

Оскільки містобудівний кадастр містить важливу та чутливу інформацію, розвиток системи передбачає також забезпечення високого рівня безпеки даних та захисту їх від несанкціонованого доступу.

Отже, містобудівний кадастр є важливим інструментом для управління територіальним розвитком та плануванням міст, який дозволяє ефективно використовувати земельні ресурси та забезпечувати стале зростання міста. Використання сучасних технологій, підвищення доступності інформації, інтеграція з іншими системами та акцент на сталому розвитку дозволяють створити ефективну систему управління містом, що відповідає сучасним вимогам.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI. - [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
2. Регіональна програма розвитку містобудівного кадастру та просторового планування на 2021-2025 роки [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [https://loda.gov.ua/arh\\_prohramy](https://loda.gov.ua/arh_prohramy)

**УДК: 332.72:338.43**

**ХАХУЛА Б.В.**, доктор філософії в галузі економіки, доцент

*Білоцерківський національний аграрний університет*

**СВИНОУС Н.І.**, доктор філософії в галузі менеджменту, доцент

*Університет економіки і підприємництва*

#### **МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В УМОВАХ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

У статті розглянуто проблему застосування нових методичних підходів до оцінки сільськогосподарських угідь в умовах формування ринку землі сільськогосподарського призначення. Розглянуто науково-методичні аспекти ринкової вартості земельних ділянок, які здатні задовольняти потреби користувача протягом певного часу, що залежить від попиту і пропозиції на ринку та характеру конкуренції продавців і покупців та не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання об'єкта еквівалентної корисності.

**Ключові слова:** земля, землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські угіддя, ринок землі, оцінка землі.

На ринку землі сільськогосподарського призначення пропозицію здійснюють, як правило, держава, а також фізичні особи, які здають в оренду або користування належні їм земельні ресурси за певною ставкою, що, як уже зазначалося, називається орендною платою, або рентною оцінкою. Земля-капітал користується попитом, оскільки він продуктивний. При цьому попит на земельні ділянки як фактор виробництва зумовлює попит на позикові кошти, необхідні для її придбання, або поліпшення.

Відомо, що існує певна особливість, за якою чим більший за розмірами земельний запас у країні, тим менша віддача від нього, або прибутковість. Ось чому в багатих на земельні ресурси країнах рівень доходу від землі може виявитися нижчим, ніж у малоземельних. Окрім понижувальної тенденції рівня доходу на землю, важливо, що при переливанні інвестицій між різними галузями в умовах досконалої конкуренції цей рівень має тенденцію до вирівнювання. Тобто, коли не існує бар'єрів для входження в галузь і виходу з неї, занадто високі рівні доходу на землі залучать сюди нових підприємців.

Таким чином, в умовах досконалої конкуренції вільний перелив капіталу призведе до вирівнювання альтернативної цінності різних проектів капіталовкладень.

У теорії оцінки вартості земельні об'єкти розглядаються з двох точок зору. З одного боку, земля являє собою природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтами, водами, рослинним і тваринним світом, та оцінюється з позицій можливості виконання нею багатоцільових функцій, не завжди пов'язаних з отриманням доходу. З іншого – земля розглядається як складова і невід'ємна частина будь-якого об'єкта нерухомості й оцінюється з позицій корисності і прибутковості використання кожної конкретної земельної ділянки [1].

При проведенні оцінки землі сільськогосподарського призначення використовуються наступні види вартості: ринкова, ліквідаційна та інвестиційна. Так, ринкова вартість землі сільськогосподарського призначення визначається як найбільш імовірна ціна, за якою вона може бути відчужена на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, маючи рівний доступ до необхідної інформації. При цьому на величині угоди не відображаються надзвичайні обставини, тобто коли: сторони угоди добре інформовані про предмет угоди і діють у власних інтересах; одна зі сторін угоди не зобов'язана відчужувати землю сільськогосподарського призначення, а інша не зобов'язана приймати виконання; ціна угоди являє собою розумну винагороду, крім того примусу до здійснення угоди щодо сторін угоди з будь-якої сторони не було; оцінювана земля сільськогосподарського призначення представлена на відкритому ринку за допомогою публічної оферти, типової для аналогічних земельних ділянок; платіж виражений у грошовій формі.

