

СУЧАСНІ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

MODERN METHODS OF THE EVALUATION OF RECREATIONAL TERRITORIES

**Дзюбинська О.В., асистент, Смаль М.В., к.т.н., доцент,
Дзюбинський А.В., к.е.н., доцент (Луцький НТУ, м. Луцьк)**

**Dzubynska O.V., assistant, Smal M.V., Ph.D., associate Professor,
Dzubynskij A.V, Ph.D., associate Professor (Lutsk National Technical
University, Lutsk)**

Вдосконалення оцінки рекреаційних територій є нагальною проблемою оціночної діяльності. Ефективне використання рекреаційних земель безпосередньо пов'язане з користуванням природними ресурсами. Проте ведення господарської діяльності на даних територіях пов'язане як з використанням природної складової так і елементів благоустрою.

Practical implementation of land reform, the introduction of private ownership by land, forming of land market requires a clear economic regulation. Market of land recreational resources - is the environment, in which formed and implemented economic and legal relations between sellers and buyers of recreational resources about their distribution, use, transfer of ownership, disposal, use for recreational needs of people, pricing, getting income from exploitation and realization of the right of ownership. Central at creating of conditions for economic regulation of land relations is the determination of real and fair price of recreation areas.

Today, recreational and tourism activity is one of the priorities direction of development of Ukraine. However, in many regions the territory, which have a huge recreational potential because of lack of suitable status because of extensive recreation undergo significant anthropogenic digression, adding areas of degraded landscapes. Another problem is the tendency of exclusion plots, which is valuable at recreational ratio, for private construction or various commercial activity. This is only a small piece of topical questions related to

recreational land use, which must be decided in the short term by, for example accounting of recreational areas and application of approaches to their valuation, that would solve the problem of establishing a real, fair value of recreational land.

Recreational land, as in general all other categories of land, is very difficult to evaluate. This is due primarily with the need for an integrated approach to the valuation, the implementation of which should be considered natural, economic, environmental, and other components that form the value of land.

Evaluation of land resources should reflect its real value, taking into account the quality features and other characteristics, that is value to a potential buyer (tenant). In determining of value should be primarily done deep and systemic research to determine exactly these characteristics.

Ключові слова: кадастрова оцінка, земельний кадастр, рекреація, економічна оцінка, рекреаційні території

Keywords: cadastre estimation, landed cadastre, recreation, economic evaluation, recreational territories

Останні десятиліття ознаменувалися інтенсивним розвитком рекреаційної сфери, що обумовлено низкою економічних, екологічних і соціальних чинників. Основою економічної зацікавленості є висока прибутковість цього напрямку діяльності, інвестиційна привабливість, можливість отримання валютних надходжень, низький рівень інвестицій при започаткуванні діяльності та порівняно невеликі витрати на створення нових робочих місць. Екологічна складова розвитку рекреації полягає в необхідності відновлення здоров'я, життєвих сил людей в екологічно чистих умовах через зменшення життєвого простору, значне забруднення довкілля та зростання рівня урбанізації, що негативно відображається на здоров'ї людей, їх генофонді. Соціальною необхідністю рекреаційної діяльності є зростання культурного рівня населення, добробуту, розширення діапазону потреб, які включають прагнення до здорового способу життя, активного повноцінного відпочинку, пізнання природи, спілкування тощо.

Україна багата на рекреаційні ресурси. За даними Держкомзему України найбільші площі земель природоохоронного, оздоровчого,

рекреаційного та історико-культурного призначення зосереджені в Одеській, Херсонській, Закарпатській, Івано-Франківській, Рівненській, Львівській та Волинській областях. Тому на сучасному етапі необхідно всебічно оцінити наявні рекреаційні ресурси України та ефективно їх використовувати.

Питання забезпечення рекреаційних потреб населення слід розглядати як проблему визначення відповідних територій та обґрунтування площ відведення земель для цього напряму людської діяльності, освоєння та раціонального використання рекреаційних ресурсів, збереження рівноваги в природних комплексах, що використовуються у процесі рекреаційного природокористування.

Питанням розвитку рекреації, формування кадастрів природних ресурсів, проблемам територіальної організації рекреаційної діяльності, особливостям розвитку територіально-рекреаційних систем, оцінці рекреаційної ємності присвячені роботи В.І. Азара, Н.В. Багрова, Ю.А. Веденіна, С.А. Генсірука, Л.С. Гриніва, М.І. Долішнього, О.Л. Дорожинського, Ю.О. Карпінського, В.С. Кравціва, А.А. Ляценка, М.С. Нудельмана, Л.М. Перовича, В.П. Руденка, П.Г. Черняги, Л.М. Черчик та ін. Однак питання визначення вартості рекреаційних територій потребують подальших наукових досліджень і розвитку.

