

ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА КУРОРТНЫХ (ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ) ЗЕМЕЛЬ

Куканова Чолпонай Абдыбековна

*преподаватель, Нарынский Государственный университет имени С. Нааматова
722600, Кыргызская Республика, г. Нарын, улица Сагынбай Орозбак уулу, 25
E-mail: nsu@ktnet.kg*

ECONOMIC-GEOGRAPHICAL ESTIMATION OF RESORT (NATURAL-RECREATIONAL) LAND

Cholponai Kukanova

*lecturer, Naryn State University named after S. Naamatov
722600, Kyrgyz Republic, Naryn, Sagynbai Orozbek uulu st., 25*

АННОТАЦИЯ

В данной статье рассматривается методология определения кадастровой оценки курортных (природно-рекреационных) земель в Иссык-Кульской области.

ABSTRACT

In the given research work examines methodology for determining cadastral valuation of resort (natural recreational) lands.

Ключевые слова: кадастр курортных (природно-рекреационных) земель, кадастровая оценочная цена, курортные земли, экономическая оценка, поправочная бальная оценка неблагоприятных природных условий.

Keywords: cadastral resort (natural -recreational) lands, cadastral valuation price, economic evaluation, corrective assessment of adverse environmental conditions.

Земля, прежде всего – это условие и объект для всех живых существ на земле, незаменимый фактор производства. «Хотя и наступила эра космических полетов, жить нам и нашим потомкам придется на земле, которую с ее природой нужно беречь и любить» [1, с.5]. При существующей ситуации ограниченности земельной площади (поверхности земли), ценность земли всегда будет иметь тенденцию роста, так как увеличение потребности общества диктует постоянный рост производства. В.И. Ленин писал: «покупка земли есть покупка того дохода, который дает земля, покупка ренты, цена земли поэтому является капитализированной рентой» [4, с.200] Земля – природный ресурс, который нужно беречь и уже целесообразно проводить их экономические возможности и учет.

Объектом исследования являются курортные земли Иссык-Кульской области Кыргызской Республики. Она расположена в северо-восточной части Кыргызской Республики и представляет собой не только административную, но и особенную природно-климатическую зону. Общая протяженность Иссык-Кульской котловины, включая склоны окружающих хребтов, составляет более 250 километров при наибольшей ширине 100 километров. Наличие огромного запаса курортных ресурсов в долине и особенно в Прииссыккулье – лечебных грязей, минеральных и термальных вод, обилие зелени, чистый горный воздух, ультрафиолетовые лучи, морской

воздух, прекрасные песчаные пляжи - привлекают к себе все больше и больше рекреантов. Имея огромный потенциал курортных (природно-рекреационных) земель, возникает вопрос: насколько они с экономической точки зрения рационально используются, какую экономическую цену имеют, какова их нормативная стоимость, какую методологию применять при определении стоимости курортных земель, как оценивать природно-рекреационные «возможности и потенциал» участка курортных земель, справедливость налогообложения на участках земли. Далее рассмотрим методологию расчета кадастровой оценочной цены на курортные земли. Используя их, мы также пользуемся природно-рекреационными ресурсами, расположенными на данном участке земли. Все рекреационные ресурсы подразделяются на четыре группы: гидром, фитом, литом и антропом. Рекреационные ресурсы, в составе которых имеется вода, входят в группу гидром. Рекреационные ресурсы, в составе которых есть земля, относят к фитому, это могут быть объекты созданные природой, а также результатом человеческого труда. В третью группу входят ресурсы, созданные человеком - архитектура, исторические памятники, В группу антропом входят все виды человеческой деятельности, вызывающие интерес рекреанта вне зависимости от различных факторов. Это могут быть - стиль жизни, нравы и обычаи. Третий и четвертые виды могут изменяться в зависимости от того или иного времени,

вкусов и предпочтений, могут создаваться искусственно, могут перемещаться [2, с. 28].

Природные ресурсы оцениваются по следующим основным типам: медико-биологический тип оценки, психолого-эстетический тип оценки, технологический тип оценки [6, с.81-84]. *Медико-биологический тип* включает следующие основные направления: климатология; бальнеологические свойства ресурсов; бальнеогрязевые ресурсы; водные ресурсы (качество и состав воды, температура воды для купания, прозрачность воды, длительность-продолжительность дней для купания в воде, наличие волны и потока для рафтинга); растительность (фитолечебные) свойства. *Психолого-эстетический тип* экономической оценки: наличие растительности и влияние рельефа; наличие животных, сочетание компонентов природных ресурсов, шкала оценки экзотичности, уникальности местности. *Технологический (экономические возможности) тип* экономической оценки: комфортность освоения; наличие комфорта и инфраструктуры; количество запасов на долгосрочную перспективу.

