

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

А.В. Дзюбинський, О.В. Дзюбинська, П.Я. Кравчук

Луцький національний технічний університет, kafedratem@mail.ru

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.

Питання оцінки вартості рекреаційних територій з врахуванням наявності соціальної інфраструктури є новим та актуальним, оскільки ще донедавна в пострадянських країнах 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 [1, с.96], [2, с.57], [3, с. 47] 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.

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

Так, наприклад, на сьогоднішній день в Україні вартість земельної ділянки рекреаційного призначення (гідно 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 [4]:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{мц} \times П_о$$

де $Ц_n$ – 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;

$K_{мц}$ – 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_0 – площа земельної ділянки, м^2 .

Із зазначеного вище 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 певний інтегральний показник, що характеризує рівень розвитку соціальної інфраструктури на певній території. При такому підході вартість рекреаційних земель буде дуже висока, що відповідно зробить не вигідним набувати дані категорії земель у приватне землекористування, наприклад, питома вартість земель розвинених територіальних рекреаційних систем може перевищити базову кадастрову вартість земель і–ої категорії в декілька разів. Більш доцільно буде брати такі категорії земель в оренду. Тобто для оцінки ресурсів рекреації необхідно розробити оцінювальні показники їх економічної, соціальної та екологічної цінності, які відображали б їх можливість задовольняти потреби населення в санаторно–курортному лікуванні, відпочинку і туризмі тощо.

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. Так, наприклад, для рекреаційних територій короткотривалого відпочинку (визначаються на землях населених пунктів, приміських, міських лісів, лісопарків, ботанічних, дендрологічних, зоологічних садів, які є легкодоступними для населення) пріоритетними мають бути елементи комунікаційної, транспортної та спортивно–оздоровчої інфраструктури; тоді як для рекреаційних територій довготривалого відпочинку населення (організуються за межами населених пунктів на значній відстані) – елементи рекреаційної, культурно–розважальної та торгівельно–побутової.

Таким чином, необхідність раціонального використання та відтворення обмежених рекреаційних ресурсів ставить задачу визначення їх вартості, метою якої є встановлення втрат при знищенні рекреаційного ресурсу або використання рекреаційної території для інших господарських цілей. В зв'язку з цим пропонуємо коригувати базову вартість рекреаційної території на інтегральний показник рівня розвитку соціальної інфраструктури.

Список використаних джерел:

1. Данилишин Б.М., Куценко В.І. Культурно–освітня сфера, як соціальна база підтримки ринкової трансформації в Україні. – К.: РВПС України НАН України, 1999. – 122 с.
2. Ягодка А. Г. Соціальна інфраструктура і політика: навч. посібник. — К.: КНЕУ, 2000. – 212 с.
3. Прокопа І.В. Соціальна інфраструктура села: формування нового механізму розвитку. – К.: Ін–т економіки НАН України, 1996. – 171 с.
4. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Офіційний вісник України. – 2006 р. – № 15. – С. 169.