

Для цитирования: Букреев И. А. Теоретические и методические особенности оценки природных ресурсов туристско-рекреационного назначения // Журнал экономической теории. — 2019. — Т. 16. — № 1. — С. 101-110

doi 10.31063/2073-6517/2019.16-1.9

УДК 332.6:338.48:379.84

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ<sup>1</sup>

И. А. Букреев

*Цель исследования заключается в формировании методики оценки эффективной ренты в условиях развития рекреации и туризма. В статье исследованы основные научные подходы к оценке природных ресурсов. Рассмотрены основные преимущества и недостатки применения затратного и рентного подходов, даны обоснование и техника совместного использования данных подходов. Далее более подробно анализируется формирование ренты, рассмотрены основные ее источники и на этой основе разработана методика ее формирования в условиях развития рекреации и туризма. В исследовании применены микроэкономический анализ; методы логического, исторического, статистического анализа. В туризме и рекреации следует использовать методику определения ренты на основе альтернативного использования природных благ, которая учитывает особенности формирования издержек на производство продукта и дифференциацию цен. Методика оценки предлагает учитывать возможность альтернативного использования земельных ресурсов наилучшим образом из всех известных способов, а также эффективность самого хозяйствующего субъекта. Методика основана на принципах полной занятости, эффективности производства и распределения ресурсов, что будет препятствовать также существующему неэффективному хозяйствованию. Экономически обоснованная плата (рента) на конкурентной основе за использование земельной площади и возможность беспрепятственного движения, права аренды позволит обеспечить переход собственности на права аренды к более эффективному хозяйствующему субъекту.*

**Ключевые слова:** туризм, рекреация, рекреационные ресурсы, туристические ресурсы, затратный и рентный подходы, формирование ренты

Реализация туристского бизнеса в условиях рынка может быть осуществлена при наличии капитала, технологии, кадров, природных ресурсов. Природные рекреационные ресурсы являются благами природы, как и все другие природные блага, которые удовлетворяют потребности производства и потребления. Высокое качество природных рекреационных ресурсов определяет преимущества развития туристской деятельности и высокую рентабельность туристского бизнеса, так как создание туристского продукта при прочих равных условиях повышает его себестоимость.

Дополнительный чистый доход возникает от большей продуктивности и более удобного местоположения природных ресурсов. Так высокая производительность ресурсов обусловлена природными факторами, то есть они в себе содержат уже сэкономленные затраты труда, которые представляют собой природную ренту и должны поступать в распоряжение всего общества в целом. В такой ситуации более производительный труд способен извлекать больше пользы от использования природных

рекреационных ресурсов при прочих равных условиях, что требует формирования системы стимулирования наилучших вариантов их использования.

Важнейшими элементами системы стимулирования эффективного использования природных рекреационных ресурсов являются экономическая оценка и плата за пользование природными ресурсами. На данный момент это является одной из самых сложных проблем, не имеющей однозначности и полноты в существующих ее решениях.

Для экономической оценки природных ресурсов академиком С.Г. Струмилиным (1963) была представлена затратная концепция ренты, как критика в отношении бесплатности природных ресурсов, что соответствует частично трудовой теории стоимости Карла Маркса (1974. Т. 23; Т. 24; Т. 49; Т. 23. С. 208–209), а именно, в случае затрат на воспроизводство данного блага оно должно быть признано общественно необходимым, что делает затраты целесообразными.

Теоретические и методические аспекты рентной оценки на основе анализа дифференциальной ренты в условиях рыночного способа

<sup>1</sup> © Букреев И. А. Текст. 2019.

хозяйствования, разработанные классической экономической теорией, приобрели дальнейшее развитие в трудах отечественных ученых Н.П. Федоренко, ред. (1973), Т.С. Хачатурова (1982), К.Г. Гофмана (1977).

М.Н. Лойтер (1974) считает необходимым соединение рентной и затратной оценок.

На данный момент времени существуют две основные, имеющие принципиальное отличие, концепции. Так, для экономической оценки природных ресурсов могут применяться затратная и рентная концепции.

Затратная концепция академика С.Г. Струмилина (1963. Т. 1. С. 110–114) стала начальным моментом в развитии системы экономических оценок. В соответствии с этой концепцией для оценки природных ресурсов используются общественные затраты труда, связанные с их освоением и вовлечением в хозяйственный процесс, то есть овеществленный в природных ресурсах труд. Так, более высокие затраты труда делают экономическую оценку природных ресурсов выше. Качество природных ресурсов является дополнительным фактором ценности и также учитывается при его оценке, которая определяется по формуле:

$$O_y = \bar{K} \left( \frac{y}{T} : \frac{\bar{y}}{\bar{T}} \right), \quad (1)$$

где  $O_y$  — экономическая оценка 1 га угодий;  $\bar{K}$  — средняя по стране стоимость освоения 1 га земель;  $\frac{y}{T}$  и  $\frac{\bar{y}}{\bar{T}}$  — отношение урожайности к текущим затратам на производство сельскохозяйственного продукта на оцениваемом участке и в среднем по стране.

Сторонники рентного подхода Т.С. Хачатуров (1982. С. 53–78; 24), Н.П. Федоренко (1973. С. 137) и К.Г. Гофман (1977) считали, что основной недостаток затратной концепции заключается в присвоении более высокой оценки природным ресурсам по более высоким затратам на их освоение, которые в результате являются самыми неблагоприятными для использования и наименее ценными по качеству.

