

УДК 338.48-53

Л.О. Овчаренко, к.е.н., доц.

(Донецький інститут туристичного бізнесу)

## МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ТУРИСТСЬКО-РЕКРЕАЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ

У статті виявляються й розглядаються основні методологічні підходи до оцінки туристсько-рекреаційного потенціалу територій.

*Ключові слова: методика, оцінка, рекреаційний потенціал, рекреація, туризм.*

В статье выявляются и рассматриваются основные методологические подходы к оценке туристско-рекреационного потенциала территорий.

*Ключевые слова: методика, оценка, рекреационный потенциал, рекреация, туризм.*

The paper reveals and discusses the main methodological approaches to the tourism and recreational potential evaluation of the territories.

*Key words: techniques, evaluation, recreational potential, recreation and tourism.*

**Актуальність дослідження.** Визначення підходів до оцінки туристсько-рекреаційного потенціалу (ТРП) території є основою оптимізації просторової організації територіальних туристсько-рекреаційних систем (ТТРС), визначення цінності земельних площин в оточенні окремих рекреаційних ресурсів та їхніх поєднань і шляхів їх раціонального використання та збалансованого розвитку території.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Незважаючи на сорокарічну історію розвитку даного наукового напрямку (початок поклали роботи Ю.А. Веденіна, А.А. Мінца, Л.І. Мухіної, М.М. Мірошніченко, В.Б. Нефедової, В.С. Преображенського, Б.Б. Родомана та ін.), застосування оціночного підходу до туристсько-рекреаційного потенціалу території стримується слабкою відпрацьованістю багатьох його теоретичних і методологічних проблем. А дослідження в галузі оцінки рекреаційних земельних площ взагалі прив'язуються до оцінки сільськогосподарських площ (причому за умови, що вартістю найгірших земель є загальнодержавна вартість землі [7, с.146-161]), або до застосування диференційної ренти до рекреаційних земель порівняно з землями іншого господарчого використання [8, с. 236-245]. За відсутністю більш-менш доказового розрахунку (через приблизну вартість рекреаційних земельних площин) планування рекреаційних комплексів об'єктивно призводить до викривлення реального кошторису їхнього будівництва (некорупційний чинник).

*Мета* статті полягає у виявленні та розкритті основних методологічних підходів до оцінки земельних ресурсів туристсько-рекреаційних територій.

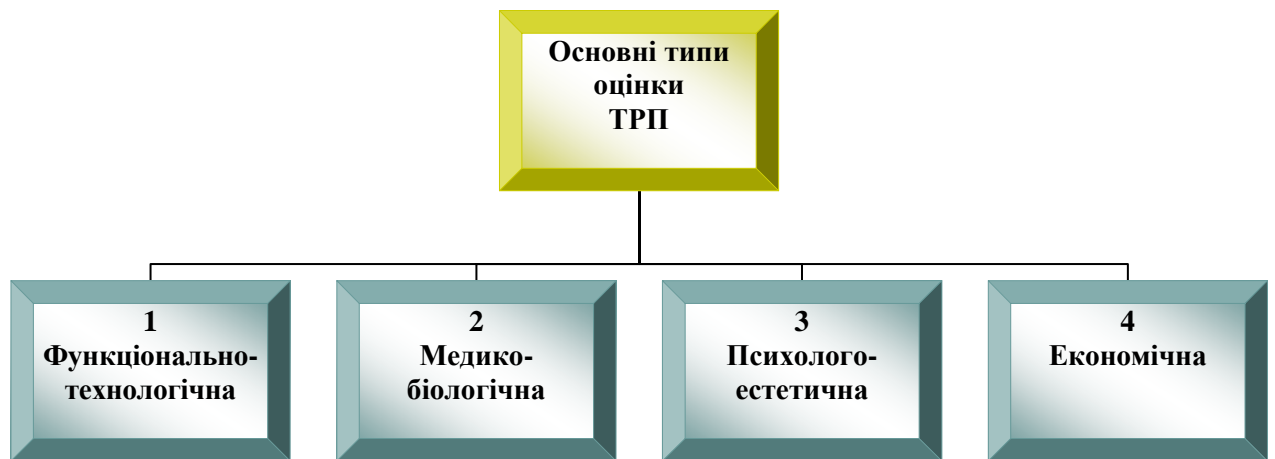
Для досягнення поставленої мети поставлено й вирішено такі *завдання*:

виявлено й проаналізовано основні типи оцінки туристсько-рекреаційного потенціалу території;

розглянуто методологічний підхід до економічної оцінки земельних та інших туристсько-рекреаційних ресурсів, що складають потенціал ТТРС в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У вітчизняній та закордонній спеціальній літературі наразі виділяються чотири основні типи оцінки ТРП території (рисунок).

*Функціонально-технологічна оцінка* відображає взаємодію людини й природного середовища через туристсько-рекреаційну діяльність. У ній виділяються два аспекти: з одного боку – придатність ресурсів для організації різних видів туристично-рекреаційної діяльності або цілої системи туристсько-рекреаційних занять, з іншого – можливості інженерно-будівельного освоєння території. У даному випадку суб'єктом оцінки виступає індустрія рекреації та туризму. З точки зору рекреаційної галузі ресурс повинен характеризуватися високими якість (комфортністю, цілющими властивостями й т.і.), необхідними й достатніми для організації відпочинку й туризму якогось масового



### Основні типи оцінки туристсько-рекреаційного потенціалу території

контингенту населення, а також площами та, з економічної точки зору, тривалим періодом експлуатації [1, с. 205-214].

*Медико-біологічна* оцінка відображає вплив на фізіологію та психіку людини факторів навколишнього середовища (перш за все, їхньої комфортності). У центрі уваги при такій оцінці знаходяться стан психіки й організму людини (як за об'єктивними, так і суб'єктивними відчуттями), їхня відповідна реакція на вплив всієї сукупності, або окремих фізико-географічних чинників й умов (наприклад, клімато-погодних, що включають термічний і вітровий режими, вологість, опади, тиск, освітленість, і фактори екологічної складової навколишнього середовища). Крім фізико-географічних чинників та умов необхідно враховувати фактори й умови створення комфортного середовища для рекреантів/туристів за допомогою технічних засобів (дизайн приміщень, температура, вологість, запахи тощо) та обслуговуючого персоналу (доброзичливість, повага, ввічливість, толерантність і т. і.), які не менш вагомі у туристській індустрії.

*Психолого-естетична оцінка* виявляє емоційно-почуттєвий вплив на людину ландшафтів або їхніх окремих компонентів, бо естетична виразність ландшафтів та їхні окремі компоненти – один з найважливіших туристсько-рекреаційних ресурсів й умова для організації туристсько-рекреаційної діяльності в межах території.

Сприйняття ландшафту ґрунтується на його базовій властивості, на так званому «сукупному ефекті» і має дуальний характер: об'єктивний і суб'єктивний. У зв'язку з цим методики психолого-естетичної оцінки ландшафтів можна підрозділити на об'єкт-орієнтовані, суб'єкт-орієнтовані та змішані.

В об'єкт-орієнтованих оцінках за основу беруться різні ознаки ландшафтів: виразність рельєфу (тобто його фотогенічність та різнобарвність з перепадами висот), характер рослинності, наявність або відсутність водних басейнів, лісів, лугів та ін.; глибина пейзажних перспектив, наявність і властивості пейзажно-композиційних осей і вузлів, наявність і властивості оглядових точок, композиційна структура, наявність естетичних реперентів і т.і. На основі їхнього сукупного сприйняття та зведення до єдиного показника виявляється ступінь візуально-естетичної цінності ландшафтів.

