

мування ринку земель як несільськогосподарського, так і сільськогосподарського призначення.

Важливе місце у системі земельного права займає питання про права власності на землю. Особливості змісту права власності на землю визначені земельним законодавством. Але, незважаючи на ряд позитивних досягнень, земельна реформа не привела до рішучого й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, поживлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, не створила умов для раціонального й ефективного використання земель, підвищення добробуту населення, що викликає необхідність комплексного цілеспрямованого розв'язання проблеми реформування земельних відносин на ринкових засадах, у тісному поєднанні з реформами економічного ладу країни в цілому.

Проте слід мати на увазі, що проведення земельної реформи означає перехід від однієї системи суспільних земельних відносин до іншої, якісно відмінної. Результати такого переходу повинні фіксуватися принципово новою юридичною й організаційно-правовою інфраструктурою регулювання земельних відносин. Йдеться вже не тільки про запровадження плюралізму форм земельної власності та перерозподілу земель за рішенням державних органів, але й про запровадження ринкових механізмів гарантії прав на землю та її перерозподілу.

Подальше зростання ролі держави в регулюванні земельних відносин пов'язано з необхідністю подолання політичного протистояння між законодавчою і виконавчою гілками влади в Україні та прийняттям нового, узгодженого земельного законодавства з урахуванням прогресивних тенденцій практики проведення земельної реформи у нашій державі. В цьому плані окреслилася низка проблем, які потребують невідкладного розв'язання на державному рівні.

УДК: 528.443

С.С. Кісс – 4 курс 3 група, студент*

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

ВПЛИВ ЕКОЛОГІЧНИХ ЧИННИКІВ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Сьогодні надзвичайно важливого значення набувають питання дослідження та аналізу екологічних чинників під час визначення ринкової вартості земель, особливо в населених пунктах. У разі проведення приватизації і передавання земельних ділянок у приватну власність, необхідно визначати ринкову, реальну ціну на земельні ділянки. Висновок про остаточну вартість об'єкта оцінки є не просто результатом розрахунку, а наслідком спеціального

**Науковий керівник – к.е.н. Винограденко С.О.*

причинно-наслідкового аналізу. Остаточна вартість земельної власності – це одночасно мінімально можлива ціна, за яку покупець може її придбати і максимально можлива ціна, за яку продавець погоджується її продати на відкритому конкурентному ринку з урахуванням економічної ситуації, що склалась на момент продажу [1–4].

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Вирішення проблеми визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність, важливе значення для економіки нашої держави і має важливий науково-практичний характер. Існує суперечність щодо вартості земель: між власником землі та місцевими органами влади, – коли йдеться про оподаткування; між покупцем та продавцем, – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачем, – коли визначається розмір компенсації тощо. Результати досліджень можна застосовувати в різних галузях народного господарства: для іпотечного кредитування, архітектури (містобудування), економіки тощо [1].

В Україні оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до зміни співвідношення пропозиції та попиту на майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбане майно не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна відповідно тому, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними[5].

Під екологічним чинником або чинником навколишнього середовища розуміється будь-яке природне явище або якісний стан навколишнього середовища та його окремих компонентів, зокрема якісний стан елементів нерухомості. Екологічний чинник може впливати на вартість суб'єкта нерухомості, як позитивно – підвищуючи вартість, так і негативно – знижуючи її. Під якісним станом середовища розуміється якість основних компонентів навколишнього середовища в межах населених пунктів (якість води, ґрунтів, повітря) та якість штучних об'єктів нерухомості (якість будівельних матеріалів, питної води у водопроводі тощо).

До екологічних факторів належить:

- механічне забруднення (наприклад, забруднення території сміттям);
- теплове забруднення, яке розглядається як підвищення температури середовища навколо об'єкта нерухомості, наприклад, у зв'язку з викидами нагрітого повітря, газів чи води від джерела забруднення;
- зміна природного освітлення території об'єкта внаслідок затінення його сусідніми об'єктами нерухомості, штучними джерелами світла;
- шумові, електромагнітні та радіаційні параметри та інше [6].

До штучних об'єктів нерухомості належать поліпшення земельної ділянки – будь-які фізичні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею; житлові, комерційні, громадські об'єкти нерухомості, інженерні споруди.

До природних (натуральних) – земельні ділянки, багаторічні насадження, ліси, окремі водні об'єкти, ділянки надр тощо [3].

Виділяють три класи екологічних чинників, які необхідно враховувати, оцінюючи вартість нерухомості: екологічні чинники, що безпосередньо впливають на вартість нерухомості на момент експозиції на ринку, або здатні змінити її після виявлення в майбутньому; обмеження у використанні нерухомого майна; юридичні зобов'язання, пов'язані із здійсненням виплат або з проведенням ремонтно-відновлюваних робіт та ліквідації заподіяної шкоди.

Врахування першого класу чинників забезпечує виконання принципу оцінки ринкової вартості землі – залежності або місця розташування. Тобто, екологічний чинник визначається локалізацією об'єкта. Також цей клас чинників враховують під час зонування територій для нормативного оцінювання земель населених пунктів.

Другий клас пов'язаний з екологічними обмеженнями щодо використання землі (природно заповідного та іншого природоохоронного використання, оздоровчого, історико-культурного, водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики оборони).

Третій клас чинників пов'язаний з виявленням боргів щодо здійснення екологічних платежів і боргів за виплатами, присудженими для відшкодування збитку за фактом його виявлення. До екологічних платежів належать платежі, які промислові підприємства повинні платити за скидання забруднювальних шкідливих речовин у водні об'єкти, платежі за викиди шкідливих речовин в атмосферу і платежі за розміщення шкідливих відходів.

Другим та третім класами чинників нехтують під час оцінювання ринкової вартості землі вітчизняними оцінювачами, оскільки неістотно впливають на її формування. Насамперед, це пов'язано з нежорсткими екологічними вимогами на відміну від відповідальності, встановленої в законодавствах західних країн.

Отже що стосується питання методології розрахунку поправок до вартості об'єктів, більшість оцінювачів обмежуються експертним методом, який базується на професійному досвіді та інтуїції, що є суб'єктивним підходом і викликає недовіру у замовника та контролюючих структур. У разі обмеженої кількості даних про аналогічні об'єкти коректне вживання статистичних методів стає проблематичним. У цьому разі потрібно шукати інші підходи до розрахунку поправок, що враховують відмінності між об'єктом оцінки і аналогами [4].

Список використаних джерел: 1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2003. – 120 с. 2. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн. пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с. 3. Губар Ю. Кадастрова багатofакторна оцінка міських земель: Рукопис дис... канд. техн. наук. – Львів, 2005. – 165 с. 4. Губар Ю.П., Михальчук Р.С. Дослідження та аналіз коефіцієнтів коригування в методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Львів, 2007. – Вип. 68. – С. 17–24. 5. Принципи оцінки об'єктів нерухомості [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://pidruchniki.com/1314021653568/ekonomika/printsiipi_otsinki_obyektiv_neruhomosti 6. Фактори, що впливають на ціну об'єктів [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://ebooktime.net/book_239_glava_20_2_Faktori,_shcho_vplivayut_na_cynu_ob'ektiv

УДК 332.365:504.03(477)

Колісник І. М., магістр*

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ

На сучасному етапі розвитку земельних відносин актуальним є вирішення питань, що пов'язані з еколого-економічним використанням земельних ресурсів і базуються на раціональному землекористуванні та охороні земель.

* Науковий керівник – доцент, канд. екон. наук Масленнікова В. В.