В соответствии с рентной концепцией оценка осуществляется на основе возникающей дифференциальной ренты, приносимой более благоприятными свойствами природных ресурсов, которая представляет собой экономию общественного труда при их использовании в различных видах деятельности. Так, например, благоприятными свойствами природных ресурсов являются более высокое плодородие почв, наличие лечебно-оздоровительных факторов, удобство местоположе-

ния и т. д. Различия в этих свойствах являются факторами роста производительности труда, что в результате приносит при прочих равных условиях различную прибыль хозяйствующим субъектам. То есть оценка основана на хозяйственной ценности ресурса. Разница в финансовых результатах зависит не только от использования более благоприятных свойств природных ресурсов, но и от эффективности деятельности субъектов, что необходимо учитывать при определении ренты. Так, если функционирующий субъект способен принести большую ренту, то он имеет право на присвоение ее части, значение которой зависит от его относительной эффективности. То есть земля так же, как и остальные ресурсы, дает большую отдачу при более эффективном использовании, а плата за эти ресурсы представляет норму (Букреев, 2016. С. 187–196; Робинсон, 2013; Тарануха, 2014).

Анн Робер Жак Тюрго утверждал, что прибыль на капитал состоит из трех частей. Первое — это то, что причитается по праву владельцу капитала. Эта часть прибыли, считает Тюрго, соответствует ссудному проценту. Второе — это возмещение за все хлопоты инвестора и за искусное управление предприятием, позволяющее избегать убытков или разорения. Третье — это земельная рента (Лойтер, 1974. С. 148). Чем эффективнее управление предприятием, тем больше вторая часть прибыли, являющаяся вознаграждением за его предпринимательские способности, а также дает возможность для роста третьей части прибыли (земельная рента).

Теория ренты была разработана классиками экономической теории. Понятие «дифференциальная рента» было введено К. Марксом на основе разработанной Д. Рикардо теории земельной ренты с убывающим остатком. Ренту как составляющую цены А. Смит и Д. Рикардо рассматривают одинаково, но в теории последнего рента не является слагаемым, которое в сумме с заработной платой и прибылью дает цену, а представляет собой разницу между ценой и суммой двух ее составляющих (прибыль и заработная плата). Д. Рикардо рассматривает формирование ренты на примере земель сельскохозяйственного назначения и связывает с ростом потребности в продуктах первой необходимости по демографическим причинам. В качестве продукта первой необходимости взят хлеб, которого по мере возрастания населения стране требуется все больше. Таким образом, в хозяйственный оборот для удовлетворения потребностей населения вовлекаются менее

плодородные земли. На каждом этапе этого процесса в обороте оказываются участки разного плодородия. Чем оно ниже, тем больше издержки производства хлеба. Поскольку цена зерна на рынке едина, то убывание плодородия при переходе от участка к участку делает рентный остаток все меньше, пока на самом последнем издержки производства не уравниваются с ценой хлеба. При следующем увеличении потребности населения в хлебе предложение становится ниже существующего спроса, что приводит к росту цены. Рост цены на хлеб позволяет использовать новую земельную площадь, где почва еще менее плодородна и издержки производства выше, чем на предыдущем участке. Данная ситуация должна позволять предпринимателю на новом последнем участке покрывать свои издержки (включая и норму прибыли на капитал), поэтому на предыдущем возникает рентный остаток, величина которого увеличивает ренты на всех остальных, предшествующих ему (Блауг, 1994; Майбурд, 2000; Смит, 1935).

В трудах К.Г. Гофмана (1977) представлена концепция расчета дифференциальной ренты на основе предельно допустимых или так называемых замыкающих затрат, осуществляемых на прирост производства соответствующей продукции. В соответствии с уровнем экономического развития региона на определенный момент времени расходы, связанные с приростом дополнительного объема производства той или иной продукции, имеют такое значение, выше которого эксплуатация соответствующего природного ресурса с народнохозяйственных позиций нецелесообразна.

Дифференциальная рента ( $r$ ), возникающая при эксплуатации разных по качеству природных ресурсов, рассчитывается по формуле:

$$r = \sum_{i=1}^n (Z_i - I_i) Q_i, \quad (2)$$

где  $Z_i$  — замыкающие затраты на единицу  $i$ -го вида продукции;  $I_i$  — индивидуальные затраты на единицу  $i$ -го вида продукции;  $Q_i$  — объем  $i$ -го вида продукции за период;  $i$  — индекс вида продукции.

Значение индивидуальных затрат ( $I_i$ ) включает в себя себестоимость производства, а также норму прибыли на вложенный капитал или нормы банковского процента в расчете на единицу продукции или услуги.

Один из недостатков рентного подхода состоит в том, что невозможной является оценка немонетизированных объектов, обладающих ценностью. Так, автор А.И. Тарасов (1980)

предложил проводить экономическую оценку лесных рекреационных ресурсов по цене свободного времени, которое затрачивается для отдыха в лесу, по текущим расходам лесных хозяйств, в соответствии с издержками рекреантов и по суммарным затратам всех сторон.

В работе (Пирс, 2006) для определения оценки объектов общего рекреационного природопользования используется метод транспортных затрат и на его основе осуществляется построение гипотетической кривой спроса. Метод предполагает использовать информацию, полученную в процессе опроса рекреантов, а поскольку объект не имеет установленной платы, то расходы, связанные с его использованием, будут учитываться как цена для рекреанта. Таким образом, в качестве физического объема потребляемых услуг можно учитывать количество посещений объекта.

Данный метод не учитывает большое количество факторов, связанных с потреблением ресурса. Так, например, при принятии решения о потреблении рекреант руководствуется не только транспортными затратами, но и затратами своего личного времени, которое ему приходится жертвовать на прибытие и убытие. Время, которое используется на потребление блага, приносит определенную полезность рекреанту и является для него желательным, а то, что используется на прибытие и убытие, доставляет ему неудобство. Так, если человек использует время на работе ради того, чтобы за полученную плату приобрести какое-нибудь благо, то затраты времени на прибытие и убытие с места расположения объекта тоже связаны с получением блага.

Затратный подход представляет оценку природных ресурсов по общественным затратам труда на освоение и вовлечение в хозяйственный процесс и не учитывает народнохозяйственную ценность этих ресурсов. Рентный подход учитывает результаты их эксплуатации, но игнорирует общественные затраты труда на освоение и вовлечение.

