



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА СПІЛКА СЕРТИФІКОВАНИХ
ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ»**

«СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ»

**Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної
конференції**

07 - 09 липня 2023 року



ОДЕСА - 2023

4. зменшення втрати зерна;
5. покращення екологічного становища нашої країни.

Бібліографічний список

1. Світові ліси: загрозливі тенденції. *ЕКО-інформ* : веб-сайт. URL: <https://ekoinform.com.ua> (дата звернення: 30.06.2023р.).
2. Збільшення лісної території в Україні. *Деревинник* : веб-сайт. URL: <https://derevynnyk.com> (дата звернення: 30.06.2023).
3. Онлайн конференція "Національний виклик: Деградація ґрунтів, чи відновлення їх родючості". *Youtube*: веб-сайт. URL: <https://www.youtube.com> (дата звернення: 30.06.2023р.).
4. Рівень розораності території України перевищив 50%. *SuperAgronom* : веб-сайт. URL: <https://superagronom.com> (дата звернення: 30.06.2023р.).
5. Історичні аспекти створення та особливості функціонування полезахисних насаджень степової зони України. *Питання степового лісознавства та лісової рекультивациі земель*. 2021. Т. 50. С. 33-43.
6. Міщук З. Д. Кількісна оцінка розораності земель України. *Студентський вісник Національного університету водного господарства та природокористування*. 2014. Вип. 2 (2). С. 67-69.

ВИЗНАЧЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ СЕЛА ЛІСКИ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

¹*Ляшенко Галина, професор, д.г.н.;* ²*Данілова Наталя, старший викладач, к.г.н,*
²*Толмачова Алла, к.г.н.;* ²*Бондар Олександр, студент;* ²*Гуровський Ілля, студент*
¹*Інститут виноградарства та виноробства ім. В.Є. Таїрова, м. Одеса, Україна*
²*Одеський державний екологічний університет, м. Одеса, Україна*

Впродовж останніх десятиліть неефективність, нераціональність та споживацьке ставлення до землі, незважаючи на формування ринкових відносин, ускладнило процес формування земельного ринку. Тому одним із актуальних питань регулювання ринкових відносин в Україні є проведення реформи у сфері землеволодіння.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Земля - найважливіший ресурс, що займає виняткове місце в житті й діяльності будь-якого суспільства. Але ринку землі притаманний ряд специфічних особливостей. По-перше, земля є безкоштовним дарунком природи, що дозволяє говорити про ірраціональний характер її вартості. Разом з тим земля є об'єктом купівлі-продажу і з нею зв'язані земельні орендні відносини. Однак ринок землі в теперішній час далекий від досконалості й не є гарантом стабільності, а тому подолання недоліків ринку - найважливіше завдання держави.

Ринок землі – це сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між його суб'єктами в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1, 2]. Важливою складовою юридично-правових і юридичних відносин є формування науково обґрунтованих методів оцінки землі.

«Оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру та має важливе значення для розуміння ролі землі у сучасному суспільстві, в отриманні необхідних знань для ефективного використання земель і управління земельними ресурсами» [3].

«Експертна грошова оцінка земельної ділянки – це ринкова вартість земельної ділянки (або права оренди для неї) з урахуванням чинників, які впливають на вартість об'єкта оцінки: місце розташування, вплив зовнішніх чинників, попит та пропозиція на ринку землі на дату проведення оцінки» [4].

В даній роботі представлено результати розрахунку експертної вартості окремої ділянки землі, які взято з джерела <https://dom.ria.com>. Ця земельна ділянка, як об'єкт оцінки, знаходиться в с. Ліски в приміській зоні м. Одеси на вулиці Генерала Бочарова. Площа земельної ділянки становить 1000 м². Продається ділянка з 16.11.2022 року. Цільове призначення ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Тип власності ділянки – приватна власність. Умови продажу – вільні. Наявність обмежень, інженерно-геологічні умови - обмежень немає. Комунікації: електрика - можливе проведення, газ - є можливість підведення.