Можливість відчуження землі сільськогосподарського призначення на відкритому ринку означає, що вона представлена на відкритому ринку за допомогою публічної оферти, типової для аналогічних земельних ділянок, при цьому термін її експозиції на ринку повинен бути достатнім для залучення уваги достатнього числа потенційних покупців [2].

Виваженість дій сторін угоди означає, що ціна угоди з оцінюваною землею – найбільша з досяжних за розумних міркувань цін для продавця і найменша з досяжних за розумних міркувань цін для покупця.

Повнота існуючої інформації означає, що сторони угоди достатньою мірою поінформовані про землю сільськогосподарського призначення, за якою укладається угода, діють, прагнучи досягти умов угоди, найприйнятніших з точки зору кожної зі сторін, відповідно до доступного на дату оцінки обсягу інформації про стан ринку землі сільськогосподарського призначення.

Відсутність надзвичайних обставин означає, що у кожній зі сторін угоди з оцінюваної землею сільськогосподарського призначення наявні мотиви для здійснення угоди, при цьому відносно сторін немає примусу здійснити таку операцію.

Ліквідаційна вартість землі сільськогосподарського призначення – це розрахункова величина, що відображає найбільш імовірну ціну, за якою вона може бути відчужена за термін експозиції, менший типового терміну експозиції подібної сільськогосподарської землі для ринкових умов, в умовах, коли продавець змушений здійснити операцію щодо відчуження. При визначенні ліквідаційної вартості, на відміну від визначення ринкової вартості, враховується вплив надзвичайних обставин, які змушують продавця продавати оцінювані сільськогосподарські угіддя на умовах, які не відповідають ринковим.

Інвестиційна вартість землі сільськогосподарського призначення розраховується як вартість для конкретної особи або групи осіб при встановлених цією особою (особами) інвестиційних цілях використання даної землі сільськогосподарського призначення. При

визначенні інвестиційної вартості, на відміну від визначення ринкової вартості, врахування можливості відчуження оцінюваної землі сільськогосподарського призначення за інвестиційною вартістю на відкритому ринку необов'язкове.

Вважаємо, що ринкову вартість мають ті земельні ділянки, які здатні задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Вона залежить від попиту і пропозиції на ринку та характеру конкуренції продавців і покупців та не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання об'єкта еквівалентної корисності.

Ринкова вартість земельної ділянки залежить від очікуваної величини, терміну та ймовірності отримання доходу від земельної ділянки за певний період часу при найефективнішому використанні без урахування доходів від інших факторів виробництва, що залучаються до земельної ділянки для підприємницької діяльності.

Під час визначення найефективнішого використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення беруться до уваги: цільове призначення і дозволені напрями використання; переважні способи землекористування в найближчому оточенні оцінюваної земельної ділянки; перспективи розвитку району, в якому розташована земельна ділянка; очікувані зміни на ринку землі та іншої нерухомості; поточне використання земельної ділянки.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Третяк А. М., Третяк Н. А. Сучасний землеустрій в Україні: поняття, сутність, тенденції розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 3-11.
2. Янчук В.П. Напрями вдосконалення управління земельними ресурсами за ринкової економіки // Землевпорядний вісник. 2006. №4. С.57-62.

**УДК 332.3:364**

**СВІДЕРСЬКА Т.О.**, старший викладач

*Білоцерківський національний аграрний університет*

#### **ЗЕМЛЕУСТРІЙ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ**

В даній статті розкриті різні обставини які ускладнюють проведення землеустрою під час воєнного стану та запропоновані шляхи вирішення проблем землеустрою під час воєнного стану в Україні.

**Ключові слова:** землеустрій, земельні відносини, воєнний стан, безпека, уряд.

В Україні введено воєнний стан [1] у зв'язку з повномасштабною війною. Проведення землеустрою під час воєнного стану в Україні має свої особливості та важливі аспекти, оскільки воєнний стан встановлюється у випадку загрози національній безпеці чи збройної агресії проти країни. Враховуючи це, уряд має можливість приймати рішення та встановлювати певні обмеження з метою забезпечення безпеки та стабільності в країні.

Під час воєнного стану проведення землеустрою може бути ускладненим через різні обставини:

**Безпека та доступність зони конфлікту:** У зонах, де відбуваються бойові дії або де введено воєнний стан, безпека стає головним пріоритетом. Це може призвести до обмеження доступу до певних територій, у тому числі для проведення землеустрою.