

державному земельному кадастрі, в єдиному державному реєстрі прав, у геоінформаційних системах територіальних громад та системах забезпечення управління землекористуванням.

Список використаних джерел:

1.Інвентаризація земель. Учбові Матеріали для студентів і школярів України. URL: <http://um.co.ua/8/8-12/8-127219.html> (дата звернення: 14.09.2023).

2.Інвентаризація земель - чому ОТГ повинні її провести в 2021 році. Землевпорядна організація - Прикарпатський земельний центр. URL: <https://teiram.com.ua/inventaryzatsiya-zemel/> (дата звернення: 14.09.2023).

3.Методичні особливості інвентаризації земельних ділянок та ідентифікації прав на них не врахованих в земельному обліку. Сумський національний аграрний університет. URL: <https://repo.snau.edu.ua/bitstream/123456789/9830/1/1.pdf> (дата звернення: 16.09.2023).

УДК 338.43:332.282

ВПЛИВ ПАРЦЕЛЯЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НА ФОРМУВАННЯ СТАЛИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Панасюк О.П. ст. викладач кафедри геодезії, землеустрою та земельного кадастру
Одеський державний аграрний університет м. Одеса, Україна

За даними Державної служби статистики України до початку військової агресії в Україні близько 45% валової сільськогосподарської продукції вирощувалось в невеликих господарствах, що дає підстави констатації фактів наявності парцеляції земель сільськогосподарського призначення, яка означає поділ землі на дрібні ділянки («парцели»).

Проблемі парцеляції земель, яка заважає ефективному використанню сільськогосподарських угідь та розвитку сільських територій багато уваги приділяють, як вітчизняні, так і зарубіжні вчені, серед яких значний вклад вносять Третьяк А.М., Кілочко В.М., Мартин А.Г та ін. [1].

Парцеляція земель виникла в результаті розподілу земель на земельні частки (паї), коли було передано більшість земель у приватну власність колишнім працівникам колективних сільськогосподарських підприємств, однак такий розподіл не став основою для сталого соціально-економічного розвитку аграрної сфери та індивідуальних форм ведення сільського господарства. Адже, ефективне товарне сільськогосподарське виробництво можливе лише за умови, коли суб'єкт господарювання володіє досить великою кількістю земельних ресурсів, натомість власники земельних часток (паїв) володіють в середньому 4 гектарами земель. Тому, як наслідок, власники паїв неспроможні компенсувати витрати, що пов'язані з застосуванням сучасних аграрних технологій, придбанням новітньої техніки і засобів хімізації. Кількість землевласників після приватизації становила 6,9 млн. осіб, але ця кількість щороку збільшується через успадкування земельних ділянок, іноді декількома членами одночасно [4].

Парцеляція земель розірвала всі єдині екологічні комплекси, юридично відокремила сільськогосподарські угіддя від водних і лісових угідь, інфраструктурних об'єктів. В результаті парцеляції виникає така ситуація, коли землі під меліоративними системами належать одним землевласникам, а інженерна інфраструктура – іншим власникам. Це перешкоджає проведенню заходів охорони та раціонального використання земельних, водних і лісових ресурсів, консервації деградованих та малопродуктивних земель, успішному розвитку аграрного бізнесу.

Через парцеляцію земель близько 2 млн. га земель сільськогосподарського призначення не використовуються за цільовим призначенням, так як знаходяться у власності найменш економічно активної частини сільського населення – пенсіонерів, які неспроможні самостійно

займатись сільськогосподарським виробництвом і приймати участь в управлінні цим земельним активом.

Подрібнення земельної ділянки, як об'єкту матеріального світу, призводить до нераціонального та неефективного її використання, а також до зниження продуктивності земельних угідь.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» №552-IX набув чинності 01.07.2021 року і передбачає до 01 січня 2024 року загальну площу земель сільськогосподарського призначення у власності громадян до 10 тис. га, а з 01 січня - до 100 тис. га. Однак, в Законі поряд з гранично максимальною площею не вказується мінімальний розмір площі земельної ділянки, що в свою чергу, може призвести ще до більш поглибленого процесу парцеляції земель. Також за даним Законом значно збільшується перелік суб'єктів, які можуть набути права власності або права користування земельною ділянкою. Отже, процес парцеляції земель знову посилиться через претендування на землі сільськогосподарського призначення великої кількості юридичних і фізичних осіб [3].

Проаналізувавши наявність в країні доволі розповсюдженого процесу парцеляції земель, можна зробити висновок, що сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення характеризується фрагментацією (парцеляцією) власності на землю та парцеляцією землекористувачів.

Парцеляція земель на загальнодержавному рівні представляє загрозу для наступних сфер: захист прав власності та користування землею, розвиток інфраструктури, реєстрація права користування земельними угіддями сільськогосподарського призначення, охорони земель, залучення довгострокових інвестицій тощо. Правова основа запущеного в дію ринку земель не враховувала проблему парцеляції земель та не встановлює правових обмежень стосовно зменшення процесів парцеляції земель [2].

На рисунку 1 представлено основні пріоритетні напрямки подальшого розвитку земельної політики в країні.

