

СООБРАЖЕНИЯ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ ПЛЯЖЕЙ

Из земель прибрежной зоны Крыма, которые используются для рекреационных целей, наибольшую ценность представляют пляжи.

В тоже время пляжи, как ценнейший природный земельный ресурс, в составе рекреационных земель береговой зоны, ни в земельном кодексе Украины, ни в рекреационной географии отдельной категорией не выделены.

Так, Земельным кодексом Украины выделяются земли "природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения".

С позиций оценки такой классификации земель следует отметить, что она противоречит основным положениям рекреационной географии, так как понятие рекреационные земли уже включает земли "природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения".

К сожалению, не к рекреационным землям, а к так называемым землям местного фонда отнесены территории национальных парков, рекреационных троп, лесных туристских стоянок, места массового отдыха.

Не относятся по данной классификации к рекреационным и земли, занятые познавательными культурными ценностями и природными памятниками, историко-культурными ценностями.

Очевидно, что со временем необходимо будет внести исправления в Земельный кодекс, выделив земли в соответствии с научной классификацией рекреационных земель, изложенной в рекреационной географии: земли лечебные, земли спортивно – оздоровительные, земли познавательного туризма, с выделением пляжей.

Проведенный автором анализ исследований данного направления за последние пять лет показал, что по экономической (денежной) оценке пляжей, как национального богатства общества, в Украине научных разработок нет.

Для экономической оценки пляжей нам необходимо определить:

1) какие рентообразующие рекреационные факторы воздействуют на формирование оценки единичной территории пляжа;

2) какую принять базу для экономической оценки единицы площади пляжа;

3) какие критерии должны быть положены при классификации пляжей по их привлекательности.

Рентообразующими рекреационными факторами, воздействующими на итог формирования ценности пляжей являются:

1. Для пляжей, расположенных в зоне средиземноморского климата:

а) морские купания;

б) морской воздух;

в) солнечные ванны у берега моря;

г) эмоциональное воздействие моря;

д) эмоциональное воздействие субтропической флоры;

е) горный лесной воздух;

ж) эмоциональное воздействие гор.

2. Для пляжей, расположенных в южно – степной зоне:

а) морские купания;

б) морской воздух;

в) солнечные ванны у берега моря;

г) эмоциональное воздействие моря.

Естественно, что в качестве базы для экономической оценки единицы площади – пляжа, необходимо принять рентообразующие рекреационные факторы, с приданием им количественной оценки. В качестве количественной величины рентообразующих рекреационных факторов правомерно принять экспертные оценки врачей – курортологов по баллам их воздействия на оздоровительные процессы, происходящие в человеческом организме (табл.1).

Исходя из оценки врачей – курортологов о взаимодействии рекреационных факторов, можно представить себе оценку ресурсов рекреации.

Прежде всего, оценим рекреационное воздействие региона, удаленного от моря более чем 25 км.

Таблица 1. Экспертные оценки врачей курортологов о воздействии рекреационных факторов на оздоровительные процессы в человеческом организме

№ п/п	Рентнообразующие рекреационные факторы	количество баллов
1.	Морские купания	12
2.	Солнечные ванны у берега моря	3
3.	Морской воздух	1
4.	Эмоциональное воздействие моря	1
5.	Эмоциональное воздействие субтропической флоры	3
6.	Горный лесной воздух	2
7.	Эмоциональное воздействие гор	2
8.	Солнечные ванны в лесу и на полях	1

В этом регионе, помимо воздействия южно – степного климата, к рекреационным факторам следует отнести только воздействие солнечной радиации (1 балл). Однако все земли степного Крыма и предгорий получили оценку с позиций средств сельскохозяйственного производства. За единицу отсчета принимаем балл рекреационного воздействия равным 4950 долл., то есть денежную оценку земель сельскохозяйственного производства. В этом случае к усредненной модели пляжа 1-го класса (по максимальным характеристикам), который расположен в субтропической зоне (регион Большой Ялты), будет относиться следующая сумма показателей рекреационного воздействия на здоровье человека: морские купания – 12, солнечные ванны у моря – 3, морской воздух – 1 балл, эмоциональное воздействие моря – 1 балл, эмоциональное воздействие субтропической флоры – 3 балла. Итого 20 баллов, оцененных по следующей формуле:

$$Ц_p = Ц_z \cdot 20 - Ц_z,$$

где $Ц_z$ - рентная денежная оценка 1 га сельскохозяйственных угодий, долл./га.

