

ЯКІСНІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

Постановка проблеми. Стратегія інноваційного розвитку суспільства повинна бути орієнтована на підвищення якості його життя.

Трансформація моделі вичерпності можливостей людини, зумовленої зростанням психологічних навантажень на людський організм, погіршенням стану навколишнього природного середовища до гармонізації її з природою і самим собою дозволить відновити сили людського організму, зняти робочу напругу, захистивши тим самим від захворювання душу і тіло.

Вихідним та принциповим моментом забезпечення умови нормального формування і функціонування життєвої стійкості людини є стратегія розвитку індустрії туризму конкурентноспроможного на світовому ринку, здатного максимально задовольнити туристичні потреби населення, забезпечити на цій основі комплексний розвиток України і її регіонів, їх соціально-економічні інтереси при збереженні економічної рівноваги та історико-культурної спадщини. У контексті найближчої перспективи для України є неминучим процес в'їзного та внутрішнього туризму, який є важливим чинником підвищення рівня життя людей, створення додаткових робочих місць, поповнення валютних запасів держави та підвищення її авторитету на міжнародній арені, поступової інтеграції іноземних нововведень у власну туристичну індустрію.

З огляду на це, унікальним засобом, що втілює в себе інноваційні компоненти розвитку туристичної галузі є природно-рекреаційний потенціал, що являє собою першоджерело інноваційного розвитку туризму.

Питанням розвитку рекреаційного потенціалу присвячено праці Л.Я.Новоковського, А.М.Третяка, В.В.Горлачука, Д.С.Добряка, О.М.Деркача, В.Гетьмана, М.Стеценка, В.І.Азара, Я.В.Коваля, М.С.Нудельмана, С.К.Харічкова, О.Ф.Балацького, П.В.Гудзя, В.Н.Трегобчука, М.Ф.Реймерса, І.Синякевича, С.Генсірука, Ю.Туниці, Т.О.Чичкалюк та ін., які стали базовою основою подальших досліджень у контексті регулювання земельних відносин у рекреаційній сфері.

Водночас, дискусійними залишаються питання визначення еколого-економічної ефективності рекреаційних територій, визначення їх вартості, що свідчить про недосконалість економіко-організаційного механізму управління рекреаційним природокористуванням.

Метою дослідження є поглиблення методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо обґрунтування реальної вартості рекреаційних територій.

Виклад основного матеріалу. Однією з найбільш організаційно-економічних форм розвитку туристичної індустрії є рекреаційні територіально-виробничі комплекси. Сьогодні рекреація є однією з високоприбуткових галузей економіки, що динамічно розвивається та одним з найважливіших факторів соціально-економічного розвитку території. У зв'язку з цим, на період до 2015 року в Україні передбачається розширення земель рекреаційного призначення на 7,4 тис. га або на 6,9 %. Загалом їх площа на цей період становитиме 114,3 тис. га [1].

Але моделювання туристично-рекреаційної індустрії на Миколаївщині аргументовано засвідчило, що потреба лише населення області у рекреаційних територіях на кінець 2026 року складає орієнтовно 19,4 тис. га, в тому числі: для курортного лікування – 0,3 тис. га; тривалого відпочинку дорослих з дітьми – 1,9 тис. га; тривалого

відпочинку дітей – 3,4 тис. га; туризму – 1,8 тис. га; короткочасного відпочинку – 12,0 тис. га [5], що дозволить одночасно відпочивати 239 тис. особам.

Такими місцями відпочинку слугуватимуть Очаківська, Південно-Бузька, Інгульська, Вознесенська, Кодимо-Первомайська рекреаційна зони, рекреаційна зона м. Миколаєва та інші окремі рекреаційні комплекси.

Крім того, унікальними місцями для екскурсій і туризму є рекреаційні території Національних природних парків «Білобережжя Св'ятослава» і «Бузький Гард», регіональних ландшафтних парків – «Гранітно-Степове Побужжя», «Кінбурнська коса», «Приінгульський», «Тилігульський», «Висуньсько-Інгулецький» та багато інших заповідних територій. У свою чергу, на сучасному етапі розвитку туризму, загострення конкуренції на цьому ринку спостерігається зростання рекреаційних територій і в інших областях України, хоча нині технологічно неможливо вказати їх площу у зв'язку з відсутністю матеріалів інвентаризації цих територій.

Власне, пожвавлення процесу формування рекреаційних територій вимагає, насамперед, визначення вартості цього ресурсу, оскільки земля формує вартість товару і послуг. Земля, як головний засіб виробництва у сільському і лісовому господарстві і просторово-територіальний засіб в інших галузях народного господарства, приймає участь у виробництві частки доданої вартості.

