

---

---

# ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

---

---

УДК 332.2

---

## МЕТОДОЛОГІЧНО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ТА ІНШИХ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

---

---

*Третяк А.М., доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН України  
Гребенник Г.В., аспірантка  
Державна екологічна академія післядипломної  
освіти та управління Мінприроди України*

*Запропоновано методологічно-методичні підходи щодо еколого-економічної оцінки природно-рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів, що базуються на багатofункціональності використання землі*  
**Ключові слова:** *природно-рекреаційний потенціал, еколого-економічна оцінка, земельні ресурси, рекреаційні ресурси.*

---

### **Постановка проблеми**

Рекреаційне землекористування у сфері природокористування як об'єкт економічних, екологічних, соціальних і правових відносин прав власності включається в економічний оборот як ресурс, який не має альтернативи взаємозаміни у багатьох сферах діяльності. Його особливість як об'єкта економічних відносин полягає ще і в тому, що кількість запропонованих на ринку таких об'єктів обмежена самою природою. Тому вартість рекреаційного землекористування у сфері природокористування як об'єкта економічних відносин визначається переваж-

но попитом на рекреаційні послуги: якщо попит зростає, то підвищується і його вартість або рента. Під природно-рекреаційним потенціалом землекористування нами розуміються природні ресурси (*мінеральні, земельні, водні, лісові, біологічні, рекреаційні*) і природні умови (кліматичні, ландшафтні тощо), що розміщені на відповідній території і які за певного рівня розвитку продуктивних сил та соціо-еколого-економічних відносин можуть бути використані для задоволення потреб людського суспільства (*оздоровлення людини, відновлення та накопичення людського капіталу*).

Мета організації використання природно-ресурсного рекреаційного потенціалу землекористування, наприклад в межах території національних природних парків, має двоїстий характер: *по-перше*, отримання максимуму доходів за мінімізації витрат (*економічний аспект*); *по-друге*, задоволення потреб рекреантів у відпочинку (*соціальний аспект*). Крім того, вона підпорядкована загальній соціально-економічній та екологічній меті територіальної природо-господарської системи. При цьому екологічний стан навколишнього середовища є найважливішим чинником підтримки здоров'я і рівня працездатності суспільства. Відомо, що з забрудненням біосфери пов'язано близько 70% всіх захворювань, 60% випадків неправильного розвитку дітей і понад 50% випадків їх смерті [1].

До оцінки природно-рекреаційного потенціалу існують різні підходи. Наприклад, В.П. Руденко [2] потенціал природних рекреаційних територій України визначав через грошову оцінку вільного часу. Вартість вільного часу вимірювалася величиною валового суспільного продукту, створеного усіма працюючими за одиницю часу і розрахованого на кількість всього населення регіону, яке використовує ресурси рекреації. Потім вираховувалася нормативна потреба населення в рекреаційних закладах, місцях санаторно-курортного лікування, тривалого і короткочасного відпочинку і оздоровлення в людино-годинах, яка коректувалася з урахуванням міського та сільського населення окремих районів відповідно до існуючої практики планування місць відпочинку та лікування. Тому методичні підходи до оцінки природно-рекреаційного потенціалу

земельних й інших природних ресурсів були і є досить актуальним науковим дослідженням.

**Метою статті** є на основі здійснених досліджень запропонувати окремі аспекти методологічно-методичних підходів до здійснення еколого-економічної оцінки природно-рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів.

### **Виклад основного матеріалу**

Згідно статті 50 «Визначення земель рекреаційного призначення» Земельного кодексу України [3] до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Згідно статті 51 «Склад земель рекреаційного призначення» до земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Отже, рекреаційне землекористування є традиційним типом природокористування. Рекреаційне землекористування – це частина земної поверхні з визначеними межами в природі (на місцевості), на якій розміщені компоненти природного середовища та феномени соціокуль-

турного характеру, які можуть бути використані як ресурси для організації рекреаційної діяльності щодо використання природно-рекреаційного потенціалу території [4]. Головною умовою його виникнення є наявність на даній земельній ділянці природних рекреаційних властивостей і їх придатність для організації певного напрямку рекреаційної діяльності.

За характером використання природних рекреаційних ресурсів рекреаційне землекористування нами розподілено на чотири головних підтипи використання [5]: рекреаційно-лікувальний (наприклад, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів щодо лікування мінеральними водами); рекреаційно-оздоровчий (наприклад, зелені зони і зелені насадження міст та інших населених пунктів, стаціонарні і наметові туристично-оздоровчі табори, купально-пляжні місцевості, земельні ділянки, надані для дачного будівництва тощо); рекреаційно-спортивний (наприклад, земельні ділянки гірськолижних та інших туристичних баз, кемпінгів, об'єктів фізичної культури і спорту, яхт-клубів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів тощо); рекреаційно-пізнавальний (наприклад, земельні ділянки навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас тощо).

