

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.04 – МР. 1697«С» 2022.11.14. 054ПЗ

МІТРОХІН ВОЛОДИМИР ОЛЕКСАНДРОВИЧ

2024 р.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

УДК 332.6”363

ПОГОДЖЕНО

**Декан факультету
землевпорядкування**

д.е.н. проф. Тарас ЄВСЮКОВ

(підпис)

(ПБ)

“ _____ ” _____ 2024 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

**Завідувач кафедри
земельного кадастру**

д.е.н.доц. Наталія МЕДИНСЬКА

(підпис)

(ПБ)

“ _____ ” _____ 2024 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему

**«ОЦІНКА ВПЛИВУ НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ НА РИНОК
НЕРУХОМОГО МАЙНА»**

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ (підпис)

Андрій МАРТИН

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук, доцент
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ (підпис)

Наталія БАВРОВСЬКА

Виконав

_____ (підпис)

Володимир МІТРОХІН

КИЇВ - 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

земельного кадастру

д.е.н. доц. Наталія МЕДИНСЬКА

(підпис) (ПБ)

“ _____ ” _____ 2024 р.

ЗАВДАННЯ

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

МІТРОХІНУ Володимиру Олександровичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність - 193 – «Геодезія та землеустрій»-

(код і назва)

Освітня програма – 193 «Геодезія та землеустрій»

Програма підготовки освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи «ОЦІНКА ВПЛИВУ НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ
НА РИНОК НЕРУХОМОГО МАЙНА».

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 14.11.2022 р. № 1697«С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру 2024.11.25

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської роботи: електронні платформи з продажу нерухомості Zillow, Опендатабот, Лун, Лун статистика, ОЛХ, наукові фахові видання, вчені записки, юридичні електронні ресурси, економічні електронні ресурси, законодавчі та юридичні документи, відкриті джерела.

Перелік питань, що підлягають дослідженню: правові засади ринку нерухомості, сутність надзвичайних ситуацій та їх вплив на території, зміна вартості нерухомості під впливом надзвичайних ситуацій, порівняння ринків нерухомості різних країн, вираховання тенденцій змін вартості нерухомості та прогнозування змін на наступний рік.

Дата видачі завдання “10” грудня 2023 р.

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи**

(підпис)

Наталія БАВРОВСЬКА

(прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

Володимир МІТРОХІН

(прізвище та ініціали)

Зміст

РЕФЕРАТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ	5
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ	8
1.1. Сутність, ознаки та класифікація нерухомості, види операцій з нерухомим майном	8
1.2. Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю.....	14
1.3. Тенденції ринку нерухомості в 2020-2024 роках.....	20
РОЗДІЛ 2. НАДЗВИЧАЙНІ СИТУАЦІЇ ТА ЇХ НАСЛІДКИ.....	28
2.1. Загальні ознаки та класифікація надзвичайних ситуацій.....	28
2.2. Надзвичайні Ситуації США	31
2.3. Стан ринку нерухомості США внаслідок урагану Мілтон.....	33
2.4. Порівняння цін земельних ділянок під впливом урагану Мілтон.....	38
РОЗДІЛ 3. ВПЛИВ НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ НА РИНОК НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ	49
3.1 Каховська катастрофа	49
3.2 Аналіз впливу знищення греблі Каховської гідроелектростанції на ціну сільськогосподарських ділянок в Україні.....	54
3.3 Аналіз впливу знищення греблі Каховської гідроелектростанції на вторинний ринок нерухомого майна в Україні	60
ВИСНОВКИ	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	69

РЕФЕРАТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Кваліфікаційна магістерська робота має наступну структуру: список скорочень, вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел та додатки.

В першому розділі розкрито теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні. Проблемами та перспективами оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні завершує перший розділ кваліфікаційної магістерської роботи.

У другому розділі було розглянуто явище «Надзвичайна Ситуація», її визначення, характеристика. Далі було проаналізовано ринок нерухомості США, як країна, що зазнала впливу НС.

У третьому розділі було розглянуто Надзвичайні Ситуації на території України, та проаналізовано їх вплив на формування цін нерухомого майна.

Дана робота має необхідні діаграми та таблиці, які наглядно ілюструють тему дослідження.

У висновках представлено закономірності формування ціни земельних ділянок, зазнавших впливу надзвичайних ситуацій, та супутні фактори ціноутворення.

Ключові слова: оцінка, вартість, земельна ділянка, закономірності, психологічний фактор, експертна оцінка.

ВСТУП

В основу створення ринку нерухомості покладена ідея взаємопов'язаності та нерозривності земельної ділянки з зовнішніми, здавалось, паралельними факторами чи ситуаціями. Для покращення стану ділянки можна провести роботи з поліпшення родючості, у сільськогосподарському чи фабричному виробництві оптимізувати логістику, але вплив випадкового фактору може звести нанівець всі інвестиційні вклади.

Протягом останніх десяти років Україна, як держава, випробовувалась у різноманітних аспектах шляхом проходження через важкі, критичні ситуації – такі як збройний конфлікт, переріши у повномасштабне вторгнення, з сусідньою державою, Росією, та як суміжно – неймовірною екологічною трагедією.

Такі надзвичайні події об'єктивно будуть впливати на політичну та економічну ситуацію в країні, як наслідок – впливатимуть і на ціни нерухомого майна також.

Мета і завдання дослідження. Оцінити вплив надзвичайних ситуацій на ринок нерухомого майна для виявлення ключових тенденцій, ризиків і можливостей, а також розробити рекомендації щодо підвищення стійкості ринку до зовнішніх кризових чинників.

Для досягнення мети поставлено наступні завдання:

- розкрити зміст поняття нерухомого майна, описати види операцій над нерухомим майном, їх нормативно-правове забезпечення;
- провести аналіз тенденцій ринку нерухомості у період з 2020 по 2023 роки;
- класифікація основних видів надзвичайних ситуацій;
- аналіз теоретичних аспектів впливу надзвичайних ситуацій на ринок нерухомого майна;
- аналіз практичних випадків впливу надзвичайних ситуацій на ринок нерухомого майна в США та Україні;

➤ формування рекомендацій для стабілізації ринку нерухомості у період криз.

Об'єкт та предмет дослідження. Об'єктом дослідження є землі, території та об'єкти нерухомості що зазнали впливу надзвичайних ситуацій в Україні та США.

Методика дослідження. В процесі наукового пошуку використані: системний підхід, історико-географічний, порівняльний, картографічний, статистично-порівняльний методи. У роботі використані матеріали з відкритих джерел.

Наукова цінність результатів магістерської роботи полягає в виявленню закономірностей, за їх наявності, щодо зміни цін земельних ділянок, що зазнали впливу надзвичайних ситуацій.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

1.1. Сутність, ознаки та класифікація нерухомості, види операцій з нерухомим майном

Відповідно до римського права, яке продовжує зберігати своє значення в сучасну епоху, нерухоме майно визначається як це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній..

Всеохоплююче визначення нерухомості може бути представлене у вигляді геометричного концепту "матеріального конуса", вершина якого знаходиться в центрі Землі, а основа простягається в безповітряний простір.

У правовому полі України поняття "нерухомість" регламентується нормами Цивільного кодексу, що визначає його сутність наступним чином:

До нерухомого майна належать земельні ділянки та інші об'єкти, розташовані на них, переміщення яких унеможлиблюється через потенційне знецінення або зміну функціонального призначення.

Згідно із Земельним кодексом України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.[1]

У земельному кодексі ділянка, як об'єкт нерухомості це

1. Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

2. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. [2]

Розглянемо ключові особливості нерухомості, які визначають її специфічну цінність та роль у ринкових і правових відносинах.

Однією з головних характеристик є **нерухомість** - забезпечення точного визначення її місця розташування. Ця властивість використовується як основа для створення геоінформаційних систем і ведення кадастрових реєстрів.

Довгостроковість нерухомості обумовлена її стабільністю у просторі та часі. Незмінність базових характеристик (за винятком надзвичайних обставин) робить її ключовим об'єктом для довгострокового стратегічного планування.

Інвестиційна привабливість нерухомості обумовлена її здатністю збільшувати вартість із часом під впливом як контрольованих, так і неконтрольованих факторів, включаючи покращення землеустрою, економічну стабільність та політичну ситуацію.

Правове регулювання нерухомості закріплене на конституційному та законодавчому рівнях, забезпечуючи захист прав власників, виконання обов'язків і підтримку з боку державних інституцій.

Нерухомість потребує постійного догляду, технічного обслуговування та ремонту для збереження і примноження її вартості. Це відрізняє її від інших видів матеріальних цінностей, які є менш вимогливими до утримання.

Багатофункціональність нерухомості полягає у можливості її використання в різних галузях виробництва. Це забезпечує гнучкість у капіталізації активів, перетворюючи потенційну користь у реальний дохід.

Нерухомість виділяється серед інших об'єктів матеріальної цінності своєю незрушністю, довготривалістю, правовим регулюванням і необхідністю постійного догляду та обслуговування.

Зазначені особливості визначають нерухомість як винятковий об'єкт цінності, який відіграє значну роль у формуванні національного багатства держави.

На основі визначених характеристик нерухомість класифікується за її функціональним призначенням.

До *житлової* нерухомості відносяться будинки, квартири, апартаменти, таунхауси та інші приміщення, які використовуються для проживання фізичних осіб.

Комерційна нерухомість охоплює об'єкти, такі як офісні будівлі, торгові приміщення, готелі, ресторани, склади та медичні установи, які призначені для ведення бізнесу та комерційної діяльності.

Промислова нерухомість включає об'єкти, пов'язані з виробничою діяльністю, зокрема заводи, фабрики, склади та приміщення для обробки сировини.

Земельні ділянки є класом нерухомого майна, яка в свою чергу класифікується за функціональним призначенням, включаючи сільськогосподарські, промислові, житлові та комерційні зони відповідно до зонування та цільового використання землі.

До *спеціалізованої* нерухомості належать об'єкти, які мають специфічне призначення, зокрема культові споруди, освітні заклади, медичні установи, спортивні комплекси та інші унікальні будівлі.

Дачна та *заміська* нерухомість охоплює об'єкти, такі як дачі та будинки для відпочинку, які використовуються як додаткове місце проживання або для рекреаційних потреб.

Інвестиційна нерухомість включає об'єкти, що придбаваються з метою отримання прибутку шляхом оренди, перепродажу або розвитку.

Кваліфікація нерухомості є ключовим елементом оцінки її вартості, оскільки вона безпосередньо залежить від цільового призначення та функціонального використання земельної ділянки.

На фінансовому ринку, включаючи ринок землі, нерухомість виступає товаром, який є об'єктом різноманітних операцій. Операції з нерухомістю охоплюють дії, спрямовані на досягнення поставлених економічних та інвестиційних цілей, включаючи маніпуляції як із самими об'єктами, так і з фінансовими ресурсами.

Операції на ринку нерухомості класифікуються за трьома основними групами:

Емісійні операції передбачають створення нових об'єктів нерухомості або реконструкцію вже існуючих споруд.

Інвестиційні операції охоплюють вкладення фінансових ресурсів суб'єкта в об'єкти нерухомості. Інвестиції можуть здійснюватися як за рахунок власних коштів, так і шляхом залучення зовнішнього капіталу.

Клієнтські або *посередницькі* операції включають надання послуг суб'єктами ринку нерухомості, таких як ріелторська діяльність або вирішення житлово-комунальних питань, для задоволення потреб клієнтів.

Класифікація операцій з нерухомістю демонструє різні напрями взаємодії між суб'єктами і об'єктами в рамках ринкових відносин.

Операції з нерухомістю оформлюються у вигляді тимчасових або довгострокових угод, що сприяє захисту інтересів усіх сторін через виконання взаємних зобов'язань.

Згідно із законодавством України, *угода* визначається як домовленість між фізичними або юридичними особами щодо встановлення, зміни або припинення цивільних прав і обов'язків.

Операція (угода) у сфері нерухомості трактується як правовий акт, що створює юридичні наслідки, такі як набуття права власності чи права користування майном, з економічною вигодою для сторін.

Угоди виступають основним правовим інструментом для врегулювання обмінних відносин між учасниками цивільного обороту.

Ключовим аспектом угод є відповідність вимогам закону, що забезпечує їх дійсність і легітимність.

Для деталізації сутності операцій з нерухомістю доцільно розглянути приклади основних дій, що здійснюються на цьому ринку:

Зведення та розміщення об'єктів нерухомості як основний етап емісійної діяльності.

Операції купівлі-продажу, що забезпечують передачу прав власності на нерухоме майно.

Дарування та спадкування нерухомого майна як юридичні акти, що забезпечують передачу права власності у безоплатній формі або у порядку спадковості.

Здача в оренду або наймання нерухомості передбачає передачу права тимчасового користування майном за відповідну оплату.

Лізингові угоди як форма довгострокової оренди нерухомості з можливістю її викупу.

Іпотечні операції, що передбачають використання нерухомості як забезпечення для отримання кредитних ресурсів.

Операції обміну, що полягають у взаємній передачі прав власності на нерухомі об'єкти між сторонами.

Операції з рентою, що включають передачу нерухомості в довірче управління з отриманням регулярного доходу.

Страхування нерухомості як механізм захисту від ризиків, пов'язаних з її пошкодженням або втратою.

Оподаткування нерухомого майна, що регулює податкові зобов'язання власників згідно з чинним законодавством.

Реєстрація та перереєстрація прав власності на нерухомість, які забезпечують правове підтвердження майнових прав.

Оцінка нерухомості як ключовий етап встановлення її ринкової вартості.

Отримання доходів у вигляді ренти як результат передачі нерухомості в користування.

Надання ріелторських і комунальних послуг як супутніх видів діяльності на ринку нерухомості.

Маркетинг у сфері нерухомості, спрямований на просування об'єктів і послуг на ринку.

Девелопмент як комплексний процес розробки та реалізації будівельних проектів.

Бухгалтерський облік та аудит нерухомості для забезпечення фінансової прозорості операцій.

Аналіз інвестиційних ризиків для оцінки доцільності вкладів у нерухомість.

Інвестиційне проектування як процес планування та розробки проектів у сфері нерухомості.

Консалтинг у галузі нерухомості, що включає експертні поради для оптимізації операцій із майном.

Операції з нерухомістю є багатограним процесом, що охоплює як економічні, так і правові аспекти, сприяючи сталому розвитку ринку та інтеграції сучасних підходів до управління активами.

До інших операцій з нерухомістю належать нетипові дії, які спрямовані на вирішення специфічних завдань або реалізацію унікальних проектів у межах ринку нерухомості.

Розглянемо процедуру укладення угоди купівлі-продажу земельної ділянки в Україні, яка передбачає кілька послідовних етапів:

1. Узгодження умов договору: на цьому етапі сторони обговорюють ключові параметри угоди, включаючи вартість об'єкта, строки, права та обов'язки учасників.
2. Перевірка даних: перевіряється точність усіх даних, зазначених у договорі, щоб уникнути помилок або непорозумінь.
3. Сплата податків і зборів: учасники угоди забезпечують виконання податкових зобов'язань, зокрема: податок на доходи фізичних осіб (5%), військовий збір (1,5%), державне мито (1%) та збір до Пенсійного фонду (1%).
4. Підписання договору: після узгодження всіх умов та перевірки даних договір підписується сторонами.

5. Нотаріальне посвідчення: нотаріус засвідчує договір, підтверджуючи його законність і відповідність вимогам права.
6. Реєстрація договору: нотаріально посвідчений договір реєструється в уповноважених органах, що включає його до державного реєстру.

Ринок нерухомості України є складною і багатофункціональною системою, як ринки нерухомості інших європейських держав або штатів Америки, зі схожими правилами, регулюваннями та процесами, в деяких випадках беручи до уваги досвід взаємодій на цих ринках. Розвиток українського ринку залежить від гармонійної взаємодії законодавчих ініціатив, ринкових механізмів і потреб суспільства, що щоденно зазнають впливів внутрішніх та зовнішніх факторів, одним з яких є Надзвичайна Ситуація.

1.2. Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю

Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю в кожній країні включає в себе різні закони, постанови, регуляції та правила, які визначають порядок купівлі, продажу, оренди, оцінки та володіння нерухомістю. Одні з таких:

Цивільний кодекс України (ст.181, 316-372)[1] – визначає основи правового регулювання щодо володіння, користування та розпорядження майном, включаючи нерухомість.

Ці статті, особливо книга 3-тя «Право власності та інші речові права», займаються описом понять, об'єктів, суб'єктів правокористування, їх права і обов'язки, можливі ситуації, що виникають у правовому полі та варіанти їх вирішень шляхом чіткого формулювання закону.

Наприклад, стаття 319 «Здійснення права власності», пункт 5-й:

«Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі».

У випадку судового процесу, коли власник використовує земельну ділянку для, теоретично, несанкціонованого складання хімічних відходів, що у наслідку

призводить до погіршення екологічної ситуації, маємо статтю, що чітко забороняє дану діяльність, тому органи виконавчої влади, опираючись цією статтею, можуть легко винести рішення щодо запобіжного засобу.

Закон України "Про реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [4] – регламентує порядок реєстрації прав на нерухомість, що є важливим для забезпечення прав власників та захисту їхніх інтересів.

Її сутність описана в самому законі, статті 1-й пункту першому: Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

Поширюється на існуючі, майбутні об'єкти нерухомості, різних типів власності (за винятком всього, що стосується судноплавства та космічної галузі, (ст.1 п.2)).

Основні операції з нерухомістю в Україні регулюються через наступні законодавчі акти:

Розділ III Підрозділу 1 Глави 54 Цивільного кодексу України призначений за розглядом сутності «купівлі-продаж», її значення, різновиди, взаємодії, та наслідки таких взаємодій.

Для прикладу розглянемо текст ст.664 «Момент виконання обов'язку продавця передати товар», пункт 1-й:

1. Обов'язок продавця передати товар покупцеві вважається виконаним у момент:

- 1) вручення товару покупцеві, якщо договором встановлений обов'язок продавця доставити товар;
- 2) надання товару в розпорядження покупця, якщо товар має бути переданий покупцеві за місцезнаходженням товару.

Договором купівлі-продажу може бути встановлений інший момент виконання продавцем обов'язку передати товар.

Товар вважається наданим у розпорядження покупця, якщо у строк, встановлений договором, він готовий до передання покупцеві у належному місці і покупець поінформований про це. Готовий до передання товар повинен бути відповідним чином ідентифікований для цілей цього договору, зокрема шляхом маркування.

Тобто є чітке формулювання, опис процесу, залучення впливу факторів та основа для винесення рішень у судових процесах.

Глава 55 Цивільного кодексу України розглядає та описує виконання дарування, з впливаючими з цього процесу наслідків та/або нюансів.

Глава 56 розглядає ренту, глава 57 довічне утримання (догляд), а глава 58 – оренду.

Головним центром цієї глави є договір найму, який розглядається в першій статті глави – 759-й. Подальші статті є розглядом деталей та можливих ситуацій, що можуть виникнути у сторін договору, але нерушійним є факт – все встановлюється та прописується у договорі.

Цей факт є амбівалентним, та може як захищати права сторін договору, так і використовуватись як офіційний та законний привід для вчинення протиправної діяльності.

Закон України "Про оренду землі" окреслює правила взаємодії сторін у процесі передачі земельних ділянок у користування. Оренда визначається як тимчасове платне володіння та використання землі на підставі договору. При цьому для земель державної та комунальної власності потрібне нотаріальне посвідчення договору і його обов'язкова реєстрація. Таке регулювання націлене на забезпечення правової прозорості у відносинах між сторонами.[9]

Орендар має право на першочергове продовження договору за умови, що попередні зобов'язання виконані добросовісно. Це створює певну правову стабільність, але також може використовуватися як спосіб обмеження конкуренції. Орендодавець же не може перешкоджати правомірному використанню ділянки, що забезпечує баланс інтересів. Водночас розмір

орендної плати та її форма, за згодою сторін, можуть змінюватися, що додає гнучкості у регулюванні відносин.[9]

Особливої уваги заслуговують правила щодо земель державної і комунальної власності. Передача таких ділянок в оренду відбувається через аукціони, що покликані запобігти корупції. Проте практика інколи показує, що процедурні нюанси можуть стати полем для зловживання. Закон також деталізує процес припинення договорів, включаючи розірвання у разі грубого порушення зобов'язань, що виглядає як правовий запобіжник від ризиків невиконання умов. [50]

Закон України "Про нотаріат" – визначає порядок нотаріального засвідчення угод з нерухомістю, зокрема купівлі-продажу, що є обов'язковим для правочинів, що стосуються нерухомості.

Нотаріат в Україні виконує роль гаранта юридичної вірогідності документів та правочинів. Діяльність нотаріусів регулюється Законом "Про нотаріат", який створює рамки для функціонування як державних, так і приватних контор. Такий підхід забезпечує баланс між доступністю послуг та оперативністю їх надання. Водночас це відкриває можливості для зловживань, які можуть виникнути внаслідок недостатнього контролю за приватною практикою. [52]

Окрім посвідчення угод і заповітів, нотаріуси в Україні займаються складнішими діями, такими як накладення заборон чи оформлення спадщини. Процедури виконання дій прописані надзвичайно докладно, щоб мінімізувати ризики юридичних помилок. Однак, складність регуляторних норм іноді створює бар'єри для громадян, які потребують нотаріальних послуг. [52]

Незалежність нотаріусів, поєднана із суворими вимогами щодо їхньої діяльності, є фундаментом системи. Страхування цивільної відповідальності приватних нотаріусів забезпечує додаткову гарантію для клієнтів, але також підвищує фінансові витрати на такі послуги. Це може стати точкою конфлікту між доступністю і безпекою. [52]

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно виконує важливу функцію юридичного захисту. Це своєрідний "гарант" того, що дані про майно, зокрема власність чи іпотеку, відображають реальний стан речей. Водночас система є відкритою для публічного доступу, що дозволяє будь-кому перевірити історію об'єкта чи переконатися у відсутності обтяжень. Така прозорість є ключовою для довіри громадян до ринку нерухомості.

Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень" є основою для легітимності операцій із нерухомим майном в Україні. Його важливість полягає у забезпеченні правової прозорості, яка є критичною для захисту прав власників і залучення інвестицій у сферу нерухомості. Водночас спрощення процедур реєстрації та розширення електронних послуг створює умови для більшої доступності. Проте виникає новий виклик — кібербезпека, оскільки дедалі більше інформації зберігається в електронному вигляді.[4]

Операції регулюються Податковим кодексом України, зокрема статтями 172 і 167, які визначають базові принципи та ставки для різних видів угод.

Система оподаткування спрямована на забезпечення збалансованого підходу між наповненням бюджету і підтримкою платників податків. Пільгове оподаткування для першого продажу майна, отриманого у спадок або в дарунок, мотивує громадян легально оформлювати угоди, що сприяє прозорості ринку.

Для нерезидентів підвищені ставки ПДФО у 18% разом із військовим збором виконують функцію захисту інтересів держави у фінансовій сфері, однак це може створювати додаткові витрати для міжнародних інвесторів. Проте система надає можливості податкової знижки, яка дозволяє частково компенсувати витрати при купівлі житла, що важливо для офіційно працюючих громадян.

Додаткові платежі, такі як державне мито чи внески до Пенсійного фонду, сприяють наповненню соціальних фондів, не зважаючи на свою важливість, за соціальною думкою ці видатки вважаються зависокими, які додають надмірного

податкового навантаження на громадян. Регулювання, що базується на частоті угод та типі майна, створює простір для стратегічного планування як для фізичних осіб, так і для бізнесу, зокрема на ринку нерухомості.

Захист прав власників є ключовим елементом правової системи України, що забезпечує можливість громадян та юридичних осіб зберігати та реалізовувати свої права на майно. Питання вирішення спорів регулюється низкою законодавчих актів, з яких Цивільний кодекс України, Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та Господарський процесуальний кодекс.

Глава 29 Цивільного кодексу України зокрема присвячена та розглядає захист прав власності, її пункт 2 статті 386 зазначає:

«Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.»^[1]

Це ключовий механізм захисту, який застосовується у разі виявлення шахрайства чи інших порушень права власності. Державна реєстрація є обов'язковою умовою для визнання прав власності, так як це не тільки підтверджує право на майно, а й запобігає випадкам подвійного продажу нерухомості та є одним з головних фактів при проведенні судового процесу щодо заборони вчинення дій, що порушують права власника нерухомості.

Закон України "Про судоустрій і статус суддів" забезпечує правову основу для функціонування судової системи, регламентуючи її роботу на засадах справедливості та верховенства права. Суддівська незалежність, підкріплена соціальними гарантіями, сприяє об'єктивному вирішенню правових спорів. У той час потрібно зазначити, що недоліки, такі як тривалі строки розгляду справ і складнощі з кадровим забезпеченням, залишаються викликом для підвищення ефективності правосуддя.^[57]

В цілому, судова влада складається з судів різних видів, які реалізуються професійними суддями, має незалежність шляхом недоторканності та неможливістю втручання в їх діяльність, питання внутрішнього управління вирішуються на зборах, Раді та З'їздах суддів, та підлягає громадському моніторингу, в яку включається декларування доходів суддів, та етичний контроль шляхом дисциплінарної відповідальності за порушення.

Випадки виконання судового рішення примусово називається **виконавче провадження** і регулюється Законом України «Про виконавче провадження», сутність якого викладена в пункті 1-му статті 1-й, а саме:

«Виконавче провадження як завершальна стадія судового провадження і примусове виконання судових рішень та рішень інших органів (посадових осіб) (далі - рішення) - сукупність дій визначених у цьому Законі органів і осіб, що спрямовані на примусове виконання рішень і проводяться на підставах, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією України, цим Законом, іншими законами та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону, а також рішеннями, які відповідно до цього Закону підлягають примусовому виконанню.» [62]

В цьому законі описані принципи виконавчого провадження (законність, обов'язковість виконання рішень, своєчасність і захист прав усіх учасників), його сторони (боржник і стягувач, а також виконавці) та послідовність дій, від відкриття провадження до завершення примусового виконання.

На основі вищезазначених законодавчих засадах проводяться усі операції на ринку нерухомості, який постійно змінюється під дією різноманітних факторів.

1.3. Тенденції ринку нерухомості в 2020-2024 роках.

Ринок нерухомості в Україні демонструє ознаки поступового відновлення після значного падіння, спричиненого повномасштабним вторгненням. У 2023 році українці придбали у 1,7 рази більше нерухомості, ніж у 2022 році, але обсяги

залишаються на 1,6 рази меншими за довоєнний рівень. Загалом було укладено 404 тисячі угод, що суттєво поступається показнику 2021 року (631 тисяча).

З 2015 року до початку великої війни спостерігався сталий ріст ринку нерухомості. Особливо знаковим став 2021 рік, коли був відкритий ринок землі. У цей період кількість угод із житлом перевищувала угоди із земельними ділянками, але різниця між цими категоріями суттєво скоротилася. Починаючи з 2022 року, інтерес до земель зріс, оскільки багато громадян бачать у землі безпечнішу і перспективнішу інвестицію. Проте фактичні площі земель, що продаються, значно менші за очікувані, і це свідчить про обмеження у доступності пропозицій чи особистої недовіри громадян до відкритого ринку (Рис. 1.1).

Відновлення повноцінної активності ринку нерухомості залежить від стабілізації економічної та безпекової ситуації в Україні, дії якої направлені на підтримку через програми кредитування та іпотеки, як «Оселя».



Рис.1.1 Розрахунки KSE Агроцентр за даними Держгеокадастру [13]

Наразі українці частіше купують землю, аніж житло. Торік земельних ділянок було придбано в 1,3 рази більше, аніж квартир та будинків.

Кількість новопроданих помешкань перевищила 172 тисячі. Але це все ще удвічі менше, ніж у довоєнному році — 325 тисяч. Проте у порівнянні до першого року повномасштабної війни ринок нерухомості оживає: тоді українці купили 100 тисяч будинків та квартир (Рис.1.2).



Рис.1.2 Динаміка купівлі нерухомості в Україні [10]

Розглянемо дані щодо ситуації на ринку нерухомості в місті Києві ближче. За інформацією від Lun, протягом року кількість новобудов, які перебувають на продажу, зменшилася із 216 до 182 об'єктів.

Державна служба статистики надає дані, згідно з якими в січні–вересні 2022 року площа житла, що було введено в експлуатацію в багатоквартирних будинках у Києві, збільшилася на 12% порівняно з відповідним періодом 2020 року. Зазначено, що дані за 2021 рік відсутні, що може бути пов'язано із певними маніпуляціями інформацією щодо дефіциту новобудов на ринку нерухомості.

Існує теорія, що в умовах воєнного-економічного навантаження забудовники вимушені тримати номінальні ціни, аби не допустити збанкрутування та припинення функціонування, «замороження» об'єктів на невстановлений проміжок часу чи/та їх ліквідація. Якщо інвестори новобудов попередніх років відчують цю зміну, може розпочатися панічний розпродаж.

Окрім того, в умовах подорожчання будівельних матеріалів забудовники Києва й передмістя хочуть зберігати рентабельність, тож і створюють видимість великого попиту й позитивної цінової динаміки в очікуванні закінчення війни й відбудови.

Згідно з аналізом статистики, є можливість того, що попит на нерухомість може бути переміщений із міста Київ до обласних центрів на Заході України. Особливо рекордне зростання цін на новобудови було зафіксоване у містах Львові та Ужгороді, де ціни зросли на 37% та 47% в доларовому еквіваленті відповідно.

Ця динаміка свідчить про зміну інтересів покупців на ринку нерухомості Києва, та можливий перехід до інших регіонів країни, особливо на західних - Львівську, Івано-Франківську. Такі зміни на ринку нерухомості можуть бути важливими для інвесторів і осіб, які розглядають різні регіони для придбання житла або інвестицій в нерухомість.

Згідно з інформацією, одним із важливих завдань влади на поточний рік є підвищення прозорості на ринку нерухомості. Досягнення цієї мети передбачає повернення статистики, яка б відображала кількість новозбудованих квартир у Києві та інших містах, а також визначення відповідального органу за збір даних про продажі на первинному ринку. Зазначено, що можливе прийняття Закону "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому," який має створювати нормативно-правове обґрунтування захисту та гарантування прав для майбутніх об'єктів нерухомості. Всі ці заходи спрямовані на поліпшення доступу до даних та інформаційної прозорості на ринку нерухомості. Також створення більшої кількості вигідних програм іпотечного кредитування дозволить збільшити чисельність купленої, отже офіційно оформленої нерухомості, що сприятливо впливатиме на ринок нерухомого майна в цілому, і робота в цьому напрямку проводиться вже зараз (Рис.1.3).

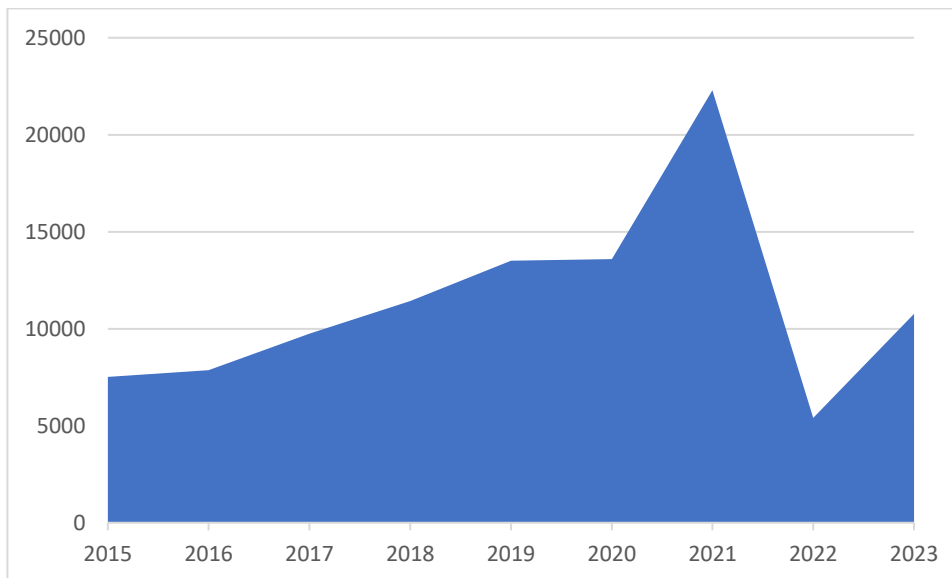


Рис.1.3 Кількість щорічно складених угод іпотечного кредитування на квартири та житлові будинки [10]

Протягом перших місяців повномасштабної російської агресії в Україні та оголошення воєнного стану, ринок землі повністю зупинився. Було припинено доступ до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру, введено обмеження на проведення операцій з формування та передачі земельних ділянок, включаючи безоплатну передачу, а також скасовано проведення торгів із землями сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній та комунальній власності, і так далі. Внаслідок цього не було юридичної можливості виконувати операції з нерухомим майном.

Починаючи з травня 2022 року і відновленням доступу до державних реєстрів, ринок земельних ділянок почав проявляти ознаки активності. За 9 місяців було укладено понад 34 тисячі угод, що стосуються земельних ділянок загальною площею понад 61 тисячу гектарів. Хмельницька область виділяється як регіон з найбільш активним земельним ринком у цьому році, де було укладено угод на площі 6,2 тисячі гектарів. Також значний попит на земельні ділянки виявився у центральних регіонах України, таких як Вінницька (6,1 тисячі гектарів), Полтавська (5,9 тисячі гектарів), Кіровоградська (5,8 тисячі гектарів) та Дніпропетровська (5,2 тисячі гектарів) області, [12].

Незважаючи на те, що протягом майже 9 місяців існувала заборона на проведення аукціонів для набуття прав оренди, емфітевзису та суперфіцію, стосовно земель сільськогосподарського призначення, що належать до державної та комунальної власності, фізичні особи продовжували використовувати систему "Prozorro.Продажі". Зокрема, з 24 лютого 2022 року було успішно завершено майже 1 тисячу земельних аукціонів, які призвели до надходження понад 228 мільйонів гривень (Рис.1.4).



Рис.1.4 Динаміка реєстрації цін угод купівлі-продажу земельних ділянок [13]

Ціни на землю відзначили незначні зміни. За даними на кінець жовтня, середня вартість гектару землі становила майже 38 тисяч гривень за гектар, що на 2 тисячі гривень більше, ніж у відповідний період минулого року. Найвищі ціни на земельні ділянки зафіксовані в Івано-Франківській області (91,7 тисяч гривень за гектар), Київській області (77,9 тисяч гривень) та Львівській області (70,4 тисяч гривень).

Інвест-консультанти, професійні інвестори почали розглядати інвестиції в сільськогосподарську землю, як в класичний інструмент нерухомості. Тобто той, хто розраховував 20-30% у своєму портфелі покласти на нерухомість –

комерцію, квартири чи щось подібне – вони розглядають землю, як аналог класичної нерухомості. Це дуже велика зміна на ринку [13,2].

Після запуску ринку землі переважно на нього вкладалися підприємці, особливо власники середнього і великого бізнесу. Ця домінантна позиція підприємців зберігалася приблизно пів року.

Але після повторного запуску ринку в червні 2022 року помітно зросла кількість спеціалістів ІТ-сфери, тоді як кількість підприємців скоротилася. Зараз найбільша частина угод з купівлі землі розподіляється між підприємцями і айтівцями, але ця діяльність також стає доступною для інших категорій осіб.

Аграрні землі, на відміну від житлової чи комерційної нерухомості, мало залежні від стану економіки країни, а отже, не втрачають в ціні за кризових ситуацій. Навіть якщо економіка впаде або піде по негативному сценарію, все одно експортне уторгування прив'язане до валюти [14].

Ще однією проблемою на ринку землі є неофіційна виплата частини орендної плати, що може впливати на зниження вартості земельної ділянки. Важливою є офіційна сума орендної плати, оскільки вона визначає ціну, яку можуть запропонувати покупці. Чим вища офіційна орендна плата, тим вища ціна для продавця. Для покупців це важливо, оскільки вони хочуть мати гарантії, що агровиробники будуть щорічно виплачувати орендну плату відповідно до угоди, а не на свій розсуд.

Додатково, експерти вважають, що ринок землі потребує певної лібералізації, оскільки процес купівлі-продажу зараз дуже забюрократизований, і транзакційні витрати дуже високі [15].

Враховуючи офіційну ціну землі в 39 тисяч гривень за гектар, навіть на невеликих ділянках, наприклад, 1 гектар, третина вартості може бути спожита на транзакційні витрати. Це призводить до зменшення привабливості купівлі землі, і деякі ділянки виходять з ринку через високі витрати на оформлення угоди.

Очевидно, що рівень попиту на житло в Україні зараз далекий від довоєнних показників. А деякі міста ще нескоро повернуться до показників, які були пару років тому.

Існує класична картина відкладеного попиту. З нашої внутрішньої аналітики ми бачимо, що люди цікавляться нерухомістю, серйозно розглядають варіанти, але перетворити цю зацікавленість у підписаний договір сьогодні складніше. Проте, квітень 2023 по всім показникам побив попереднього рекордсмена - вересня 2022. Можна стверджувати, що "зима" на ринку нерухомості офіційно закінчилась і прийшло таке очікуване потепління [15, 2].

У Дніпрі ця ціна зростала з 28 до 41,7 тисяч гривень, в Одесі – з 26 до 37,2 тисяч гривень. У Львові середня вартість підскочила з 26 до 45,9 тисяч гривень, в Івано-Франківську – з 14,3 до 25 тисяч гривень.

За оцінками аналітиків, середня ціна за квадратний метр на первинному ринку житла на сьогодні становить 36,9 тисяч гривень в Ужгороді, 34,9 тисяч гривень в Запоріжжі, 34 тисячі гривень в Вінниці, 33 тисячі гривень в Чернівцях, 31 тисячу гривень в Полтаві, 29 тисяч гривень в Луцьку. Вартість квадратного метра на первинному ринку житла в Рівному і Харкові становить 27,9 тисяч гривень, в Сумах та Чернігові – 25 тисяч гривень.

У Житомирі і Тернополі ціна житлового квадратного метра на первинці становить 24,8 та 24,5 тисяч гривень відповідно, в Хмельницькому та Черкасах – 23 тисячі гривень за квадратний метр.

Зважаючи на великий вплив на вартість нерухомості від наслідків НС, все ще можна зазначити, що зберігається загальна тенденція поступового сталого збільшення вартості земельних ділянок.

РОЗДІЛ 2. НАДЗВИЧАЙНІ СИТУАЦІЇ ТА ЇХ НАСЛІДКИ

2.1. Загальні ознаки та класифікація надзвичайних ситуацій

Надзвичайну ситуацію можна виразити у понятті - порушення нормальних умов життя і діяльності людей на об'єктах або територіях, спричинене аварією, катастрофою, епідемією, стихійним лихом, епізоотією (масове заразне захворювання тварин), епіфітотією (масове інфекційне зараження рослин), великою пожежею, застосуванням засобів ураження, що призвели або можуть призвести до людських і матеріальних втрат.

Класифікація НС поділяє їх на наступні класи:

- **Природні катастрофи** (повені, землетруси, урагани, посухи);
- **Техногенні катастрофи** (аварії на підприємствах, вибухи, забруднення довкілля);
- **Соціально-політичні кризи** (масові протестні акції, військові конфлікти, збройні зміни влади);
- **Епідемії та пандемії** (наприклад, COVID-19).

Різні Надзвичайні Ситуації (НС), такі як природні катастрофи, епідемії та інші події, можуть мати значний вплив на економіку та ринок нерухомості. Наслідки для формування цін земельних ділянок можуть варіюватися в залежності від типу та масштабу НС.

Для визначення рівня надзвичайної ситуації встановлюються такі критерії:

- 1) територіальне поширення та обсяги технічних і матеріальних ресурсів, що необхідні для ліквідації наслідків надзвичайної ситуації;
- 2) кількість людей, які постраждали або умови життєдіяльності яких було порушено внаслідок надзвичайної ситуації;
- 3) розмір заподіяних (очікуваних) збитків» [3].

Попри значні втрати від природних катаклізмів, масштаби техногенних катастроф можуть бути ще більшими, загрожуючи не лише окремим регіонам, а

й усій планеті. Приклади таких подій включають ядерні аварії, що викликають радіаційне забруднення, застосування ядерної зброї з можливими глобальними наслідками, а також аварії на транспорті та промислових об'єктах, які забруднюють середовище та загрожують життю людей. [18]

У свій час, соціальні надзвичайні ситуації, такі як пандемії чи військові конфлікти, мають значний вплив на локальні та глобальні процеси також, вимагаючи координації між країнами. Попередження терористичних атак і контроль за їхніми наслідками мають велику увагу з боку спецслужб багатьох країн світу. Масові заворушення підкреслюють важливість соціального діалогу, економічної стабільності та боротьби з нерівністю, адже вони можуть бути використані та/або спровоковані ними ж, з різних, але в кінцевому схожих, мотивів. Тому важливим для сьогодення є дослідження стійкості суспільств до таких загроз для покращення кризового менеджменту та відновлення, вважаючи велику кількість таких прецедентів вже існуючих, та за схожою тенденцією, в майбутньому.

Надзвичайні Ситуації можуть варіюватися за різними параметрами, включаючи кількість жертв, кількість хворих або калік, вплив на моральний стан людей, розміри економічних збитків, площу території, на якій вони виникають, та інші фактори.

Користуючись методом ієрархії систем "Людина — Життєве Середовище" поділяємо НС на різні рівні:

Індивідуальні – мікроколективні – колективні – макроколективні – місцеві – обласні – державні – континентальні – планетарні.

Ця ієрархія дозволяє класифікувати Надзвичайні Ситуації від найменших масштабів до найбільших і розвивати відповідні стратегії та заходи для їх управління та реагування.

В залежності від кількості постраждалих, людей, які загинули, розрізняють чотири рівні надзвичайних ситуацій:

Надзвичайна ситуація загальнодержавного рівня має масштаби і наслідки, які стосуються цілого державного суверенітету або є загрозою для території декількох областей та транскордонними наслідками. Цей рівень надзвичайних ситуацій вимагає взаємодії різних регіональних та центральних органів влади та ресурсів для ефективного управління та ліквідації надзвичайної ситуації. Він також може потребувати залучення міжнародної допомоги або координації за кордоном для боротьби з наслідками надзвичайної ситуації.

Надзвичайна ситуація регіонального рівня охоплює великі території, які можуть включати кілька адміністративних районів, областей, міст обласного значення, а також може загрожувати розповсюдженням на суміжні області України. Цей рівень надзвичайних ситуацій вимагає координації та співпраці між різними регіональними органами влади та ресурсами для ліквідації надзвичайної ситуації. Також, для її подолання може знадобитися допомога центральних органів влади.

Надзвичайні Ситуації місцевого рівня охоплюють області, райони, а також можуть впливати на навколишнє середовище та сусідні населені пункти. Вони можуть ставити під загрозу життя та здоров'я людей, а також призводити до негативних наслідків для навколишнього середовища та майна. Ці ситуації можуть виникнути на різних об'єктах і вимагати вмілого управління та ліквідації. Для їх подолання необхідні великі ресурси та координація з місцевими владними органами та службами.

На місцевому рівні важливо реагувати оперативно та ефективно, оскільки це перший рівень відповіді на надзвичайну ситуацію, і від цього може залежати подальший розвиток подій та наслідки для населення та навколишнього середовища.

Надзвичайна ситуація об'єктового рівня виникає на певному об'єкті або в його найближчому оточенні і не розповсюджується на більші території, такі як область, район, чи вищий рівень адміністративно-територіального поділу. Вона може бути пов'язана з аварією або подією, що відбулася на конкретному об'єкті,

такому як завод, заводська лабораторія, електростанція, хімічний підприємство, гірничий рудник, але наслідки цієї надзвичайної ситуації обмежені територією об'єкта або його санітарно-захисної зони. [3, 2].

Управління та ліквідація надзвичайних ситуацій об'єктового рівня зазвичай вимагають застосування спеціалізованих заходів та ресурсів, і вони розглядаються як ізольовані від інших подій, але все одно потребують реагування та ліквідації для запобігання подальших наслідків.

2.2. Надзвичайні Ситуації США

Говорячи про нещодавні НС, одразу припадає на думку ураган Мілтон – неймовірної сили та руйнування тропічний циклон 3-ї категорії, (на піку сил - категорії 5), другий по потужності Атлантичний ураган, який поступається лиш урагану Ріта 2005 року.

Ураган розвивав швидкість до 285 км/год, тиском до 90 тис. Паскалей. За розрахунками вчених з Climate Central, на основі моделі Climate Shift Index: Ocean (Ocean CSI) аномально висока температура поверхні моря, яка сприяла швидкому посиленню урагану, була збільшена в 400-800 разів через зміни клімату. