

громад / І. П. Купріянич, Д. М. Мельник, В. А Салюта. Інвестиції практика та досвід. 2018. №16. С. 25-30.

3. Національна парадигма сталого розвитку України / за заг. ред. акад. НАН України, д.т.н., проф., засл. діяча науки і техніки України Б. Є. Патона.К.: ДУ «ІЕПСР НАН України», 2012. 72 с.

4. Новаковський Л. Формування об'єднаних територіальних громад і проблеми їх землепорядкування / Л. Новаковський, І. Новаковська .Земельні відносини. 2018. № 8. С. 11–16.

5. Стойко Н. Є. Ландшафтне планування як основа збалансованого розвитку сільських територій. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. 2017. № 24(2). С. 69-74.

**Дмитро ШЕВЦОВ**

студент 1 курсу ОС «магістр»

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник: **КУШНІРУК Тетяна Миколаївна**,

кандидат сільськогосподарських наук, доцент

кафедри садово-паркового господарства, геодезії і землеустрою

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»,

м. Кам'янець-Подільський

## **МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Створення ефективної кадастрової системи нерухомості належить до визначальних передумов сталого розвитку ринкових відносин, адже саме на систему кадастру покладається вирішення завдання обліку всіх одиниць нерухомої власності, лише на його основі здійснюється реальне гарантування прав на нерухомість, саме у складі кадастру здійснюється оцінювання нерухомості для фіскальних і регуляторних цілей.

Сучасний кадастр України характеризується значною кількістю проблем, що пов'язані із невизначеністю правового статусу кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру, недостатньою достовірністю та повнотою наявної кадастрової інформації, недостатністю реєстраційних даних щодо обмежень у використанні нерухомості, автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур. Недосконалість чинної кадастрової системи істотно підвищує конфліктний потенціал майнових відносин, адже недостовірність зафіксованих у кадастрі просторових характеристик нерухомості унеможлиблює точну ідентифікацію прав на неї та справедливе вирішення майнових спорів. Істотно ускладнюється державний контроль за використанням та охороною нерухомості, відсутні передумови для регулярного здійснення моніторингу нерухомості. Кадастр нерухомості відіграє роль головного джерела інформації для виконання оцінки нерухомості. На оцінюванні базуються всі сфери людських взаємовідношень – політика, мораль, культура, економіка, містобудування, кадастр, землеустрій, земельні відносини тощо, – а сама оцінка перетворилась у самодостатній процес, що направлений на формування норм поведінки та прийняття рішень. Кадастр населених пунктів повинен виступати інформаційним ресурсом для обґрунтування управлінських рішень органами влади всіх рівнів. [1].

Сучасний період характеризується умовами підвищеної невизначеності з питань інформаційного забезпечення прав на нерухомість, виникають ризики під час підготовки та обґрунтування кадастрових технологій для прийняття управлінських рішень щодо нерухомості населених пунктів. Для того, щоб мінімізувати ці ризики, необхідно навчитися визначати вартість нерухомості з якомога вищою достовірністю. Інформаційне забезпечення для прийняття адекватних управлінських рішень необхідно здійснювати з урахуванням даних земельного, міського, водного, лісового та інших видів кадастрів, а також кодексів, законів і нормативно-правових документів. Методом критичного аналізу сучасної закордонної та національної методології оцінки нерухомості в населених пунктах обґрунтовано доведено тісний зв'язок теорії та практики

оцінки нерухомості з кадастром населених пунктів. Першочергового значення набувають вирішення проблем побудови математичних моделей оцінки нерухомості населених пунктів, що враховували би: змінну економічну ситуацію; несформованість і недостатню стійкість ринку нерухомості, невідповідність загальноприйнятим стандартам функціонування; відсутність достовірної інформаційної бази про угоди з нерухомістю; суб'єктивізм експертів-оцінювачів. Доведено, що методологічна основа оцінки нерухомості полягає у визначенні вартості всіх прав, зисків та зобов'язань по відношенню до нерухомого майна, а земля і земельні покращення взаємопов'язані між собою та рівною мірою формують вартість нерухомості. [2].

Практичне застосування існуючих методів оцінки нерухомості є проблематичними, оскільки не достатньо враховують специфіки законодавства та існуючих умов містобудівного, економічного та соціального життя країни. Для кадастру населених пунктів України одним із найважливіших завдань є створення системи даних про сучасне і перспективне призначення території, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, ринкову оцінку нерухомості, характеристику будинків і споруд на землях всіх форм власності. Виділено основні чинники, що впливають на становлення оцінки нерухомості в Україні. Доведено, що компетентна і об'єктивна оцінка нерухомості необхідна для прийняття зважених правильних управлінських рішень. [3]. Доведено, що для виконання робіт з кадастру та землеустрою доцільно використовувати три методичні підходи оцінки нерухомості: порівняльний, дохідний і витратний. Запропонована система базисів оцінки методичними підходами дасть змогу сформувати і ефективно використовувати упорядковану послідовність правил вибору базисів оцінки нерухомості. Поетапне створення системи масової оцінки важливе для контролю точності і достовірності вихідних даних, методів і результатів оцінки.

### **Список використаних джерел**

1. Губар Ю. Визначення коефіцієнтів коригування за просторовими критеріями в порівняльному підході. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2013. № I (25) С.128–133.

2. Лихогруд М. Г. Класифікація земель в автоматизованій системі державного земельного кадастру. *Землевпорядний вісник*. 2002. №1. С.16–22.

3. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів. Львів.: *Українські Технології*. 2000. 359с.

**ШЕВАГА Ярослав**  
студент 1 курсу ОС «магістр»  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
Науковий керівник: **ЯСІНЕЦЬКА Ірина Анатоліївна**,  
доктор економічних наук, професор  
кафедри садово-паркового господарства, геодезії і землеустрою  
Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»,  
м. Кам'янець-Подільський

## **СУЧАСНИЙ СТАН ТА ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ТРАНСФОРМАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЗОНИ ПОЛІССЯ**

Трансформація земельних угідь може бути спрямованою на оптимізацію землекористування, а саме на зростання ефективності використання земельних ресурсів, забезпечення їх екологічної стійкості і здатності екосистем до самовідновлення. Особливо такі процеси потребують вивчення та розробки процедур незалежного еколого-економічного оцінювання для зони Полісся щодо аналізу трансформованих сільськогосподарських земель. Можна взяти до уваги нормативно-правові акти і способи практичного використання трансформованих сільськогосподарських земель за варіантами: вирубка природно відновленого деревостану і переведення в сільськогосподарські землі; зміна статусу залісених сільськогосподарських земель на лісові землі; перевести такі землі в статус земель запасу державного фонду з метою біологічної рекультивації і (або) в державний лісовий фонд та інші способи використання з використанням процедури екологічного аудиту; проводити консервацію, еколого-економічну реабілітацію, практикувати подальше залуження або вирощування біомаси.[1, с.28]