

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Міщенко О.О., гр. 193-22мЗК-03

Науковий керівник – к.е.н, доц. **С.О. Винограденко**
Державний біотехнологічний університет

В багатьох країнах світу інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості. Найціннішим є досвід грошової оцінки саме в державах з найбільш розвиненою економікою та правовою системою (США, Велика Британія, Німеччина, Франція, Швеція тощо). Але не менший інтерес викликають питання становлення ринку земель та їхньої оцінки в країнах колишнього соціалістичного табору (Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині), а також у колишніх республіках СРСР, які досягли найкращих результатів у ринкових перетвореннях (Литва, Латвія, Естонія). Земля, в межах приміських територій, може бути придбана під забудову за ціною, що лише трохи перевищує ціну тієї ж землі у разі використання її під сільськогосподарські потреби. Насправді ціни у районах перевищують ціну на сільськогосподарські земельні ділянки у декілька разів, критерієм оцінки ділянки є максимальний прибуток. При цьому орендна плата за землю розраховується як капіталізований дохід шляхом множення прибутку, що отримується за певний ряд років, на процентну норму.

Дослідження, здійснені Американським інститутом планування міст по визначенню впливу суспільних інвестицій на цінність міських земель дійшли висновку, згідно якого фактори, що визначають ціну землі можна поділити на 3 групи: фізичні (розмір ділянки, протяжність фронтальної лінії, місце розташування в плані міста, інженерно-геологічні умови); економічні (дохід, що отримується з цієї ділянки, інвестиції, з території); адміністративні (законодавчі акти про зонування міських територій, що включають адміністративні обмеження в місці розташування окремих об'єктів). Ціна ділянки коливається в межах мінімальної ціни, яка визначається фактичним доходом ділянки, і максимальної ціни, яку потенційний користувач готовий заплатити виходячи з умов забудови, передбачуваних доходів від нових споруд, мінус витрати на їх будівництво і різні додаткові витрати. На думку фахівців США, доля землі в оцінній вартості нерухомості складає 30-40 %. Ціна за землю впливає на вид її використання. Як правило, значні території в центрах американських міст зайняті торговими установами, будівлями контор, фірм. Висока ціна землі веде до інтенсифікації її використання, сприяє перенаселеності найбільш цінних територій, їх транспортному перевантаженню. До основних

категорій землекористувачів, з якими пов'язують найбільш інтенсивне використання міських територій, відносять: урядові установи, приватні контори, спеціалізовані магазини, університети, готелі, науково-дослідні інститути, культурно-побутові центри. Високі ціни на землю призводять до непропорційних потреб розподілу міських територій між окремими функціональними зонами, затрудняють проведення реконструкцій. Зарубіжний досвід свідчить: в центральних районах найбільших міст розмір компенсації за землю і будинки, що підлягають зносу, складає до 80-100% витрат на нове будівництво.

Важливе значення має також дослідження проблеми зонування використання міських земель. Серед чинників, що впливають на оцінку ефективності використання міської території, виділяють: переваги і доходи населення, підвищення життєвих стандартів, вартість земельних ділянок, рівень розвитку міського господарства і засобів комунікації, планувальні концепції і стандарти. Вартість земельних ділянок в містах стабільно росте. Ріст вартості землі у більшості країн вищий за темпи росту інфляції. За останні 25 років вартість міських земель в США зросла в 10 разів; у Японії (у передмісті Токіо) - в 20 разів, тоді як національний дохід збільшився приблизно в 4 рази, а ціни на споживчі товари - в 3 рази. В той же час завдяки методам контролю в Швеції ріст вартості земельних ділянок за десятиліття 1970-1980 рр. склав лише 9 %. На власників земельної власності накладаються певні обмеження по її використанню. У США муніципальні органи мають право регулювати і обмежувати висоту, число поверхів, розміри будівель, відсоток забудови ділянки, розміри дворів і інших відкритих просторів, розміщення і використання споруд і землі для торгівлі, виробництва, житла і інших цілей. Неодмінною умовою при цьому є збереження вартості і неспричинення збитку нерухомості.

Середня ціна на земельні ділянки усіх типів у Німеччині на початку 90-х років становила 90,71 марок/ м². При цьому середня ціна за земельні ділянки з існуючою забудовою (125,41 марок/ м²) майже втричі перевищувала ціну ділянок, які передбачалося забудувати (54,36 марок/ м²). За період з 1963 по 1995 рік ціни на присадибні ділянки зросли майже в десять разів, а на дохідні – майже у дев'ять разів. Нині у вартості земельних ділянок в Німеччині існують суттєві географічні відмінності. У Берліні вартість 1 м² ділянок житлової забудови становить 1000–1500 євро, у Мюнхені – 3500–5000 євро, у Кельні, Франкфурті та Штутгарті – 3000–4000 євро. Значно дешевша нерухомість за межами великих міст. Так, будинок на одну сім'ю площею 150 м² із ділянкою у 8 соток коштує на землях колишньої Західної Німеччини у середньому 450–500 тис. євро. На східних землях ціна значно нижча. У Франції законодавчі заходи позитивного характеру визначаються передусім введенням зон пріоритетного, диференційованого і погодженого розвитку. Межі зони пріоритетного міського розвитку визначаються адміністрацією, а введення зон переслідує подвійну мету: концентрація будівництва щоб уникнути

розосередження дорогих громадських робіт, що фінансуються місцевими органами; запобігання спекуляції земельними ділянками. Формування зон погодженого розвитку регулюється загальним містобудівним законодавством, за винятком того, що плани використання території для них необов'язкові, так само як і отримання дозволу на будівництво. Реалізація більшості зон погодженого розвитку здійснюється, як правило, приватними будівельними інофірмами, яких притягає додатковий прибуток, що отримується від підвищення щільності забудови. Місцева адміністрація також знаходить в цьому свій інтерес, оскільки вона звільняється від фінансування ряду систем громадського обслуговування (дороги, рекреаційні простори і т. д.) Найдешевшою серед європейських країн можна вважати рілля в Румунії, там вона коштує приблизно 2 085 євро. А ось однією з найдорожчих можна назвати рілля в Нідерландах – майже 68 197 тис. євро. [1]

Вартість землі в Європі залежать від цілої низки факторів (зокрема, вимог національного законодавства, особливостей клімату, якості ґрунтів, ступеню розвиненості інфраструктури, попиту тощо). Загалом же, в країнах ЄС земля сільськогосподарського призначення є досить дорогою. Бо за останні сім років її вартість лише підвищувалася. Зокрема, за цей період у Чехії ціни на рілля підскочили в 3,5 рази, в Литві – майже втричі, в Естонії – в 2,7 рази, в Польщі, Болгарії та Угорщині – вдвічі. За даними Держгеокадастру, станом на 01.01.2019 нормативна грошова оцінка одного гектару рілля у розрізі регіонів країни становила: від 21,4 тис. гривень (667 євро) у Житомирській області до 33,6 тис. грн. (1048 євро) у Черкаській області [2]. Як відомо, в державах-членах ЄС, як і в Україні, аграріям належать не всі сільськогосподарські землі. Значні обсяги рілля перебувають у короткостроковій, або довгостроковій оренді. Серед країн ЄС найдорожчою є оренда земель сільськогосподарського призначення у Нідерландах – 847 євро/га, найдешевшою – у Латвії – 57 євро за гектар. Слід відзначити, що у більшості країн розмір орендної плати за останні 7 років суттєво зріс.

Література

1. Портал Євростату – URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/home>
2. Портал загальнонаціональної нормативної грошової оцінки <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/>