Клімат в Лісках помірно-континентальний з рисами субтропічного, з м'якою зимою (з січня по лютий), відносно тривалою весною і теплим тривалим (з травня по вересень), не рідко дуже спекотним літом і довгою теплою осінню. Село розташоване на березі Чорного моря і відкрите для вітрів всіх напрямків. Середньорічна температура становить 10,7 °С (така ж як і в Парижі, Відні, Сімферополі). Найхолодніший місяць – січень з середньою температурою -0,5 °С. Найтепліший місяць – липень з середньою температурою повітря 22,6 °С. Середньорічна кількість опадів становить 453 мм. Впродовж року відзначається 250-300 ясних сонячних днів, з опадами - близько 100 днів і 63 днів з морозами,

При визначенні грошової оцінки даної земельної ділянки використано методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, які визначаються відмінністю в умовах угод і характеристик чинників, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу даної земельної ділянки визначається за формулою [5]:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{a_j}$$

де: $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість характеристик чинників, які порівнюються; $\Delta Ц_{a_j}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -ою характеристикою чинника порівняння.

Для визначення експертної грошової оцінки взятої ділянки було взято 5 земельних ділянок - аналогів, які знаходяться в цьому ж районі, майже таку ж площу та схожі характеристики.

Характеристика земельних ділянок – аналогів така.

1) Земельна ділянка площею 1000 м² знаходиться за адресою: Одеська обл., с. Ліски, вул. Марсельська, ціна продажу 80 000,00 у.о. Комунікації: електрика - можливе проведення, газ - є можливість підведення.

2) Земельна ділянка площею 1031 м² знаходиться за адресою: Одеська обл., с. Ліски, 2-й Хуторський проїзд, ціна продажу 61 000 у.о. Комунікації: електрика на ділянці, газ - є можливість підведення, каналізація - зливна яма.

3) Земельна ділянка площею 1000 м² знаходиться за адресою: Одеська обл., с. Ліски, вул. Вишнева, ціна продажу 35 000 у.о. Комунікації: електрика - можливе проведення, газ - є можливість підведення, каналізація - септик.

4) Земельна ділянка площею 1200 м² знаходиться за адресою: Одеська обл., с. Ліски, вул. Академіка Сахарова, ціна продажу 60 000 у.о. Комунікації: електрика - можливе проведення, газ - є можливість підведення.

5) Земельна ділянка площею 1000 м² знаходиться за адресою: Одеська обл., с. Ліски, вул. Марсельська, ціна продажу 47 500 у.о. Комунікації: електрика - можливе проведення, газ - є можливість підведення.

При виконанні розрахунків визначалися поправки для різних факторів, за якими встановлено скориговану вартість шляхом множення існуючої ціни на дану поправку. Середню скориговану вартість визначено без врахування найбільшої та найменшої цін.

Таким чином, в роботі представлено результати розрахунків грошової оцінки землі за найбільш поширеним методичним підходом для конкретної земельної ділянки, що знаходиться с. Ліски Одеської обл., вул. Генерала Бочарова. Індксація вводилася для нівелювання різниці між характеристиками ділянок та для отримання максимально наближеної справжньої й актуальної ціни продажу. Розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 65514 у.о. за 1 м².

Бібліографічний список

1. Перович Л. М. Оцінка земель: [підручник]. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.
2. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: [навчальний посібник]. Львів: вид-во НУ «Львівська політехніка», 2010. 296 с.
2. Михайлюк В. І. Експертна грошова оцінка земельних ділянок: [посібник для самостійної роботи]. Одеса: ОДАУ, 2021. 37 с.
3. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>

АНАЛІЗ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ З КОМЕРЦІЙНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ

Паламар Альона, к.т.н., доц.

*Руденко Ольга, магістрантка Криворізького національного університету,
м.Кривий Ріг, Україна*

Комерційна нерухомість є одним з найбільш привабливих предметів для проведення операцій, та постає нагальна проблема щодо визначення ринкової вартості, оскільки процес пов'язаний з достатньою різноманітністю об'єктів та складністю щодо встановлення їх реальної вартості, а також важливим компонентом є інтерес для власника.

Оцінка майна та майнових прав на об'єкти нерухомості є важливою передумовою функціонування та розвитку цивілізованих ринкових відносин. Вітчизняна практика показує, що з розвитком ринкової системи країни поступово почала зростати потреба в професійній оцінці, яка б забезпечувала існування різних ринкових сегментів. У всьому світі процедура оцінки передує прийняттю будь-якого рішення, пов'язаного з майном. Вітчизняні науковці стверджують, що без належної системи оцінки майна, майнових прав та бізнесу підприємств виконання функцій сучасного менеджменту в ринкових умовах господарювання неможливе.