Відповідно до цього, в сучасних умовах на перше місце виходить визначення грошової оцінки рекреаційних територій, як інструменту регулювання земельних відносин щодо використання цих земель (інвестиції, інвестиційний клімат та інвестиційна привабливість, відшкодування збитків, заповідних територіям, страхування ризиків, трансакції земельних ділянок, визначення показників економічної діяльності – прибутковості, рентабельності, оподаткування тощо).

При визначенні грошової оцінки рекреаційного потенціалу для розвитку туризму необхідно зберегти дотримання таких основних умов:

- 1) рекреаційні території в якості регульованої та стаціонарної зон знаходяться у межах національних і регіональних природних парків;
- 2) рекреаційні території представлені окремими категоріями земель за цільовим призначенням;
- 3) рекреаційні території розміщуються на інших категоріях заповідного фонду, крім національних і регіональних природних парків.

Врахування зазначених умов у господарській діяльності забезпечить наближення грошової оцінки земель до їх відносно реальної вартості, засвідчить контраст відмінності їх вартості при кожній з описаних умов, створюючи об'єктивні передумови для сприяння розвитку малого та середнього бізнесу, досягнення стабілізації у сфері туризму. Це дасть змогу оперативно адаптувати процес земельних відносин до кожної з умов розміщення рекреаційних територій, забезпечити необхідну гнучкість процесу підготовки і прийняття рішень відповідно до конкретних обставин.

Втім, постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525 (зі змінами) [4] затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель рекреаційного призначення. Для цього використовується формула:

$$Ц_n = E \cdot T_k \cdot K_{mc} \cdot P_d,$$

де C_n – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

E – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель рекреаційного призначення, грн/м²;

T_k – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_{mc} – коефіцієнт, що характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки;

P_d – площа земельної ділянки, m^2 .

При цьому коефіцієнт, що враховує місцезорозташування та цінність земельної ділянки рекреаційного призначення визначається за формулою:

$$K_{mc} = K_m \times K_{cc} \times K_c,$$

де K_m – коефіцієнт, що враховує місцезорозташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення; входження до приміської зони великих міст тощо). Загальне значення коефіцієнта K_m розраховується як добуток коефіцієнтів K_{p1} , K_{p2} , K_{p3} [4];

K_{cc} – коефіцієнт, що враховує цінність земель рекреаційного призначення;

K_c – коефіцієнт, що враховує статус земель рекреаційного призначення.

Оскільки, в силу історичних, традиційних, природно-географічних, соціальних та економічних факторів рекреаційні території розміщуються переважно на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землях рекреаційного призначення, нами проведено дослідження вартості цього природно-рекреаційного потенціалу на прикладі Миколаївської області, яка є унікальною екологічною системою півдня України (табл. 1, 2).

Як засвідчують результати наукових досліджень (табл. 1, 2), в області цінність рекреаційного потенціалу на землях рекреаційного призначення у 2,2 рази виявилась вищою, ніж рекреаційні території у межах національних природних парків і в більш як три рази, розміщуючи рекреаційні території на узбережжі Чорного моря.

Таблиця 1

Розрахунок вартості рекреаційного потенціалу у межах природних парків

Показники	Розміщення рекреаційних територій у межах природних парків		Розміщення рекреаційних територій у межах регіональних ландшафтних парків	
	В цілому по області	Чорноморське узбережжя	В цілому по області	Чорноморське узбережжя
E	0,094	0,094	0,094	0,094
T_k	33	33	33	33
$T_k = (K_{p1} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3})$	1,3	1,3	1,3	1,3
K_{cc}	0,2	0,2	0,2	0,2
K_c	1,3	1,3	1,1	1,1
C_n/m^2	1,05	1,05	0,89	0,89
$C_n/га$	10500	10500	8900	8900

Таблиця 2

Розрахунок вартості рекреаційного потенціалу у межах земель рекреаційного призначення

Показники	Розміщення рекреаційних територій у межах земель рекреаційного призначення	
	В цілому по області	Чорноморське узбережжя
E	0,050	0,050
T_k	33	33
$T_k = (K_{p1} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3})$	1,3	1,3
K_{cc}	1,1	1,1
K_c	-	-
C_n/m^2	2,36	3,22
$C_n/га$	23600	32200

Подібна ситуація спостерігається у парях: розміщення рекреаційних територій у межах земель рекреаційного призначення – розміщення рекреаційних територій у межах регіональних ландшафтних парків у рамках області, де цінність останніх у 2,7 рази нижча; розміщення рекреаційних територій у межах земель рекреаційного призначення на узбережжі Чорного моря – розміщення рекреаційних територій у межах регіональних ландшафтних парків на Чорноморському узбережжі, де цінність останніх нижча у 3,6 рази.

