшали саркофаги фараонов. Такое отношение к насекомым связано с тем, что жуки способны лепить большие шары из навоза и переделывать их на десятки метров. Египтяне увидели в этом подобие движения Солнца по небу. Обычно такой шар служит пищей жуку и его личинке. Удивительно, что шар весит примерно 40 граммов, т. е. в 20 раз превышает вес самого скарабея. Издавна жука считали символом мира и Солнца.

Грызуны.

В Западном Крыму более 30 видов животных, среди которых наиболее многочисленны грызуны (15 видов). Они представлены полевками, тушканчиками, серыми крысами, зайцами-русаками, хомяками, сусликами малыми, мышовками степными. Животное в открытой степи спасает от преследования быстрота бега или подземное убежище. Поэтому в степи распространены или бегающие и прыгающие животные, или роющие.

Как правило, грызуны имеют маскировочную окраску (под цвет почвы), ведь защитная роль степной растительности очень мала.

Два вида грызунов занесены в Красную книгу Украины: это степная мышовка и тушканчик, типичный представитель степной фауны.

К редким видам грызунов относится серый хомяк.

Из зайцеобразных распространен заяц-русак. Сравнительно недавно, в 1961 году, в Крым завезли одичавших кроликов из Одесской и Херсонской областей (сюда они попали из Западной Европы в начале XX века). Особенно много кроликов на Джангуле, но в последнее время и здесь их количество уменьшается, так как не соблюдаются сроки и правила охоты.

Хищники.

Из хищников, питающихся в основном грызунами, в Западном Крыму обитают лисицы, хорьки степные и ласки. Обыкновенная лисица - самый крупный хищник в степи. На Тарханкуте является объектом охоты. Степной хорек занесен в Красную книгу Украины.

Насекомоядные.

Из насекомоядных встречаются землеройки, ежи обыкновенные, \* несколько видов летучих мышей (нетопырь-карлик, вечерница-рыжая, ночница усатая, кожан поздний). Еж обыкновенный - самый крупный представитель отряда насекомоядных. Длина его тела 30—35см вес до 1.2 кг.

Птицы.

На Тарханкуте встречается около 100 видов птиц, из которых 30 видов обычные представители степи: перепел, тиркуша, стрепет, жаворонок, дрофа, журавль-красавка. Очень много птиц гнездится на Джангуле. Во время перелетов здесь останавливается около 300 видов пернатых. На обрывах скал хохлатый баклан имеет самые крупные в Крыму колонии. Птица занесена в Красную книгу Украины. В прибрежных обрывах устроили свои жилища крупные земляные утки - огарь и пеганка. Еще в 50-е годы на Джангуле обитала самая крупная сова Крыма - филин. Однако в настоящее время мест его гнездования не найдено. Очень редко встречается дрофа, которая способна гнездиться среди возделываемых полей.

В 1998 году на Тарханкуте была обнаружена колония розовых скворцов. Эта редкая птица гнездится в основном на целинных степных участках. В Крыму, кроме этого района, розовый скворец обитает только в

Опукском заповеднике. В XX веке привычной птицей для тарханкутских степей был обычный орел.

Опасные животные.

Есть на полуострове представители животного мира, встреча с которыми для человека небезопасна. Особенно следует помнить об этом тем отдыхающим, которые останавливаются в палаточных лагерях на побережье моря, в балках. Редко, но встречается степная гадюка. Гнездится она в скалах, в кустарниковых насаждениях, по балкам. Это единственная из змей Крыма, которая имеет ядовитые железы. На людей сама не нападает, но, защищаясь, может укусить. Укус гадюки болезнен, но смертельные случаи редкость. Это пресмыкающееся очень полезно, так как поедает много грызунов. Сама же гадюка является абсолютно беззащитной перед многими хищными птицами. Цаплями, аистами, грачами. Она нуждается в защите и охране. В последние годы численность ее резко сократилась из-за нелегального отдрва змей для содержания в серпентариях с целью получения яда. Сейчас встречи с этой змеей крайне редки. Численность вида неуклонно сокращается. Встречается на Джангульском оползневом побережье.

Самым ядовитым пауком Крыма считается каракурт. Его яд вызывает у человека расстройство сердечно-сосудистой и выделительной систем, удушье, судороги. Иногда укусы могут привести к смертельному исходу Каракурты - пауки небольших размеров: самки - 10-20мм, самцы - 4-7мм. Половозрелые самки черной окраски, самцы и неполовозрелые самки отличаются красными пятнами на брюшке. Имеют глаза дневного и ночного зрения. В период размножения самка строит в земле гнездо. После оплодотворения она пожирает самца, поэтому и получила свое мрачное прозвище - «черная вдова». В течение лета самка производит несколько кладок, а после последней кладки погибает.

Что делать при укусе каракурта? Можно прижечь место спичкой, так как паук прокусывает кожу только на 0,5мм, при нагревании яд разрушается, но сделать это надо не позднее 2-3 минут после укуса. Лучше не медлить, а срочно доставить пострадавшего в больницу, так как без ввода специальной сыворотки и лечения не обойтись.

Еще один обитатель местности - сколопендра кольчатая. Ведет скрытный образ жизни, таится под камнями, бревнами, трещинами скал, где в сухое время года воздух влажен. Активна ночью. Имеет зеленоватый или табачный цвет. Длина ее - 10-12см. Внутри последнего и предпоследнего членика многоножки проходит тонкий канал ядовитой железы, который открывается маленьким отверстием. Укусы сколопендры болезненны, но не смертельны. В месте укуса ощущается жгучая боль, развивается отек, недомогание, озноб.

Чтобы Ваш отдых не омрачился неприятными встречами, необходимо соблюдать меры предосторожности. Чтобы избежать укуса ядовитым насекСмым, каждое утро осматривайте пол в палатке, тщательно вытряхивайте одежду и обувь. В походе по степи носите брюки, носки, чтобы кожа была закрыта.

Животный мир Тарханкута очень уязвим и нуждается в особом внимании со стороны человека, в охране. Если не соблюдать элементарных правил поведения по отношению к степным обитателям, то и их постигнет участь тюленя-монаха, навсегда исчезнувшего с акватории Черного моря.

РАЗДЕЛ 2 Анализ ресурсного и рекреациоанного потенциалов Тарханкутского полуострова

2.1 Природные и антропогенные туристические ресурсы

Рекреационная деятелльность, в том числе туризм, имеет четко выраженную ресурсную ориентацию. Размещение туристских ресурсов , их состав, а также количественные и качественные параметры в значительной степени определяют территориальную организацию туризма, направленость рекреационных потоков, развтие процессов рекреационного районообразования, структуру природопользования, а также экономическую эфективность туризма.

Туристские ресурсы – это система объектов и явлений природного и антропогенного происхождения, которые в определенный момент времени обеспечивают развитие туристской деятельности.

Природные туристские ресурсы: геоморфологические (рельеф), климатические, пляжные, водные (гидрологические), вальнеологические, грязевые, в том числе фаунистические и флористические, пейзажные и т.д.

Антропогенные туристские ресурсы: культурные (музеи, зрелищные объекты), исторические, археологические, этнографические (быт, традиции), архитектурно-градостроительные, социально-экономические.

Природно-антропогенные: объекты садово-паркового искусства, водохранилища, дендрарии, лесопарки.

На Тарханкутском полуострове располоено большое количество туристских ресурсов.

Природные туристские ресурсы.

Тархнкутский полуостров – край с теплым и мягким климатом, необозримым морским и степным просторами, обширными пляжами, целебными грязями, минеральными и территориальными водами, с зеленым садом и виноградниками. Его природа поистине удивительна и уникальна[[1]](#footnote-1).

Когда вы въезжаете в Крым с севера по шоссе или железной дороге, перед вами расстилается уходящая за горизонт ровная низменная степь, незаметно для глаза повышающаяся к югу. Лишь приближаясь к Симферополю, вы замечаете, что равнина становится волнистой, а спереди вырисовываются окутанные дымкой Крымские горы. Подобное изменение поверхности наблюдается и в западной части Крыма. Здесь от сухоречья Чатырлык до самого морского побережья простирается плоская Северо-Крымская низменность, а южнее возвышенная волнистая равнина, известная под название Тарханкутское плато. В пределах Тархункутского полуострова эта равнина наиболее высокая и расчлененная глубокими балками. На западе она заканчивается двумя мысами – Тарханкут и Кара-Мрун (Чернй Нос)[[2]](#footnote-2).

Море изрезало обрывистые берега, местами отделило от мысов каменные глыбы причудливой формы – останцы, одиноко выступающие над поверхностью воды, кое-где пробило в береговых обрывах ниши, гроты, туннели. Все это сделало тарханкутское побережье очень живописным.

Наиболее известным объектом Тарханкутского полуострова являютя белые скалы Атлеша. Здесь открывается необыкновенной красоты картина: белоснежные 40-60-ти метровые береговые обрывы, желтые пляжи в маленьких бухтах, голубизна неба иморя, зеленовато-белые пещеры и гроты. Береговая линия здесь изгибается дугой, образуя небольшие заливы. Трудно себе представить, но белые скалы, отложение изветняка – это дно древнего моря. Здесь можно проследить, как шло осадконакопление в отдаленном геологическом прошлом. Участки скал, расположенгые выше уровня моря, более молодые. Причудливо возвышаются над водой отделившиеся от берега глыбы. Одна из таких скал носит название «Черепашка». У западной оконечности бухты Большого Атлеша в море выступает скала , в которой волнами и ветрами пробита громдная Арка – символ Большого Атлеша. К ней ведет металлическая лестница, которую соорудили совсем недавно. Недалеко от Арки обрывается в море другая двухметровая лестница, которую в давние времена вырубили в известняке неизвестные создатели[[3]](#footnote-3).

Нижнюю часть лестницы обрушили волны. Недалеко от Арки есть грот, имеющий своеобразную форму.

Атлеш подразделяют на две части: Большой (находится в 6 км к юго-востоку от Оленевки) и Малый (в километре от Большого). Название Атлеш происходит от персидского слова «атеш» (огонь). Название очевидно связано с тем, что с давних времен на побережье обрывистых скальных участков раскладывали костры, которые в ненастную погоду и в ночное время указывали суднам путь к берегу. Скалы Тарханкута очень опасны для мореплавателей, а прибрежные воды могут вполне соперничать с акваторией Севастополя и Керчи по количсетву затонувших судов. В то же время с античных времен нбольшие бухты Атлеша служили надежым укрытием для пиратов и контрабандистов.

Побережье между Большим и Малым Атлешем изобилует каменными навесами, гротами, нишами. Дно моря завалено причудливыми небольшими глыбами, обработанными волнами.

На Малом Атлеше привлекает внимание исполинский 98-ми метровый туннель, пробитый волнами в толще мыса. «Продушину» в туннель (сквозной колодец на поверхности земли, можно видеть, проплывая по самому туннелю. Это увлекательное путешествие можно совершить на небольшом катере, надувном матрасе или вплавь[[4]](#footnote-4).

Рядом с входом в туннель находится самая низка в Крыму 150-ти метровая, известная специалистам, но еще не исследованнная пищера, вход в нее на 10 м ниже уровня моря. Она заканчивается небольши залом. Отправляеться в пещеру можно только в тихую погоду.

Знаменитой в пределах Малого Атлеша является и так назваемая «Чаша любви». «Чаша» окружена естественными скалами. Глубина моря сдесь достигает 6 м. С открытым морем «Чаша» соединена небольшим пдводным туннелем.

В 1966 году на Атлеше побывали спортсмены-энтузиасты из клуба любителей подводных исследований «Ихтиандр». В специальном домике, коорый был приспособлен для длительного погружения под воду, они проводили исследования, связанные с изменениями в организме человека при длительном пребывании на глубине. Врач А. Хаес и инженер Д. Галактинов провели под водой по трое суток. Недалеко от места погружения домика сохранился известняковый камень, на котором остались высеченные слова «Донецк. Ихтиандр. Место погружения подводного дома. 23 августа 1966г.». К сожалению, значительную часть надписи стерло время, и ее сложно прочитать[[5]](#footnote-5).

В районе Атлеша вода чиста и прозрачна. Живописный подводный мир манет и притягивает. Удивительное и необычное творение создали сдесь и люди. Это музей на дне моря, подводная галерея бюстов, - «Аллея вождей», которая находится в 100 м от берега на 12-ти метровой глубине. Аквалангисты вмуровали в камни бюсты Ленина, Кирова, Дзержинского… Рядом табличка, на которой сделана запись о том, что музей открыт Владимиром Борулянским 25 августа 1992 года. Тогда и был установлен первый бюст, а в журнале погружений сделана следующая запись: «Ульянов. Время погружения…Без всплытия.» В. Борулянский установил бюст Ульянова лицом на запад, его начинания поддержали друзья аквалангисты. Рядом с бюстами революционеров появились скульптурные изображения деятелей культуры, писателей, поэтов, композиторов, среди них Пушкин, Есенин, Добролюбов, Бетховен, Блок, Маяковский, Чайковский. А вокруг – нагромождение глыб, поросших водорослями, мидиями. Симферопольские кинематографисты сняли фильм об этом удивительном и необычном музее, его демонстрировали во Франции[[6]](#footnote-6).

Территория Атлешей привлекает не только любителей отохнуть, позагорать, поплавать с аквалангами. Сюда приезжают и ученые, археологи, гидрологи, биологи, палеонтологи. Тарханкут поправу можно назвать неисчерпаемой кладовой разнообразных научных открытий, так, ученые-палеонтологи в одном из обнажений известняка обнаружили отпечаток ископаемой рыбы, обитавшей в далеком геологическом прошлом. Длина рыбы – более 1 метра. Еще одна уникальная находка – колония ископаемых онколитов (круглых известняковых стяжений). Размеры отдельных экземпляров достигают более 40 см в диаметре. В образовании онколитов принимали участие и некоторые водоросли.

В 1968 году Большой и Малый Атлеш и прилегающий к ним участок степи были объявлены заповедными[[7]](#footnote-7).

Также привлекателен берег севернее с. Оленевки, где отвесной 60-тиметровой стеной обрывается над морем Джангульский увал. Сдесь вдоль склонов тянуться иногда в несколько рядов, оползневые террасы, ступени. С наклоном, как правило, в сторону, обратную движению оползней. Береговая линия причудливо изломана выступами хаотически нагроможденных массивов, оползневых бугров. Поражают своей необычной красотой оползневые останцы – это естественные бастионы, крупные монолиты, парамедальные скалы, скалы-призмы и т.п.

Полоса пляжей в этом районе узкая, а местами вообще отсутствует. Обычно в устьях балок встречаются крохотные пляжи, образованные песком из перетертых раковин моллюсков или мелким галичником. Очень живописны небольшие пляжи в уютных бутах, часто заканчивающихся прикладными гротами. Наиболее распространены эти бухты на южном побережье полуострова между мысами Тарханкут и Урет.

Пески состоят из преимущественно мелко перетертых раковен моллюсков с незначительной примесью соединений железа и солей, содержащихся в морской воде. В связи с этим пески имеют небольшую теплопроводность и теплоемкость. Благодаря присутствию в песке соединений морской воды песочные ванны солнечного нагрева оказывают целебное воздействие на человеческий организм. Пересыпи озер удобны для размещения санаториев, баз отдыха, пансионатов так как расположены между хорошо прогреваемыми летом полуизолированнми бухтами и минеральными озерами с лечебными грязями.

Важным фактором, способствующим туристической деятельности, является климат. Известный врач климатолог А. Шенк писал, что климат с его многообразными оттенками, с обилием входящих в него отдельных лечебных факторов при своеобразном сочетании их образует именно ту базу, при посредстве которой можно лучше всего воздействовать на кожу, дыхательные пути, органы чувств, нервную систему человека[[8]](#footnote-8).

Кроме моря в северо-западном Крыму имеется 6 соленых озер, которые входят в Тарханкутскую группу: Бакальское, Джарылгачское, Ярылгачское и Панское (в рачоне Межводного), Лиман (у с. Оленевка, отделенное от моря песчаной косой) и Донузлав.

Озера Тарханкута находятся вблизи моря и в прошлом были ниховьями балок и рек, впадавших в море. Постепенно песчаными пересыпьями они отделились от моря и превратились в самостоятельные врдоемы. Все они невелики по площади и мелководн (от 0,3 до 1 м.)