Проблема оцінки природних ресурсів стоїть перед ученими й практиками вже не один десяток років. Зовсім очевидно, що якщо природні ресурси залучені в господарський оборот, то вони повинні бути оцінені, як і будь-який інший товар чи об'єкт послуг. У цілому необхідність грошо-

вої еколого-економічної оцінки природних ресурсів обумовлюється наступними обставинами:

- необхідністю точного обліку реальних витрат і вигід по проектах, призначеним до реалізації, важливістю обліку всіх екологічних наслідків кожного проекту. Це сприяє реалізації заходів, які сприяють сталому (збалансованому) розвитку суспільства;
- необхідністю корекції національних рахунків держави з метою включення в них вартості відтворення ресурсу через механізм так званої «амортизації» природного капіталу;
- необхідністю здійснювати адекватне цінове регулювання природокористування, спрямоване на стимулювання раціонального використання природних ресурсів за допомогою встановлення ставок оподаткування, що відображають їхню реальну вартість.

Існують різні підходи до того, як оцінювати ресурси. Найбільше теоретично обґрунтованим є підхід, орієнтований на рентну оцінку природних ресурсів, оскільки він дозволяє врахувати всі вигоди й витрати від його використання [6-7]. Однак рентний підхід у чистому виді націлений на розрахунок оцінки природного ресурсу тільки як елемента виробничої діяльності, або фактору виробництва, і зовсім не враховує інших властивостей природних ресурсів, не використовуваних для досягнення виробничих цілей. Наприклад, постає питання як оцінити ресурс, який не тільки використовується у виробництві, але важливий і для рекреації, екологічного виховання дітей і т.д.?

Тут ми зіштовхуємося з необхідністю оцінити цінність природного

капіталу із соціальної точки зору, урахувати природний ресурс як складову добробуту суспільства. При цьому ми будемо вважати, що вигодою від використання природного ресурсу стає все, що збільшує добробут суспільства, а витратами на його використання - усе, що зменшує цей добробут.

Індивід оцінює чисту вигоду (загальну вигоду мінус витрати) від наявності певного природного ресурсу. Природно кожен індивід оцінює таку чисту вигоду по-своєму, залежно від своїх споживчих переваг. Якщо ми розглядаємо всю сукупність індивідів-споживачів, то чиста вигода кожного буде різна залежно від його особистих переваг. Ці переваги формуються економічною ситуацією споживача, його споживанням як блага, історико-культурними й географічними традиціями, моральними якостями й т.д.

Звичайно в економіці індивідуальні переваги споживачів агрегуються у функцію попиту на ресурс, як правило з погляду теорії суспільного або індивідуального добробуту, що позначається бажанням платити кожного індивіда за ту або іншу кількість ресурсу. Саме бажання платити стає мірою переваг споживачів [8]. Поряд з бажанням платити важливою умовою є бажання зазнавати збитків. Інакше кажучи, ми можемо також визначити, скільки потрібно заплатити. Відповідно до теорії, бажання платити й бажання зазнавати збитків не повинні сильно розрізнятися. Однак часто респонденти, що відповідають на питання соціолога, оцінюють свої можливі втрати вище, ніж потенційну вигоду від одержання природного ресурсу. Дані про бажання платити звичайно більш статистично значимі, відповіді про бажання зазнавати збитків піддані

більшому розкиду. От чому при оцінці ресурсів, як правило, намагаються визначити саме бажання платити, а не бажання зазнавати збитків. Для того щоб визначити, як змінився добробут у цілому при придбанні визначної кількості ресурсу, ми повинні скласти індивідуальні бажання платити усіх, хто придбав додаткову вигоду від його споживання, і відняти індивідуальні збитки всіх, хто втратив від недовикористання даного ресурсу. Якщо результат виявився позитивним, то це значить, що в цілому суспільство придбало від його споживання.