Як приклад об'єкт-орієнтованої оцінки можна навести методологію оцінки рекреаційних територій, розроблену в ДІТБ [2], в основі якої лежить якісна й кількісна оцінка окремих компонентів природного об'єкта і визначення інтегрального показника для території. Цю методологію було апробовано на водоймищах і прилеглих до них територіях у Київському районі м. Донецька.

Суб'єкт-орієнтована оцінка виявляється через культурну приналежність, смаки, психофізіологічний стан людини і т.і. Це представляється як визначення ступеню естетичної виразності ландшафтів на основі різних форм опитувань експертів, населення території, що

оцінюється, та інших суб'єктів. Після математико-статистичної обробки матеріалів опитувань у підсумку отримують візуально-естетичну цінність ландшафтів.

Змішані типи оцінок зазвичай на першому етапі проводяться за аналогією з суб'єкторієнтованими оцінками, проте на другому етапі за допомогою математико-статистичних процедур виявляються залежності між властивостями ландшафту та його компонентів і результатами суб'єктивної оцінки з отриманням математико-статистичної моделі (регресійної, дискримінантної та ін.), за якими і розраховується підсумкова візуально-естетична цінність ландшафтів та/або їхніх компонентів.

*Економічна оцінка* ТРП території передбачає оцінку об'єкта, виходячи з ефективності вкладення в нього капіталу, при цьому цінність об'єкта має грошовий вираз. Економічна оцінка рекреаційного потенціалу включає:

- 1) визначення факторів, що впливають на цю оцінку;
- 2) розробку інструментарію та методів оцінки рекреаційного потенціалу;
- 3) створення на базі пп. 1,2 класифікації цінності природних рекреаційних ресурсів;
- 4) розробку методів *економічної* оцінки рекреаційного потенціалу території.

У межах даної статті ми плануємо розглянути лише четвертий етап, що включає аналіз методологічних підходів до економічної оцінки земельних і туристсько-рекреаційних ресурсів, що складають потенціал ТТРС в Україні.

У вітчизняній і закордонній літературі виділяють декілька основних підходів до економічної оцінки ресурсів ТРП території.

1. *Витратний підхід* ґрунтується на визначенні величини понесених або необхідних витрат на відтворення/відновлення або заміщення туристсько-рекреаційних ресурсів. При цьому він має деякі вади:

- не враховує ефективності використання ресурсів;
- заміщення ресурсу може розглядатися з позицій як інвестора, так і споживача.

Це призводить до того, що даний підхід можна застосовувати лише до деяких туристсько-рекреаційних ресурсів.

2. *Дохідний підхід* полягає у визначенні вартості об'єкту оцінки, виходячи з очікуваних від нього розмірів доходів, часу їхнього надходження й ризиків. Основним підґрунтям оцінки виступають принципи очікування, заміщення, попиту й пропозиції. Для оцінки необхідно визначити чистий операційний дохід від об'єкту оцінки та коефіцієнт капіталізації/дисконтування. Їхнє співвідношення і дозволяє оцінити об'єкт.

3. *Порівняльний підхід* базується на порівнянні об'єкта, що оцінюється, з аналогічними об'єктами (вже оціненими, нещодавно проданими й т.і.) з внесенням поправок, що враховують відмінності між ними.

4. *Рентний підхід* ґрунтується на диференційній ренті, що складає додатковий дохід, який одержується підприємцем понад прибуток над витратами. Застосування диференційної ренти в туристсько-рекреаційній сфері пов'язано з наявним вибором атракцій. Отже, рентний підхід до оцінки засновується на виявленні додаткового економічного ефекту від використання кращих джерел ресурсів порівняно з гіршими (співвідношення витрат на окремі об'єкти й загальних витрат).

5. *Позаринкові підходи* до оцінки полягають у визначенні суми, яку суспільство або окремі люди бажають витратити на збереження об'єкту оцінки та/або користування ним.