Таким образом, используя курортные (участки) земли приобретаем не только природные ресурсы, но и условия и среду. На примере Иссык-Кульской области рассмотрим предлагаемую нами методологию

определения кадастровой оценочной цены на курортные (природно-рекреационные) земли (нормативной стоимости в сельском хозяйстве). Кадастровая оценочная цена (стоимость) послужит ориентиром государству при определении цены на единицу участка, налоговой ставки, емкости курорта в одной территориальности единицы (области, района т.д.). Курортная земля в одной и той же территориальной единице не имеет одинаковых природных, рекреационных, экономических и других условий, поэтому не может оцениваться за участок и налоговую ставку. На практике чаще пользуется рыночная цена - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в результате спроса и предложения [3, с.56-57]. Ее решает рынок. В данном случае курортная земля принимается как естественное образование, если нет на них рекреационного спроса, то они перестанут быть рекреационным ресурсом. В некоторых случаях не могут быть рекреационным ресурсом из-за незнания их рекреационной ценности. Учитывая важность учета земельных ресурсов, нами сделана попытка определения кадастровой оценочной цены на курортные земли. Вся область разделена на 5 рекреационных зон, в зависимости от природно-рекреационных возможностей (см. табл.1).

Таблица 1.

Рекреационные зоны по версии Э.Д.Шукурова, скорректированная нами с учетом их природных возможностей

Рекреационная зона		Территориальная ограниченность зонирования прибрежной зоны озера Иссык-Куль (Э.Д.Шукуров)		Рекреационная зона	Территориальная ограниченность зонирования прибрежной зоны озера Иссык-Куль с учетом поправочного коэффициента по версии Ч.А. Кукановой
I	617 га	Чон-Сары-Ой- Комсомол	с учетом поправки	I	Тамчы – Комсомол
		Сухой Хребет-Дархан			мыс Сухой Хребет-Дархан
		Тамга (Тосор) –Ак-Булун			Тамга (Тосор) –Ак-Булун
II	74,8 га	Тору-Айгыр-Чон-Сары-Ой		II	Тору-Айгыр-Тамчы Корумду
III	105,5 га	Комсомол-Кутурга		III	Корумду-Кутургу
IV	90,8 га	Балыкчы-Тору-Айгыр	IV	Балыкчы-Тору-Айгыр	
		Кутургу - Сухой Хребет (Маяк)		Кутургу - Сухой Хребет (Маяк)	
		Дархан-Тамга		Дархан (Чычкан)-Тамга (Тосор)	
V	2,5 га	Ак-Булун–Балыкчы	V	Ак-Булун – Балыкчы	

Источник: составлено автором, использованы данные по Э.Д.Шукуров [7, с.15-16]

Далее определим доходы по 5 рекреационным зонам за летнее время за 90 дней: с 1.06.2016 по 30.08.2016 на одного человека в сомах (см. табл.2)

Таблица 2.

 Экономическая оценка курортных земель береговой зоны озера Иссык-Куль.
 Определение доходов по рекреационным категориям

село, пансионат	тип размещения	Дата	стоимость путевки за 1 человек/сутки, сом												средняя сумма на 1 человек, сом	средняя цена за билет	питание включено/не включено	только завтрак 200, только завтрак-500		
			люкс			полулюкс			эконом/ стандарт			в юртах	в кемпах	в юртах					в кемпах	
			человек	в юртах	в кемпах	человек	в юртах	в кемпах	человек	в юртах	в кемпах									
с. Чок-Тал, пансионат Витязь	пансионат	01.06-30.06.2016	2		3900	2+1		3900	2+1		3900	2+1		3250		3683	1842			
			2		5200	2+1		5200	2+1		3900	2+1		3900		4767	2383			
			2		3900	2+1		3900	2+1		3900	2+1		3250		3683	1842	2022		
с. Сары-Ой, отель Радуга	отель	01.06-10.07.2016	2+1		10200	2+1		8160	2		6800			6800		8387	4193			
			2+1		12920	2+1		10880	2		10200			11333		5667				
			2+1		10200	2+1		8160	2		6800			8387		4193				
с. Сары-Ой, отель Карвен 4 сезона	отель	01.05-30.06.2016	2+1		8636										8636	4318				
			2+1		12784											12784	6392	5355		3984
с. Кара-Ой, отель Акун	отель	05.04-07.07.2017	2+1		5440	2+1		5440	2+1		5440	2+1		5440		5440	2720			
			2+1		11832	2+1		10812	2+1		10132			10925		5463				
			2+1		8160	2+1		7480	2+1		6800			7480		3740		3274		
с. Бает, пансионат Ак-Марал	пансионат	01.06-30.06.2016	2+1		8700	2+1		6000	2		3536			6079		3039				
			2+1		14332	2+1		7832	2		3536			8567		4283		2961		