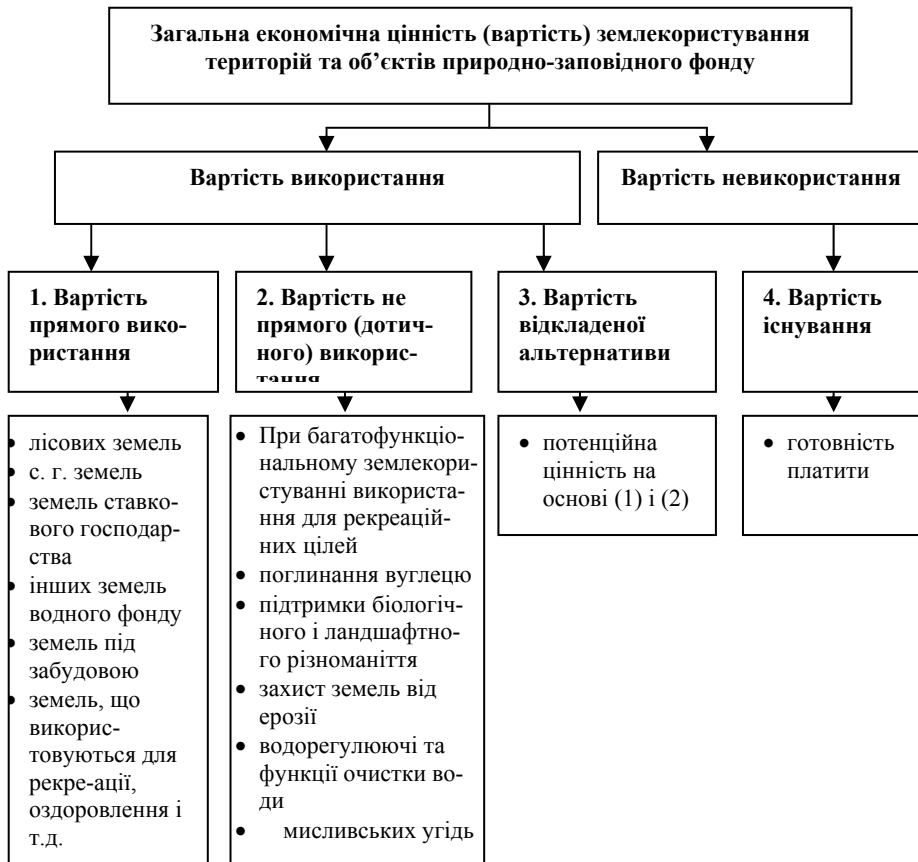
У ринковій економіці ціна завжди використовується як індикатор корисності того або іншого товару. Однак з подібним підходом виникають складності, якщо ринок товару з обліком всіх наявних корисних властивостей відсутній. Крім того, ціни на товари можуть бути перекручені за допомогою державного регулювання цін або субсидування виробництва товарів і послуг. Отже, для того щоб оцінити природні ресурси, ми повинні скорегувати існуючі ціни на природні ресурси для більш точного відображення соціальних цінностей, а також оцінити неоцінені споживчі властивості природних ресурсів.

Тому пропонується підхід який дозволяє оцінити так названу загальну економічну вартість природного ресурсу, що виявляється значно більшою, ніж пряма рентна оцінка природного ресурсу, навіть скоректована з урахуванням недосконалості ринку. В цьому аспекті заслуговують на увагу дослідження А.М. Третьяка, В.М. Другак [9] щодо методології формування вартості економічної цінності природних благ землекористування території природно-заповідного фонду яка

відображається у вигляді логічно-смыслової моделі (рис. ).

Вартість відкладеної альтернативи (умовно можливої вартості), являє собою оцінку вигод, які можна одержати в майбутньому за умови, що даний природний об'єкт збережеться і це відноситься у своїй більшості до землекористування заповідних територій. Вартість спадкування являє

собою оцінку готовності людей платити за збереження певних природних благ й об'єктів для майбутніх поколінь. Вартість існування являє собою оцінку готовності людей платити за існування конкретних природних територій або об'єктів. При цьому передбачається, що людина, яка здійснює оцінку, може ніколи не використати можливість відвідати це місце.



**Рис. Логічно-смыслову модель вартості землекористування територій та об'єктів природно-заповідного фонду [8]**

Таким чином, запропонований методологічний підхід оцінки вартості землекористування територій і об'єктів природно заповідного фонду, який обумовлений загальною цінніс-

тю для певного суспільства людей, може бути використаний і для оцінки рекреаційного землекористування. Показники оцінки вартості існуючого використання земель та інших приро-

дних ресурсів, вартості не прямого використання у випадках багатофункціональності землекористування як це має місце у рекреаційних зонах національних природних парків тощо.

