

Галина Бусленко

викладач,

ВСП «Рівненський коледж НУБіП України»,

Тетяна Ворожбит

студентка,

ВСП «Рівненський коледж НУБіП України»

ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЛІ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

На сьогодні в Україні продовжується процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. За умов відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктів існує об'єктивна потреба у достовірній вартісній оцінці. Питання оцінки землі для України є відносно новими, оскільки земля тривалий час була виключена зі сфери економічних відносин. Тому нині гостро стоїть питання щодо розробки відповідного стану ринкового підходу до аналізу всього комплексу доступної інформації, який міг би використовуватися і в подальшому відповідно до того як здійснюватиметься становлення ринку сільськогосподарських земель [1].

Після зняття залізної зависи у 1989 році всі країни соціалістичного табору пройшли власний шлях трансформації від централізованої планової економіки до ринкової. Процес реформування ринку сільськогосподарських земель у нових країнах-членах ЄС почався після отримання незалежності (в Польщі та Угорщині – 1989 року, в Естонії, Латвії та Литві – 1991 року, у Чехії та Словаччині – 1993 року). Зазначимо, що у період реформи економіки країн цієї групи значно залежало від сільськогосподарського виробництва. Частка сільськогосподарського сектору у ВВП в деяких країнах сягала 25%, і в переважній більшості країн третина населення була зайнята у сільському виробництві [2].

У більшості цих країн реформа ринку землі була спрямована на повернення землі колишнім власникам та перерозподіл земель, які перебували у власності колгоспів та радгоспів, серед селян. Після 25 років перехідного періоду деякі країни вже завершили земельну реформу, інші – все ще перебувають у процесі. Політика відновлення прав власності на землю та консолідація земель стали важливим фактором формування політики сільськогосподарського виробництва після вступу до країн ЄС [2].

Після довгих років реформ та змін сьогодні на ринках майже відсутні абсолютні обмеження, які встановлювалися в перші роки реформ. Так, у жодній із країн даної групи немає цінової регуляції, обмеження щодо максимальної площі землі у власності присутнє лише в трьох країнах (Польщі, Угорщині та Румунії).

Рівень податкового навантаження за придбання сільськогосподарської землі у цих країнах є значно нижчим, ніж у старих країнах-членах ЄС. Водночас, у деяких країнах (Болгарія, Польща, Чехія) сільськогосподарські землі взагалі звільняються від оподаткування, що робить сектор привабливим для заняття фермерською справою. Хоча зараз абсолютна більшість нових країн членів ЄС відкрила ринки для іноземців (в основному для резидентів ЄС), як правило, на певний період для іноземців там вводилися обмеження на володіння сільськогосподарськими землями. Ці обмеження діяли в середньому протягом 7 років після вступу країн до ЄС і були спрямовані на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями. Деякі країни швидше пройшли перехідний період лібералізації ринку землі (Естонія, Литва, Румунія, Угорщина), в деяких країнах процес затягнувся і триває досі (Болгарія, Польща, Хорватія) [2].

Також, після вступу країн до Європейського Союзу та, відповідно, лібералізації ринків, в усіх країнах цієї групи спостерігається активізація ринку. Наприклад, у Болгарії щорічний продаж с/г земель до вступу в ЄС був менш ніж 2,5% від загальної площі земель. А в період із 2006-го до 2008 року цей показник зріс до 45%. У Чехії річний оборот придбаної с/г землі був менш як 0,5% від загальної площі с/г земель у період 1993 – 2001 років, у період 2002 – 2004 років зріс до 1,5%, а саме у 2005 році досяг 3,3%. У Румунії річний оборот ринку с/г земель перед вступом у ЄС був меншим 1,5%; у період 2005 – 2009 років – зріс більш ніж у 3 рази.

Зауважимо, що на сьогодні і на світовому, і на європейському рівні відсутні єдині підходи і методи оцінки земельних ділянок. Вивчення сучасного світового досвіду оцінки земельних ресурсів показує, що практично у всіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу. Саме виходячи з розуміння необхідності у впровадженні єдиного підходу до оціночної діяльності, у 1981 році було

створено Міжнародний комітет по стандартах оцінки нерухомості (МКСОН), головними завданнями якого є розробка й публікація в суспільних інтересах стандартів і практичних рекомендацій щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності та здійснення діяльності з метою розповсюдження цих матеріалів у світовому масштабі. Міжнародні стандарти оцінки були визнані міжнародною спільнотою, про що свідчить внесення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та соціальної ради ООН [3].

В різних європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють шляхом продуктивності або шляхом визначення справедливої ринкової вартості кожної земельної ділянки на основі відповідних цін купівлі-продажу землі.

У практиці Болгарії [1] прийнята масова оцінка на базі капіталізованого чистого доходу. Для ділянок, з яких неможливо одержувати чистий прибуток, встановлена фіксована ціна, виходячи з того, скільки потрібно на освоєння одиниці земельної ділянки. Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення, зайнятих внутрішньогосподарськими дорогами, комунікаціями, деревно-чагарниковою рослинністю, призначеної для забезпечення захисту земель від впливу негативних (шкідливих) природних, антропогенних і техногенних явищ, землі зайняті некапітальними будинками, будівлями, спорудами, тобто для тих земельних ділянок, які не можуть самостійно приносити дохід, а служать лише для допоміжних цілей.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь Румунії [1] побудована на базі агрокліматичної оцінки. В якості основного методу використовується метод економічного бонітування, який об'єднує вплив таких природних факторів, як ґрунт і кліматичні умови, біокліматичні потреби рослин та екологічні умови з економічними показниками. На основі цих показників складена шкала економічної оцінки землі в 100 балів. В основі економічної оцінки лежать такі показники: чистий дохід і валова продукція, що виражають результат дії засобів виробництва, виробничий потенціал (або родючість) у поєднанні з природними факторами. Вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації чистого доходу.

Загалом, досвід нових країн-членів ЄС є дуже корисним та релевантним для України. Адже у 1990-х роках вони опинилися в умовах, подібних до українських, але вибрали швидший та радикальніший метод розвитку ринку сільськогосподарської землі, що, у свою чергу, і привело до різниці сьгоднішніх показників соціально-економічного розвитку України та нових країн-членів ЄС. Зазначимо, що швидкість проведення реформи та лібералізація ринку сільськогосподарських земель прямо пропорційна росту економіки та добробуту населення у нових країнах-членах ЄС.

Список використаних джерел

1. Кошель А. Зарубіжний досвід масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 42-46
2. Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні: Аналітичний звіт. URL: https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781 (дата звернення: 20.10.2019).
3. Трубіна М.В. Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект. Фінансове право 2014. № 3 (29). С. 55-57.