Однако усредненная оценка пляжа соответствующего класса будет не точно отражать рентную оценку единицы площади пляжа. Для устранения этого недостатка необходимо сформировать несколько "идеальных" моделей пляжей.

Исходным положением при определении характеристик пляжей для их классификации должно быть то, что эмоции от морского купания на разных по характеристике пляжах будут не одинаковы. Поэтому необходимо сформировать, скажем, три модели "идеальных" пляжей с различными природными характеристиками. При этом максимальным количеством баллов, исходя из табл. 1, должна обладать модель "идеального" пляжа первого класса, то есть модель с самыми престижными характеристиками.

Автор предлагает следующие три класса модели "идеальных" пляжей: пляжи субтропической зоны (1-й класс); пляжи, расположенные на периферии субтропической зоны (2-й класс); пляжи южно – степной зоны (3-й класс).

В этих моделях баллы по воздействию рекреационных факторов на оздоровительные процессы в человеческом организме выражены через природные характеристики, определяющие класс пляжа (табл. 2). Модель "идеального" пляжа каждого класса содержит максимальное количество баллов (по каждой характеристике проставляется максимальное количество баллов), отражающих воздействие рекреации на оздоровительные процессы в человеческом организме.

При вводе в модель реальных характеристик количество баллов может только снижаться. Здесь следует помнить, что при подсчете баллов модели из каждой характеристики, определяющей класс пляжа, берется только одно значение (табл. 2).

Примечание: 1) максимальное количество баллов "идеального" пляжа определялось по максимальному значению каждой природной характеристики;

2) для расчета рентной денежной оценки единицы площади пляжа принимаются величины баллов, реально отражающих определенные состояния пляжа.

Таблица 2. Модели "идеальных" пляжей побережья Крыма

№ п/п	Характеристики, определяющие класс пляжа	1 –й класс		2 –й класс		3 –й класс		
		показатель	балл	показатель	балл	показатель	балл	
1.	Средняя температура воздуха в купальный сезон, t°	20-21	3,5	19-20	3,4	18-19	3,2	
2.	Среднесуточная температура воды в купальный сезон, t°	21-22	3,5	20-21	3,3	19-20	3,1	
3.	Количество солнечных дней в купальный сезон, %	75-80	3,5	70-75	3,3	65-70	2,1	
4.	Клиф:	наличие растительности		4		3,7		3,0
		отсутствие растительности		2		0,8		0,6
		скала		1,5		0,4		-
5.	Основа пляжа:	песок		3		2,3		2,0
		мелкая галька		3		2,3		2,0
		крупная галька		1		0,9		0,7
6.	Бенч:	песок		2,5		1,3		1,1
		мелкая галька		2,5		1,7		1,5
		крупная галька		1,5		0,3		0,2
		ил или глина		0,3		0,2		0,1
7.	Солнечные ванны на пляже:	песок		2,0		1,8		1,7
		мелкая галька		2,0		1,3		1,1
		крупная галька		1,6		0,5		0,3
8.	Уклон бенга, %	2	2,0		0,9		0,8	
	—"	1	1,8		0,7		0,6	
	—"	0,5	1,6		0,5		0,4	
Максимальное количество баллов:				24,0		20,0		17,0

Теперь, когда мы определились: с рентообразующими рекреационными факторами, воздействующими на формирование оценки единицы территории пляжа; с базой ее экономической оценки; с моделями "идеальных" пляжей, можем приступить к описанию механизма экономической оценки пляжей как уникального природного рекреационного ресурса прибрежной зоны.

Исходя из бальной оценки врачей - курортологов о воздействии рекреационных факторов на оздоровительные процессы в человеческом организме, условно предполагаем, что под единичную площадь пляжа балла отвлечена такая же площадь сельскохозяйственных угодий, расположенных в береговой зоне. Здесь предположение об условном отвлечении сельскохозяйственных угодий необходимо в качестве базы, которая будет корректироваться баллами рентообразующих рекреационных факторов.

Получаемый доход от сельскохозяйственных угодий с единицы площади (га), вследствие условного отвлечения земель, исказить цену единицы пляжа (га) не будет, так как в процессе ее обоснования он будет исключаться из формулы экономической оценки.

Исходя из изложенного выше, формула оценки единицы площади пляжа (Цп), будет выглядеть следующим образом:

$$Ц_{п} = Ц_{з} \sum_{i=1}^I Ч_i - Ц_{з} - З_{п}, \text{ грн/га,}$$

где Цз - ценность 1-го га сельскохозяйственных угодий в районе оцениваемого пляжа, грн.

$i = \overline{1...J}$ - индексы характеристик, определяющих класс пляжа. При расчете Цп каждой характеристике присваивается только одно значение, характеризующие анализируемый класс пляжа.

$Ч_i$ – Численное значение i -й характеристики, реально определяющей класс пляжа.

$Зп$ - годовые затраты, связанные с поддержанием пляжа от природных разрушений, грн.

При определении годовых затрат на поддержание пляжа следует помнить, что затраты на обустройство пляжей сюда не включаются.

Годовые затраты, связанные с поддержанием пляжа, обусловлены тем, что пляжи постоянно обнаруживают явную убыль. Поэтому для борьбы с разрушением пляжей морем существует несколько весьма дорогостоящих мероприятий.

Рассмотрим механизм расчета рентной денежной оценки единицы площади пляжа на нескольких примерах.

Пример 1. а) Пляж 1-го класса находится в пределах Большой Ялты.

б) Ценность га зерновых по Крыму составляет 23162 грн.

1) Если пляж "идеальной" модели – цена 1-го га пляжа составит

$$Цп = 23162 * 24 - 23162 - 100000 = 432726 \text{ грн.}$$

Примечание: Расходы на поддержание пляжа в сумме 100000 грн. в год. приняты условно.

2) Если пляж отличается от "идеальной" модели (табл. 2), например, у него:

а) клиф не имеет растительности, поэтому оцениваем его двумя баллами;

б) основа пляжа – крупная галька, поэтому оцениваем его одним баллом;

в) бенч – крупная галька, поэтому оцениваем его 1,5 баллами.

В рассмотренном реальном пляже первого класса общая сумма баллов составит

$$24 = (4 - 2) - (3 - 1) - (2,5 - 1,5) = 19 \text{ баллов}$$

Здесь цена 1-го га реального пляжа 1-го класса составит

$$Цп = 23162 * 19 - 23162 - 100000 = 316976 \text{ грн.}$$

Пример 2.

а) Пляж 2-го класса находится на периферии субтропической зоны Крыма.

б) В качестве базы расчета принимаем цену 1 га зерновых – 23162 грн.

1) Если пляж "идеальной" модели – цена 1-го га пляжа составит

$$23162 * 20 - 23162 - 100000 = 340078 \text{ грн./год}$$

2) Если пляж отличается от "идеальной" модели

Например, у него:

- основа -а крупная галька (0,9 балла)
- бенч - крупная галька (0,3 балла)
- уклон бенча - 0,5 % (0,5 балла)

В рассматриваемом реальном пляже 2-го класса общая сумма баллов составит

$$20 - (2,3 - 0,9) - (1,3 - 0,3) - (0,9 - 0,5) = 17,2$$

Здесь цена 1-го га реального пляжа 2-го класса составит

$$23162 * 17,2 - 23162 - 100000 = 275224 \text{ грн.}$$

Примечание. Реальная среднегодовая стоимость поддержания 1 га пляжа для конкретных условий определяется на основании ретроспективного анализа – скажем, за пять предыдущих лет.

Научная новизна и практическая ценность выводов, предлагаемых в статье, заключается в обосновании теоретического подхода к экономической оценке пляжей как национального богатства страны и в том, что разработанные методические положения по оценке пляжей позволят правильно рассчитывать величину дифференциальной ренты, взимаемой за право пользования пляжами, обоснованно сравнивать и выбирать наиболее целесообразные варианты их использования.

Перспективой дальнейшего поиска является обоснование теоретического подхода к расчету предпринимательской ренты от эксплуатации пляжей.