

УДК 332.3

Дзюбинський А.В., к.е.н., доцент, Дзюбинська О.В., асистент
Кравчук П.Я., к.е.н., доцент
Луцький національний технічний університет

ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

В статті розглядаються проблеми визначення вартості рекреаційних територій, зокрема досліджується вплив на її формування соціальної інфраструктури. Запропоновано коригувати базову вартість рекреаційних територій на інтегральний коефіцієнт рівня розвитку соціальної інфраструктури.

Ключові слова: рекреація, оцінка, економічна оцінка, показник, вартість.

Dzyubynskyu A., Dzyubynska O., Kravchuk P.

PROBLEMS VALUATION OF RECREATIONAL AREAS

The article considers the problem of determining the value of recreational areas, including the influence on its formation of the social infrastructure. It is proposed to adjust the base value of recreational areas on the integral ratio of the level of social infrastructure.

Key words: recreation, evaluation, economic evaluation, value, value.

Дзюбинский А.В., Дзюбинская О.В., Кравчук П.Я.

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРИТОРИЙ

В статье рассматриваются проблемы определения стоимости рекреационных территорий, в частности исследуется влияние на ее формирование социальной инфраструктуры. Предложено корректировать базовую стоимость рекреационных территорий на интегральный коэффициент уровня развития социальной инфраструктуры.

Ключевые слова: рекреация, оценка, экономическая оценка, показатель, стоимость.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Матеріально-технічне озброєння рекреації і туризму новітніми основними фондами, все більш виразне втручання економічних важелів у цю сферу господарювання, конструктивні зміни в

природному та історико-культурному доквіллі, які планомірно здійснює людина, викликають необхідність вивчення впливу соціальних факторів (транспортної та інформаційної інфраструктури, наявність закладів торгівлі та громадського харчування тощо) на формування вартості рекреаційних територій.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Питанням розвитку рекреації, формування кадастрів природних ресурсів, проблемам територіальної організації рекреаційної діяльності, особливостям розвитку територіально-рекреаційних систем, оцінці рекреаційної ємності присвячені роботи Н.В. Багрова, Ю.А. Веденіна, С.А. Генсірука, Л.С. Гриніва, М.І. Долішнього, О.Л. Дорожинського, В.С. Кравціва, Н.С. Мироненко, М.С. Нудельмана, Л.М. Перовича, В.П. Руденка, И.Т. Твердохлібова, П.Г. Черняги, Л.М. Черчик та ін. Однак питання визначення кадастрової оцінки рекреаційних територій потребують подальших наукових досліджень і розвитку.

Цілі статті. Метою статті є дослідження проблем оцінки вартості рекреаційних територій та обґрунтування необхідності застосування коригуючого інтегрального коефіцієнта розвитку соціальної інфраструктури.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Сучасний рівень розвитку цивілізації та основні тенденції її трансформації у просторі і часі супроводжуються підвищенням емоційно-психологічної напруженості у суспільстві та зростанням екологічних проблем. Відповідно виникає потреба у лікуванні, оздоровленні та проведенні вільного часу з метою відпочинку та розваг, що зумовлює постійний і випереджальний розвиток рекреації і туризму як галузі економіки.

Реформування земельних відносин в Україні розпочалося з прийняття Верховною Радою України в грудні 1990 р. Постанови "Про земельну реформу". До цього часу земля знаходилася в державній власності та не являлась товаром, відповідно всі спроби встановлення ціни землі були позбавлені теоретичної бази. Вперше землі рекреаційного призначення виділено в окрему категорію у Земельному кодексі Української РСР від 18 грудня 1990 року № 561-ХІІ. На сьогодні землі рекреаційного призначення оцінюються

відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525 “Про методiku нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)”.

У сучасному законодавстві України немає чіткого розмежування понять рекреаційна зона (територія) та землі рекреаційного призначення [1]. Однак, очевидним є те, що рекреаційні території поняття ширше, оскільки зони рекреації можуть розміщуватися як на землях спеціально для цього призначених, так і на землях інших категорій (парки на землях населених пунктів, лісосмуги та лісопарки на землях лісового фонду, кемпінги на землях природо заповідного фонду тощо) [2, 3]. Іншими словами рекреаційні території (акваторії) – ділянки суші (водного простору), які можуть бути використані для здійснення рекреаційної діяльності та відпочинку рекреантів, або на яких можуть бути розміщені рекреаційні ресурси.

Питання оцінки вартості рекреаційних територій з врахуванням наявності соціальної інфраструктури є новим та актуальним, оскільки ще донедавна придатність територій для рекреаційного використання оцінювали в основному з точки зору природної (кліматичні, ландшафтні, орографічні, бальнеологічні, водні та інші ресурси) та історико-культурної (пам'ятки історії, архітектури, археології) привабливості.

Аналізуючи літературні джерела по зазначеній проблематиці [4-8] можна стверджувати, що до сьогодні не існує єдиного трактування поняття соціальна інфраструктура. Одними науковцями вона розглядається як комплекс об'єктів, що створюють умови функціонування суспільного виробництва та життєдіяльності населення, інші визначають соціальну інфраструктуру, як сукупність галузей та видів діяльності, спрямованих на виробництво та реалізацію послуг. Треті розглядають її як обслуговуючі чи допоміжні об'єкти економіки.

Ми пропонуємо трактувати соціальну інфраструктуру, як сукупність об'єктів, що задовольняють потребу у соціальних послугах та забезпечують загальні умови для ефективної діяльності людини в усіх сферах суспільного життя. Соціальна інфраструктура має складну внутрішню будову і відіграє важливу

роль у формуванні вартості земель різних категорій, зокрема і рекреаційних територій.