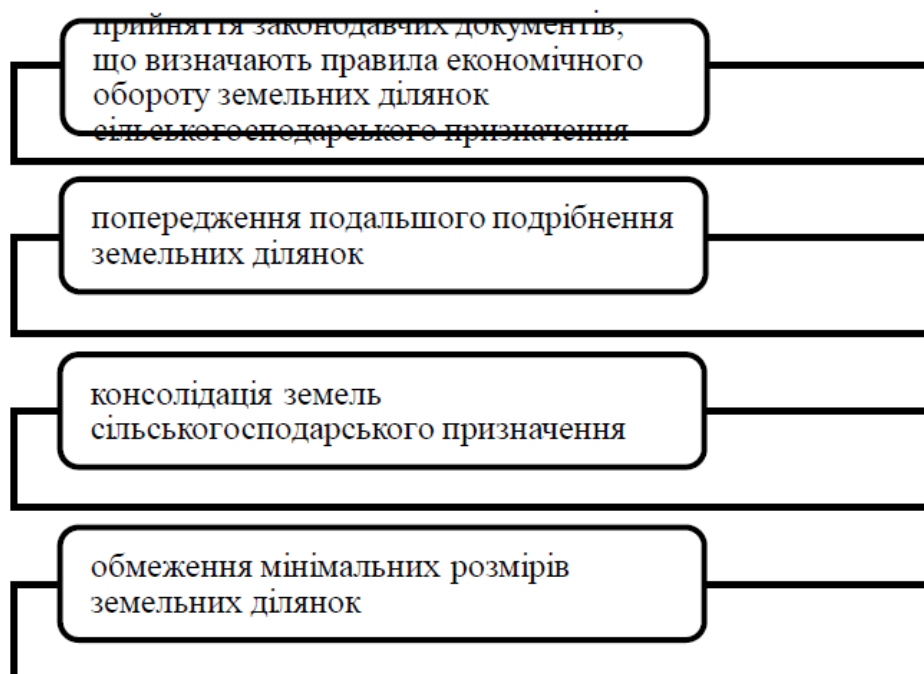


Рис. 1 Напрямки успішного розвитку земельних відносин в Україні

Подрібнення земельної ділянки, як матеріального об'єкта світу призводить до неефективного і нераціонального її використання, суттєво знижуючи продуктивність угідь.

Укрупнення землекористування до економічно обґрунтованих розмірів, допоможе підвищити конкурентоспроможність товаровиробників та знизити собівартість сільськогосподарської продукції.

Список використаних джерел:

1. Кілочко В.М. Земельна реформа і необхідність консолідації земель у сільському господарстві. *Землеустрій і кадастр*. 2009. №2. С.18-20.
2. Попов А.С. Фрагментація земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. №10. 2016. С. 642-647.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України №552-IX від 31.03.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>. (Дата звернення 30.10.2023).
4. Третяк А.М. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні. URL: https://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_yourmal/NSD107_ukr.6.pdf. (Дата звернення 30.10.2023).

УДК 332.6 УДК 332.64

РИЗИКИ ТА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ У ВИБОРІ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА ТОЧНІСТЬ ОЦІНКИ

Рибіна О.І., к.е.н., доцент, доцент кафедри геодезії та землеустрою

o.rybinaa@gmail.com

Яцишина Я.О., здобувач вищої освіти

yatsyshuna@gmail.com

Сумський національний аграрний університет, м.Суми, Україна

Ризики та невизначеність у виборі методів оцінки земель можуть суттєво впливати на точність отриманих оцінок. Їх розуміння дозволяє враховувати у процесі вибору методів оцінки та розробці стратегій для зменшення їхнього впливу на точність оцінок земель. Також може бути корисним використання чек-листів, внутрішніх аудитів та експертних оцінок для підтримки об'єктивності та надійності процесу оцінки. Все це обумовлює актуальність дослідження.

Оцінка майна і майнових прав – це процес визначення вартості на момент оцінки та результат практичної діяльності оцінювача, відповідно до процедур, встановлених Кабінетом Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [1]. Для проведення оцінки використовують три основні методичні підходи [2]:

- витратний підхід (метод прямого відтворення, метод заміщення, метод вихідних витрат);
- дохідний підхід (метод прямої капіталізації доходів, метод непрямой капіталізації доходів);
- порівняльний (ринковий) підхід (метод порівняння продажів).

Витратний підхід базується на принципах корисності та заміщення. Передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єктів оцінки з коригуванням їх на суму зносу (зменшення).

Витратний підхід слід використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, з обмеженими ринками продажу або оренди, спеціалізованого нерухомого майна, включаючи нерухомі пам'ятки, культурну спадщину і т.п.. При визначенні ринкової вартості інших об'єктів слід застосовувати витратний підхід, якщо їх заміна або відтворення є фізично можливою та/або економічно доцільною.

Найчастіше витратний підхід використовують для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, полягає у визначенні залишкової відновної (реабілітаційної) вартості об'єкта оцінки.

Метод прямого відтворення визначає суму витрат, необхідну для створення нової, точної