Так в работе (Лойтер, 1974) автор считает необходимым соединить рентной и затратной оценок. Для определения оценки ресурса должен использоваться принцип первоначальной оценки худшего, но необходимого обществу в данный момент времени участка по современным общественным затратам труда на его освоение. Каждый последующий участок оценивается на основе дифференциальной ренты, образование которой связано с использованием лучшего по сравнению с крайним, то есть базовым, участком.

Практически все природные ресурсы являются ограниченными, что создает проблему выбора варианта их наилучшего использования для максимально возможного удовлетворения потребностей общества, иными словами, природные ресурсы имеют стоимость их альтернативного использования.

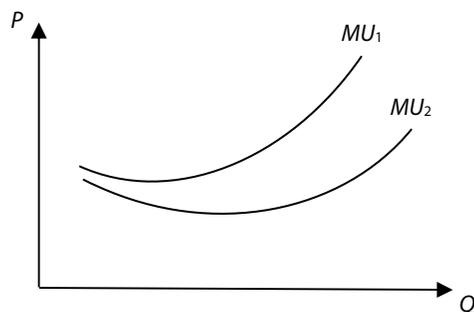
Более эффективная деятельность одного хозяйствующего субъекта, использующего природный ресурс, относительно другого, расположенных одинаково, в более благоприятных условиях способна увеличивать производимую ренту при прочих равных условиях вложения труда и капитала.

Хозяйствующий субъект, который способен выбрать лучший вариант деятельности, лучше организовать производство, построить эффективную систему разделения труда и стимулирования персонала, обеспечить лучшее качество продукции, принесет большую ренту и пользу обществу при использовании ограниченных площадей лучших земель. Следовательно, в качестве вознаграждения за это предприниматель имеет право на присвоение части ренты, которая является результатом совместного действия факторов сил природы и предпринимательской способности. Эта часть ренты представляет собой разницу рент создаваемой и уплачиваемой предпринимателем на конкурентной основе.

Наибольшую ренту способен принести тот вид деятельности, который наилучшим образом адаптируется к природным факторам и рыночному спросу. В регионе Большая Ялта таким видом является рекреационная деятельность, которая обусловлена высокой концентрацией в сравнении с территориями Республики Крым естественных и социально-экономических факторов. Рекреационный потенциал Большой Ялты составляет чуть более 20 % от потенциала Крыма при занимаемой площади 1,1 % от общей площади. Территориальная концентрация в 18,4 раза выше, чем в регионе. Также субрегион отмечается более высокими показателями рекреационной освоенности и экономического развития относительно других субрегионов Крыма (Букреев, 2014).

По этим причинам возникает необходимость в совершенствовании таких элементов системы стимулирования, как плата за использование земельной площади, которая является носителем ресурсов и зоной действия рекреационных факторов.

В связи с этим уплачиваемая рента должна выражать все вышеперечисленные качества хозяйствующего субъекта на конкурентной ос-



**Рис. 1.** Предельные издержки  $MU$  предприятий, использующих разные по качеству земельные ресурсы в рекреации и туризме  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)

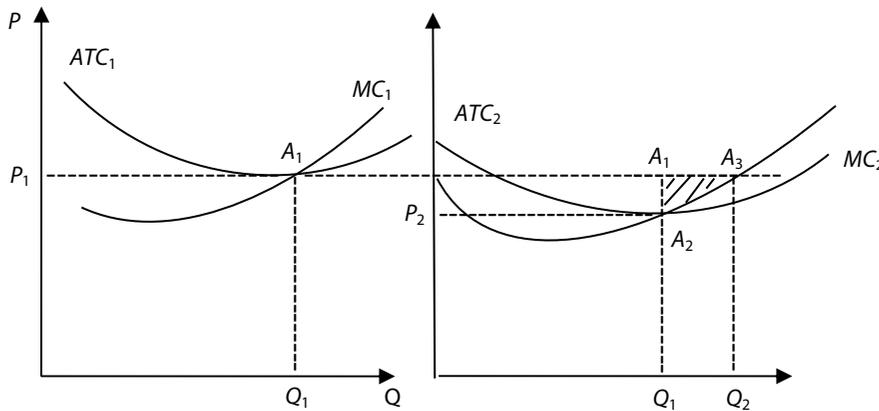
нове при использовании земельных площадей. В рекреационно-туристской деятельности, как и в любой другой, земельные ресурсы являются ограниченными и представляют собой пространство для размещения рекреационно-туристского объекта.

Так, стоит учитывать стоимость воспроизводства блага, когда затраты способны окупиться и принести нормальную прибыль на вложенный капитал. В соединении с экономической прибылью будет складываться их цена, а при нулевом ее значении стоимость воспроизводства, ниже которой если цена опустится, не будет целесообразным его производство. Поскольку все природные блага является уже существующими, а те, что имеют стоимость воспроизводства, выше цены на них, то есть затраты не приносят нормальную прибыль, а именно производство не является целесообразным, то оценивать их необходимо относительно экономической отдачи, так как в их производство не вложен человеческий труд. Затратный подход позволяет оценить только те ресурсы, которые не имеют экономической оценки, а во всех других случаях стоимость воспроизводства должна стремиться к их цене.

Формирование ренты при делении издержек на постоянные и переменные можно выразить таким образом.

1) *Экономия на переменных трудовых издержках.* Предельные издержки  $MU_2$  предприятия, использующего более благоприятную для его деятельности площадь, по причине более высокой производительности ниже в сравнении с  $MU_1$  предприятия, использующего базовую площадь, при условии одинаковой экономической эффективности субъектов (рис. 1 и 2).

