

4. Трибель С. О., Сігарьова Д. Д., Секун М. П. та ін. Методики випробування і застосування пестицидів; за ред. С. О. Трибеля. Київ: Світ. 2001. 428 с.

**ШЕВЦОВ Дмитро**, здобувач 2-го курсу другого (магістерського) рівня освіти спеціальності 193 Геодезія та землеустрій

Науковий керівник: **КУШНІРУК Тетяна Миколаївна**, к. с.-г. наук, доцент кафедри «Садово-паркового господарства, геодезії і землеустрою»

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»

м. Кам'янець-Подільський

## **РОЗВИТК ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ УКРАЇНИ**

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 [1].

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 [1]. 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 [2]. Кадастр населених пунктів повинен виступати інформаційним ресурсом для обґрунтування управлінських рішень органами влади всіх рівнів. 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 [3]. Недосконалість правової і нормативної бази оцінки нерухомості, недоліки розроблених методик оцінки, проблеми землеустрою населених пунктів, призводять до значних похибок у визначенні вартості нерухомості. Їх наслідками є розробка, підготовка та прийняття недостатньо обґрунтованих нормативних документів, що регламентують організацію та методичне забезпечення оцінки нерухомості, а саме не зовсім коректні підходи на рівні формулювання основних цілей оцінки і формування об'єктів оцінки у населених пунктах [2].

Нерухомість населених пунктів, а отже і землі, найскладніші і

найважливіші об'єкти оцінки в Україні. Населені пункти мають значні відмінності за розмірами, чисельністю населення, складу нерухомості, умовами функціонування, стану і складу інфраструктури. Під час оцінки нерухомості населених пунктів виникають значні методологічні складності, оскільки не створено універсальної методики оцінки нерухомості. У населених пунктах згуртовано основну масу підприємств та об'єктів бізнесу, які у сучасній економічній системі є основними платниками податків і орендної плати, тобто основними джерелами наповнення бюджетів усіх рівнів (за попередніми даними понад 80% поступлень від земельних платежів). Звідси випливає важливість оцінки нерухомості для подальшого розвитку кадастру, землеустрою та економіки країни у цілому. Під час вироблення управлінських рішень на основі кадастрових даних, необхідна система критеріїв, що будуть враховувати різні зміни в урбанізованому середовищі. Важливою частиною цієї системи повинні стати результати оцінки об'єктів нерухомості і їх регулярний моніторинг. Однією із найбільш складних проблем сьогодення є наповнення держаного земельного кадастру інформацією про вартісні характеристики нерухомості у відповідності із діючим законодавством. Вирішення даного завдання можливе лише за умови врахування міжнародного досвіду оцінки нерухомості та сучасних наукових розробок [2]. Велика кількість сучасних методичних праць базуються на теорії і практиці оцінки закордонних розробок. Діюча система підготовки оцінювачів використовує досвід американської методичної школи. У зв'язку з цим виникає необхідність у створенні ефективних і адаптованих, до умов регіонального ринку, методів оцінки ринкової вартості нерухомості населених пунктів, що особливо актуально для великих міст із великими матеріальними ресурсами та високим рівнем активності ринку. Правильне та коректне визначення оцінної вартості нерухомості населених пунктів є однією із найважливіших умов для здійснення ефективного землекористування. Деякі проблеми сучасного ринку нерухомості, згідно із законодавством, віднесено до компетенції органів місцевої влади, внаслідок чого нормативно-правова база місцевого рівня різноманітна і часто

ускладнює створення і ведення сучасних кадастрових систем. Виконавча влада виступає не тільки як орган державної влади і управління, але і як сторона господарювання, що має свої комерційні зиски, можливості і проблеми. Це накладає відбиток і на виконання оцінки нерухомості, що призводить до систематичних зсувів її результатів [3].

Найактуальнішою проблемою кадастрового забезпечення управління нерухомістю населених пунктів є дослідження та розроблення математичних моделей оцінки нерухомості, що враховували би: змінну економічну ситуацію; не сформованість і недостатню стійкість ринку нерухомості; невідповідність загальноприйнятим стандартам функціонування; відсутність необхідних законодавчих актів про кадастр, землеустрій і їх недосконалість; відсутність достовірної інформаційної бази про угоди з нерухомістю; суб'єктивізм експертів-оцінювачів тощо. 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. 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 сформулювати і ефективно використовувати упорядковану послідовність правил вибору базисів оцінки нерухомості [3].

### **Список використаних джерел:**

1. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів. Львів.: Укр. Технології, 2000. 359с.
2. Ступень М., Малахова С. Управління земельно-майновим комплексом у межах населених пунктів. *Економіст*. 2011. № 10. С.38–40.
3. Третяк А. М. Концептуальні основи розвитку землеустрою в Україні. *Науковий вісник національного аграрного університету*. 2006. Вип. 104. С.156–160.