Сучасне реформування земельних відносин пов'язане з проведенням глибоких трансформацій у всіх сферах господарського комплексу України, в тому числі рекреаційного. В даний час актуальним є питання землевпорядного обґрунтування рекреаційного будівництва та створення ринку рекреаційних ресурсів, яке включає економічні, екологічні та соціальні складові. Тому в статті ставиться завдання з землевпорядної точки зору дати характеристику компонентній структурі рекреаційних земель, визначити вплив кількісних і якісних параметрів природно-ресурсного потенціалу рекреаційних територій на їх оцінку та розвиток.

В практиці зарубіжних країн розрізняють нормативну та ринкову (експертну) види грошової оцінки земель. Нормативна оцінка виконує виключно фіскальні функції та націлена на визначення ставок податку. Ринкова або експертна виконується для здійснення трансакційних операцій тобто купівлі-продажу, застави, спадкування, дарування, міни та ін.

Важливими аспектами здійснення грошової оцінки є:

1. наявність єдиного об'єкта оцінки (земельна ділянка+будівля+облаштування);
2. різноскладові набори елементів методик грошових оцінок для земель житлової забудови, сільськогосподарських земель та земель лісового фонду.

Для України ці два поняття поки що нероздільні і потребують подальших трансформвань та удосконалень.

Питання оцінки територій, які використовуються для потреб рекреації є завданням не лише окремого регіону, але й країни в цілому. Така потреба насамперед полягає в перспективній галузі господарства держави, що приносить прибутки та формує інвестиційні проекти. Основною проблемою є об'єктивна оцінка, що враховує характерні особливості функціонування рекреаційних територій в результаті їх фінансово-господарської діяльності. Розвиток та ефективне використання рекреаційних територій, звичайно, пов'язане з використанням природних ресурсів. Про те сучасне використання даних територій пов'язане з наявністю, крім природних благ, елементів благоустрою, що відповідно буде відображатись в кінцевій оцінці. Враховуючи це, об'єктом оцінки буде рекреаційна територія як територіальний комплекс з наявністю цінних природних ресурсів так і територія, яка містить елементи інженерно-технічної та соціально-побутової інфраструктури.

Така постановка питання не є новою в грошовій оцінці. Про те для рекреаційних територій, які розглядаються як місця із забезпеченням природних корисних властивостей та інженерно-технічних елементів обслуговуючої інфраструктури під час відпочинку ставить оцінку земельних ділянок в розряд знаходження об'єктивних рішень. Це, насамперед, пов'язано не стільки із вартістю елементів, які формують оцінку (витратний підхід), а з її наявністю та доступністю для конкретного рекреаційно-територіального комплексу.

Оцінка комплексного ефекту, котра враховує попит на даний вид рекреаційних послуг, наявність пропозиції в межах допустимих значень для даної території (врахування навантажень), перспективи розвитку його прибутковості та все те, що робить дану зону чи територію конкурентноспроможною на ринку рекреаційних послуг доцільно виконувати комбінованими методами. Про те визначаючи набір таких факторів потрібно враховувати їх вагу. Для характеристики та адаптивного застосування методу, що базується

на вагових коефіцієнтах впливу різних факторів з метою об'єктивного визначення оцінки рекреаційних територій в межах та в порівнянні з складеним попитом та еколого-економічним обґрунтуванням використання територій різних категорій для потреб рекреації потрібно перш за все здійснити ретроспективний аналіз використовуваних підходів грошової оцінки земель рекреаційного призначення.

Для здійснення поставленого завдання нами для роботи були взяті наступні документи:

1. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджена постановою КМУ від 30 травня 1997 р. за № 525 (Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМУ № 1278 (1278-2011-п) від 23.11.2011) („нормативний документ 1”);

2. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджена постановою КМУ від 23 листопада 2011 р. за № 1278 („нормативний документ 2”).

Характеристика набору факторів, що впливають на грошову оцінку земель рекреаційного призначення була б неповною без практичної реалізації комплексу обчислень для знаходження оцінки конкретної території. Відповідно до „нормативного документа 1” та „нормативного документа 2” була виконана робота по встановленню грошової оцінки 1 м.кв. на території Шацького Національного природного парку (ШНПП). Результати обчислень без проміжних викладок наведені в табл. 1.

Таблиця 1

Обчислення оцінки 1 м.кв. рекреаційної території в межах ШНПП

№ п/п	Формульні значення коефіцієнтів		Числові значення коефіцієнтів	
	За „нормат. документом 1”	За „нормат. документом 2”	За „нормат. документом 1”	За „нормат. документом 2”
1	$C_n = E \times T_k \times K_{mц}$	$C_n = P_d \times R_d \times S_k \times K_m \times K_v \times K_{mц} \times K_i$	15,05 грн/м.кв.	23,60 грн/м.кв.