г. Чолпон-Ата, санаторий госрезиденция	санат орни	01.06-30.06.2016	2+1		7684	2+1		5916	1		2992	5531	2765		Трёх разовое	2463	
		01.07-31.08.2016	2+1		11280	2+1		7004	1		3076	7120	3560	3163			
с. Бакту-Долонотуу, центр отдыха Каприз	центр отдыха	09.01-22.06.2017	4+2		12000	2		4600				8300	2075		Только завтрак включен в		
		23.06-06.07.2017	4+2		15000	2		7800	2		5000	9267	2317				
		07.07-19.08.2017	4+2		17750	2		8500	2		5500	10583	2646				
		20.08-16.09.2017	4+2		15000	2		7800	2		5000	9267	2317	2339			2139
с. Булан-Соготуу, отель Аврора Плюс	отель	25.01-30.06.2017	4		11882	2		5916	2		3944	7247	1812		Трёх разовое включено		
		01.07-30.08.2017	4		18700	2		7888	2		5440	10676	2669				
		01.09-31.12.2017	4		11832	2		5916	2		3944	7231	1808	2096			1396
с. Бостери, отель Дельфин де локс	отель	01.06-30.06.2016	2+1		6800	2+1		3400	2		2040	4080	2040		не включено		
		01.07.25.08.2016	2+1		7344	2+1		5304	2		4080	5576	2788	2414			2414
с. Каджы-Сай, гостевой дом Аль Хаят	г/д	июнь, июль, август	2	100	6900	2	60	4140	2	35	2415	4485	2243	2243	не включено		
		июнь, июль, август	1	90	6210					1	10	690	3450	3450			3450
с. Боз-Бешик, отель Марко-Поло	отель	среднее значение										7422	3176		не включено	2864	
		максимальное												6392			5155
		минимальное												1808			1396
с. Тамчы, гостевой дом Агаг-Тамчы	г/д	10.07-25.08.2017	1		1000	1		1000	1		600	867	867	не включено		867	

с.Корумдуотель Охотный двор	отель	01.06-30.06.2016	2+1	90	6210	2+1	80	5520	2	60	4140	5290	2645	трех разовое	1945
		01.07-24.08.2016	2+1	120	8280	2+1	100	6900	2	80	5520	6900	3450		2750
с.Копл-Коль, отель Радуга West		03.06-03.07.2016	2+1	115	7935	2+1	105	7245				7590	3795	трех разовое	3095
		04.07-28.08.2016	2+1	140	9660	2+1	130	8970				9315	4658		3958
		среднее значение											3083		2523
		максимальное											4658		3958
		минимальное											867		867
с.Кожояр пансионат Лагуна Сити	ПАНСИОНАТ	июн.16	6-8	100	6900				4-6	50	3450	5175	863	НЕ ВКЛЮЧЕНО В СТОИМОСТЬ	
		июл.16	6-8	150	10350				4-6	100	6900	8625	1438		
		авг.16	6-8	150	10350				4-6	100	6900	8625	1438		
		сен.16	6-8	100	6900				4-6	50	3450	5175	863		
		среднее значение											1150		1150
		максимальное											1438		
		минимальное											863		
с.Чон-Жаргылчак, пансионат Эдельвейс с.Жениш (Чычкан) г/д Абрикос	ПАНСИОНАТ	в летнее время	1	21	1449	1	19	1311	1	16	1104	1288	1288		
		в летнее время				1		750	1		650	700	700		
с.Тамга г/д Райский УГОЛОК	г/д	в летнее время	1		750				1		450	600	600		
		среднее значение											863		863
		максимальное											1288		
		минимальное											600		600

Исходя из данных табл.2 получены следующие данные:

Таблица 1.

Стоимость путевки, чел./сутки в сомах:

Рекреационная категория (зона)	Цена путевки за 1 чел./сутки, сом
I	2864
II	2523
III	1150
IV	863
V	647

Источник: составлено автором.

Далее нами определен оценочный балл на курортные земли Иссык-кульской области. Если в рекреационной зоне I доход в сутки за 1 человека в среднем составляет 2864 сом, а в других рекреацион-

ных зонах ниже этой цены, значит на этих зонах ценность земли ниже, соответственно определяем соответствующие оценочные баллы, которые отражены в следующей таблице:

Таблица 2.

