

**Міністерство освіти і науки України**  
**Уманський національний університет садівництва**  
**Hochschule Neubrandenburg (Deutschland)**  
**Uniwersytet Szczeciński (Polska)**  
**Universitatea Ștefan cel Mare, Suceava (România)**  
**Національний університет біоресурсів і природокористування України**  
**Національний університет «Львівська політехніка»**  
**Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського**  
**Білоцерківський національний аграрний університет**  
**Сумський державний педагогічний університет імені А. С. Макаренка**  
**Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини**  
**Національний дендрологічний парк «Софіївка» НАН України**

**МАТЕРІАЛИ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ**  
**ІНТЕРНЕТ-КОНФЕРЕНЦІЇ**  
**«Пріоритетні напрямки наукових та прикладних досліджень**  
**у геодезії та землеустрої»**  
**(Умань, 18-19 квітня 2024 року)**

**Умань 2024**

## *Проблеми кадастру і оцінки земель України у воєнний період*

**Данілова Н.В.,**

*кандидат географічних наук*

**Костюкєвич Т.К.,**

*кандидат географічних наук*

**Демченко А.Г.,**

*студентка*

*Одеський державний екологічний університет*

*м. Одеса, Україна*

### **ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МЕТОДОМ ЗІСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МІСТІ МИКОЛАЇВ**

Земля є найважливішим елементом національного багатства нашої країни і займає особливе місце у житті будь-якого суспільства. З географічної погляду це просторовий базис проживання людей; у політичному сенсі – це територія, де державою формується певна правова система; в економічній сфері – це головне засіб виробництва у сільському господарстві та основа для розміщення та розвитку всіх інших галузей економіки.

Земля має важливе суспільне значення, задовольняючи різноманітні потреби людини: фізіологічні, екологічна безпека, психологічні, соціальні, виробничі. Це пояснюється її специфічними властивостями, такими як багатоцільове використання, неможливість переміщення та обмеженість, відсутність альтернативних ресурсів, збереження натуральної форми протягом всього періоду використання, можливість використання як частина будівлі або самостійний об'єкт, а також неоднакова товарність.

Ринок землі є важливим сегментом ринкової економіки та забезпечує реалізацію відносин між його суб'єктами. Це покупці та продавці, орендарі та орендодавці, професійні посередники.

Ринок землі в Україні активно розвивається, що підкреслює важливість правильної експертної оцінки її вартості. Фактори, що визначають ринкову ціну, включають місце розташування, попит і пропозицію, розмір ділянки. Без такої оцінки неможливо орендувати, купувати або продавати земельну ділянку. Належне затвердження приватної власності на землю є ключовою умовою для розвитку ринку, але також необхідні умови для практичної реалізації цього права.

Нами було визначено ринкову вартість земельної ділянки за обраним методичним підходом проводилось зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

За об'єкт оцінки було обрано земельну ділянку, що знаходиться в м. Миколаїв, Корабельний район, мкр. 230-ий км.

Корабельний район — адміністративно-територіальна одиниця міста Миколаєва на лівобережжі Бузького лиману, що займає найпівденішу частину міста, заснований 1921 року. Межує на півночі з Інгульським районом. Включає Вітовку, Широку Балку, Балабанівку й Кульбакине. Загальна площа території розташування району — 60,6 км<sup>2</sup>.

За основу визначення вартості земельних ділянок за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок було відібрано п'ять, які можливо розглядати як аналоги оцінюваних ділянок з однаковим призначенням і розташованих в м. Миколаїв, Корабельний район за адресами:

1. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вул. Новобудівна площею 1000 м<sup>2</sup>. Ціна продажу - 761 962 грн. Місце знаходження земельної ділянки - периферійна зона в межах населеного пункту. Приватна власність. Всі комунікації проведені.

2. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Козача площею 1000 м<sup>2</sup>. Ціна продажу - 266 700 грн. Місце знаходження земельної ділянки - периферійна зона в межах населеного пункту. Приватна власність. Комунікації проведені частково (є можливість проведення газу, каналізації).

3. Продаж земельної ділянки під житлову забудову в мкр площею 1100 м<sup>2</sup>. Ціна продажу - 409 575 грн. Місце знаходження земельної ділянки - периферійна зона в межах населеного пункту. Приватна власність. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії).

4. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Фонтанна площею 1000 м<sup>2</sup>. Ціна продажу - 266 700 грн. Місце знаходження земельної ділянки - периферійна зона в межах населеного пункту. Приватна власність. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, каналізації).

5. Продаж земельної ділянки під житлову забудову на вулиці Толстого площею 800 м<sup>2</sup>. Ціна продажу - 304 800 грн. Місце знаходження земельної ділянки - периферійна зона в межах населеного пункту. Комунікації проведені частково (є можливість проведення електроенергії, газу, води).

Було проіндексовано кожну характеристику. Індексація вводилася для нівелювання різниці між характеристиками ділянок та для отримання максимально наближеної справжньої та актуальної ціни продажу. Розраховано та обґрунтовано вартість земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, яка складає 276,01 грн за 1 м<sup>2</sup>. Результати розрахунку експертної оцінки земельної ділянки ринковим підходом показали її зручність та ефективність.

#### **Список використаних джерел:**

1. Михайлюк В. І. Експертна грошова оцінка земельних ділянок: посібник для самостійної роботи. Одеса: ОДАУ, 2021. 37 с.
2. Перович Л. М. Оцінка земель: підручник. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.
3. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>