Звичайно, спираючись на методику, що зараз діє в Україні можна сказати, що вона є досконалішою ніж початкова. Про те і тут

існує ряд питань, які потрібно розв'язувати для того щоб врахувати і фактори, які не передбачені Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 22 серпня 2013 р. за № 508. А саме: визначення факторів, що впливають на частоту відвідуваності, продовжуваність відпочинку, якість послуг, порівняльна (якісна) оцінка природних ресурсів і т. д. Відповідно нами здійснена класифікація чинників, які формують оцінку по рівнях впливу на національний (загальнодержавний), регіональний (обласний) та локальний (в межах певної рекреаційної зони та підзони). На рис. 2 подано групування факторів на ці три рівні.

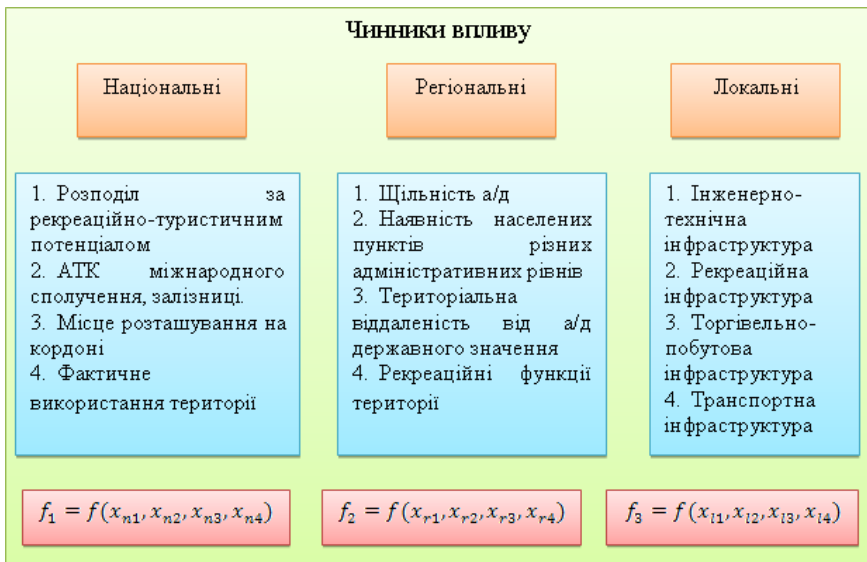


Рис. 1. Розподіл чинників за рівнями впливу на оцінку рекреаційних територій

Звідси можна зробити висновок, що рекреаційні землі є одними з найскладніших для грошової оцінки. Це зумовлено насамперед, їх рекреаційною цінністю (корисністю для людини), особливостями функціонування (зони постійної та тимчасової рекреації), знаходженням в різних категоріях земель (землі житлової забудови, що на період рекреаційно-курортного режиму використовуються для задоволення потреб відпочиваючих) та виступають еколого-

економічним базисом стабільності держави. За визначенням Варламова А.А. рекреаційні землі мають певний набір даних, які формують їх оцінку. До них відносяться: природні, соціально-економічні та виробничі. Перша група містить в собі наступні характеристики: ландшафт, наявний рослинний та тваринний світ, ресурсно-лікувальні особливості. Друга – засоби виробництва певних послуг, цінність в плані попиту-пропозиції, платіжна доступність для пересічних жителів, просторове розташування об'єктів рекреації. Третя – відпочинково-розважальні сектори та комунікаційні складові. Для вирішення питання врахування цих чинників при здійсненні грошової оцінки рекреаційних земель нами проведена робота по знаходженню оптимальної методики, що включала би в себе наступні критерії:

1. швидкість та простота виконання;
2. можливість безпомилкового відбору критеріїв для оцінки;
3. адаптування методики для виконання робіт з кадастрового картографування рекреаційних територій з метою прийняття управлінських рішень.

Висновки. Земельна ділянка рекреаційного характеру як об'єкт оцінки має подвійну природу і може розглядатися як природний ресурс або деяка територія, яка використовується для різних цілей, так і як об'єкт нерухомості, майнові права на який можуть виступати товаром. Як природний ресурс земля має соціальну і економічну цінність, величина якої залежить від тих функцій, які вона виконує. Відповідно земельна ділянка рекреаційного призначення містить вагомі елементи, які повинні бути враховані в її оцінці.

1. Карпінський Ю. Системотехнічні аспекти формування регіональних кадастрів природних ресурсів / Ю. Карпінський, А. Лященко, І. Куриляк // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2002. – С. 277–282. **2.** Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання, 2008 / Пер. з англ. С. О. Пузенка. – К.: „АртЕк”, 2008. – 432 с. **3.** Шпильова Ю.Б. Основні напрями розвитку і розміщення соціальної інфраструктури в умовах транзитивної економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук : спец. 08.10.01 „Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка” / Ю. Б. Шпильова. – Київ, 2006. – 23 с.