Озеро Донузлав отделяет на востоке-юго-востоке Тарханкутский полуостров от остальной части Крыма.

Историческое прошлое и природа распределились так, что ныне озеро Донузлав в своем бассейне имеет и соленую и пресную воду. При опкскании побережья образовался залив, который постепенно отделился от моря песчанной пересыпью и превратился в озеро. Донузлав является своеобразным рекордсменом – это самое глубокое (28 м вблизи песчаной пересыпи) и самое протяженное (28 км) озеро Крыма. Озеро в значительной мере питается водой, которая просачивается через песчаную пересыпь, и в меньшей степени атмосферными осадками. В той же мере, северная часть озера пополняется родниками, бъющими с его дна, которые опресняют водоем[[9]](#footnote-9).

Берега Донузлава сложены известняками, побережье сильно изрезано и образует много заливов и мысов, над уровнем воды скальные обрывистые участки возвышаются зачастую на 7 – 10 м, а в отдельных местах не 25 (Кипчакская балка).

Дно озера 10-тиметровым слоем ила, который имеет цвет от темно-серого до черного, который может применятся для грязелечения, так как по сотаву близок к илам озера Майнаки (г. Евпатория), однако, в лечебных целях пока не используется. Запасы ила практически неисчерпаемы.

В южной части озера можно ловить морскую рыбу (ставриду, кефаль и другие), а в северной – пресноводную. Сдесь разводят толстолобика и зеркального карпа.

Северная часть озера и прилегающая прибрежная территория с 1947 года объявлена заповедником, так как в его верховьях развивается необычайная для равнинного Крыма озонально водно-болотная растительность, которая представляет определнный интерес для ученых и взята под охрану.

В северо-западном Крыму имеются подземные воды, особую группу которых составляют минеральные воды. Они вскрыты почти повсюду, где производилось поисковое бурение на нефть и газ.

При бурении разведочной скважины у с. Глебовка была обнаружена на глубине свыше 1000 м горячая минеральная хлористо-натривая вода, которая содержит аммоний, йод, бром и др. элементы.

Минеральные воды Тарханкута ждут изучения и освоения. В будущем они могут играть важную роль в развитии курортов в западном Крыму[[10]](#footnote-10).

Антропогенные туристские ресурсы.

Тарханкутский полуостров один из самых интересных природно-ландшафтных объектов Крыма. Среди приезжающих на отдых в Крым, районный центр – Черноморское славится как своей живописной бухтой с превосходными песчаными пляжами, так и велликолепным климатом. Но не только это является достопримечательностью для туристов. Многие из них даже не подозревают, что у них практически под ногами находится предшественник современного курорта – древнегреческий городок Колос Лимен (прекрасная гавань)[[11]](#footnote-11).

О Колос-Лимене упоминал Помпоний Мела, размещая его к востоку от Херсонеса. Флавий Арриан называл его скифской гаванью и указывал расстояние между Киркинитидой и Колос-Лименом в 700 стадиев, а Псевдо Арриан – чуть больше 94 миль. Клавдий Птолемей также приводил координаты.

За прошедшие две тысячи лет значительная часть памятника была уничтожена оползнями морского берега: другой берег находится на рсстоянии, по крайней мере, 60-70м от современного, следовательно, его площадь могла составлять 4 Га. В настоящее время древнее городище представляет собой невысокий всхолмленный, вытянутый с востока на запад участок с пологими склонами, площадью почти 2,5 Га[[12]](#footnote-12). Развалиины этого античного поселения возвышаются на скалистом мысу в глубине бухты Узкая, на северной окраине пгт Черноморское. С юга его ограничивает длинная песчаная коса, а с севера – начинаются невысокие скалистые обрывы[[13]](#footnote-13).

Кроме Колос-Лимена на северо-западе Крыма имеются и другие античные поселения. Так в 1964 – 65 годах Донузлавская экспедиция АН под руководством О. Д. Дашевской, расрыла у западной оконечности 9-ти клометровой песчаной Донузлавской косы древнее городище под условным названием Беляус, также на этом побережье в настоящее время известно около полутора десятков херсонесских поселений, более половины которых частично исследованы археологами. Среди них: укрепленный пункт западнее Беляуса Кульчукское городище, расположенное в двух километрах к югу от с. Громово, остатки укрепленной греческой усадьбы Тарпанчи у с . Окуневка, Джон-Баба у с. Марьино, Абляшитское городище в двух километрах к северо-востоку от Аблямитского моста через Донузлавское озеро, и многие другие.

Изучение Тарханкутсткого полуострова далеко от его завершения, н уже сейчас этот район широко известен в научном мире своими замечательными памятниками античной и раннесредневековой фортификации.

Еще одной достопримечательностью Тарханкутского полуострова является Маяк Тарханкутский 1-го класса, который представляет собой отдельный маячный комплекс, включабщий в себя световой и радио маяк, звукосигнальные средства, радионавигационные системы среднего радиуса, станцию радионавигационной системы среднего радиуса действия, основные дублирующие средства электроснабжения.

Дальность светового сигнала 17 морских миль, звукового – до 1 мили. Посещение Тарханкутского Маяка включено во многие экскурсионные маршруты и вызывает большой интерес у туристов и отдыхающих. Здесь можно увидеть внутренне устройство маячного комплекса, а также побережье Тарханкута с высоты башни Маяка[[14]](#footnote-14).

Также одной из достопримечательностей Тарханкутского полуострова являются памятники религиозного характера, к которым можно отнести церковь Святых Захария и Елизаветы в Черноморском – уникальный памятник истории, религии и культуры начала ХХ века. Она была построена в 1838 году, своим созданием она обязана генерал-губернатору Новориссийского края Михаилу Семеновичу Воронцову. Эта церковь выделяется уникальным архитектурным строением, с необычной колокольней – по типу английских соборов. Местные жители привыкли к нетипичной архитектуре храма, а вот приезжие высказывают искреннее удивление, когда узнают, что это оригинальное строение – православный храм[[15]](#footnote-15).

К сожалению, многие иконы из храма были утрачены и в настоящее время церковное здание требует реставрации, но средства для этой цели не выделяются. Неогорожена его территория, утрачен металлический крест, который в настоящее время заменен деревянным, однако храм продолжает привлекать взоры людей своим величавым и неповторимым обликом.

Кроме вышеперечисленных в северо-западном Крыму есть множество объектов как культурно-исторического, так и природного характера, которые достойны нашего внимания (Приложение 1).

Ведь это поистине прекрасный край, требующий тщательного изучения. Только тогда он станет таким же известным и популярным среди туристов, как и Южный берег Крыма.

2.2 Рекреационная освоенность северо-западного региона

Крымский полуостров, обладая огромным туристическо рекреационным потенциалом, является одним из самых привлекательных мест в мире для туристов и путешественников. На территории Крыма расположены более 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры, относящихся к различным историческим эпохам и цивилизациям, пять государственных заповедников, 87 памятников природы, 8 месторождений минеральных вод, 15 месторождений лечебных грязей и многие другие объекты, составляющие богатейший запас туристских ресурсов. Протяженность береговой линии Крыма составляет свыше 1000 км. Из них 517 км занимают галечные и песчаные пляжи. Туризм и санаторно-курортный комплекс являются одними из наиболее важных и развитых отраслей экономики Крыма. В республике осуществляют свою деятельность более 1,1 тыс. субъектов туристического бизнеса.

По данным Министерства курортов и туризма АРК, санаторно-курортный и туристский комплекс Крыма включает 633 предприятия, имеющих собственную базу размещения. Из них только 228 предназначены для круглогодичного функционирования, остальные являются сезонными. На южный и юго-восточный берег Крыма приходится 64% рекреационных предприятий, западный - 33%, восточный (Ленинский район и г.Керчь) - около 1% и глубинные территории - около 2%. Доля санаториев и пансионатов с лечением составляет всего 28 процентов.

Если рассматривать количество здравниц и количество мест максимального развертывания, то это выглядит таким образом:

Таблица 2.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Регион | Кол-во здравниц, всего | Кол-во мест максимального развертывания |
| Ялта | 144 | 37594 |
| Алушта | 84 | 23747 |
| Евпатория | 71 | 30540 |
| Судак | 24 | 6706 |
| Феодосия | 64 | 13064 |
| Саки | 14 | 5103 |
| Керчь | 36 | 4559 |
| Бахчисарайский р-н | 21 | 6849 |
| Ленинский р-н | 49 | 5697 |
| Раздольненский р-н | 16 | 2726 |
| Черноморский р-н | 47 | 6131 |
| Симферопольский р-н | 45 | 5624 |
| Сакский район | 25 | 4136 |
| ИТОГО по регионам: | 633 | 151476 |

Выделяя Черноморский район из вышеприведенной таблицы, можно сказать о том, что общее количество здравниц составляет 47, большее количество которых занимают дома и базы отдыха – 26, санаториев и частных пансионатов – 10, гостиннциы – 8 и детских лагерей - 3 (Приложение 2.2.).

Если говорить об общей динамике заполняемости санаторно-курортных предприятий Тарханкутского полуострова, то величина показателя заполняемости объекта курортно-рекреационной сферы отражает спрос на его услуги при существующем уровне цен и состоянии номерного фонда.

На основании анализа рыночных данных, на величину загрузки влияет:

* сезонность спроса;
* режим работы;
* месторасположение (удаленность от моря, парковая зона и т.д.);
* величина номерного фонда;
* уровень оказываемых услуг;

-наличие и качественный уровень лечебной базы.

Наиболее существенное влияние на величину загрузки оказывают сезонные колебания спроса. Пик курортных услуг приходится на июль-август. Минимальный спрос характерен в зимний период. Средняя годовая заполняемость здравниц Черноморского района составляет не более 20%. В пик сезона загрузка в 3-4 раза превышает уровень годового показателя. В среднем, спрос на номера более высоких категорий менее подвержен сезонным колебаниям, в то время как спрос на более дешевые номера в большей степени зависит от сезона. В период межсезонья, как правило, выше спрос на более комфортабельные номера.

* 1. Перспективы развития туризма на Тарханкутском полуострове

Тарханкутский полуостров рассматривается учеными географами, экологами, биологами, медиками и курортологами как перспективный район для развития курортов (прежде всего детского направления), туризма, а также природно-заповедного дела с созданием разветвленной природоохранной сети. Эти подходы хорошо вписываются в общую концепцию устойчивого эколого-социально экономического развития курортного Крыма. Таким образом, в отношении перспектив развития северо-западного Крыма ставиться цель - курортно-рекреационное развитие с сохранением природоохранной сети. Одна из важнейших задач является - преобразование современных курортных городов в курортополисы - природно-технические и рекреационные системы со сбалансированными экологическими, экономическими и социальными элементами. Курортополисы можно определить как территории (ландшафты) селитебного, рекреационно-туристического и хозяйственного пользования, сохраняющие экологический баланс, социальное партнерство, исторически обусловленную форму природопользования, хозяйственной, культурной и научно-технической деятельности с выраженными курортно-рекреационными приоритетами. Под устойчивым развитием понимается экологически устойчивое развитие, то есть сбалансированное развитие, позволяющее сохранять ресурсовоспроизводящие функции ландшафтов и всех геологических сфер Земли (биосферы, гидросферы, атмосферы, литосферы), поддерживать биоразнообразие.

Приоритет экологических подходов над экономическими при решении вопросов развития промышленности, транспорта, сельского хозяйства - вот что должно стать идеологической основой развития любого курортного региона в Крыму.

Можно выделить следующие основные проблемы курортно-рекреационной отрасли Черноморского района:

* сезонный характер работы подавляющего количества здравниц, и как следствие, невысокая годовая рентабельность (или вообще отсутствие таковой). (Для преодоления данной тенденции в оцениваемом санатории за счет собственных средств были построены лечебный корпус и крытый бассейн с сопутствующей инфраструктурой).
* невысокая конкурентоспособность курортных услуг, одной из основной причин которой является высокий уровень цен. Не менее важной причиной является невысокий уровень сервиса. По данным маркетинговых исследований Крымского института курортной индустрии «Лигма» наиболее значимыми проблемами для отдыхающих в санаторно-курортном секторе северо-западного Крыма являются проблемы организации досуга, состояние пляжей, перебои с поставкой электричества, горячей воды, уровень транспортного обслуживания. По этим причинам идет отток постоянной клиентуры на Кавказ, Турцию, Кипр, Болгарию;
* значительный износ основных средств, поддержание которых в рабочеспособном состоянии становится крайне затруднительным;
* высокая стоимость ж/д перевозок на курорты Крыма (в России для данных целей специально введены льготы);
* негативный имидж крымских курортов созданный СМИ Российской федерации.

Для решения вышеперечисленных проблем развития курортно-рекреационного и туристического комплекса Тарханкутского полуострова необходимо, прежде всего, формирование конкурентноспособного на мировом и национальном уровнях туристического продукта и санаторно-курортных медицинских услуг на основе эффективного использования рекреационного потенциала, обеспечение социально-экономических интересов и экологической устойчивости региона.

В северо-западном Крыму для достижения основной цели развития курортно-рекреационного и туристического комплекса Тарханкутского полуострова необходима реализация ряда задач, в т.ч.:

Экономических - увеличение экономической роли туристического комплекса Тарханкутского полуострова в хозяйственном комплексе, развитие курортной инфраструктуры обслуживания рекреантов и туристов, а также международных специализированны центров реабилитации, оздоровление и отдых детей и подростков, совершенствование санаторно-курортной и реабилитационной деятельности на базе имеющихся природных лечебных ресурсов (грязей, минеральных вод, соляных озер, климатических условий, а также на основе использования современных технологий диагностики и лечения, создание условий для развития автомобильного, воздухоплавательного, круизного и морского туризма, и соревнования серфингистов, парусные регаты, шлюпочные гонки и т.д., возрождение традиций пешеходного и спортивного туризма, поддержка дальнейшего развития научного туризма, создание условий и инфраструктуры для проведения научных конференций, производственных и учебных полевых практик студентов ВУЗов; развитие сельского зеленого и экологического туризма; активизация культурно-познавательного туризма и т.д.

Все эти усилия, поддержанные специальными государственными и региональными программами и инвестиционными проектами, и будут способствовать экономическому росту, занятости населения и росту его благосостояния.

Социальных - создание условий для социальной стабильности в регионе, улучшение здоровья населения в регионе и, в целом, в Украине, развитие современной инфраструктуры обслуживания рекреантов и туристов с сохранением национальных традиций многонационального Крыма и культурного наследия.

Экологических - эффективное использование, охрана и восстановление природных рекреационных ресурсов, сохранение биоразнообразия, создание природоохранной сети; минимизация антропогенного воздействия рекреационного комплекса на состояние окружающей природной среды, природных ресурсов и состояния здоровья населения Крыма.

А также для полной реализации поставленных планов необходимо:

* Государственная поддержка и создание условий для эффективного управления рекреационной сферой.
* Создание благоприятных условий для инвестиций, налогового и таможенного регулирования развития территории.
* Госбюджетное финансирование экологических программ
* Приоритетное госбюджетное финансирование для сохранения и развития сети детских санаторно-курортных и оздоровительных учреждений.
* Учет интересов населения при планировании развития рекреационного комплекса (развитие и благоустройство курортных поселков, создание современной транспортной сети и т.д.).

РАЗДЕЛ 3 Разработка и оценочная стоимость туристического комплекса

Общие положения проведения оценочной стоимости туристичсекого комплекса

Для того, чтобы правильно расчет стоимости туристического комплекса,принято выделять следующие группы оценочных принципов:

1. полезности;
2. спроса и предложения;
3. замещения;
4. ожидания;
5. предельной производительности взноса;
6. наиболее эффективного использования

Принцип полезности основывается на том, что имущество имеет стоимость только при условии полезности его для потенциального собственника или пользователя. Под полезностью следует понимать способность имущества удовлетворять потребности собственника или пользователя в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения отражает соотношение предложения и спроса на подобное имущество;

Принцип замещения предусматривает учет поведения покупателей на рынке, которое состоит в том, что за приобретение имущества не уплачивается сумма больше минимальной цены имущества такой же полезности, которое продается на рынке;

Принцип ожидания предусматривает, что стоимость объекта оценки определяется размером экономических выгод, ожидаемых от владения, пользования, распоряжения им;

Принцип взноса (предельной производительности) предусматривает учет влияния на стоимость объекта оценки таких факторов, как труд, управление, капитал и земля, что является пропорциональным их взносу в общих доход.