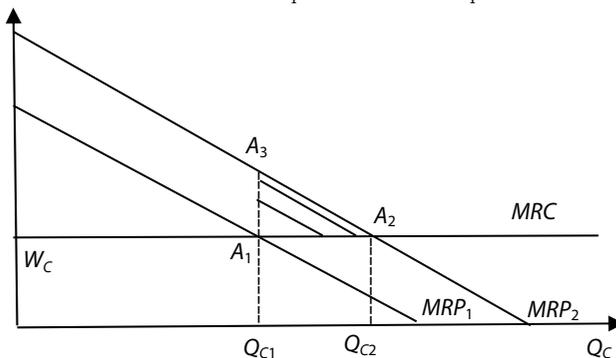
На рис. 2 в точке  $A_1$  (предельные издержки  $MC_1$  равны средним издержкам  $ATC_1$ ) обозначено: базовым предприятием произво-



**Рис. 2.** Формирование ренты за счет повышения производительности труда  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)

дится объем продукции, при котором достигается экономическая эффективность в условиях чистой конкуренции, когда цена на продукт одинакова. Предприятие, использующее более благоприятную для его деятельности площадь, имеет большую производительность и его минимальные издержки на единицу продукции составляют значение в точке  $A_2$  при  $P_2$ . Предприятие будет стремиться максимизировать прибыль, руководствуясь правилом  $MC = MR$  (предельный доход), добавив еще прибыль, обозначенную на площади  $A_1A_2A_3$ . Площадь  $P_1P_2A_2A_3$  представляет собой ренту, так как предприятие имеет минимальные средние общие издержки  $ATC_2$  меньше общественно необходимых.

На рисунке 3 видно, что предприятие, использующее более благоприятную для его деятельности площадь на единицу привлекаемого ресурса ( $Q_c$ ), например труд, имеет большее значение предельного дохода (линия  $MRP_2$ ), чем предприятие, расположенное на базовой площади (линия  $MRP_1$ ). Линия  $MRP_1$ , пересека-



**Рис. 3.** Продукт ( $W_c$ ) в денежном выражении на единицу ресурса ( $Q_c$ ), произведенный предприятиями, расположенными на разных по экономической благоприятности площадях  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)

ющая прямую  $MRC$  (предельные издержки ресурса), в точке  $A_1$  максимизирует свою прибыль и использует количество ресурсов  $Q_{c1}$ . Линия  $MRP_2$  расположена выше  $MRP_1$ , следовательно, максимизация прибыли достигается в точке  $A_2$ , что сопровождается привлечением большего числа ресурсов от  $Q_c$  до  $Q_{c2}$  и еще дополнительной прибылью, связанной с их привлечением обозначенной площадью треугольника  $A_3A_1A_2$ .

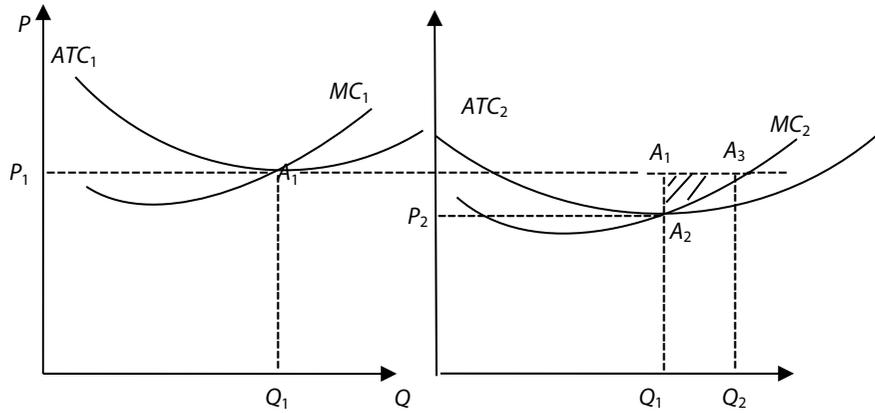
2) *Экономия на переменных сырьевых издержках.* В процессе хозяйственной деятельности предприятия, расположенные в более благоприятных условиях, могут получать экономию за счет, например, меньших затрат на логистику, что при прочих равных условиях выразится меньшими транспортными затратами на единицу продукции.

На рисунке 4 кривые издержек разных предприятий технически выглядят одинаково, но на предприятии, расположенном в более благоприятных условиях, эти кривые расположены ниже, так как при равных производительностях труда издержки могут быть ниже за счет меньших, например, транспортных расходов.

3) *Экономия на постоянных издержках.* Предприятие, находящееся в более благоприятных условиях, может нести экономию на постоянных издержках. В этом случае объем производства с минимальными издержками будет соответствовать  $Q_1$  в точке  $A_1$ . Площадь  $P_1A_1A_2P_2$  представляет собой разницу в общих издержках на единицу продукции для предприятий при одинаковом объеме производства  $Q_1$ , следовательно, это рента (рис. 5).

4) *Выгода за счет более высоких цен и объема реализации.*

Предприятия, использующие разные по степени благоприятности площади, могут получить преимущества на разнице в объеме ре-



**Рис. 4.** Формирование ренты за счет разницы в переменных издержках на сырье предприятий, использующих разные по экономической благоприятности площади  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)

ализации в физическом выражении и разнице в цене, а также, при более высоких объемах реализации, экономию за счет масштаба. В туристско-рекреационной отрасли более высокие цены могут быть за счет разницы действия рекреационных факторов в местах производства рекреационного продукта. Таким образом, производимый продукт имеет большую полезность для рекреанта за счет действия природных факторов при прочих равных условиях, а разница в цене присваивается хозяйствующим субъектом. В таких условиях, как правило, находятся рекреанты с более высокими доходами, и хозяйствующий субъект имеет возможность реализовать больше услуг. Так как в условиях конкуренции приходится всегда давать потребителю больше, то возникает разница в расходах независимо от дополнительно реализованных услуг. Следовательно, отдача на вложенный капитал будет больше, чем в местах действия рекреационных факторов меньшего качества или относительной отдаленности от них. Так предприятия, находящиеся в разных условиях, имеют разные издержки, вложения собственного капитала и прибыли. Графическое изображение описывает рынок монополистической конкуренции (рис. 6).