Цей феномен можна пояснити відсутністю науково-методологічних підходів визначення вартості землі, які б повністю забезпечили дотримання принципів формування ефективного землекористування. Причому, потреба в такій методології зростає тоді, коли об'єкти туризму та екскурсій опиняються в епіцентрі суспільної уваги, і якщо вчасно не розв'язати проблему вартості рекреаційних територій, то тоді рекреація втратить свою фундаментальну функцію – бути ефективним інструментом регулювання земельних відносин, а суспільство, в цілому, втратить рекреаційний ресурс, вступивши у непередбачуваність і некерованість процесу використання рекреаційного потенціалу.

Об'єктивний і неупереджений аналіз вартості рекреаційних територій у межах національних природних парків допускає констатацію, що не можуть рекреаційні території, розміщені у межах національних природних парків чи регіональних ландшафтних парків на Чорноморському узбережжі бути у 2,5-3 рази дешевші, ніж такі ж території, але на землях рекреаційного призначення, де море відсутнє. Тут йдеться про те, що високий статус природних парків повинен супроводжуватись докорінним чи принаймні істотним підвищенням вартості рекреацій у своєму складі, не допускаючи спотвореного уявлення природи, логіки і закономірностей загального формату оцінки землі. В іншому разі це буде породжувати конфліктну ситуацію, яка виявиться живильним середовищем конфліктного процесу.

Більш дискусійним і суперечливим в системі оцінки рекреаційних територій залишається той факт, що розміщення рекреаційних територій у межах природних парків применшують реальне значення екосистем, на території яких розміщені ці рекреаційні території.

Цілком очевидно, що якість рекреації є відмінною між собою у Національному природному парку «Бузький Гард», який розміщений у північній частині Миколаївської області і Національному природному парку «Білобережжя Святослава», який омивається водами Чорного моря, Ягорлицькою затокою і Дніпробузьким лиманом, де щоденно відпочиває 3-4 тис. людей. Щоправда, ми не ставимо за мету протиставити між собою природні парки – всі вони є гордістю Миколаївщини, а показати відмінність їх впливу на стан здоров'я туристів і відпочивальників, як необхідну передумову визначення реальної їх вартості та вартості рекреаційних територій.

На сьогодні відсутній єдиний погляд щодо методологічного підходу диференційованого визначення вартості рекреаційних територій. Одні дослідники дають перевагу воді, інші лісу, а хтось горам, але очевидним є те, що вартість цих територій повинна бути похідною від результатів відпочинку туристів і відпочивальників.

У сучасній науково-практичній літературі доволі популярно і аргументовано стверджується, що якість відпочинку визначається рівнем збагачення організму від'ємно зарядженими іонами, які надають людині життєвих сил – протиалергічний вплив, нормалізація кров'яного тиску, поліпшення роботи серця, укріплення імунітету, заспокійливий вплив на нервову систему та ін. і навпаки позитивно заряджені іони викликають у людини хворобливість, депресивний та інший шкідливий для її організму стан.

Коли йдеться про наповненість природи від'ємно зарядженими іонами, то в лісі в 1 см^3 їх міститься 200-1000, у морі – 2000, у горах – 10000 і на водопаді – 18000 іонів/ см^3 [3].

З огляду на це істотно актуалізується завдання диференційованого підходу до визначення реальної вартості рекреаційних територій, виходячи з міри впливу їх на стан здоров'я туристів і відпочивальників.

Зрештою, слід зауважити, що рекреаційні території у зоні впливу Чорного моря ніколи не бувають абсолютно відокремленим сегментом туризму та екскурсій. Це зумовлено насамперед тим, що морська вода є тією субстанцією, яка завдяки випаровуванню з неї йоду, бромю та багатьох інших солей, завдяки шуму моря, прибою хвиль додатково справляє оздоровчий вплив на людину.

Власне, у Земельному кодексі України (ст. 47) прописано, що «до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть бути використані для профілактики захворювання і лікування людей» [2]. Така особливість морської води, привертаючи до себе особливу увагу хворих людей, дає підстави використовувати рекреаційний потенціал водночас для забезпечення потреб суспільства у лікуванні. Інакше кажучи, узбережжя Чорного моря слід розглядати гомогенно, тобто через спільну дію факторів рекреації та оздоровлення. Тому не може бути сумніву в тому, що на вартість рекреаційних територій повинна інтерферуватись у певній мірі вартість земель оздоровчого призначення.

В цілому, алогічним є той факт, що визначення вартості земель рекреаційного призначення здійснюється без врахування спільної дії позицій, які б забезпечували зрозумілі і загальноприйняті у цивілізаційному світі критерії оцінки. Тому, раніше приведена методика визначення грошової оцінки земель рекреаційного призначення є, за своєю суттю, не коректною, оскільки не розриває врахування особливостей широкого спектру природних ресурсів, що входять до складу рекреаційних територій.

Для того, щоб відповісти на основне питання визначення грошової оцінки земель рекреаційного призначення, необхідно мати чітке уявлення про умови існування рекреацій, їх роль у суспільно-економічному, культурному, духовному житті людей. Наслідком цього є зонування рекреаційних територій, в результаті чого кожна зона вбере в себе різні цінності, нівелюючи їх деструктивність сучасного стану.

Окреслюючи методологію визначення вартості рекреаційних територій відзначимо, що в її основі повинен бути рентний дохід (P_d) і термін капіталізації рентного доходу (T_k). При цьому формула визначення вартості рекреаційних територій для кожної з планувальних зон буде мати наступний вигляд:

$$G_p = P_d \cdot T_k.$$

Варто відзначити, що нині не існує у наукових і спеціальних виданнях методики визначення рентного доходу з рекреаційних територій, відсутній єдиний погляд щодо методологічного підходу, який би було доцільно покласти в основу його визначення. Це зумовлює необхідність зведення масиву наукових положень до спільного знаменника аргументованого інтерпретування.

Володіючи необхідним масивом обґрунтування сутності рентного доходу зроблено висновок, що він визначається як різниця між валовим доходом і витратами, що забезпечили отримання цього доходу (затрати на оплату праці і нарахування на неї, сума всіх затрат на надання послуг з відпочинку).

Фактично, під рентою умовно слід розуміти величину чистого доходу від рекреаційної діяльності.

Наприклад, на одній з планувальних зон рекреаційної території національного природного парку валовий дохід від рекреаційної діяльності склав 5 тис. грн., а витрати, що забезпечили отримання доходу склали 4,5 тис. грн. З огляду на це рентний (чистий) дохід склав 0,5 тис. грн., а грошова оцінка відповідно склала 16,5 тис. грн./га ($33 \times 0,5$ тис. грн.).

Аналогічні розрахунки проводяться по всіх планувальних зонах, в результаті чого визначається середньозважена грошова оцінка рекреаційної території.

Висновок. Отже, існуючі діаметрально протилежні погляди на оцінку рекреаційного потенціалу у межах земель рекреаційного призначення – з одного боку та оцінка рекреаційного потенціалу у межах земель природоохоронного та іншого природоохоронного призначення – з іншого боку, свідчать про недосконалість методики нормативної грошової оцінки земель рекреаційного призначення. Актуальність зазначеної проблеми в умовах сучасних реалій України зумовлює необхідність її теоретико-методологічного переосмислення.

Насамперед, необхідно мобілізувати інтелектуальний потенціал України і її регіонів на заснування рекреаційних територій, в рамках яких слід визначити величину чистого доходу як основи визначення вартості рекреаційних територій, що враховує спільну дію факторів рекреації та оздоровлення.

У свою чергу, результат врахування спільної дії факторів рекреації визначається мірою тяготіння туристів і відпочивальників до тих чи інших рекреаційних територій, цінність яких за багато попередніх років набула національних рис.

Анотація

Висвітлені сучасні теоретико-методологічні та методичні засади визначення вартості рекреаційних територій. Сформульовані та проаналізовані можливі варіанти об'єктивної оцінки економіко-планувальних зон рекреаційних територій.

Ключові слова: рекреаційні території, грошова оцінка земель, природно-заповідний фонд, рентний дохід, капіталізація.

Аннотация

Представлены современные теоретико-методологические и методические принципы определения стоимости рекреационных территорий. Сформулированы и проанализированы возможные варианты для объективной оценки и планирования областей рекреационных зон.

Ключевые слова: рекреационные территории, денежная оценка земли, природно-заповедный фонд, арендный доход, капитализация.

Summary

Are represented the modern theoretical-methodological and methodical principles determining the value of recreational areas. Formulated and analyzed possible options for objective evaluation and planning areas of recreational areas.

Key words: recreation territories, pecuniary valuation of land, natural reserve fund, rental income, capitalization.

Список використаних джерел:

1. Винограденко С.О. Особливості та необхідність зонування земель рекреаційного призначення // Механізми управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. – Львів: НВФ «Українські технології», 2010. – С. 142.
2. Земельний кодекс України: правова основа управління земельними ресурсами / За ред. В.В.Горлачука. – Львів: НВФ «Українські технології», 2001. – 88 с.
3. Здоровье в каждый дом. Нуга Бест. Інформаційний посібник, 2012. – С. 11.
4. Про методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) / Постанова Кабінету Міністрів України із змінами від 30.05.1997, № 525.
5. Схема планування території Миколаївської області. – К., 2003. – 252 с.
6. Управління рекреаційними територіями: монографія / За ред. В.В.Горлачука. – Миколаїв: Іліон, 2010. – 236 с.