Принцип наиболее эффективного использования заключается в учете зависимости рыночной стоимости объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются технически возможными, разрешенными и экономически целесообразными.

Дефиниции

Оценка - процесс определения стоимости имущества по установленной процедуре на определенную дату.

Оценщик - субъект предпринимательской деятельности, действующий на основании соглашения с ФГИУ, которое дает полномочия на проведение независимой оценки имущества в случаях определенных законодательством.

Объекты оценки в материальной форме - недвижимое имущество (недвижимость) и движимое имущество.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельный участок без улучшений или земельный участок с улучшениями, которые с ним неразрывно связаны, строения, сооружения, их части, а также другое имущество, которое в соответствии с законодательством относится к недвижимому имуществу.

Движимое имущество - материальные объекты, которые могут быть перемещены без причинения им вреда. К движимому имуществу относится имущество в материальной форме, не являющееся недвижимостью.

Объекты оценки в нематериальной форме - объекты оценки, которые не существуют в материальной форме, но предоставляют возможность получать определенную экономическую выгоду. К объектам в нематериальной форме относятся финансовые интересы (доли (паи, акции), опционы, другие ценные бумаги и их производные, векселя, дебиторская и кредиторская задолженность и т.п.), а также другие имущественные права.

Оценочная процедура - действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности предосталвяет возможность провести оценку.

Рыночная стоимость - стоимость, за которую возможно отчуждение объекта оценки на дату оценки согласно соглашению, заключенному между покупателем и продавцом, после проведения соответствующего маркетинга при условии, что каждая из сторон действовала со знанием дела, рассудительно и без принуждения.

Стоимость воспроизведения - определенная на дату оценки текущая стоимость расходов на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, идентичного объекту оценки.

Стоимость замещения - определенная на дату оценки текущая стоимость расходов на создание (приобретение) нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой;

Ставка капитализации - коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предусматривается неизменным в течение определенного периода в будущем. Ставка капитализации характеризует норму дохода на инвестированный капитал (собственный и/или заемный) и норму его возврата;

Ставка дисконта - коэффициент, применяемый для определения текущей стоимости исходя из денежных потоков, которые прогнозируются на будущее, при условии их изменения в течение периодов прогнозирования. Ставка дисконта характеризует норму дохода на инвестированный капитал и норму его возврата в послепрогнозный период, в соответствии с которой на дату оценки покупатель может инвестировать средства в приобретение объекта оценки с учетом компенсации всех своих рисков, связанных с инвестированием;

Денежный поток - сумма прогнозируемых или фактических денежных поступлений от деятельности (использования) объекта оценки;

Операционные расходы - расходы на эксплуатацию, приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги;

Дисконтирование - определение текущей стоимости денежного потока с учетом его стоимости, прогнозируемой на будущее;

Аренда на основе валовой ренты - все расходы по содержанию недвижимости несет арендодатель.

Аренда на основе чистой ренты - все расходы по содержанию недвижимости несет арендатор.

Годовой операционный доход - действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных затрат.

Реверсия - выручка от перепродажи до уплаты налогов.

Стоимость в использовании - стоимость, которая рассчитывается исходя из современных условий использования объекта оценки и может не соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Остаточная стоимость замещения (воспроизведения) - стоимость замещения (воспроизведения) объекта оценки за вычетом всех видов износа (для недвижимого имущества - с учетом рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании (прав, связанных с земельным участком);

Положения (национальные стандарты) экспертной оценки - акты Кабинета Министров Украины, определяющие основные методические принципы проведения экспертной оценки разных видов имущества, требования к лицам, которые проводят такую оценку, а также основные требования к содержанию отчетов об экспертной оценке и порядку их рецензирования;

Лучшее и наиболее эффективное использование - разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки.

Номинальная норма дохода -.норма дохода, измеренная в той денежной единице, в которой этот доход будет получен, без учета возможного изменения покупательской способности данной денежной единицы или ее паритета к другим валютам (т.е. инфляции).

Реальная норма дохода - норма дохода, определенная с условием, что будущие денежные потоки оцениваются в денежной единице, покупательная способность или курс которой зафиксирован на уровне, сложившемся в какой-то момент. Для пересчета денежных потоков в такую единицу их номинальная оценка должна быть разделена на соответствующий индекс инфляции.

Прогноз баланса денежных потоков (кэш-фло) -сопоставление денежных остатков, поступлений и расходов на протяжении прогнозного периода.

Стоимость имущества с точки зрения доходности - сумма текущей стоимости периодического потока дохода и текущей стоимости имущества, возвращающейся в конце прогнозного периода владения объектом после его условной реализации (стоимость имущества в после-прогнозный период).

Подход с точки зрения затратного подхода

Применение затратного подхода в рамках проводимых оценок может быть обусловлено при оценке недвижимого имущества, рынок купли продажи которого является ограниченным. Оценивается с применением затратного подхода также специализированные объекты недвижимости, в том числе памятники архитектуры и истории.

Определение стоимости недвижимости с применением затратного подхода состоит из определения стоимости улучшений на участке земли (с учетом физического износа улучшений). Данный метод оценки приводит к довольно объективным результатам в случае тщательной работы Оценщика при расчете стоимости воспроизведения (стоимости замещения) и всех видов износа улучшений. Необходимо отметить, что этот подход особенно полезен при расчете стоимости недвижимости, предназначенной для специального использования, а также при отсутствии сложившегося рынка такого рода недвижимости.

Основными методами затратного подхода является метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Одним из способов метода прямого воспроизводства являются:

А) Способ количественного анализа.

Метод основан на том факте, что балансовая стоимость здания является стоимостью прямых и непрямых строительных издержек (строительно-монтажных работ), затраченных на возведение здания, в ценах, действующих на момент строительства. Кроме строительных издержек в балансовую стоимость здания могут быть включены издержки на проектно-изыскательские работы, на благоустройство прилегающей территории, издержки по техническим условиям городских коммунальных служб. В тех случаях, когда имеет место плохой контроль за составлением исполнительной документации на выполняемое строительство, а также когда нет достоверных документов (акт Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию, исполнительная смета, акты выполнения строительно-монтажных работ), подтверждающих факт включения в балансовую стоимость только стоимости СМР по возведения оцениваемого здания, балансовая стоимость часто оказывается завышенной. Могут быть и обратные случаи: в процессе эксплуатации здания оно было существенно реконструировано хозяйственным способом с добавлением новых помещений или заменой отдельных конструктивных элементов (например, кровли), а балансовая стоимость не была изменена. То есть данный метод дает корректный результат только при наличии полной информации о строительстве здания и его эксплуатации, получение которой очень затруднено.

Б) Поэлементный способ

Основан на оценке стоимости отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), деталей, узлов и агрегатов машин и оборудования и т.д. с учетом всех расходов на их приобретение (изготовление), транспортировку, монтаж, ввод в эксплуатацию и т.д. и суммировании данных оценок.

Метод практически применим по существу только при наличии детальной технической документации по объекту оценки, поскольку в противном случае процесс оценки фактически включает в себя процесс проектно-изыскательских (проектных) работ со всеми вытекающими временными и стоимостными последствиями.

Основным способом метода замещения является:

Способ единичных показателей.

Данный способ основан на сопоставлении строительных издержек на строительство здания-аналога и оцениваемого здания. За стоимость возведения единицы объема или площади оцениваемого здания Оценщиком принималась единичная стоимость из сборников "Укрупненных показателей восстановительной стоимости ..." (СУПВС) с учетом корректировки на соответствие аналогу конструктивных элементов и обеспеченности инженерными коммуникациями.

Данный подход применим в случае, когда доля конструктивных несовпадающих элементов составляет не более 15-20% от величины единичной стоимости мЗ здания, а также при совпадении габаритов здания по сборникам.

Несоответствие обеспеченности оцениваемого здания и здания-аналога инженерными коммуникациями корректируется путем уменьшения или увеличения единичной стоимости на величину, соответствующую удельному весу данного вида коммуникаций в единичной стоимости всего здания (из сборника УПВС).

Вследствие того, что у собственника объекта отсутствовала техническая документация (сметы на возведение здания), то в рамках затратного подхода использовался способ единичных показателей, оперирующий укрупненными показателями расчета.

Подход с точки зрения дохода.

Подход с точки зрения дохода основывается на одном из фундаментальных принципов оценки - принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с точки зрения ожидания получения будущих доходов, т.е. стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках данного подхода обычно применяются два метода:

Прямой капитализации дохода, полученного от оцениваемого объекта за расчетный период (обычно календарный год) при расходах, типичных для оцениваемого объекта;

Дисконтирования потока дохода от владения объектом оценки, ожидаемого к получению, за расчетный период (обычно 3-5 лет) при типичных расходах, относимых либо на счет собственника, либо арендатора.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим стабильный доход и имеющим прогнозируемые суммы расходов и доходов.

Метод дисконтирования наиболее применим к объектам недвижимости, имеющим нестабильные потоки расходов и доходов, варьирующиеся в разные периоды эксплуатации объекта.

В связи с тем, что при определении стоимости Оценщик оперирует уровнем дохода неравномерно распределенном по времени, то в рамках отчета применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада.

В основе наиболее применяемого при оценке в рамках данного подхода метода сравнения продаж лежит предпосылка о том, что уже совершившиеся сделки являются результатами суждений покупателей и продавцов относительно стоимости объектов и несут в себе информацию, указывающую на рыночную стоимость. Кроме того, продавцы и покупатели на рынке ориентируются при принятии решений на результаты последних сделок со схожими объектами. В этом проявляется принцип замещения, в соответствие с которым типичный покупатель не заплатит за предлагаемый на рынке объект недвижимости цену, превышающую затраты по приобретению другого объекта с одинаковой полезностью.

Основные шаги при применении данного метода включают в себя:

1. сбор информации по ценам продаж и предложений схожих объектов
2. выбор параметров сопоставления оцениваемого и сравниваемых объектов
3. анализ отличий между объектом оценки и сравниваемыми объектами с целью объяснения разницы в стоимости

4. определение величин корригирующих коэффициентов

5. учет выявленных отличий в ценах продаж и итоговая оценка стоимости

объекта.

В рамках сравнительного подхода может использоваться также метод валового рентного мультипликатора.

Методика определения износа объекта оценки

Износ - это потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам. Различают три вида износа: -физический; -функциональный; -внешний (экономический)

Физический и функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Физический износ - утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Величины физического износа отдельных конструктивных элементов встроенных помещений определяются в соответствии с признаками физического износа (с учетом их количества и удельного веса поврежденных участков в общей площади конструктивного элемента), согласно "Правил оценки физического износа жилых зданий" ВСН 53-86 Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, М., 1990 г. и «Правил определения физического износа жилых домов», утвержденных Приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству №52 от 2 июля 1993 года.

По результатам визуально - экспериментальных обследований объекта в зависимости от степени повреждения конструкций оценивается техническое состояние по следующим категориям:

1 категория - исправное, допускающее дальнейшую нормальную эксплуатацию при проведении текущих и плановых ремонтов (0…20%);

2 категория - работоспособное, характеризующее наличием дефектов, которые приводят к ухудшению эксплуатационных качеств строительных конструкций и требующие проведения внеплановых ремонтных работ, но не снижающие несущую способность основных конструктивных элементов (21.... 40%);

1. категория - ограниченно-работоспособное состояние, при котором по конструкциям имеются повреждения, требующие немедленного устранения (прогрессирующее развитие осадок и деформаций, недостаточная несущая способность, превышение норм по второй группе предельных состояний, ослабление сечений коррозионными повреждениями и т.д.) (41.. .60%);
2. категория - недопустимое состояния, при котором существует угроза нарушения функциональной пригодности здания и требуются срочные противоаварийные мероприятия и ремонтные работы (61-80%);
3. категория - аварийное состояние, при котором существует угроза обрушения отдельных конструктивных элементов и нарушение функциональной пригодности здания, что требует срочного усиления конструкций и устранение причин, вызывающих их повреждение (прогрессирующее развитие осадок и деформаций, недостаточная несущая способность, нарушение норм по первой и второй группам предельных состояний, значительное ослабление сечений с угрозой разрушения) (81.. 10%).

Величина физического износа здания определяется по формуле:

Ки= Ʃ Фэi\*Li

где:

Ки - величина физического износа здания, %;

Фэi - величина физического износа отдельного конструктивного элемента, %;

Li- удельный вес элементов в восстановительной стоимости здания.

Методика определения стоимости прав пользования земельным участком

При определении рыночной стоимости объектов оценки необходимо оценить нематериальный актив- право пользования земельным участком. Это связано с тем, что его реализация обеспечивает получение дополнительного рентного дохода, который связан со специфической полезностью конкретного земельного участка - местоположением, уровнем благоустройства и характером использования.

Именно данное обстоятельство и позволяет рассматривать право пользования землей как нематериальный актив, который влияет на совокупную продуктивность или эффективность любого вида деятельности.

Дополнительный доход:

1. приравнивается к рентному доходу равному выплачиваемой контрактной арендной платы или величине выплачиваемого налога на землю при неразвитом рынке аренды земельных участков
2. определяется как разница между полученным доходом от владения конкретным земельным участком и выплачиваемой арендной платой (налогом на землю)

В соответствии с п. 12 разъяснений некоторых положений Методики оценки имущества (№10-36-835 от 23 января 2004 года):

1) в случае объективного отсутствия рыночных данных, необходимых для расчета дополнительного дохода арендатора за 1-ый год, искомая величина определяется путем капитализации фактически начисленной арендной платы или годового земельного налога за пользование земельными участками, если арендная плата установлена на уровне земельного налога;

1. период прогнозирования принимается в размере 50 лет ;
2. Ставка капитализации, которая используется для расчета стоимости права пользования земельным участком определяется в соответствии с требованиями «пункта 7 Методики экспертной денежной оценки земельных участков.

Идентификация объекта оценки

Объектом оценки выступает двухэтажное здание бывшего общежития используемое в качестве летнего пансионата. Группа капитальности здания- 1ая. Участок огорожен. Дворик со стороны входа выложен декоративной фигурной плиткой.

Объект эксплуатируется в выбранном функциональном ключе уже не протяжении нескольких лет подряд Постепенно вкладываются средства как в ремонт, так и в оснащение пансионата соответствующими летнему отдыху инвентарем.

Из коммуникаций в наличии электроосвещение, водоснабжение (из скважины). Выход стоков осуществляется в выгребную яму. Теплоснабжение обеспечивается путем прогрева здания электрическими тенами. Газоснабжение отсутствует. Нужды кухни обеспечиваются газовыми баллонами.

На первом этаже кроме непосредственно номеров расположены помещения кухни, а также две небольшие столовые (см. фото в приложении) и душ.

Отделка номеров, расположенных в уровне 1-го уровня - простая. В одном типовом номере может разместиться 2-3 человека.

В уровне 2-го этажа расположен большой холл (см. фото), который используется для просмотра телепрограмм и игры в бильярд.

В уровне 2-го этажа размещено несколько номеров люкс (см. фото).

Внутренний дворик достаточно ухожен. С одной стороны располагается небольшой плодоносящий сад, а с другой декоративный минифонтан. По краям расположены небольшие столики. Имеется мангал для жарки шашлыков. За домом находится летний душ и кухня.

Подвал частично используется под складские помещения. Достаточно много площадей подвального уровня пустует может потенциально использоваться для расширения сервиса пансионата (тир, спорт. зал, сауна).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

В соответствии с определением, данным в Международных стандартах оценки, наиболее эффективное использование определяется как «Наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

В рамках проводимой оценки здания бывшего общежития напрашивается только один вариант - использование объекта по прямому назначению - организация курортного отдыха в режиме работы в качестве пансионата (мини гостиницы). Иные варианты использования даже приблизительно не могут рассматриваться, так как не отвечают требованиям элементарной логики.

Принцип разумной оправданности

Во-первых, объект расположен в прибрежной зоне Черноморского региона, в зоне пешеходной доступности до береговой морской линии.