Площадь  $P_1A_1A_2P_2$  представляет собой экономическую прибыль предприятия, в составе которой рента. В точке пересечения предельного дохода (MR) и предельных издержек (MC) определяется оптимальный объем производства, а в точке А средние общие издержки на единицу. Таким образом, применение формулы (2) неуместно, так как используются разные цены и издержки.

**Методика оценки земель рекреационного назначения.** Применение формулы (2) согласно системе бухгалтерского учета игнорирует административные и сбытовые расходы

предприятия, а в туристско-рекреационной отрасли они имеют весомое значение.

В соответствии с данной методикой оценка земель рекреационного назначения осуществляется на основе альтернативных возможностей развития разных видов рекреационной деятельности (подотрасли), а также не исключается возможность размещения объектов других видов деятельности, обслуживающих и обеспечивающих рекреационную.

В работе (Робинсон, Ушакова, 2013) сформированы этапы проведения комплексной оценки ресурсов развития туризма региона и отмечается, что для сбора информации о наличии и качестве рекреационных ресурсов всех регионов страны требуется достаточно большое количество финансовых средств и времени.

Оценка осуществляется в определенной последовательности:

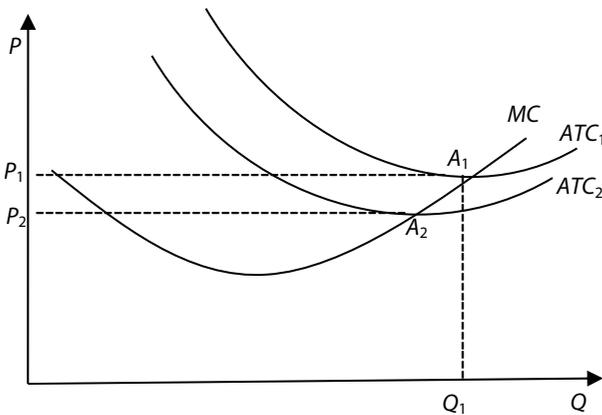
- сбор и обработка необходимой статистической информации относительно определения средней рентабельности функционирования по группам предприятий в каждой рекреационно-туристской отрасли и земельной площади, на которой размещены объекты данных групп;

- определение среднего значения ренты на единицу площади земли по группам предприятий каждого вида деятельности.

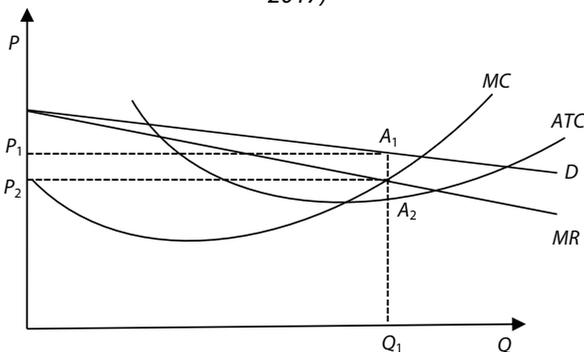
Для определения средней рентабельности по группам предприятий подотраслей используется формула.

$$\bar{r}_n = \sum r_{in} \times \text{УД}_B \text{СК}_{in}, \quad (3)$$

где  $\bar{r}_n$  — средняя рентабельность рекреационно-туристской подотрасли определенной группы;  $r_{in}$  — рентабельность  $i$ -го предприятия определенной группы;  $\text{УД}_B \text{СК}_{in}$  — удельный вес  $i$ -го предприятия в общем объеме собствен-



**Рис. 5.** Экономия на постоянных издержках.  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)



**Рис. 6.** Формирование экономической прибыли в условиях дискриминации рекреационного продукта.  
Разработано автором на основе (Макконнелл, Брю, 2017)

ного капитала всех предприятий группы;  $N$  — номер группы;  $i$  — предприятие в группе.

Далее можно рассчитать среднее значение ренты на 1 кв. м площади с предприятия определенной группы. А также значение ренты, возникающее на каждом участке.

$$R_{in1} = \frac{(r_{in1} - \bar{r}_{nn})CK_{in1}}{S_{in1}}, \quad (4)$$

где  $R_{in1}$  — средняя рента на 1 м<sup>2</sup> площади, используемой  $i$ -м предприятием по группе  $n_1$ ;  $S_{in1}$  — площадь, занимаемая  $i$ -м предприятием группы  $n_1$ ;  $CK_{in1}$  — собственный капитал  $i$ -го предприятия по группе  $n_1$ ;  $r_{in1}$ ,  $\bar{r}_{nn}$  — рентабельность  $i$ -го предприятия по группе  $n_1$  и средняя рентабельность предприятия рекреационно-туристской подотрасли последней группы с наихудшими природными и социально-культурными условиями.

Далее необходимо определить среднее значение ренты на 1 м<sup>2</sup> земельной площади, используемой предприятиями определенной группы

$$(r_{in1} - \bar{r}_{nn})CK_{in1} = S_{in1} R_{in1}$$

$$\bar{R}_{n1} = \frac{(\bar{r}_{n1} - \bar{r}_{nn})CK_{n1}}{S_{n1}} = \frac{\sum R_{in1} \times S_{in1}}{\sum S_{in1}}, \quad (5)$$

где  $\bar{R}_{n1}$  — средняя рента на 1 м<sup>2</sup> земельной площади, используемой предприятиями определенной группы;  $\bar{r}_{n1}$  — средняя рентабельность 1 группы определенного вида деятельности;  $CK_{n1}$  — собственный капитал всех предприятий по группе  $n_1$ ;  $S_{n1}$  — площадь, занимаемая предприятиями группы  $n_1$ .