Незважаючи на переваги (прямий зв'язок з господарською діяльністю, методологічну послідовність, безпосереднє вираження цінності об'єкту у грошовому еквіваленті тощо), економічна оцінка ресурсів ТРП території має ряд недоліків:

вона спрямована на виявлення цінності об'єкту в суто економічному сенсі, проте інші важливі аспекти його цінності, такі як соціальний, культурний, екологічний тощо, вона може врахувати, але умовно, з допущеннями, тільки в конкретному аспекті їхнього використання;

цінність багатьох рекреаційних об'єктів (наприклад, естетична виразність ландшафтів, пов'язані з об'єктом історичні спогади, пізнавальна цінність і т.і.) не може бути виражено безпосередньо у грошовій формі без певних операцій нормування переказу, який часто має

суб'єктивний характер завдяки суб'єктивності емоцій гіда при переказі подій навколо об'єкту або особистих емоцій від побаченого/почутого;

економічна оцінка включає в себе багато різних підходів, які сильно відрізняються методологічно й мають різний діапазон застосування щодо об'єктів оцінки. За інтегральною оцінкою ТРП території, різні види ресурсів оцінюються через відповідні до них підходи. Результати цих оцінок буде складно порівнювати між собою (внаслідок використання різних методик, принципів оцінки тощо), попри те, що всі результати матимуть спільне грошове вираження;

іноді туристсько-рекреаційний потенціал території має багато видів ресурсів, які можуть бути використані у туристсько-рекреаційних потребах. Залежно від мети оцінки вони можуть виявити різну цінність. Та механічна сума всіх отриманих цінностей конкретних об'єктів (при зведенні їх до інтегрального показника) не буде дорівнювати їхній істинній інтегральній цінності, бо в системних утвореннях ціле не дорівнює сумі частин;

при всій формалізації та об'єктивності економічних методів оцінки майже в кожному з них є свої вади, через які істотний вплив на оцінку має суб'єктивний фактор. Наприклад, розрахунок коригуючої поправки при порівняльному підході; вибірка інформації для розрахунку чистого операційного доходу, коефіцієнту капіталізації або дисконтування при прибутковому підході; визначення постаттевих витрат, а також їхні розміри при витратному підході й т.і.

Та економічна оцінка туристсько-рекреаційних ресурсів і потенціалу території має важливе господарське значення й тому потребує свого подальшого розвитку. При цьому особливе місце має бути відведено формуванню та розвитку туристсько-рекреаційного кадастру й економічної туристсько-рекреаційної кадастрової оцінки ресурсів.

В Україні в основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення покладено капіталізацію нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок відповідного функціонального призначення. Об'єктами нормативної грошової оцінки є земельні ділянки природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення, які не знаходяться під водою та не входять до складу лісових земель на території адміністративно-територіальних одиниць України, крім Автономної Республіки Крим і міста Севастополя.

Нормативну грошову оцінку земель природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення України визначають за формулою [3, с. 687]:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{m.ц} \times П_d,$$

де  $Ц_n$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн;

$E$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення в розрахунку на  $1 \text{ м}^2$ , грн;

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

$K_{m.ц}$  – коефіцієнт, що характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки відповідного функціонального призначення;

$П_d$  – площа земельної ділянки,  $\text{м}^2$ .

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації згідно з постановою КМУ від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

Коефіцієнт, що враховує місце розташування та цінність земельної ділянки природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення, обчислюється за формулою [3, с. 688]:

$$K_{m.ц} = K_m \times K_{ц} \times K_c,$$

де  $K_m$  – коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки (відстань від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення; входження в приміську зону великих міст і т.і.);

$K_{ц}$  – коефіцієнт, що враховує цінність об'єктів природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення;

$K_c$  – коефіцієнт, що враховує статус об'єктів природоохоронного, оздоровчого й історико-культурного призначення.

Представляє інтерес також підхід до плати за використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення, що має місце в Україні.