Во-вторых, на протяжении нескольких лет его использование было напрямую связано с организация приема отдыхающих, да и в прошлое время он использовался для размещения приезжих, которые прибывали в данный регион для решения профессиональных и других задач.

Принцип физической возможности.

Объект спроектирован, по коридорному типу с множеством комнат, что позволяет проводить его

использования в выбранном функциональном ключе.

Принцип юридической законности.

Эксплуатация объекта в целях курортного бизнеса является юридически законной и допустимой.

Принцип осуществимости с финансовой точки зрения.

Для продолжения эксплуатации объекта оценки в выбранном ключе необходимо проводить поэтапный ремонт номерного состава. Учитывая, что объект рассчитан для приема отдыхающих со средним достатком, то затраты на ремонт будут сопоставима с предполагаемой коммерческой выгодной от эксплуатации.

Расчет стоимости

|  |  |
| --- | --- |
| Используемые подходы | Затратный подход Доходный подход  Сравнительный подход |
| Затратный подход: используемые способы | Способ расчета по единичным показателям  Поэлементный способ  Способ количественного анализа |
| Доходный подход: используемые способы | Способ прямой капитализации  Способ дисконтирования |

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Данный подход использовался в рамках настоящей оценки вследствие того, что воспроизводство офисной недвижимости в центральной части города является экономически целесообразным и физически возможным. Основными этапами применения затратного подхода являются:

* выбор методического приема;
* оценка стоимости замещения оцениваемого объекта;
* расчет выявленных видов износа;
* определение остаточной стоимости замещения объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ;
* оценка стоимости прав, связанных с земельным участком (оценка фактора местоположения);
* расчет итогового значения с последующим увеличением полученной величины на стоимость фактора местоположения земельного участка.

СПОСОБ ЕДИНИЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

Для определения стоимости объекта по стоимости единичного показателя используются соответствующие сборники УПВС Госстроя СССР, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР.

Стоимость объекта в действующих ценах определяется в соответствии с "Порядком определения стоимости строительства, осуществляемого на территории Украины" (Государственный комитет Украины по делам строительства и архитектуры, Киев, 1995 г.).

Стоимость замещения объекта определяется формулой:

Сз = Сб \* Об \* Ку\*Кп

где:

Сз - стоимость замещения объекта;

Сб - базовая стоимость аналога в ценах 1969 г.;

Об - строительный объем оцениваемого объекта;

Ку - коэффициент удорожания (повышение уровня цен с 1969 по 25.08.2007 г).

Данный коэффициент в свою очередь определяется по формуле:

Ку = К69-84 \* Ктер \* Кр(84-25.08.2007)

Где К69-84 - коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года. Берется в соответствии с постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 года № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ» (приложение №1).

К69-84 (Крупноблочное жилое строительство) -1,18

Ктер - территориальный коэффициент к индексам смены сметной стоимости, берется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 года

Ктер - 1,03 для Южного экономического района.

Кр(84-25.08.2007) = 1,74\*10,97 ;

Где 10,97- коэффициент удорожания в связи с введением договорных цен и рыночных. Коэффициент пересчета цен 84 года в текущие цены. Берется в соответствии с данными Госкомитета Украины по строительству и архитектуре (публикуется без учета НДС) (Сборник официальных документов и разъяснений Госстроя Украины «Ценообразование в строительстве».

1,74 - индекс изменения себестоимости строительно-монтажных работ с 1984 до 1991 года (в соответствии с письмом Госстроя СССР №14-д, от 06.09.1990 г. ( Жилищное строительство. Украина).

В связи с тем, что последний данный коэффициент выходил по состоянию на 01 июля 2007 года и был равен 10,97 (без учета НДС), то данный коэффициент необходимо приводить к дате оценки путем использования индексов индекса изменения потребительских цен за июль 2007 года -1,014.

Кп - поправочный коэффициент на: климатический район, местный материал, высоту помещения, отсутствие вида благоустройства (индивидуально для каждого сборника).

Остаточная стоимость замещения объекта с учетом износа определяется по формуле:

Соз = Сз \* Ки

Где: Соз - остаточная стоимость замещения объекта;

Сз - стоимость замещения;

Ки - коэффициент физической годности.

Определение износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов.

Основой определения износа является натурное обследование объекта оценки. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

-физический

-функциональный (моральный)

-внешний (экономический)

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека - за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Величины физического износа отдельных конструктивных элементов встроенных помещений определяются в соответствии с признаками физического износа (с учетом их количества и удельного веса поврежденных участков в общей площади конструктивного элемента) согласно "Правил оценки физического износа жилых конструкций" КДП-2041-12 Украина 226-93, утвержденных приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству №52 от 2 июля 1993 года.

Величина физического износа здания определяется по формуле:

Ки= S Фэ1\*Ы

где:

Ки - величина физического износа здания, %;

Фэ1 - величина физического износа отдельного конструктивного элемента, %;

Li - удельный вес элементов в восстановительной стоимости здания.

Вышеизложенный метод расчета коэффициента физического износа наиболее логично применять при расчете небольшого количества объектов или в случае, когда оцениваемые сооружения или здания находятся в неудовлетворительном состоянии, вследствие ненадлежащей тех. эксплуатации. При массовой оценке объектов, балансодержатель которых своевременно проводил капитальные и текущие ремонты, расчет коэффициента физического износа возможно проводить по формуле Брендта.

Ф (Озд = (t\TH + 0,5\*t\TH.)X100

где Тн - нормативный срок службы здания, лет (копия используемой при расчете таблицы приведена в приложении);

t - срок службы здания к моменту освидетельствования;

Стоимостной износ здания определяется либо по укрупненным сметам работ ремонтов либо по укрупненным показателям "стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов".

Остаточная стоимость замещения объекта с учетом физического износа определяется по формуле:

Со = Сз \* Ки.

где: Со- остаточная стоимость замещения; Сз - стоимость замещения; Ки - коэффициент физической годности. Чтобы определить коэффициент износа, необходимо определить средневзвешенный физический износ по каждому конструктивному элементу.

Св ф и = Иэ х Увк 100

где: Св ф и - средневзвешанный физический износ Иэ - износ элемента Увк - удельный вес конструкции затем определяем скорректированный процент физического износа:

Сп = S Св ф и Х100 Увк

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания (сооружения) обеспечивать полезность по сравнению с новым зданием (сооружением), созданным для таких же целей.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации здания (сооружения) в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Причины функционального износа:

-недостатки, требующие добавления элементов;

-недостатки, требующие замены или модернизации элементов;

Устранимый функциональный износ определяется расходами не необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влияние внешней среды: накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, изменение рыночного спроса и предложения на определенные виды недвижимости. В большинстве случаев данный вид износа является неустранимым по причине неизменности местоположения и окружающей рыночной среды.

Расчет стоимости

Техническое состояние объекта оценки удовлетворительное.

Объект может быть использован в коммерческих целях после проведения текущего внутреннего ремонта некоторых элементов отделки и инженерных сетей. Коэфф. физической годности - 0,75.

Выбор единичных показателей производился по таблице 37(п.г) УПВС № 8 (Здание спального корпуса кирпичное объемом 3000 м.З двухэтажное). Группа капитальности выбранного по сборнику УПВС объекта - аналога - 1. Группа капитальности оцениваемого здания - 1.

Стоимость 1 м.З - 24,4 руб.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость 1 куб. м здания аналога, руб. | 24,4 |
| Строительный объем объекта оценки, куб. м | 6760 |
| Поправочный коэффициент на климатический пояс (для 8-го сборника) | 0,96 |
| Поправочный коэффициент на местный материал (материал стен-крупный блок) | 0,95 |
| Поправочный коэффициент на отсутствие конструктивных элементов (отопления) | 0,96 |
| Индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ по отрасли (дома отдыха) с учетом территориального коэффициента удорожания при переходе к ценам 1984 г. 1,18\*1,03= 1,1948 | 1,1948 |
| Индекс изменения рыночной стоимости строительно-монтажных работ на 01.07.2006 г. к сметным ценам 1991 г. по данным Госкомитета Украины по строительству и архитектуре без учета НДС | 10,97 |
| Индекс изменения себестоимости строительно-монтажных работ с 1984 до 1991 года (в соответствии с письмом Госстроя СССР №14-д, от 06.09.1990 г. ( Жилищное строительство. Украина). | 1,74 |
| Коэффициент инфляции за июль 2007 г. | 1,014 |
| Стоимость замещения объекта оценки (наземная часть), грн. | 3339578,36 |
| Физический износ, % | 30 |
| Стоимостное выражение физического износа, грн. (без учета НДС) | 1001873,50 |
| Остаточная стоимость замещеня здания, грн. (без учета НДС) | 2337704,85 |
| Остаточная стоимость замещения здания общежития, определенная в рамках способа единичного показателя, составляет (без учета НДС) 2337705 грн. (Два миллиона триста тридцать семь тысяч семьсот пять) гривной | |

Определение стоимости земельной компоненты

Для корректности сравнения итоговых величин, полученных в рамках доходного и расходного методов, необходимо в рамках расходного подхода провести учет стоимости земельной компоненты в стоимости объекта оценки (в рамках доходного метода данное обстоятельство учитывается ставкой арендной платы).

Для оценки прав пользования земельным участком применяется метод капитализации рентного дохода.

Расчет приведен ниже.

Стоимость права пользования арендуемого земельного участка определяется как текущая величина будущего дополнительного дохода для арендатора по формуле:

t Доi Спа = Е ,

i=l i

(1 + Ск)

где Спа - стоимость права аренды земельного участка, определенная путем непрямой капитализации чистого дохода в гривнах;

До1 - дополнительный доход арендатора за 1-й года (в гривнях);

t - период аренды земельного участка (в годах)

Принимается равным - 50 лет. {Письмо Фонда имущества Украины №10-36-835 от 23 января 2004 года «Разъяснение некоторых положений Методики оценки имущества, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины )

Е - сумма.

В соответствии с данными дела БТИ площадь участка, на котором распложен объект оценки составляет 2575 м.2.

Так как рынок аренды земельных участков не развит, то величина дополнительного дохода Дог могла бы быть определена путем использования и анализа данных по продаже участков, расположенных непосредственно в с.Оленевка. На момент оценки конкурентноспособный уровень цен составляет 2000 у. е. за 1 сотку земли.

Ставка капитализации может быть рассчитана аналитически.

Ск - ставка капитализации постоянного дохода.

При расчете ставки капитализации постоянного дохода были использованы следующие предпосылки:

Ставка капитализации определена методом суммирования:

Определение безрисковой ставки

Чистый процент - это безопасная (безрисковая) процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течении установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс проценты полностью возвратятся вкладчику.

В рамках отчета будут использоваться данные по доходности банковских депозитов, деноминированных в СКВ. Данные берутся на портале www.bank.gov.ua . В рамках расчета используется показатель 9,5%-3=6,5%.

Определение величины поправок на различные виды рисков {риски взяты на основании положений материала изложенного на стр.203. «Методческие основы денежной оценки земель в Украине» (Ю.Дехтяренко, М.Лихогруд, Ю.Манцевич, Ю.Палеха) Риск на ликвидность:

Недвижимость, в отличие от банковских вкладов, не может быть в короткий срок переведена в деньги без существенных потерь, хотя в границах своей квалификационной группы объект является относительно ликвидным. Поправка отражает фактор риска вложений в земельные участки. Колебания составляют от 1 до 4 пунктов.

Для района расположения объекта оценки Оценщик использует показатель 1%.

• Риск на вложение инвестиций - данная поправка наиболее актуальна в условиях переходного периода в экономике, характеризующегося при ведении бизнеса. В этом случае инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации за усилия, связанные с ведением бизнеса, управлением и контролем общей ситуации на рынке и различных рыночных тенденций. Значение ставки риска находится в пределах 0 - 5 %. Ставку риска Оценщик принимает на уровне 1,5 %.

Расчет ставки капитализации кумулятивным способом приводится в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Величина показателя, % |
| Безрисковая ставка (ставка валютного депозита) | 6,5 |
| Поправка на ликвидность. | 1 |
| Риск на вложение инвестиций | 1,5 |
| Суммарная поправка на риск | 2,5 |
| ИТОГО (ставка капитализации) | 9 |
| В качестве исходных данных для расчетов стоимости права пользования земельным участком принята ставка капитализации 9% | |

Зная стоимость 1 сотки земли и величину ставки капитализации для земли можно рассчитать величину потенциальной аренды данного участка. 25,75\*2000\*5,05\*0,115 = 29908 грн в год.

Учитывая, что величина земельного налога, который выплачивает собственник общежития составляет 9000 грн. в год, то искомая величина J\oi составит 29908-9000=20908 грн.

Для оцениваемого объекта стоимость права пользования будет определена:

50 20908

Спа= Е = 229187 грн.

i=l i (1+0,115)

Остаточная стоимость замещения объекта с учетом фактора стоимости местоположения составит: 2337705 + 229187 = 2566892 грн. или с учетом округления до порядка тысяч - 2 567 000 грн.

Остаточная стоимость замещения здания общежития, с учетом фактора местоположения составляет (без учета НДС): 2 567 000 грн.

(Два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) гривен

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта методом аналогов продаж

Методология

В основе метода лежит предпосылка о том, что уже совершившиеся сделки являются результатами суждений покупателей и продавцов относительно стоимости объектов и несут в себе информацию, указывающую на рыночную стоимость. Кроме того, продавцы и покупатели на рынке ориентируются при принятии решений на результаты последних сделок со схожими объектами. В этом проявляется принцип замещения, в соответствие с которым типичный покупатель не заплатит »а предлагаемый на рынке объект недвижимости цену, превышающую затраты по приобретению другого объекта с одинаковой полезностью.

Основные шаги при применении данного метода включают/?, себя:

1. сбор информации по ценам продаж и предложений схожих объектов
2. выбор параметров сопоставления оцениваемого и сравниваемых объектов
3. анализ отличий между объектом оценки и сравниваемыми объектами с целью объяснения разницы в стоимости

4. определение величин корригирующих коэффициентов

5. учет выявленных отличий в ценах продаж и итоговая оценка стоимости объекта.

Для сбора необходимой информации Оценщиком было проведено маркетинговое исследование с привлечением баз данных компаний, специализирующихся на работе с недвижимостью расположенной на западном побережье АРК.

В результате проделанного анализа были отобраны следующие аналоги, представ-ляяющие собой минипансионаты, которые расположены на западном побережье АРК в населенных пунктах, имеющих схожую коммерческую привлекательность.

В качестве аналогов рассмотрены:

1) Газета «Крымская недвижимость»

с. Поповка (Западное побережье Крыма, Сакский р-н (Казантип)). Продается мини-пансионат общей площадью 280 м.2; 10 комнат, 2 отдельных входа. До береговой черты 30 м. Цена 130000 у.е.;

2) с. Оленевка. Частный мини пансионат общей площадью 360 м.2;

4-ре трехместных номера, 4- двухместных с удобствами, 4- четырех местных с частичными удобствами, скважина, участок 15 соток. 800 м. от пляжной зоны. 130 000 (Реализация произошла в начале 2006 года);

1. пгт. Черноморский. Бывшее общежитие 880 м.2 (под пансионат), все коммуникации. 560 у.е. за 1 м.2; «Вся недвижимость Крыма №13 от 26.07.07»;
2. пгт. Черноморский. Продается минипансионат на 25 мест. Стоимость 70000 у.е. Газета «Витрина Западного Крыма»; http://www.vitrina.org.ua/index.php?nma=index&fla=index
3. с. Оленевка. Минипансионат на 35 чел. Площадь 310 м.2, домик для персонала 30 м.2. Без отделочных работ. Скважина. Стоимость 99000 у.е. «Портал крымской недвижимости»
4. с. Оленевка. Минипансионат из двух корпусов по 35 мест в каждом. В отличном состоянии. Есть бар. Современная планировка. 350000 у.е. «Вся недвижимость Крыма №13 от 26.07.07»;

Прежде чем проводить анализ элементов выбранных аналогов продаж, необходимо отметить некоторые их особенности и внести соответствующие поправки

1) Поправка на торг.

Актуальность ввода поправки определяется масштабностью и стоимостью объекта. Чем выше данные показатели, тем величина поправки больше. В рамках проводимой оценки колеблется от 2 до 4%.