Для определения нижнего и высшего значений ренты необходимо использовать показатель вариации ренты по совокупности в каждой группе.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (R_{in1} - \bar{R}_{n1})^2 \times S_{in1}}{\sum S_{in1}}}, \quad (6)$$

$$K_{\text{вар}} = \frac{\sigma}{\bar{R}_{n1}}, \quad (7)$$

где  $\sigma$  — среднеквадратическое отклонение;  $K_{\text{вар}}$  — коэффициент вариации;  $\bar{R}_{n1}$  — средняя величина признака.

Расчет показателя вариации ренты производится с целью определения однородности совокупности, а также это показывает разность в эффективности деятельности хозяйствующих субъектов, выбравших один и тот же вид деятельности. Но рента зависит не только от эффективности производства, а также от эффективности распределения ресурсов, что проявляется в выборе вида деятельности.

В условиях хозяйственной деятельности предприятия, руководствуясь показателями прибыли, будут стремиться использовать наилучший из альтернативных вариантов деятельности.

Возможность реализовать больше услуг при неизменности в процессе этого вложений собственного капитала делает отдачу выше.

### Формирование методики уплачиваемой ренты в туристско-рекреационной отрасли

1. Деление предприятий на группы в соответствии с их расположением в условиях возможности использования более и менее качественных рекреационных ресурсов. Предприятия, находящиеся в самых худших условиях для ведения рекреационной и других видов деятельности, будут рассматриваться как базовые для сравнения. В условиях развития рекреационно-туристической или любой другой деятельности первоначально в оборот вовлекаются самые благоприятные земельные участки для этого вида деятельности. По мере дальнейшего развития начинают использоваться менее качественные участки,

так как действие рекреационных факторов по всей территории неодинаково, следовательно, возникает рента. Ситуация может сложиться таким образом, что даже худший по качеству участок, который определяется как базовый, может иметь экономическую эффективность вложений выше необходимой нормы прибыли, чем в других отраслях рекреационного назначения или экономики других регионов. В таком случае можно использовать в сравнении не среднюю рентабельность в самой худшей группе, а необходимую норму прибыли или банковский процент.

2. Расчет средней гипотетической рентабельности собственного капитала по каждой группе предприятий. Для этого необходимо использовать чистую прибыль в сумме с уплаченной фактической рентой в числителе и собственного капитала за вычетом из его значения незавершенного строительства в знаменателе. Данные показатели используются в суммарном значении по всем предприятиям, входящим в определенную группу.

$$\overline{\Gamma}_{\text{скб}} = \frac{\text{ЧП}_6 + R_{\text{Фб}}}{\sum \text{Ск}_6 - \text{НЗС}_6}; \quad (8)$$

$$\overline{\Gamma}_{\text{скв}} = \frac{\text{ЧП}_в + R_{\text{Фв}}}{\sum \text{Ск}_в - \text{НЗС}_в}; \quad (9)$$

где  $\overline{\Gamma}_{\text{скв}}$ ,  $\overline{\Gamma}_{\text{скб}}$  — средняя гипотетическая рентабельность собственного капитала в группе предприятий, занимающих площадь с возможностью использования природных ресурсов более высокого качества и соответственно предприятий, расположенных на базовой площади;  $\text{ЧП}_в$ ,  $\text{ЧП}_6$  — чистая прибыль предприятий групп с высоким качеством ресурсов и базовым;  $R_{\text{Фв}}$ ,  $R_{\text{Фб}}$  — уплачиваемая фактическая рента предприятиями групп с высоким качеством ресурсов и базовым;  $\sum \text{Ск}_в$ ,  $\sum \text{Ск}_6$  — собственный капитал предприятий групп с высоким качеством ресурсов и базовым;  $\text{НЗС}_в$ ,  $\text{НЗС}_6$  — незавершенное строительство предприятий групп с высоким качеством ресурсов и базовым.

3. Далее определяется разница показателей средней гипотетической рентабельности каждой группы предприятий и необходимой нормы прибыли на собственный капитал (или можно использовать банковский процент). Разница, умноженная на показатель суммы собственного капитала всех предприятий, входящих в определенную группу, представляет собой суммарное значение ренты в абсолютном выражении, которая была создана на занимаемой ими площади.

$$R_{в;6} = \frac{(\overline{\Gamma}_{\text{скв}}; \overline{\Gamma}_{\text{скб}} - \% ; \text{НП}) \times \sum \text{Ск}_в; \text{Ск}_6}{\sum S_в; S_6}, \quad (10)$$

$$R_в = \frac{\sum R_{\text{ив}} \times S_{\text{ив}}}{\sum S_{\text{ив}}} = \frac{(\overline{\Gamma}_{\text{скв}} - \% ; \text{НП}) \times \sum \text{Ск}_в}{\sum S_в}, \quad (11)$$

где  $R_6$  — среднее значение ренты на 1 м<sup>2</sup> площади, занимаемой предприятиями в базовой группе;  $R_в$  — среднее значение ренты на 1 м<sup>2</sup> площади, занимаемой предприятиями группы с высоким качеством рекреационных ресурсов;  $\sum S_6$ ,  $\sum S_в$  — площадь, используемая предприятиями групп;  $S_{\text{ив}}$  — площадь, используемая  $i$ -м предприятием группы с высоким качеством рекреационных ресурсов;  $R_{\text{ив}}$  — рента, возникающая у  $i$ -го предприятия группы с высоким качеством рекреационных ресурсов; НП, % — норма прибыли и норма банковского процента.

4. Поскольку предприятия функционируют с разной эффективностью, то стартовая рента в расчете на 1 м<sup>2</sup> может корректироваться с помощью коэффициента вариации и на конкурентной основе устанавливаться уплачиваемая. Расчет коэффициента вариации представляет сложность по причине использования большого количества данных и не всегда доступных. Можно использовать значение вариации до 30–40 %, характеризующее однородность совокупности и достаточную степень надежности, в качестве отклонения от полученной средней ренты. То есть стартовая рента (нижнее значение) должна быть меньше средней на 30–40 %. Нижнее значение ренты является начальным для торгов, а среднее и высшее — индикатором активности.