Определение оценочных баллов курортных земель Иссык-Кульской области

Рекреационная категория (зона)	Доход за сутки за 1 чел./сутки, сом	Оценочный балл
I	2864	100
II	2523	88
III	1150	40
IV	863	30
V	647	23

Источник: таблица составлена автором.

Исходя из этих данных, распределяем баллы по рекреационным зонам, на земли I рекреационной зоны даем – 100 баллов, земли II рекреационной зоны – 88 баллов, соответственно III- 40 баллов, IV-30 баллов, и V-23 баллов. В пяти рекреационных зонах наблюдаются различные климатические и другие природные особенности. Проведем поправочную балльную оценку неблагоприятных условий для рекреации по области (см.табл.5). Таким образом, проведя экономическую оценку курортных земель методом оценочного балла, цена земли за участок в I ре-

креационной зоне за 1 сотку составит 1000\$ (как пример), соответственно во II – 880 долларов, в III -400, IV -300 и в V - 230 долларов за одну сотку курортных земель. Значит, учитывая расположенность города Чолпон-Ата в I рекреационной зоне, цена земли по нашему поправочному баллу с учетом неблагоприятных природных условий составила 96,44 балла. Посчитаем по следующей форме: 96,44 баллов*1000\$=964,4 \$. Значит, к примеру, цена за сотку курортного участка земли в городе Чолпон-Ата составляет 964,4 долларов.

Таблица 3.

Неблагоприятные условия курортной зоны озера Иссык-Куль для рекреации и поправочная балльная оценка курортных земель

№	Айылные аймаки	рекреационная категория	Град		сильный ветер		волнение		ливневые дожди		снег		баллы	средние баллы	балл с учетом неблагоприятных природных условий
			Лето, частота дней, (от несколько метров до 10 км узкой полосой)	баллы	Лето, частота дней с высотой от 0,14 до 0,6 м.	баллы	Лето, частота дней	баллы	Лето, частота дней	баллы	С ноября по апрель	баллы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	17	17
2	Чолпон-Ата	I			4	1,10	4	1,10	3-4	0,82	2-3	0,55	100	3,56	96,44
3	Бостери				4	1,10	4	1,10	3-4	0,82	2-3	0,55	100	3,56	96,44
4	Комсомол				4	1,10	4	1,10	3-4	0,82	2-3	0,55	100	3,56	96,44
5	Корумду	II			4	0,96	4	0,96	4-5	0,96	3-4	0,72	88	3,62	84,38
6	Темир	III	1-2	0,11	4	0,44	4	0,44	4-5	0,44	4-5	0,44	40	1,86	38,14
7	Григорьевка		1-2	0,11	4	0,44	4	0,44	4-6	0,44	4-5	0,44	40	1,86	38,14
8	Туп	IV	1-2	0,08	4	0,33	4	0,33	7-8	0,58	5-8	0,41	30	1,73	28,27
9	Ак-Булуң	V			10	0,63	10	3,54	3-4	0,19	5-10	0,32	23	4,67	18,33

Источник: таблица составлена автором используя географические данные Королев В.Г. [5, с.138-148]

Результатом исследовательской работы стало определение кадастровой оценочной стоимости курортных земель. Правительству КР необходимо разработать кадастр курортных (природно-рекреационных) земель для того, чтобы рационально и с позиции экономики разумно использовать природные ресурсы и курортные земли. Природно-рекреационные «возможности и потенциал» имеют свою цену в зависимости от расположенности участков в тех или

иных зонах, как показала использованная методология. Эти данные могут быть применены для ценообразования и налогообложения курортных земель в Иссык-Кульской области. Налогообложение справедливо распределить по такой же системе, по 5 разным курортным зонам, соответственно ставки налога изменятся.

Список литературы:

1. Атамкулов А. Иссык-Куль жемчужина Ала-Тоо. АО Каракол басмаканасы.-109с.
2. Боконтаева А.К. Развитие туристско-рекреационного комплекса Иссык-Кульской области в условиях рыночной экономики. Диссертация на соискание ученой степени кандидата наук. Бишкек, 2005.
3. Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков / М., Московская финансово-промышленная академия – 2005, -119 с.
4. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли. (Вопросы методологии и опыт исследования).М., «Экономика», 1977.-256с.
5. Королев В.Г. Озеро Иссык-Куль. (Очерки по физической географии) Академия наук Киргизской ССР. Тянь-Шаньская физико-географическая станция. Фрунзе, «Илим», 1978. -211с.
6. Кусков А.С., Голубева В.Л., Одинцова Т.Н. Рекреационная география. Электронная книга.
7. Шукуров Э. Д. Эколого-географический очерк Иссык-Кульской котловины. (Обзор данных и комментарий). Фрунзе, Илим, 1990.- 37с.