2) Поправка на услуги риэлтора.

Практика работы показывает, что минимальные величины риэлтерских услуг для объектов коммерческого назначения не менее 1000 у.е. и косвенно привязаны с ценой объекта.

3) Поправка на тех.состояние

Повышающая поправка применяется для аналога №5, который реализуется с незавершенной внутренней отделкой (принимается поправка +20%). Для аналогов 1,2,4,6 принимаются понижающие поправки (характер отделки лучше).

4) Поправка на время реализации объекта.

Принимается для аналога №2. Так как по данным риэлторских агенств рост цен на недвижимость в Западном регионе АРК за период 2006- август 2007 года составил от 30 до 40%, то для данного аналога (который был реализован в начале 2006 года) принимается повышающая поправка в размере 30%.

Все последующие вычисления приведены в табличной форме.

Аналог

№1 №2 Аналог №3 Аналог №4 №5 №6

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь аналога / количество мест | м,т. | 280 | 360 | 880 | 25 | 340 | 70 |
| Стоимость аналога | USD | 130000 | 130000 | 492800 | 70000 | 99000 | 350000 |
| Поправка на торг | % | 2 | 0 | 4 | 0 | 2 | 4 |
| Услуги риэлтора | USD | 1000 | 0 | 2000 | 1000 | 1000 | 2000 |
| Откорректированная стоимость аналога | USD |  |  |  |  |  |  |
| 126400 | 130000 | 471088 | 69000 | 96020 | 334000 |
| Поправка на тех.состояние (номинальная) Откорректированная стоимость аналога | USD | 0,9 | 0,9 | 1 | 0,95 | 1,2 | 0,85 |
| USD USD |  |  |  |  |  |  |
| 113760 | 117000 | 471088 | 65550 | 115224 | 283900 |
| Откорректи рованная стоимость 1 м.2 /1-го места |  |  |  |  |  |  |
| 406 | 325 | 535 | 2622 | 339 | 4056 |
| Поправка на фактор времени продажи | USD |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 1,3 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная стоимость 1 м.2 /1 -го места | USD |  |  |  |  |  |  |
| 406 | 423 | 535 | 2622 | 339 | 4056 |
| Коэфф. Значимости  ИТОГО, стоимость 1 м.2 общей площади для помещений 1 -го и 2-го уровней | 315 | 0,1 | 0,2 | 0,25 | 0,1 | 0,1 | 0,25 |
| 60181 | 125165 | 198237 | 31464 | 50198 | 121671 |
| Общая площадь помещений 1 -го и 2-го уровней, м.2 | 1225,4 |  |  |  |  |  |  |
| Общая площадь подвальной части здания, м.2 | 639,6 |  |  |  |  |  |
| Рыночная стоимость здания, у.е.. |  | 586916 |  |  |  |  |

При расчете были использованы коэфф. значимости, которые отражают фактор схожести выбранных аналогов с оцениваемым объектов. Наибольший коэфф. значимости (0,25) был выбран для аналога №3 (наиболее схожий размер общей площади, кроме того объект является также бывшим общежитием) и аналога №6 (сопоставимый размер общей площади и местоположение).

При расчете стоимости 1 м.2 общей площади подвального помещения было использована известное из практики соотношение, что при известной стоимости помещений 1 -го и 2-го уровня для перехода к стоимости помещения подвального уровня необходимо применить коэфф. 0,4.

Расчет доли, которые вносят в общую стоимость аналоги №4 и 6 велись через стоимость 1 койко-места (вследствие отсутствия точных данных по общей площади объектов). Соответственно стоимость объекта оценки определялась с учетом вместимости оцениваемого пансионата 120 мест.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет: 586916 у.е.\*5,05= 2 963 926 грн.

Рыночная стоимость здания общежития общей площадью 1865 м.2 расположенного по адресу: Черноморский район, с. Оленевка, ул.Кирова,22-, находящегося в собственности гражданина Поспелова СЮ. определенная в рамках сравнительного похода (с учетом округления до порядка тысяч) (без учета НДС) составляет: 2 964 000 грн. (Два миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи) гривен

Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Подход к оценке приносящей доход недвижимости основывается на принципе ожидания, который утверждает, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (сдачи в аренду) и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

В случае применения доходного подхода валовый доход, который ожидается получить от наиболее эффективного использования объекта оценки, может рассчитываться исходя из предположения о передачи объекта оценки в аренду или информации о другом использовании данного имущества. На основании этого предположения прогнозирования валового дохода осуществляется с использованием необходимой информации по рынку подобного имущества.

Во время проведения оценки также учитываются типичные условия договоров аренды подобного недвижимого имущества. При этом может проводиться корректировка во время прогнозирования размера арендной платы с целью приведения их в соответствие с типичными условиями рынка. Если оценка проводится с целью дальнейшего расчета арендной платы в порядке, определенном законодательством, учитывается факт соответствия типичных условий таких договоров аренды типичным условиям аренды подобного недвижимого имущества. В рамках проводимой оценки был применен -метод дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков

Анализ дисконтированных денежных потоков (ДДП) представляет собой метод, который преобразует величину дохода, ожидаемого в будущем, в текущую стоимость. Инвестор получает доход на свои капиталовложения, а также возврат всех или части своих инвестиций в конце инвестиционного периода. Стоимость инвестиций представляет собой текущую ценность периодических денежных потоков (потоков дохода) плюс, текущая стоимость инвестиций, возвращающихся в конце инвестиционного периода (реверсии). Стоимость инвестиций в конце инвестиционного периода может быть такой же, большей или меньшей, чем первоначальное капиталовложение.

Стоимость имущества = Текущая стоимость периодического потока дохода + текущая стоимость реверсии.

Процедура оценки включает следующие этапы:

* прогноз доходов от эксплуатации объекта за прогнозный период;
* определение стоимости реверсии - стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода;
* определение денежного потока на период прогнозирования;
* определение ставки дисконта;

• расчет чистой текущей стоимости будущих денежных потоков на дату оценки.

Приведение денежных потоков до текущей стоимости приведено с использованием модели среднегодового дисконтирования, который состоит в предположении, что денежные потоки каждого года приходят в середине года (для учета того факта, что денежные потоки приходят на протяжении  
всего года, принятого нами за период дисконтирования).

Использование такой модели имеет своей целью упрощение расчетов, тем более, что ошибка в действительности есть несоизмеримо меньшей по сравнению с допущениями принятыми при оценке выходных параметров прогнозов.

При расчете данным методом коэффициент дисконтирования по периодам вычисляется по формуле:

1/(1+В/100)н

где

в - ставка дисконтирования, %.

Н -номер периода дисконтирования от 0,5 до 3,5.

В качестве денежных потоков Оценщиком принимается поток чистой прибыли от сдачи здания в аренду или экономию на арендной плате.

Оценщик проводил расчет в предположении, что типичный срок аренды недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 4 года и в начале 5 года (конце 4-го) происходит перепродажа объекта.

В рамках данного отчета Оценщиком было сделано следующее допущение - срок владения имуществом принимается типично неограниченным и зависящим главным образом только от компетенции управления объектом недвижимости.

Для определения потенциального валового дохода (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду Оценщиком был проведен анализ рынка аренды объектов аналогов, рассматриваемого объекта.

Величины ПВД по годам с учетом выше принятых допущений и используемые в качестве исходных данных для расчета величины денежных потоков представлены в таблице.

Ставка дисконта - коэффициент, применяемый для определения текущей стоимости исходя из денежных потоков, которые прогнозируются на будущее, при условии их изменения в течение периодов прогнозирования. Ставка дисконта характеризует норму дохода на инвестированный капитал и норму его возврата в после прогнозный период, в соответствии с которой на дату оценки покупатель может инвестировать средства в приобретение объекта оценки с учетом компенсации всех своих рисков, связанных с инвестированием;

В рамках проводимого расчета в соответствии с положениями Национального Стандарта №2 расчет ставки дисконтирования проводился через расчет соотношение между рыночной стоимостью аналогичных объектов и вероятностной величиной коммерческой арендной платы.

Подбор исходных даннях;

Структура работы оцениваемого пансионата такова, что он рассчитан на прием отдыхающих с крупных производственных центров по заранее заключенным договорам (Днепропетровск, Днепродзержинск, Харьков). Данный маркетинговых ход позволяет обеспечить высокий уровень заполняемости объекта, а это очень важно для объектов рекреационного отдыха, расположенных на Западном побережье, так как реальный период курортного сезона составляет здесь около 75 дней.

Пансионат рассчитан на прием 120 человек. Причем 100 человек размещается в обычных номерах, а 20 в номерах повышенной комфортности.

Конкурентный показатель стоимости проживания с питанием составляет 15 у.е. за 1 день в простом номере и 20 у.е. в номере с повышенной комфортностью. Себестоимость питания составляет около 4 у.е. в сутки.

Учитывая вышеприведенные данные величина действительного валового дохода от эксплуатации составит - 20\*(20-4)\*75+100\*(15-4)\*75=90000 у.е.

Определение величины затрат по обслуживанию здания;

В качестве основных затратных частей при эксплуатации здания выступают следующие позиции:

|  |
| --- |
| Заработная плата персонала, грн |
| Начисления на заработную плату, грн |
| Культобслуживание |
| Текущий ремонт |
| Оплата теплоэнергии, грн |
| Затраты на электроэнергию, грн. |
| Затраты по водоснабжению, грн |
| Оплата за канализационные стоки,грн. |
| Закупка ГСМ, грн |
| Выплата налога на землю, грн |
| Оплата телефонных переговоров, грн |
| Вывоз мусора, грн. |
| Стирка белья, грн |
| Прочие расходы, грн. |
| Амортизационные отчисления |

Расчет расходов можно вести двумя путями - или калькулирование затрат или через рентабельность бизнеса.

Анализ статей по проблематике отрасли, а также личные контакты с руководителями мини-гостиниц расположенных в различных регионах АРК (в том числе и на ЮБК) показывает, что максимальный уровень рентабельности производства (с учетом вычета аморт. отчислений начисляемых на закупленную мебель, орг.технику и т.п.) составляет (при оформлении уплаты налогов по форме частный предприниматель) около 50%.

Я считаю целесообразным пойти по второму пути расчета, так как вышеназванные показатели максимальной рентабельности подтверждаются статистической выборкой. Первый вариант расчета достаточно субъективный (здесь очень широкий диапазон и по составу штата, окладов, возможного налогообложения, характеристик закупаемой мебели, затраты на обустройство сада и т.п.) и может быть адекватно применяем в случае более конкретных исходных данных.

Учитывая, что потенциальный валовый доход от эксплуатации составляет 90000 у.е., то себестоимость подобного отдыха составит: 90000\*0,5 = 45000 у.е.

Расчет ставки дисконтирования;

Ставка дисконта - коэффициент, применяемый для определения текущей стоимости исходя из денежных потоков, которые прогнозируются на будущее, при условии их изменения в течение периодов прогнозирования. Ставка дисконта характеризует норму дохода на инвестированный капитал и норму его возврата в после прогнозный период, в соответствии с которой на дату оценки покупатель может инвестировать средства в приобретение объекта оценки с учетом компенсации всех своих рисков, связанных с инвестированием;

Процентная ставка разбивается на несколько частей:

Чистый процент - это безопасная (безрисковая) процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течении установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс проценты полностью возвратятся к вкладчику.

В этом отношении достаточно надежным ориентиром является доходность банковских депозитов, деноминированных в СКВ. Данные об условиях привлечения депозитов в принципе доступны и достаточно достоверны.

Далее приведен расчет следующих составных частей процентной ставки по методу BUILT UP, премии за все виды рисков, присущих объекту, которые определены экспертным путем на основании наших знаний, полученных в процессе изучения вопроса.

Из всех известных в мировой практике подходов для определения ставки дисконта наиболее популярным на Украине есть метод кумулятивного построения.

Другие методы не подкреплены источниками информации для достаточного объяснения оценочных норм дохода, так как они предполагают использование информации про доходность инструментов фондового рынка, которые пока в условиях реалий сегодняшнего дня не являются достаточно развитыми.

Суть метода кумулятивного построения заключается в прибавлении к базовой ставке (норме дохода по безрисковым активам) премий за различные виды рисков, присущие объекту оценки.

Определение величины безрисковой ставки.

В соответствии с официальными данными национального банка Украины депозитные вклады на долгосрочные вклады юр.лиц в иноземной валюте принимаются по усредненной ставке 9,5%. С учетом инфляционной составляющей - 6,5%.

Анализ величины поправок

1. Поправка на качество менеджмента и возможность его смены, наличие или отсутствие ключевой фигуры.
2. Поправка на качестве менеджмента предполагает анализ рисков связанных с решениями, принимаемыми высшим звеном.
3. Поправка отражает необходимость введеня в штат маркетолога, отвечающего за продажи путевок. Поправка по данному фактору риска принимается на уровне 1,0%.
4. Поправка на масштаб бизнеса. Величина поправки 1,0%.
5. Поправка на финансовую структуру

В данном случае поправка отражает риск возникновения негативных тенденций, которые могут изменить прогнозируемые величины ожидаемых доходов от деятельности предприятия в случае необходимости привлечения кредитных средств.

Учитывая необходимость проведения дорогостоящего ремонта и закупки соответствующего уровня оборудования, вероятность наступления подобных событий достаточно велика.

Величина поправки минимальна -2,0%.

1. Поправка на географическую диверсификацию рынка

Принимается на минимальном уровне 1%.

Учитывая статус учреждения потенциальными клиентами могут быть жители Украины и стран СНГ. Поправка отражает потенциальное снижение доходов в случае переориентации российских туристов на собственные курорты (а такие тенденции видны из года в год).

1. Поправка на диверсификацию по потребителям

Данная поправка учитывает структуру потребителей туристических услуг. Пансионат ориентирован на прием посетителей, относящихся к среднему «классу». В рамках расчета поправка отражает возможное снижение доходов вследствие уменьшения загрузки при росте цен на услуги.

Величина поправка принимается на уровне 2,0%

1. Поправка на специфические виды рисков

Данная поправка учитывает влияние факторов, прогнозирование которых затруднено. Однако возникновение таких ситуаций может негативно сказаться на деятельности предприятия. Ниже перечислены виды рисков, специфичных для данного региона:

* загрязнение воды и пляжей. Данный риск маловероятен.
* возможность стихийных бедствий (оползней). Данный риск маловероятен.

Расчет ставки дисконтирования

|  |  |
| --- | --- |
| Метод суммирования | |
| Наименование составляющих | Величина показателя % |
| Безрисковая ставка (Ставка валютного депозита) | 6,5 |
| С учетом поправки на величину налога на прибыль (25%) | 6,5\*0,75=4,88 |
| Поправка на менеджмент, маркетинг | 1,0 |
| Поправка на масштаб бизнеса | 1,0 |
| Поправка на финансовую структуру | 2,0 |
| Поправка на диверсификацию по потребителям | 2,0 |
| Поправка на географическую диверсификацию | 1 |
| Поправка на специфический риск | 0 |
| Суммарная поправка на риск | 7,0 |
| ИТОГО (ставка дисконтирования) | 11,88 |
| В качестве исходных данных для расчетов принимается ставка дисконтирования на уровне 12,0% | |

ВЫБОР СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ РАСЧЕТЕ РЕВЕРСИИ

Расчет стоимости реверсии является одним из этапов расчета стоимости объекта оценки по традиционной технике. Реверсия является техническим приемом, который позволяет ограничить период прогнозирования. Реверсия является условной моделью продажи объекта в будущем.

Для определения текущей стоимости реверсии обычно проводится упрощенная оценка объекта на дату реверсии с учетом допущений Оценщика о том, что техническое и финансовое состояние объекта оценки существенно^ не ухудшится.

Текущая стоимость реверсии основана на капитализации денежных потоков последнего года прогнозного периода.

При расчете стоимости реверсии рассчитывается величина ставки капитализации, которая учитывает ежегодное увеличение уровня доходов в течение прогнозного периода. Ставка капитализации в данном случае определяется по формуле:

R = D – G

где

R - ставка капитализации;

D - ставка дисконтирования,

G -ожидаемый уровень изменения дохода

Учитывая, что уровень изменения дохода рассматривается на уровне 1%, то величина ставки капитализации будет равна 12,0 - 1,0 = 11,0%.

Расчет стоимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | 1 год | 2 год | Згод | 4 год | 5 год (исп. Для расчетов реверсии |
| Потенциальный валовый доход, $ | 45000 | 45450 | 45905 | 46364 | 46827 |
| чод,$ | 45000 | 45450 | 45904,5 | 46363,54 | 46827,18 |
| Ставка дисконтирования, % в год | 12 |  |  |  |  |
| Коэффициент дисконтирования | 0,945 | 0,844 | 0,753 | 0,673 | 0,636 |
| Текущая стоимость годового 40Д, долларов | 42521 | 38345 | 34579 | 31183 | 29760 |
| Ставка возвратной капитализации, % в год | 11 |  |  |  |  |
| Текущая стоимость реверсии, долларов. | 270541 |  |  |  |  |
| Чистая текущая стоимость, долларов | 417168 |  |  |  |  |
| Курс\_ гривны к доллару | 5,05 |  |  |  |  |
| Чистая текущая стоимость, грн. 2106701 Рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет, с учетом округления до порядка тысяч (без учета НДС) 2 107 000 грн. (Два миллиона сто семь тысяч) гривен | | | | | |

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Анализ подходов | | |
| ЗА ТРА ТНЫИ ПОДХОД | Способ единичных показателей | 2 567 000 грн. |
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | Метод дисконтирования денежных потоков / | 2 107 000 грн. |
| сравнительный подход | Метод аналогов продаж | 2 964 000 грн. |
| Выбор приоритета:  В рамках проводимого отчета все три подхода показали результаты, лежащие в одном смысловом цифровом диапазоне.  Наиболее корректным с точки зрения цели оценки будет являться сравнительный подход, так как в его рамках удалось подобрать 6 достаточно корректных аналогов, что позволяет говорить о минимальной погрешности полученного в результате проведенной оценки результата. | | |
| Рыночная стоимость здания общежития общей площадью 1865 м.2 расположенного по адресу: Черноморский район, с.Оленевка, ул.Кирова,22-, находящегося в собственности гражданина Поспелова СЮ. составляет (без учета НДС): 2 964 000 грн. \* (Два миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи) гривней | | |

Начальная цена продажи (ликвидационная стоимость) объектов повышенного спроса при условии срочной продажи определяется по формуле

Цн=( 1,1 -(0,1/(l-|(Tr-tz)|/Tr)°'5 ))\*Цр

Тг - разумный период экспозиции, мес;

Tz - ожидаемый период экспозиции, мес.

Цр - рыночная стоимость объекта, грн[[16]](#footnote-16)

В рамках проводимой оценки

Тг - 4 мес (объект обладает высокой степенью ликвидности)

Tz - 2,0 мес.

Тогда

Цн = (1,1 -(0,1/(1 -|4-2,0|/4)\*0.5 )\*2964000 = 0,95\*2 964 000 = 2815800 грн (Два миллиона восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот) гривней

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Курортно - рекреационная сфера - одна из основных бюджетообразующих отраслей республики. В бюджеты всех уровней поступает в качестве налогов и неналоговых платежей около 50 процентов от всех поступлений по АР Крым. Функционирование объектов туристического бизнеса стимулирует деятельность других отраслей экономики Крыма: транспорта, связи, торговли и др.

Понятие туристские ресурсы. Влияние туристских ресурсов на развитие индустрии туризма.

Туризм основан на целевом и разумном использовании туристских ресурсов. Суть туристских ресурсов - объекты туристского интереса, которые потенциально способны удовлетворить потребности людей, возникающие в процессе туризма. Там, где нет каких-либо туристских ресурсов, туризм не может быть в принципе. Отдельные туристские ресурсы предполагают лишь туризм в ограниченных масштабах, поскольку в данном случае посещение объектов туристского интереса может быть связано с опасностью для жизни человека, или этот интерес имеет кратковременный ресурс по каким показателям, чаще по временным. Основой использования туристских ресурсов и туристских объектов для целей туризма является туристский интерес и туристское впечатление.

Туристский интерес — перспектива получения туристом объективной информации, положительных эмоций или потенциальная возможность удовлетворения планируемой потребности туриста в конкретной, априори частично известной, туристской услуге (работе), туристском товаре и туристском продукте, основанных на определенном комплексе туристских ресурсов, выступающих в виде объектов туристского интереса. Туристский интерес генерирует мотивационный позыв индивидуума или группы индивидуумов к потреблению туристского продукта и, соответственно, совершению туристской поездки.

Объекты туристского интереса — достопримечательности, природные объекты и природно-климатические зоны, исторические, социокультурные объекты показа и иные, способные удовлетворить потребности туриста в процессе осуществления туристской поездки или путешествия и потреблении туристских услуг и/или туристского продукта и/или тура, адекватно прямым целям тура. Однако, для того, чтобы эти объекты были бы реально использованы в целях туризма, необходима надлежащая инфраструктура и индустрия туризма, которая обеспечит (а) доведение информации до туриста о данном туристском объекте, необходимой и достаточной для уверенной мотивации выбора путешествия именно в эту местность и к этому объекту, (б) обеспечит достаточно комфортную и безопасную доставку (доступ) туриста к этой местности и объекту, (в) размещение, (г) питание, (д) развлечение.

Для того, чтобы туризм начал развиваться в каком-либо регионе, необходимо наличие в этом регионе туристских ресурсов, в первую очередь ресурсов рекреационных. Рекреационные ресурсы - это природные и антропогенные геосистемы, тела и явления природы, артефакты, которые обладают комфортными свойствами и потребительской стоимостью для рекреационной деятельности и могут быть использованы для организации отдыха и оздоровления определенного контингента людей в фиксированное время с помощью существующей технологии и имеющихся материальных возможностей.

Организация развития туризма в стране должна основываться на преимущественном развитии видов и форм туризма, позволяющих максимально и комплексно использовать имеющиеся туристские ресурсы. Высокий потенциал развития туризма, который характеризуется объемом и разнообразием таких ресурсов как природные условия, особенности географического положения, историческое наследие, уровень развития материально-технической базы туризма, насыщенность достопримечательностями, их взаимосочетанием и положением по отношению к основным зонам и центрам туризма, степень привлекательности для основной части туристов. Кроме того, развитие туризма зависит от доступности туристских центров с точки зрения существующих и развивающихся коммуникаций и перспективных видов транспорта в международном и внутреннем туризме, а также уровня необходимых затрат времени и средств туристов для совершения путешествия по данному региону. Степень развития туризма определяется в значительной мере оснащенностью территории материальными возможностями для проживания туристов, торгово-ресторанной сетью и т. п., то есть тем, что принято включать в понятие туристской инфра структуры и уровня сервиса, емкости территории для приема туристов, экологического состояния территории, уровня общеэкономического развития, обеспеченности трудовыми ресурсами, материальными средствами и финансовыми возможностями страны, принимающей туристов.

Первоначальной основой развития являются, бесспорно, природные и географические условия. Не случайно туризм на ранней стадии получил развитие в странах с благоприятным климатом и целебными источниками. Эти страны и в наши дни являются лидерами в мировом туризме, несмотря на развитие таких видов туризма как экологический, нуждающийся в девственной природе (которая сохранилась, главным образом, либо в местах с неблагоприятным климатом, либо в труднодоступных местах).

Трудовые ресурсы создают возможности обеспечения туристских потребностей обслуживающим персоналом.

Однако без наличия развитой материально-технической базы туризма нормальное функционирование сферы туризма неосуществимо. В состав материально-технических ресурсов входят средства размещения, транспорт, предприятия общественного питания, сферы рекреации, розничной торговли и т. д.

В Крыму преодоление кризисных экономических явлений связывают в первую очередь с развитием рекреационного комплекса, равноправными составляющими которого являются санаторно-курортная и туристская отрасль, имеющие достаточную социально-экономическую и природно-ре-сурсную основу для возрождения и дальнейшего развития.

Планируемое увеличение туристских потоков вызывает необходимость расширения сферы туруслуг и проведения исследований по определению ёмкости рекреационных территорий, развитию новых видов туризма и освоению новых туристских регионов. Основой таких исследований является учет и изучение туристских ресурсов.

Туристские ресурсы выступают как объекты туристского интереса, потенциально способные удовлетворить разнообразные потребности туристов и составить положительные туристские впечатления о посещаемом регионе и включают природные, социально-культурные, исторические, архитектурные, археологические, научные, зрелищные, культовые и иные объекты и явления. ' Итогом первого этапа исследований туристского потенциала регионов является представленный Реестр туристских ресурсов. Его составление основывалось на принципах комплексности, достоверности, доступности и территориального подхода.

Черноморское - поселок городского типа, центр района, расположен в северо-западной части Крымского полуострова на берегу Каркинитского залива, у Ак-Мечетской бухты Черного моря, в 140 км от Симферополя, с которым связан автодорогой. Берег бухты окаймлен хорошим песчаным пляжем, полого уходящим под воду.

Территория, на которой расположен поселок, была заселена еще в глубокой древности, о чем свидетельствует обнаруженное здесь поселение эпохи бронзы. В окрестностях поселка вьгсятся курганы, в которых исследованы захоронения периода ранней и поздней бронзы, а также скифских времен. На северо-западной окраине поселка, на берегу моря, сохранились руины древнегреческого города Калос-Лимена (Прекрасная Гавань) с оборонительными стенами и башнями, основанного в IY веке до н.э., который являлся одним из центров сельскохозяйственной округи (хоры) Херсонеса.

К Черноморскому району относятся села: Межводное, Новосельское, Красносельское, Далекое, Красная Поляна, Медведево, Новоивановка, Кировское, Оленевка.

В поселке проживает до 15 тыс. жителей. Основное экономическое направление - во-первых, обслуживание отдыхающих, которые приезжают в летний период из Украины, Беларуси, России и других государств. Если рассматривать в демографическом срезе, то основной контингент отдыхающих - это родители со своими детьми. Во-вторых, поселок - центр сельскохозяйственного района.

Черноморский - один из центров газодобывающей промышленности Крыма. ГПП «Черноморск-нефтегаз» снабжает газом города Симферополь и Севастополь. Имеется завод торгового оборудования, швейная фабрика.

Оленевка - это центр Тарханкурта. Тарханкурт - самая западная часть Крыма, примерно в 100 км от Евпатории, представляет собой полуостров, глубоко вьщающийся в Черное море.

В связи с постепенным повышением уровня Черного моря медленно отступают высокие берега Тарханкута; морская стихия изрезала полуостров, образовав гроты, туннели, придав побережью живописный вид. Особенно причудливы берега севернее и южнее с. Оленевки, где размещены урочища Джангуль и Атлеш. Оползневые террасы переходят в отвесную шестидесятиметровую стену, обрывающуюся над морем в районе Джангуля. Здесь сохранилась оригинальная растительность, резко отличающаяся от остальной части побережья. В расщелинах встречаются кустарниковые заросли барбариса, шиповника, боярышника, терна, бузины черной. Отвесные стены берега сплошь покрыты крымским плющом.

В окрестностях села Оленевка находятся уникальные памятники природы- Большой и Малый Атлеш, Джангуль. На территории села сохранился памятник архитектуры- дом помещеника Попова. В этом здании сегодня находится один из лучших пансионатов - «Солнечная долина». Песчаные пляжи тянутся на километры, есть грязевое лечебное озеро. Море в этой части Крымского полуострова очень чистое с удивительно темно-зеленой водой и белым дном, словно вымощено известняком. В урочище Малый Атлеш имеется исполинский туннель, пробитый волнами в толще мыса. Под его сводами может пройти парусная лодка. Рядом располагается удивительно круглая бухта, имеющая совершенную форму. Во время шторма волны врываются в бухту, разбиваются о скалы, брызги разлетаются веером, создавая незабываемую картину.

На расстоянии 2-3 км. находится Большой Атлеш, с его 40 м. высоты четко видно белое песчаное дно. У южной окраины оконечности бухты в море выходит скала, в ней пробита волнами арка- не уступающая по живописности «Золотым воротам» Карадага.

К морю ведет круглая, вырубленная в скале двухмаршевая лестница. Ее неизвестными создатели высекли и грот. Некогда в нем прятались от непогоды рыбаки, обогреваясь у костра. Побережье между Большим и Малым Атлешом изобилует гротами, навесами, нишами. Стены пещер и гротов покрыты мелкими щетками сталактитов, дно завалено пречудными каменными истуканами, обработанными волнами моря.

Для Тарханкута характерен умеренный теплый степной климат с жарким засушливым летом и мягкой влажной зимой. Среднегодовое количество часов солнечного сияния составляет 2300-2400, что превышает аналогичные показатели Ялты, Сочи и Евпатории. Средняя температура самого холодного месяца - февраля + 0,5 °С, хотя зарегистрированы зимние месяцы с морозами до - 26 °С и потеплением до +17 °С. Самый жаркий месяц июль. Среднемесячная температура поднимается до +22,5 °С. Осадков выпадает мало: 340-360 мм в год. Особые климатические условия позволяют начинать летний сезон во второй половине мая, а заканчивать в октябре.

Характеристика природного лечебного фактора

Большими лечебными факторами обладают морские бризы - мягкие ветры, дважды в сутки меняющие направление: днем они дуют с моря на сушу, ночью - с суши на море. Эти потоки воздуха насыщены озоном, хлористым натрием, кальцием, калием, магнием, йодом, фтором, бромом и другими частицами таблицы Менделеева и являются прекрасными естественными ингаляторами.

Благодаря своему географическому положению в северо-западной части Крыма, климат очень сухой с умеренно мягкой зимой и жарким летом. Среднегодовое количество осадков 350-400 мм. Каменистые и щебеночные холмы полуострова Тарханкут покрыты каменистой степной растительностью типчаком, полынь, чебрец, костыр береговой. В этом районе, температура падает ниже нуля только в течении нескольких недель в году. Длительность солнечного лета 2010 часов в год.

Дополнительная информация

Особая достопримечательность Тарханкута - маяк. Башня высотой 42 м была построена из белого ин-керманского известняка в 1816 г. Качество строительства было настолько велико, что за прошедшие 185 лет на маяке проводился только косметический ремонт.

Южнее Оленевки можно заметить приморские скалы высотой 6 - 20 м. Это место называется "Атлеш". Атлеш - очень живописные скалы, поэтому здесь снималось много кинолент. Наиболее известные из них: "Человек-амфибия", "Пираты XX века", "Люди и дельфины".

Характеристика локального местоположения.

Оцениваемый объект располагается в с. Оленевка, Черноморского района, являющееся центральной усадьбой колхоза «Маяк». Село расположено на берегу моря. Села Оленевка и Межводное являются основными и перспективными рекреационными и туристическими зонами Черноморского района.

Прилегающие территории.

Объект оценки в плане имеет прямоугольную форму. С востока здание граничит с жилыми домовладениями (за которыми располагается озеро), с юга - огороды жилых домов, с запада -два магазина. В северной части располагается новый несведенный в эксплуатацию мини пансионат. До центральной площади, на которой находятся магазины, школа, сельсовет - 150 метров. До качественной пляжной зоны - 500 м., до озера - 150 м.

Транспортная доступность

Существующие дороги обеспечивают хороший доступ к объекту оценки. Осуществляется регулярное сообщение с районным центром пос.Черноморское, расстояние до которого составляет 23 км.

Источники потенциальной опасности

Прямых источников отрицательного воздействия и потенциальной опасности Оценщиком не выявлено.

Приложение

Санатории, пансионаты

ЗАО Санаторий «Солнечная долина»

Адрес: 96440, АР Крым, с. Оленёвка, Черноморского р-н, с. Окунёвка. Удалённость от моря - 50 м.

Направленность - отдых родителей с детьми.

Размещение: в 5-и этажном корпусе:2-,3-местные номера с удобствами, полулюкс (кондиционер и спутниковое ТВ) Питание в столовой пансионата, 4-х разовое. Частный лечебно-профилактический пансионат «enZiime»

Адрес: АР Крым, п.Черноморское, мыс Тарханкут.

Направленность - пансионат идеально подходит для отдыха не только больных людей, но и здоровых.

Размещение:-2-х, 3-х, 4-х местные номера. Питание - 3-х разовое, входит в стоимость путевки. Общее количество мест (номеров) -пансионат вмещает 60 человек за один заезд. Частный пансионат "Натали"

Адрес: АР Крым, Черноморский р-н, п. Новосельское, СОТ «Мечта-1».

Размещение:- 2-3 местные номера, 5-местные номера,.В стоимость включено: проживание, 3-х разовое питание, страховка. Общее количество мест (номеров) - рассчитано на одновременный прием 56 чел. Пансионат «Черноморский»

Адрес: 334360, АРК Крым, шт. Черноморское.

Направленность - отдых родителей с детьми, детей. Размещением 5-и этажном корпусе:- 2-,3-местные номера с удобствами -люкс двухкомнатный (ТВ, X) - . Общее количество мест (номеров) - 240 мест в 5-и этажном корпусе, 120 мест в 1-2- эт. корпусах, 100 детей в смену. Частный пансионат «Муссон»

Адрес: АР Крым, п. Черноморское, с. Оленёвка.

Размещение 2-х местных номерах с удобствами на блок в 3-4-х местных номерах с частичными удобствами на блок ,«люкс» .

Питание - за дополнительную плату комплексное 3-х разовое питание Пансионат "Эдем"

Адрес: 96420,АР Крым, Черноморский р-н, с. Межводное, ул. Советская.

Размещение-.в двухэтажном корпусе (коттедже):- 2-,3-местные номера с удобствами в блоке- номера повышенной комфортности.

Питание - пансион, полупансион осуществляется в собственном кафе и входит в стоимость путёвки (традиционные блюда и блюда восточной кухни)

Общее количество мест (номеров)- 20 номеров (4 номера повышенной комфортности). Пансионат "Бриз"

Адрес: 96420,АР Крым, Черноморский р-н, с. Межводное, ул. Комсомольская.

Размещение:2-,3-,4 - местные номера с удобствами на этаже 4- местные двухкомнатные номера с удобствами .В стоимость входит проживание и 3-х разовое питание. Частный пансионат "Золотое руно"

Адрес: АР Крым, Черноморский р-н, с. Оленевка .

Размещение:отдельно стоящий коттедж:- 2-х местный номер "люкс".

Общее количество мест (номеров) 10.04 -10 номеров по 2 человека. Оздоровительный комплекс "Пивденный" (БУ «Укрбургаз» ДК «Укргаздобыча»)

Адрес: 96400, АР Крым, шт. Черноморское, ул. Н. Кудри.

Направленность - отдых и оздоровление.

Размещение: в 3-х этажном здании: - 1-, 2-, - 3- местные номера, - люкс,-апартаменты.

Все номера с кондиционерами. Кондиционированы помещения общего пользования.

Питание - 3-х разовое, ресторанного типа.

Общее количество мест (номеров)- 100 мест. \* Частный пансионат «Санта-Барбара»

Адрес: 96400, АР Крым, пгт. Черноморское, ул. Кооперативная.

Размещением 1-о 3-х этажном зданиях:- 2-,3- местные номера с удобствами Питание - по желанию

Дома и базы отдыха

База отдыха "Омега"

Адрес: АР Крым, п.Черноморское, с. Межводное.

Направленность - отдых родитетелей с детьми.

Размещение: - 2-3-4-х местные номера.Удобства на территории. Общее количество мест (номеров) до 30 человек в номерах. База отдыха "Мечта"

Адрес: АР Крым, пос. Черноморское

Направленность - отдых родителей с детьми.

Размещение: 1- и 2-местные номера ,2-х местный полулюкс .Питание 3 х разовое

База отдыха"Агрокомплектсервис"

Адрес: п.Черноморское

Размещение: 2-5 местные номера ,питание самостоятельно (кухня) или в городской столовой. База отдыха"Охотник"

Адрес: п.Черноморское

Размещение: 2-5 местные номера, удобства на территории, питание самостоятельно(кухня) возможна доставка обеда. База отдыха"Крымгеофизика"

Адрес: пос. Черноморское

Размещение: 2 - 5 - x местные, удобства на территории, питание самостоятельно, есть кухня. База отдыха "Дорожник" Адрес: пос. Черноморское

Размещение: 2 - 4 - х местные номера, удобства на территории, питание самостоятельно, есть кухня. База отдыха "Бриз" Адрес: АР Крым, пос. Черноморское,

Размещение:- 2,3,4 - х местные номера, удобства на территории. Питание в кафе, 3-х разовое. База отдыха "Оленёнок" Адрес: АР Крым, с. Оленёвка

Размещение:- 2-4 местные номера (мебель), удобства на территории. Питание самостоятельно. База отдыха"Тарханкут" Адрес: с. Оленёвка

Размещение: 1,2,4 - х местные номера (мебель), удобства на территории, питание 3-х разовое. База отдыха "Огнеупор" Адрес: с. Оленёвка

Размещение: 2 - 4 - х местные номера, удобства на территории, питание самостоятельно.

База отдыха "Шахтёрские зори" Адрес: с. Медведево

Размещение: 2 - 5 - х местные номера, удобства на территории, питание 3-х разовое.

База отдыха"Прибрежная" Адрес: с. Медведево

Направленность - отдых родителей с детьми.

Размещение: 2 - 4 - х местные, удобства на территории, питание в столовой базы, 4-х разовое. База отдыха"Черкассы" Адрес: с. Медведево

Размещение: 2 -10 - х местные номера, удобства на территории, питание 3,5 - и разовое.

База отдыха"Эдельвейс"

Адрес: АР Крым, Черноморский р-н, с. Межводное. Направленность - отдых родителей с детьми.

Размещение/стоимость(чел. в сутки):в летних деревянных домиках:2 -3-х местные номера. Питание -3-х разовое, База отдыха "Полесье" Адрес: с. Межводное

Размещение: 2 - 5 - и местные номера, удобства на территории, питание 3-х разовое. База отдыха"Черниговская"

Адрес: с. Межводное

Размещение: 2 - 3 - х местные номера, удобства на территории, питание самостоятельно, имеется кухня. База отдыха"Киянка" Адрес: с. Межводное

Размещение: 1 - 5 - и местные номера, удобства на территории, питание в столовой базы, 3-х разовое. База отдыха "Голубая лагуна" Адрес: с. Межводное

Размещение: коттедж "люкс" - 2-3 -местные номера Питание в арендованной столовой, 3-х разовое. База отдыха "Полёт" Адрес: с. Межводное

Размещение: 2 - 3 - х местные номера, удобства на территории, питание самостоятельно, имеется кухня. База отдыха "Калита" Адрес: с. Межводное

Направленность - отдых родителей с детьми.

Размещение: 3-х местные номера, удобства на территории, питание в столовой базы. 3-х разовое. База отдыха "Дружба" (сезонного типа) Адрес: с. Межводное

Размещение: - 2-х-3-х-4-х местные номера Питание в столовой базы. 3-х разовое.

База отдыха "Трубник" Адрес: с. Межводное

Размещение/стоимость(в сутки): 2 - 4 - х местные номера, удобства на территории, питание в столовой базы. 3-х разовое. База отдыха "Черноморское" Адрес: АР Крым, п. Черноморское.

Размещение 1-, 2-, 3-, 4 - х местные номера. Питание 3-х разовое по заказу. База отдыха "Дом Охотника"

Адрес: АР Крым, 96400, Черноморский район, пос. Черноморское^ ^

Размещение:2-5-ти местными номерами. \

Питание - завтрак и обед в кафе "Анкорд", а ужин в кафе "Яна-Каро" доставят Вам истинное наслаждение. Спортивно-оздоровительный центр "Черноморец" Адрес: 96400, АР Крым, Черноморский район, п. Черноморское. Размещение: в 5 этажном здании:- 2-х местные номера Питание. 3-х разовое в ресторане. Турбаза "Динамике" Адрес: 96400, АР Крым, пгт. Черноморское.

Размещение/стоимость(чел. в сутки): в 5 этажном здании: - 2-х местные номера с удобствами. Питание - 3-х разовое в ресторане. Предоставление завтрака в номер.

Детские оздоровительные лагеря

Детский оздоровительный лагерь «Калос Лимен»

Адрес: АР Крым, п.Черноморское

Направленность - отдых детей с 10 дней, родителей с детьми.

Размещение/стоимость(чел. в сутки): в 2-3- местных деревянных коттеджах, удобства на территории. Питание в столовой лагеря, 5-и разовое.

Общее количество мест (номеров) - 100 мест. ДОЛ - детская база отдыха "Солнышко"

Адрес: АР Крым, пос.Черноморское

Размещение: в двухэтажном корпусе в блоках, рассчитанных на 25 детей, номера на 25 человек. В стоимость путёвки входит доставка от ж/д вокзала Симферополя до места назначения и обратно.

Питание - 6-ти разовое питание с большим количеством фруктов и овощей с рынка.

Общее количество мест (номеров) -100 детей в заезд. Детский оздоровительный лагерь "Коралл"

Адрес: АР Крым, пос.Черноморское.

Направленность - отдых. Дети находятся под присмотром воспитателей с высшим образованием. Принимает взрослых с детьми (семейный отдых).

Размещение/стоимость(чел. в сутки): в деревянных домиках, 3,4-х местные номера. Удобства на территории.

В стоимость путёвки входит: Проживание, 5-и разовое питание, доставка от ж/д вокзала в Симферополе до места назначения и обратно.

Общее количество мест (номеров) - 200 детей в заезд.

Гостиницы

Гостиница "Гавань"

Адрес: 96400, АР Крым, пос.Черноморское (60 км. от Евпатории)

Размещение: в 3-х этажном здании: 1-,2- местные номера с удобствами.

Питание в ресторане, 3-х разовое. Гостиница - общежитие "Строитель"

Адрес: АР Крым, с. Межводное

Размещение: в одноэтажном Г-образном - 2-х местные, 3-х местные и 4-х местные номера ,"Люкс" Гостиница - общежитие "BaxTa-40w

Адрес: АР Крым, п. Черноморское

Размещение/стоимость (чел. в сутки): В одноэтажном здании: - 2-, 3-х местные номера Частная гостиница «Вилидж-Клуб»

Адрес: АР Крым, п. Черноморское

Размещение: люкс, стандарт, коттедж. Гостиница "Надежда"

Адрес: АР Крым, п. Черноморское. Размещение: 2-х, 4-х, 6-ти местные номера с удобствами

Частная усадьба "У Василия"

Адрес: 96400, АР Крым, пгт. Черноморское. Размещение/стоимость (чел. в сутки): в двухэтажном коттедже Питание за дополнительную плату 3-х разовое Общее количество мест (номеров) - три 2-х местных номера. Частный отель "Фламинго" (выставлен на продажу в 2006 г.) Адрес: АР Крым, Черноморский р-н.

Размещение/стоимость (чел. в сутки): в 4-х этажном корпус: номера с удобствами (телефон, холодильник) -люкс.

Частное домовладение "Лаватера" Адрес: АР Крым, Черноморский р-н.

Размещение/стоимость (чел. в сутки): в 2-х этажном корпусе (коттедже): - 2-, 3- местные номера

Черноморский район

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | | | Шифр (вид) | | | Дата сооружения. Автор | Местоположение | Статус объекта | Возможное использование |
| 1 | 2 | | | 3 | | | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Историко-краеведческий музей | | | м, к | | |  | пгт. Черноморское, ул. Революции, 8 | Памятник местного значения | Объект экскурсионного показа, музей |
| 2 | Историко-археологический заповедник «Ка-лос-Лимен» | | | АЛ, И, М | | |  | пгт. Черноморское, ул. Революции, 8 | " | Объект экскурсионного показа, музей |
| \* античное городище Калос-Лимен (Прекрасная гавань): | | | АТДЛ | | | конец IV в. до н.э. -Ill в. н.э., VI 1-Х вв. н.э. | пгт. Черноморское, 200 м к северо-востоку от поселкового пляжа |  | Объект экскурсионного показа, научного и познавательного туризма |
| \* дом жилой крупны) | | |  | | |  |  |  |  |
| 3 | Группа могил советских воинов, моряков и партизан, погибших в 1927 г., 1938г., 1941 -1946 гг. | | | ви.ми | | | 1987 г. | пгт. Черноморское,сквер Героев по ул. Кирова |  |  |
| 4 | Памятник В. И. Ленину | | | ми | | | 1964 г. Скульптор В. Е. Шишов, архитекторы В. И. Дышлюк, Ю. А. Максимов | пгт. Черноморское, сквер по ул. Кирова |  | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 5 | Памятник В. И. Ленину | | | ми | | | Скульптор Л. С. Смерчинский | пгт. Черноморское, поселковый парк культуры и отдыха |  |  |
| 6 | Поселение | | | АЛ | | | II тыс. до н.э. -I тыс. н.э. | с. Владимировка, 4 км к северо-западу от села, на берегу моря, на западной стороне небольшой бухты |  |  |
| 7 | Поселение Лазурное (Джага-Кульчук) | | | АЛ | | | IV в. до н.э. -I в. н.э | с. Громово; 3,2 км к юго-западу | — „ — | н |
| 8 | Кульчукское городище (Красный курган) | | | АЛ | | | IV в. до н.э., первые века н.э. | с. Громово, 6 км к западу от села, на берегу Чёрного моря |  | ' |
| 9 | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | | ви, ми | | | 1967 г. | с. Далекое, ул. Советская, сквер у школы |  | - |
| 1 | | 2 | | 3 | | | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 20 | | Городище Марьинское (Джан-баба) | | АЛ | | | 2-я пол. IV в. До н.э., первые века н.э. | с. Марьино, 200 м к востоку от села | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 21 | | Проявления йодо-бромных вод на Меловой площади | | ЛР, MB | | |  | с. Марьино, 4 км на юго-запад | Требует дополнительных исследований | Минеральная вода хлоридно натриевая, кальцио - натриевая, йодная, запасы 1000 м3/сут. М- 16,1-18,7 г/дм3 |
| 22 | | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | ВИ, МИ | | | 1967 г. | с. Медведево, ул. Прибрежная, у здания музыкальной школы | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 23 | | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | ВИ,МИ | | |  | с. Межводное, ул. Прибрежная |  |  |
| 24 | | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | ВИ, МИ | | |  | с. Межводное, ул. Ленина, сквер у летнего кинотеатра |  |  |
| 25 | | Поселение эпохи поздней бронзы | | АЛ | | | 2-я пол. II тыс. до н.э. | с. Межводное; 1 км к остоку от кошары «Скалистое» |  |  |
| 26 | | Озеро Панское, месторождение лечебных грязей | | ЛР, ЛГ | | |  | с. Межводное | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 № 1499; ДСТУ 878-93 Не эксплуатируется | Лечебная рекреация. Иловые сульфидные грязи, запасы 2000 тыс. м3,М - 26-41 г/дм3 |
| 27 | | Античное поселение Панское | | АЛ | | | 2-я пол. IV в. до н.э. - III вв. до н.э | с. Межводноё, 4 км к югу от села, между озером Панское и Ярылгачской бухтой | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 28 | | Античное поселение Панское II | | АЛ | | | IV-III вв. до н.э | с. Межводное, побережье озера Панское | —»— | — „ — |
| 29 | | Поселение Панское III | | АЛ | | | IV-III вв. до н.э | с. Межводное, северный берег озера Панское |  | -„\_ |
| 30 | | Позднекатакомбное поселение | | АЛ | | | сер. II тыс. до н.э. | с. Межводное; 500 м к северо-западу откошары «Скалистое» |  |  |
| 31 | Позднекатакомбное поселение | | | АЛ | | | сер. II тыс. до н.э. | Межводновский сельсовет, юго восточный берег Ярылгачской бухты | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 32 | Озеро Джарылгач, месторождение лечебных грязей. | | | ЛР, ЛГ | | |  | с. Межводное | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 №1499; ДСТУ 878-93. | Не эксплуатируется. Иловые сульфидные грязи, запасы 3100 тыс. м\ М-125-234 г/дм3 |
| 33 | Озеро Ярылгач, месторождение лечебных грязей | | | ЛР, ЛГ | | |  | с. Межводное | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 №1499; ДСТУ 878-93 | Не эксплуатируется. Иловые сульфидные грязи, запасы 5 тыс. м\ М -81-84 г/дм3 |
| 34 | Античное поселение | | | АЛ | | | IV-HI вв. до н.э. | Межводновский сельсовет, 1,3 км к северо-востоку от кошары «Скалистое» | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 35 | Обелиск на братской могиле членов подпольной патриотической группы, действовавшей в 1941 - 1944 гг. | | | ВИ, МИ | | |  | с. Новосельское, ул. Степная, южная окраина, юго-восточная часть кладбища | " |  |
| 36 | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | | ВИ, МИ | | | 1974 г. | с. Новосельское, ул. Полевая, холм у дороги Черноморское - Межводное | — „ — | "'" |
| 37 | Поселение с земельным наделом в бухте Ветреной | | | АЛ | | | IV-III вв. до н.э | с. Новосельское; 2,5 км к северу, западный берег бухты |  | """ ' |
| 38 | Поселение Панское I | | | АЛ | | | IV-IH вв. до н.э | с. Новосельское; 8,5 км к северо-востоку от села, восточный берег озера Панское |  |  |
| 31 | Позднекатакомбное поселение | | | АЛ | | | сер. II тыс. до н.э. | Межводновский сельсовет, юго-восточный берег Ярылгачской бухты | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 32 | Озеро Джарылгач, месторождение лечебных грязей. | | | ЛР, ЛГ | | |  | с. Межводное | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 №1499; ДСТУ 878-93. | Не эксплуатируется. Иловые сульфидные грязи, запасы 3100 тыс. м\ М-125-234 г/дм3 |
| 33 | Озеро Ярылгач, месторождение лечебных грязей | | | ЛР, ЛГ | | |  | с. Межводное | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 №1499; ДСТУ 878-93 | Не эксплуатируется. Иловые сульфидные грязи, запасы 5 тыс. м3, М -81-84 г/дм3 |
| 34 | Античное поселение | | | АЛ | | | IV-III вв. до н.э. | Межводновский сельсовет, 1,3 км к северо-востоку от кошары «Скалистое» | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 35 | Обелиск на братской могиле членов подпольной патриотической группы, действовавшей в 1941 - 1944 гг. | | | ВИ, МИ | | |  | с. Новосельское, ул. Степная, южная окраина, юго-восточная часть кладбища | " |  |
| 36 | Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | | ви, ми | | | 1974 г. | с. Новосельское, ул. Полевая, холм у дороги Черноморское - Межводное | — ,, — | "" |
| 37 | Поселение с земельным наделом в бухте Ветреной | | | АЛ | | | 1V-III вв. до н.э | с. Новосельское; 2,5 км к северу, западный берег бухты |  | "'" |
| 38 | Поселение Панское I | | | АЛ | | | IV-III вв. до н.э | с. Новосельское; 8,5 км к северо-востоку от села, восточный берег озера Панское |  |  |
| Городище, поселение Тарпанчи: | | | | АЛ | | IV в. до н.э. -первые века н.э. | | с. Окуневка, восточная окраина ,. села | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| \* городище Тарпанчи | | | |  | | IV в. до н.э. -первые века н.э. | |  |  |  |
| \* поселение Тарпанчи восточное | | | |  | | IV в. до н.э. -первые века н.э. | |  |  |  |
| \* поселение Тарпанчи западное | | | |  | | IV в. до н.э. -первые века н.э. | |  |  |  |
| Могила неизвестного солдата | | | | ВИ, МИ | |  | | с. Окуневка, сельское кладбище | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| Памятный знак в честь воинов-односельчан, павших на фронтах Великой Отечественной войны | | | | ВИ, МИ | | 1986 г. | | с. Окуневка, напротив сельского клуба |  | » |
| Памятный знак в честь воинов-односельчан и могила Г. И. Мельникова | | | | ВИ, МИ | | 1967 г. | | с. Оленевка, ул. Ленина, у здания правления колхоза |  | >, |
| Усадьба Попова | | | | AT | | XIX в. | | с. Оленевка | Памятник местного значения | — „ — |
| Городище Караджинское (Оленевское) | | | | АЛ | | Ill в. до н.э. -II в. н.э. | | с. Оленевка, северный берег Тарханкут-ского лимана |  | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| Античная усадьба Кипчак-! | | | | АЛ | | рубеж эры | | с. Оленевка; 9,5 км к северо-востоку | — - — | и |
| Джангульский заказник | | | | ПЗФ, П | |  | | с. Оленевка | Ландшафтный заказник местного значения | Объект познавательного и рекреационного туризма |
| Прибрежно-аквальныи комплекс у мыса Атлеш | | | | ПЗФ, П, ПАК | |  | | с. Оленевка | Гидрологический памятник природы местного значения | Объект познавательного, рекреационного и водного туризма |
| Прибрежно-аквальныи комплекс у Джан-гульского оползневого побережья | | | | ПЗФ, П, ПАК | |  | | с. Оленевка | — " — | ~~ »~ |
| Балка Большой Кастель | | | | ПЗФ, П | |  | | с. Оленевка | Заповедное урочище местного значения | Объект познавательного и рекреационного туризма |
| Урочище Атлеш | | | | ПЗФ, П | |  | | с. Оленевка | — ., — | — „ — |
| 51 | | Оленевское месторождение лечебных грязей. | ЛР, ЛГ | |  | | | с. Оленевка | Отнесено к категории лечебных. Постановление КМУ от 11.12.1996 №1499; ДСТУ 878-93 | Не эксплуатируется Иловые сульфидные грязи, запасы 3100 тыс. м3, М-125-234 г/дмл |
| 52 | | Античное поселение | АЛ | | IV-H вв. до н.э | | | Оленевский сельсовет, Джангульская бухта | Памятник местного значения | Объект может быть включен в экскурсионный маршрут |
| 53 | | Греко-скифское укреплённое поселение «Маслины» | АЛ | | IV-II вв. до н.э | | | с. Северное, к западу от села | \_„\_ | \_„\_ |
| 54 | | Поселение ч , | АЛ | | первые века н.э. | | | бухта Малый Атлеш, 500 м к северо-востоку |  |  |
| 55 | | Поселение | АЛ | | последние века до н.э., первые века н.э. | | | бухта Малый Атлеш, 3 км к югу |  |  |
| 56 | | Стоянка раковинных куч | АЛ | | первая пол. Ill тыс. до н.э. | | | бухта Малый Атлеш, урочище Чунду-Кулак, 1 км к западу от бухты, на берегу моря |  |  |
| 57 | | Античный земельный надел | АЛ | | IV-III вв. до н.э | | | мыб Ойрат, западная часть Тарханкутского полуострова |  |  |
| 59 | | Пляжи Черноморского региона | П | |  | | | Протяженность береговой линии 123,5 км |  | Объект оздоровительно-рекреационного, спортивного и водного туризма |

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Подгородецкий П. Д. Природа Крыма и ее освоение в эпоху энеолита: Физ. география и геоморфология. - К., 1983. - Вып. 30.
2. Подгородецкий П.Д. «Северо-Западный Крым», Краеведческий очерк, 2 издание доп. Симферополь/Таврия/1979год
3. Ена ВТ. Заповедные ландшафты Крыма. - Симферополь: Таврия, 1989.
4. И.А. Савчук П.Г. Коростелева Т.Н. Овчинникова ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ТАРХАНКУТУ 2004.- 208 с.
5. Биологическое и ландшафтное преобразование Крыма: проблемы и перспективы// Вопросы развития Крыма. Вып. 11.-Симферополь: Сонат, 1999. - 180с
6. Экология Крыма/ Под ред. Н. В. Багрова и В. А. Бокова.-Симферополь: Крымское учебно-педагогическое государственное издательство, 2003 .-360с.
7. Оценка антропогенного воздействия на заповедные ландшафты западной оконечности Тарханкутского полуострова/Г. Н. Амеличев, А. В. Пиксасова, Ю. С. Слесаренко.,/Природа, вып-1, 2007год

Авинда. Магия Крыма. - Ялта, 1997 г.

Ад-дшиистраотионо-территориальные преобразования в Крыму. 1783 — 1998 гг. - Симферополь, 1999.

Акчокраклы О. Татарские тамги в Крыму. - Симферополь, 1925.

Андриевский Ф. Н. Крым и крымские татары. - Киев, 1892.

Андриевский Ф. Н. Статистический справочник Таврической губернии. - Симферополь, 1915.

Баранов И. А. Таврика в эпоху раннего средневековья. - Киев, 1990.

Бокша В. Г. Бершицкий Я. М. Климат лечит. -Симферополь, 1990.

Бажов В. И. Целебный климат. - Симферополь, 1979.

Ведомости Таврической епархии. -Симферополь, № 11, 1897, № 16, 1895 г.

Ведомость о волостях и селениях Евпаторийского уезда с показанием числа дворов и душ, на чьей земле поселение имеют. Статистический справочник. 19 апреля 1806 г.

Веникеев Е. В., Артеменко А. В. Пе-нители Понта. - Симферополь, 1994.

Гиргенс Г. С удочкой у Черного моря. Симферополь, 1985.

Гомер. Одиссея. - М., 1982.

Горобец М. Б., Малышева Н. В. Крымские грязи. Симферополь. «Бизнес-Информ», 2000.

Данилевский Д. А. Исследования о состоянии рыболовства в России. Т. 8. Описание рыболовства на Черном и Азовском морях. - СПБ, 1871.

Довженко А., Довженко В. Тайны зеленой аптеки. - Симферопоь, 1967.

Дублянский В. Н. Пещеры Крыма. -Симферополь, 1977.

Дубровин Н. Присоединение Крыма к России: рескрипты, реляции, донесения, т. 2. - СПБ, 1885.

Дудченко Л. Г., Кривенко В. В. Плодовые и ягодные растения-целители. -Киев. «Науковадумка», 1987.

Дулицкий А. И., Мальцев И. В., Костин Ю. В. Редкие растения Крыма. - Симферополь. Таврия, 1981.

Заика В. Е. Черное море. - Симферополь. «Таврия», 1983.

Згуровская Л. Крым. Природоведческая книга. - Симферополь. «Бизнес-Информ», 2001.

Згуровская Л. Рассказы о деревьях Крыма. - Симферополь. «Таврия», 1981.

Золотарев М., Хапаев В. Херсонес-ские святыни. - Севастополь, 2002.

Ена В. Е. Заповедные ландшафты Крыма. - Симферополь, 1982.

Камеральное описание Крыма. - 1784.

Кесслер К. Ф. Путешествие с зоологической целью к северным берегам Черного моря и в Крым. 1958 г.

Киселев Н. Н. В гармони с природой. -Киев, 1989 г.

Кондараки В. Ф. Этнография Тавриды. Симферополь, 1884.

Кондараки В. Ф. В память столетия Крыма.-М., 1983.

Костюшин В. А. Воздействие рекреации на живую природу. - Киев, 1997.

Костин Ю. В., Дулицкий А. И. Птицы и звери Крыма. - Симферополь. «Таврия», 1978.

Крюкова И. В., Луке Ю. В., Привалова Л. А. Заповедные растения Крыма. -Симферополь. «Таврия», 1980.

Кутайсов В. А. Уженцев В. Б. Некоторые итоги изучения Калос-Лиме-на // Северо-Западный Крым в античную эпоху. - Симферополь.

Кутайсов В. А. Восточные ворота Ка-лос-Лимена // Северо-Западный Крым в античную эпоху. - Симферополь.

Крым. Экологические проблемы. Вопросы. Ответы. Выпуск 2. - Симферополь, 1989.

Крым: книга рекордов. - Симферополь. «Сонат», 1999.

Лазарев М. Потерянная флотилия. -Л., 1972.

Дашков Ф. Ф. Исторический очерк крымскотатарского землевладения. - Симферополь, 1987.

Дашков Ф. Ф. Статистические сведения о Крыме, сообщенные кайма-канами в 1783 г.

Лебединский В. И. С геологическим молотком по Крыму. - М., 1974.

Легенды Крыма. Симферополь. «Биз-нес-Информ», 1996.

Лескафт Э. Отечествоведение. - СПБ, 1912.

Марков Е. И. Очерки Крыма. Симферополь, 1995.

Наливкина М. А. Раскопки Керкини-тиды и Калос-Лимена. - Киев, 1957.

Никитин А. Распахнутая земля. - М., 1973.

Описание маяков и знаков Черного и Азовского морей. - Николаев, 1851.

Описание маяков, башен, знаков Российской империи по берегам Черного и Азовского морей. - СПБ, 1885.

О работе Северо-Крымской экспедиции. // Археологические работы. -Симферополь, 1994.

Орлов Б. П., Гелашвили Д. Б., Ибрагимов А. К. Ядовитые животные и растения СССР. - М., 1990.

Паллас П. Краткое физическое и топографическое описание Таврической области. - СПБ, 1795.

Памятная книга Таврической губернии. - Симферополь, 1910.

Петрова В. П. Дикорастущие плоды и ягоды. // «Лесная промышленность», -М., 1987.

Подгородецкий П. Д. Северо-Западный Крым. - Симферополь. «Таврия», 1979.

Путешествие маршала Мармона, герцога Рагузского в Венгрию, Трансильванию, Южную Россию, по Крыму и берегам Азовского моря, в Константинополь, некоторые части Малой Азии, Палестину. Египет. Т. 1.-М., 1940.

Семенов-Тянь-Шанский П. П. Ново-россия и Крым.

Россия. Полное географическое описание нашего Отечества. - СПБ, 1910.

Сосногорова М. Путеводитель по Крыму для путешественников. - Одесса, 1887.

Редкие растения и животные Крыма. Справочник. - Симферополь. «Таврия», 1982.

Русанов И., Русанов К. Крым:-горы и море. Путеводитель. - Симферополь. «Бизнес-Информ», 2001.

Таврическая епархия Гермогена епископа Псковского Парховского, бывшего Таврического и Симферопольского. - Псков, 1887.

Туннман. Крымское ханство. Перевод с немецкого издания 1784. - Симферополь, 1991.

ЦГА АРК - Ф. 27, он. 13, д. 2068.

ЦГА АРК - Ф. 115, оп. 1, д. 993.

ЦГА АРК - Ф. 337 оп. 12, д. 10.

ЦГА АРК - Ф. 528, оп. 1, д. 537.

ЦГА АРК-Ф. 535, оп. 1,д. 73, 163, 176, 372 535

ЦГА АРК -1 Ф. 799 оп. 1, д. 455.

Челеби Э. Книга путешествий о Крыме 1666—1667 гг. - Симферополь, 1999.

Чибилев А. А. Лик степи. - Л., 1990.

Шутов Ю. И. Воды Крыма. Симферополь, 1979.

Щеглов А. Полис и хора. - Симферополь, 1976.

Щеглов А. Поселения Северо-Западного Крыма в античную эпоху. -Симферополь, 1970.

Юровский Ю. Г., Пучкова Л. В. Карстовые полости на побережье полуострова Тарханкут

1. Подгородецкий П. Д. Северо-западный Крым,-Симферополь: Таврия, 1974 г -101 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Подгородецкий П. Д. Северо-западный Крым,-Симферополь: Таврия, 1974 г -101 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-4)
5. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н. Тарханкут. Краткий географический и исторический очерк, 2002. – 128 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н. Тарханкут. Краткий географический и исторический очерк, 2002. – 128 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-8)
9. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-9)
10. Подгородецкий П. Д. Северо-западный Крым,-Симферополь: Таврия, 1974 г -101 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Республиканский историко-археологический заповедник [↑](#footnote-ref-11)
12. Античные памятнки Крыма/ Е.А. Катюшин, С. Д. Крыжицкий, В. А. Кутайсов А72 и др. – К: Мистецтво, 2004. – 288 с. [↑](#footnote-ref-12)
13. Республиканский историко-археологический заповедник «Колос-Лимен». Составители: В.А.Кутайсов, З.И. Пысач, В.Б. Уженцев. - ОАО [↑](#footnote-ref-13)
14. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-14)
15. Коростылева П. Г., Овчинникова Г. Н., Савчук И. П. Путеводитель по Тарханкуту. – Симферополь:Бизнес-Информ, 2004г. – 208с. [↑](#footnote-ref-15)
16. А.С. Поляков, З.М.Шейдин. «О начальной цене объектов недвижимости повышенного спроса» «Ведомости приватизации», №9 за 2002 год [↑](#footnote-ref-16)