У цьому зв'язку нами пропонується застосувати методологічно-методичний підхід до оцінки природно-рекреаційного потенціалу землекористування в розрізі його підтипів. Розглянемо вказаний підхід на прикладі виділених підтипів землекористування в межах території національного природного парку «Подільські Товтри».

Досліджуючи методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення нами пропонується використати її підходи до еколого-економічної оцінки природно-рекреаційного потенціалу землекористування в розрізі його підтипів землекористування. Зокрема, вартість (Врп) прямого і не прямого (дотичного) існуючого та можливого використання рекреаційних ресурсів нами пропонується визначати за модифікованою (синтезовано) нами формулою на основі [10-11, 13]:

$$V_{рп} = E * T_k * K_{ц} * K_m * K_{в} * K_i * Pr_{з} \quad (1),$$

де  $V_{рп}$  - вартість прямого і не прямого (дотичного) існуючого та можливого використання рекреаційних ресурсів (у грн);

$E$  - нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на 1 га (у грн), що визначається згідно додатку 2 таблиця 2.1 вказаного Порядку [11];

$T_k$  - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного

ефекту, що визначається для всіх категорії земель (крім земель лісгосподарського призначення) – 33 роки, для земель лісгосподарського призначення – 50 років;

$K_m$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування в регіоні (районі) землекористування, що визначається згідно додатку 1 таблиця 1.5 вказаного Порядку [11];

$K_{в}$  – коефіцієнт, який враховує вид (підтип землекористування) використання земель, визначається за формулою:

$$K_{в} = K_{в1} * K_{в2} * K_{в3} \quad (2),$$

де  $K_{в1}$  – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру та визначається згідно додатку 7 пункт 2.7 проекту Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [12];

$K_{в2}$  – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, згідно додатку 10 пункту 2.8, додатку 14 пунктів 2.8 проекту Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [12], а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

$K_{в3}$  – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із водами (природні водотоки (річки та струмки); штучні водотоки (канали, колектори, канави); озера, прибережні замкнуті водойми, лимани; ставки; штучні водосховища) згідно додатків 15-19 пункту 2.11. проекту Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення

ня (крім земель населених пунктів) [12], а для інших земельних угідь привірюється до одиниці.

*K<sub>ц</sub>* - коефіцієнт, який характеризує цінність земель відповідного функціонального використання, що визначається згідно додатку 20 до пункту 2.12 проекту Порядку [12];

*Прз* - площа земель відповідного підтипу рекреаційного землекористування, що приймається за даними обстежень або документації із землеустрою, га;

*K<sub>і</sub>* - коефіцієнт індексації грошової оцінки земель, що визначається згідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України [14].

Визначення вартості природно-ресурсного потенціалу відповідних

підтипів рекреаційного землекористування НПП «Подільські Товтри» [15] за формулою 1 проведено в табл.

За даними Державного агентства земельних ресурсів України станом на 1 січня 2015 нормативну грошову оцінку земель за 2014 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,249. Коефіцієнт розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2014 рік – 124,9 % (відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України з врахуванням змін, внесених до пункту 289.2 Законі України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 року № 71-VIII).

#### Еколого-економічна оцінка природно-ресурсного потенціалу за підтипами рекреаційного землекористування НПП «Подільські Товтри»

№ п.-п.	Підтипи рекреаційного землекористування	Існуюча площа, га	Вартість існуючої площі ПРП		Прогнозна площа, тис. га	Вартість прогнозованої площі ПРП		Приріст вартості потенціалу, тис. грн.
			грн./га	усього, тис. грн		грн./га	усього, тис. грн	
1.	Рекреаційно-лікувальний	43	725361	31191	120	725361	87043	55853
2.	Рекреаційно-оздоровчий	10963	222526	2439552	35200	232072	8168952	5729400
2.1	на землях лісогосподарського призначення	10060	238814	2402467	34000	238814	8119669	5717202
2.2	на землях водного фонду	903	41069	37086	1200	41069	49283	12198
3.	Рекреаційно-спортивний	2	81502	163	650	100341	65221	65058
3.1	на землях водного фонду	1	32521	33	200	32521	6504	6472
3.2	на землях лісогосподарського призначення	1	130482	130	450	130482	58717	58587
4.	Рекреаційно-пізнавальний	620	145880	90446	18500	300227	5554207	5463761
4.1	на землях природно-заповідного фонду	120	653566	78428	8200	653566	5359240	5280812
4.2	на землях лісогосподарського призначення	80	76144	6091	800	76144	60915	54823
4.3	на землях сільськогосподарського призначення	420	14111	5927	9500	14111	134052	128126
<b>Усього</b>		11628		2561352	54470		13875423	11314071

Як показують дані табл. вартість використуваного потенціалу на території національного природного парку «Подільські Товтри» складає 256,1 млн. грн. Разом з тим, якщо здійснити зонування території за підтипами рекреаційного землекористування, площа земель із рекреаційним потенціалом зросте до 54470 га а його вартість складатиме 13,9 млрд. грн., що на 11,3 млрд. грн. більше по відношенню до використуваного існуючого.