При использовании рентной концепции нулевую оценку получают базовые ресурсы, то есть те земельные ресурсы, которые находятся в относительно менее благоприятных сложившихся природных и социально-экономических условиях для ведения хозяйственной деятельности. Эти земельные ресурсы также находятся в условиях действия рекреационных факторов, и формирование рекреационного продукта имеет сравнительные преимущества по отношению к другим регионам. По этим причинам в предложенной методике рента на базовых участках зависит от рентабельности функционирующих хозяйствующих субъектов и банковского процента. Более высокие прибыли и заработная плата являются следствием реализации сравнительных экономических преимуществ региона в производстве рекреационного продукта.

В соответствии с данной методикой оценка земель рекреационного назначения осущест-

вляется на основе альтернативных возможностей развития разных видов рекреационной деятельности (подотрасли), а также не исключается возможность размещения объектов других видов деятельности, обслуживающих и обеспечивающих рекреационную.

Территория региона владеет в большом количестве объектами реального капитала, но их состояние требует ремонта и модернизации, а многие из них имеют низкую эффективность, связанную по большей части с неэффективным собственником.

#### Список источников

- Блауг М.* Несложный урок экономической методологии // THESIS. — 1994. — Вып. 4.
- Букреев И. А.* Оценка рекреационного потенциала Большой Ялты и перспективы его развития // Региональная экономика: теория и практика. — 2016. — Т. 14. — № 7. — С. 187–196 [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/otsenka-rekreacionnogo-potentsiala-bolshoy-yalty-iperspektivy-ego-razvitiya>.
- Букреев И. А.* Оценка эффективности системы реализации рекреационного потенциала региона // Актуальні проблеми економіки. — 2014. — № 7. — С. 275–284.
- Гофман К. Г.* Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики: вопросы теории и методологии. — М.: Наука, 1977. — 236 с.
- Лойтер М. Н.* Природные ресурсы и эффективность капитальных вложений. — М.: Наука, 1974. — 280 с.
- Майбурд Е. М.* Введение в историю экономической мысли. От пророков до профессоров. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Дело, 2000. — 560 с.
- Экономикс: принципы, проблемы и политика: учебник / Макконнелл К. Р., Брю С. Л., Флинн Ш. М. — 19-е изд., англ. — М.: НИЦ ИНФРА-М, 2017. — 1028 с.
- Маркс К.* Капитал. Т. 1 // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. — 2-е изд. — Т. 23. — 907 с.
- Маркс К.* Капитал. Т. 2 // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. — 2-е изд. — Т. 24. — 648 с.
- Маркс К.* Капитал. Критика политической экономии // Маркс К., Энгельс Ф. — Соч. 2-е изд. — Т. 49. — М.: Политиздат, 1974.
- Маркс К.* Критика политической экономии // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. — 2-е изд. — Т. 23. — М.: Политиздат, 1974. — С. 208–209.
- Пірс П.* Основи економіки лісового господарства: пер. з англ. — К.: Вид. дім «ЕКО-інформ», 2006.
- Робинсон Б. В., Ушакова Е. О.* Вопросы повышения эффективности управления региональными ресурсами развития туризма // Вестник СГГА. — 2013. — Вып. 4 (24). — С. 63–72.
- Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов. — М.: Соцэкгиз, 1935. — С. 234–235.
- Струмилин С. Г.* К оценке даровых благ природы: [избр. произв.] // Статистика и экономика. — М.: Наука, 1963. — Т. 1.
- Тарасов А. И.* Экономика рекреационного лесопользования. — М.: Наука, 1980. — 137 с.
- Тарануха Ю.* Системный подход к анализу конкуренции // Общество и экономика. — 2015. — № 1–2. — С. 53–78.
- Тарануха Ю. В.* Стратегия поведения в современной конкуренции // Маркетинг в России и за рубежом. — 2014. — № 2. — С. 68–84.
- Экономические проблемы оптимизации природопользования / под ред. Н. П. Федоренко. — М.: Наука, 1973. — 157 с.
- Хачатуров Т. С.* Экономика природопользования. — М.: Экономика, 1982. — 256 с.
- Блауг М.* An Introduction to Economics of Education. — London, 1970.

#### Информация об авторе

**Букреев Игорь Александрович** — старший преподаватель, кафедра экономики и финансов, Институт экономики и управления, Гуманитарно-педагогическая академия (филиал), Крымский федеральный университет имени В. И. Вернадского (Ялта, Российская Федерация; e-mail: [bukreev.igor@bk.ru](mailto:bukreev.igor@bk.ru)).

For citation: Bukreev, I. A. (2019). Theoretical and Methodological Features of the Assessment of Natural Resources for Touristic and Recreational Purposes. *Zhurnal Ekonomicheskoy Teorii* [Russian Journal of Economic Theory], 16(1), 101-110

**Bukreev I. A.**

### Theoretical and Methodological Features of the Assessment of Natural Resources for Touristic and Recreational Purposes

*The purpose of the study is to develop a methodology for assessing the effective rent in the conditions of recreational and touristic development. The main scientific approaches to the assessment of natural resources have been studied in this article. The main advantages and disadvantages of choosing the cost and rent approaches are considered, the rationale and technique of sharing these approaches are given. Furthermore, rent formation is analyzed in greater detail, its main sources are considered; hereon, a methodology for its formation in the conditions of development of recreation and tourism has been developed. The study uses microeconomic analysis; methods of logical, historical, statistical analysis. In the cases of tourism and recreation, a methodology for rent assessment on the basis of alternative use of natural goods should be used. It takes into account the specifics*

of the formation of production costs and price differentiation. The evaluation technique suggests considering the possibility of alternative use of land resources in the best way from all known methods, as well as the efficiency of the economic entity itself. The methodology is based on the principles of full employment, production efficiency and resource allocation, which will also impede the existing inefficient management. An economically justified fee (rent) on a competitive basis for the use of land, the possibility of unhindered movement and leasehold rights will allow the lease transfer of ownership to a more efficient economic entity.