Оцінка земельних ділянок різного функціонального використання має відображати реальну цінність землі, що робить процеси передачі в оренду, заставу чи купівлю прозорими та економічно обґрунтованими.

На сьогоднішній день в Україні вартість земельної ділянки рекреаційного призначення (згідно п. 3.3 Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) від 27 січня 2006 р. N 19/16/22/11/17/12) розраховується за формулою:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{ми} \times P_o \quad (1)$$

де C_n - нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн.);

E - нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель рекреаційного призначення в розрахунку на 1 м^2 (у грн.);

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

$K_{ми}$ - коефіцієнт, який характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки відповідного функціонального призначення (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення; входження до приміської зони великих міст; цінність об'єктів рекреаційного призначення; статус об'єктів).

P_o - площа земельної ділянки, м^2 .

Із зазначеної вище формули видно, що при розрахунках абсолютно не враховані складові соціальної інфраструктури, що формують додаткову вартість об'єкта оцінки. Ми пропонуємо при встановленні вартості земель рекреаційного призначення (рекреаційних територій) ціну, визначену за формулою (1) корегувати на інтегральний показник, що характеризує рівень розвитку соціальної інфраструктури на певній території. Тобто для оцінки ресурсів рекреації необхідно розробити оцінювальні показники їх економічної, соціальної та екологічної цінності, які відображали б можливості задовольняти потреби населення в санаторно-курортному лікуванні, відпочинку і туризмі тощо.

Інтегральний показник розвитку соціальної інфраструктури повинен враховувати усі важливі для конкретної території складові. На нашу думку, найбільш доцільно при оцінці вартості рекреаційних територій застосовувати інтегральний показник рівня соціальної інфраструктури, запропонований Л. Меркушевою [9,10]:

$$S_i = \sum_{j=1}^n \frac{A_{ij}}{\max A_{ij}}, \quad (2)$$

де A_{ij} – значення i -го показника на j -тій території;
 n – кількість показників (кількість елементів соціальної інфраструктури, за якими оцінюється конкретна територія). Кількість показників, які враховуватимуться при оцінці вартості буде різною для конкретних рекреаційних територій. Це залежатиме від наявності того чи іншого елемента соціальної інфраструктури на території, що оцінюється. В табл. 1 подано елементи соціальної інфраструктури та їх групування.

Таблиця 1

Комунікаційна інфраструктура			
Питна вода	Світло	Газ	Телекомунікації
Транспортна інфраструктура			
Якість покриття	Інтервал руху транспорту	Різноманітність видів транспорту	Транспортна доступність
Рекреаційна інфраструктура			
Будинки відпочинку	Поліклініки	Водолікарні	Грязелікарні
Культурно-розважальна інфраструктура			
Кінотеатри	Клуби	Танцювальні зали	Бібліотеки
Спортивно-оздоровча інфраструктура			
Спортивні зали	Басейни	Майданчики для спортивних ігор	Майданчики для дитячих ігор
Торгівельно-побутова інфраструктура			
Продовольчі магазини	Промтоварні магазини	Заклади громадського харчування	Заклади побутового обслуговування

При врахуванні впливу елементів соціальної інфраструктури необхідно першочергово визначити призначення рекреаційної території, залежно від якого встановлюються складові соціальної інфраструктури, що набувають пріоритетного значення при оцінюванні (для рекреаційних територій короткотривалого відпочинку пріоритетними мають бути елементи комунікаційної, транспортної та спортивно-оздоровчої інфраструктури; тоді як для рекреаційних територій довготривалого відпочинку населення – елементи рекреаційної, культурно-розважальної та торгівельно-побутової)

Висновки. 1. Встановлено, що на законодавчому рівні до сьогодні не здійснено чіткого розмежування понять земля рекреаційного призначення та рекреаційна територія. 2. При оцінці рекреаційних територій не враховуються всі чинники, що формують її вартість. 3. Запропоновано коригувати базову вартість рекреаційної території на інтегральний показник рівня розвитку соціальної інфраструктури.

1. Земельний кодекс України станом / Верховна Рада України. – Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3 - 4. – ст. 27.

2. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” / Верховна Рада України. – Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – ст. 546.

3. Положення про рекреаційну діяльність у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду України / Міністерство охорони навколишнього природного середовища України. – Офіц. вид. // Офіційний вісник України. – 2009. – № 57. – ст. 107.

4. Данилишин Б.М., Куценко В.І. Культурно-освітня сфера, як соціальна база підтримки ринкової трансформації в Україні. / Б.М. Данилишин, В.І. Куценко. – К.: РВПС України НАН України, 1999. – 122 с.

5. Ягодка А. Г. Соціальна інфраструктура і політика: навч. посібник. / А. Г. Ягодка. – К.: КНЕУ, 2000. – 212 с.

6. Прокопа І.В. Соціальна інфраструктура села: формування нового механізму розвитку. / І.В. Прокопа. – К.: Ін-т економіки НАН України, 1996. – 171 с.

7. Ніколенко Ю. В. Основи економічної теорії: підруч. / Ю.В. Ніколенко. – К.: ЦНЛ, 2003. – 540с.

8. Красовский В.П. Инфраструктура и интенсификация экономики. / В.П. Красовский. – М.: Наука, 1980. – 192 с.

9. Меркушева Л.А. География сферы обслуживания населения (теория и методология) / Л.А. Меркушева. – Красноярск: Изд-во Кранояр. ун-та, 1989. – 184 с.

10. Меркушева Л. А. Метод интегральной оценки регионального уровня развития социальной инфраструктуры / Л. А. Меркушева / Территориальные системы производства, расселения и инфраструктуры Урала. – Пермь. – 1976. – № 2. – С. 68-72.