Податок за земельні ділянки, надані в тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення, за винятком сільськогосподарських угідь, що використовуються за цільовим призначенням, стягується у розмірі 50% грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Якщо взяти до уваги той факт, що ефективність туристсько-рекреаційної сфери у світових масштабах значно перевищує економічну ефективність світового сільського господарства (частка туристичної сфери у світовому ВВП склала за підсумками 2010 р. 9%, а частка сільського господарства – 4% відповідно [5, 6]), даний підхід не є економічно обґрунтованим.

У науковій літературі (у тому числі у зв'язку з вищевказаними недоліками економічної оцінки) для цілей інтегральної оцінки ТРП території використовують бонітування [4, с. 121]. У залежності від способів вимірювання ТРП території бонітування проводиться на кількісній, якісній і змішаній основі.

Методи якісної оцінки ТРП території ґрунтуються на класифікації/типології об'єктів, що оцінюються, за ознакою величини їхнього потенціалу або окремих складових потенціалу, а результати оцінки мають якісне вираження (вимірюються за порядковою шкалою). Для оцінки використовуються експертні методи, кластерний аналіз (ієрархічний і метод «К середніх»), дерева класифікації, дискримінантний аналіз, багатовимірне масштабування й т.і.

Кількісна й змішана оцінка ТРП території в технологічному плані має безліч варіацій, які відрізняються за способом вирішення ключових проблем, відповідно до основних етапів її проведення.

**Висновки.** Різноманіття існуючих підходів до оцінки ТРП, з одного боку, дозволяє оцінювати територію, використовуючи ті критерії, які мають вирішальне значення для даної території, з іншого боку, ускладнюють таку оцінку й роблять неможливим використання результатів такої оцінки універсально.

З цієї точки зору, оптимальною представляється інтегральна оцінка туристсько-рекреаційного потенціалу території, яка має високу практичну цінність при визначенні цінності землі на рекреаційній території, оскільки цінність такої землі залежить дуже мало від якості ґрунту, а в першу чергу – від цінності наявних рекреаційних ресурсів на цій території. Зокрема, інтегральна оцінка туристсько-рекреаційного потенціалу території є необхідною умовою обґрунтування оптимальної територіальної та структурної організації ТТРС. Разом з тим у ній існує безліч слабо опрацьованих теоретичних і методологічних питань, що стимулює розвиток наявних і розробку нових підходів до оцінки ТРП території.

**Список використаних джерел**

1. **Александрова А.Ю.** Оценочные методы / А.Ю. Александрова // География туризма. – М.: КНОРУС, 2008. – С. 205-214.
2. **Данильчук В.Ф.** Методология оценки рекреационных территорий / В.Ф. Данильчук, Г.М. Алейникова, А.Я. Бовсуновская, С.Н. Голубничая. – Донецк: ДИТБ, 2003. – 197 с.
3. **Ляшенко Ю.** Операції із землею / Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков. – Х.: Фактор, 2007. – 824 с.
4. **Саранча М.А.** Методологические проблемы интегральной оценки туристско-рекреационного потенциала территории / М.А. Саранча // Вестн. Удм. у-та. Сер. «Биология. Науки о Земле». – 2011. – Вып. 1. – С. 118-127.
5. **Доля** туризма в мировом ВВП по итогам 2010 года... [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://old.inforotor.ru/news/8561900>.
6. **Общая** характеристика современного состояния мировой экономики. Основные показатели [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [u.wikipedia.org/wiki/Мировая\\_экономика](http://u.wikipedia.org/wiki/Мировая_экономика).
7. **Устойчивое** развитие рекреационно-экономического комплекса Крыма / Коллектив авторов; под ред. д.э.н., проф. А.В. Ефремова. – Симферополь: Таврия, 2002. – 300 с.
8. **Ефремов А.В.** Природные ресурсы прибрежной зоны Крыма и их оценка: моногр. / А.В. Ефремов. – Симферополь: ЧП «Носков А.В.», 2009. - 508 с.

© **Л.О. Овчаренко**

*Надійшла до редакції 08.04.2013*