**Keywords:** tourism, recreation, recreational resources, tourist resources, cost and rental approaches, rent formation

### References

- Blaug, M. (1994). Neslozhnyj urok jekonomicheskoy metodologii [A Simple Lesson of Economic Methodology]. *THESIS*, 4. (In Russ.)
- Bukreev, I. A. (2016). Ocenka rekreacionnogo potenciala Bol'shoj Yalty i perspektivy ego razvitiya [Evaluation of the recreational potential of Greater Yalta and its development prospects]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika [Regional Economics: Theory and Practice]*, 14(7), 187–196. Retrieved from <https://cyberleninka.ru/article/v/otsenkarekreatsionno-go-potentsiala-bolshoy-yalty-i-perspektivy-ego-razvitiya> (In Russ.)
- Bukreev, I. A. (2014). Ocenka jeffektivnosti sistemy realizacii rekreacionnogo potenciala regiona [Region recreational potential implementation effectiveness evaluation]. *Aktualni problemi ekonomiki [Actual problems of regional economics]*, 7, 275–284. (In Russ.)
- Gofman, K. G. (1977). *Jekonomicheskaja ocenka prirodnyh resursov v uslovijah socialisticheskoy jekonomiki: voprosy teorii i metodologii [Economic Evaluation of Natural Resources in the Context of Socialist Economy: Matters of Theory and Methodology]*. Moscow, Russia: Nauka, 236. (In Russ.)
- Lojter, M. N. (1974). *Prirodnye resursy i jeffektivnost' kapital'nyh vlozhenij [Natural Resources and Effectiveness of Capital Investments]*. Moscow, Russia: Nauka, 280. (In Russ.)
- Majburd, E. M. (2000). *Vvedenie v istoriju jekonomicheskoy mysli. Ot prorokov do professorov [Introduction to the History of Economic Thought. From Prophets to Professors]* (2nd ed.). Moscow, Russia: Delo, 560. (In Russ.)
- Makkonnell, K. R., Bryu, S. L. & Flinn, Sh. M. (2017). *Jekonomiks: principy, problemy i politika [Economics: Principles, problems, and policies]* (19th ed.). Moscow, Russia: NIC INFRA-M, 1028. (In Russ.)
- Marks, K. (1974). *Kapital. T. 1 [Capital, Volume I]* (2nd ed., Vol. 23), 907. (In Russ.)
- Marks, K. (1974). *Kapital. T. 2 [Capital, Volume II]* (2nd ed., Vol. 24), 648. (In Russ.)
- Marks, K. (1974). *Kapital. Kritika politicheskoy jekonomii [Capital. A Contribution to the Critique of Political Economy]* (2nd ed., Vol. 49). Moscow, Russia: Politizdat, 81. (In Russ.)
- Marks, K. (1974). *Kritika politicheskoy jekonomii [A Contribution to the Critique of Political Economy]* (2nd ed., Vol. 23). Moscow, Russia: Politizdat, 208–209. (In Russ.)
- Pirs, P. (2006). *Osnovi ekonomiki lisovogo gospodarstva [The Fundamentals of Forestry Economics]*. Kyiv, Ukraine: Vid. dim "EKO-inform". (In Ukr.)
- Robinson, B. V. & Ushakova, E. O. (2013). Voprosy povyshenija jeffektivnosti upravlenija regional'nymi resursami razvitiya turizma [Matters of Increasing Performance in Management of Regional Resources of Tourism Development]. *Vestnik SGGA [Bulletin of SGGA]*, 4(24), 63–72. (In Russ.)
- Smit, A. (1935). *Issledovanie o prirode i prichinah bogatstva narodov [An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations]*. Moscow, Russia: Socjkgiz, 234–235. (In Russ.)
- Strumilin, S. G. (1963). K ocenke darovyh blag prirody [To the Evaluation of Natural Free Goods]. In *Statistika i jekonomika [Statistics and Economics]* (Vol. 1, pp. 110–114). Moscow, Russia: Nauka. (In Russ.)
- Tarasov, A. I. (1980). *Jekonomika rekreacionnogo lesopol'zovanija [Economics of Recreational Forest Exploitation]*. Moscow, Russia: Nauka, 137. (In Russ.)
- Taranuha, Yu. (2015). Sistemnyj podhod k analizu konkurencii [System Approach to Competition Analysis]. *Obshhestvo i jekonomika [Society and Economics]*, 1–2, 53–78.
- Taranuha, Yu. V. (2014). Strategija povedenija v sovremennoj konkurencii [Behavioral Strategy in Modern Competition]. *Marketing v Rossii i za rubezhom [Marketing in Russia and Abroad]*, 2, 68–84. (In Russ.)
- Fedorenko, N. P. (1973). *Jekonomicheskie problemy optimizacii prirodnopol'zovanija [Economic Problems of Natural Resources Management Optimization]*. Moscow, Russia: Nauka, 157. (In Russ.)
- Hachaturov, T. S. (1982). *Jekonomika prirodnopol'zovanija [Economics of Natural Resources Management]*. Moscow, Russia: Jekonomika, 256. (In Russ.)
- Blaug, M. (1970). *An Introduction to Economics of Education*. London.

### Author

**Igor Aleksandrovich Bukreev** — Senior Lecturer, Department of Economics and Finance Institute of Economics and Management, Humanities and Education Academy (Branch), Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky (Yalta, Russian Federation; e-mail: bukreev.igor@bk.ru).