### **Висновки**

Дослідженню та оцінці рекреаційного потенціалу природних ресурсів повинно передувати зонування земель (типізація землекористування) за функціями використання земельних та інших ресурсів на відповідній території. Виділення підтипів рекреаційного землекористування (*рекреаційно-лікувальний, рекреаційно-оздоровчий, рекреаційно-спортивний, рекреаційно-пізнавальний*) розширює напрями і обсяги за площею використання рекреаційного потенціалу. В основу еколого-економічної оцінки природно-рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів пропонується покласти економіко-екологічний ефект від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення і місце розміщення територій потенційно рекреаційного землекористування.

Запропоновано модель еколого-економічної оцінки вартості природно-рекреаційного потенціалу землекористування яка базується на нормативному середньорічному економічному ефекті від використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-

культурного призначення із врахуванням підтипів рекреаційного землекористування, їх цінності за функціональним використанням земель та місця розміщення в регіоні (районі) і по відношенню населених пунктів.

---

### **Список літератури**

1. Козлов В.Н., Филиппович Л.С., Чалая И.П. и др. Рекреационные ресурсы СССР: Проблемы рационального использования. - М. : Наука, 1990. - 168 с.
2. Руденко В.П. Географія природно-ресурсного потенціалу України: монографія / В.П. Руденко. – Львів : Світ, 1993. – 240 с.
3. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07>.
4. Третяк А.М., Гребенник Г.В. Сутність та поняття економіки рекреаційного землекористування у сфері природокористування в умовах нових земельних відносин / А.М. Третяк, Г.В. Гребенник // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2014. - №1-2. – С. 92-101
5. Третяк А.М., Гребенник Г.В. Підтипи рекреаційного землекористування за характером використання природних рекреаційних ресурсів / А.М. Третяк, Г.В. Гребенник // *Збалансоване природокористування*. - 2014 - № 4. - С. 96-100.
6. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи. – Рівне : Видавництво РТДУ, 2000. – 194 с.
7. Третяк А.М. Концепція оцінки земель в Україні / Третяк А.М., Кучер О.О., Канаш О.П. та ін. – К. : УААН, 2004. - 18 с.
8. Гребенник Г.В. Аналіз впливу незалежних факторів на величину готовності плати за надані рекреаційні послуги на території національного природного парку «Подільські Товтри» // *Збалансоване природокористування*. - 2015. - № 2. – С. 52-55.



9. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Н.А. Теоретико-методологічні засади оцінки вартості землекористування територій природно-заповідного фонду як інструменту прийняття управлінських рішень. 2011. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eco.com.ua/content/napryami-udosko-nalennya-metodiv-ekologo-orientovanogo-regulyuvannya-zemlekoristuvannya-v-ukr>

10. Постанова КМУ від 23 листопада 2011 р. N 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p>

11. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 N 19/16/22/11/17/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>

12. Проект порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Держземагенство України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dazru.gov.ua/zvyazki-z-gromadskistyuu/>

13. Мартин А.Г. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: підходи до реалізації нового методичного підходу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9221-norm>

ativna-groshova-otsinka-zemel-nesilsko gosp odarskogo-priznachennya-pidkhodi-do-realiz atsiiji-novogo-metodichnogo-pidkhodu.

14. Податковий кодекс України: прийнятий 2 грудня 2010 року № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

15. Проект організації території національного природного парку «Подільські товтри», охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів. - К. : ДЗ ДЕА. 2012, в 4-х томах. - 480 с.

\*\*\*

*Предложен методологическо-методические подходы к эколого-экономической оценке природно-рекреационного потенциала земельных и других природных ресурсов, основанные на многофункциональности использования земли*

*Ключевые слова: природно-рекреационный потенциал, эколого-экономическая оценка, земельные ресурсы, рекреационные ресурсы.*

\*\*\*

*Methodological and methodical approaches of ecological and economic evaluation of natural and recreational potential of land and other natural resources, based on multifunctionality of land use were proposed.*

*Keywords: natural and recreational potential, ecological and economic evaluation, land resources, recreational resources.*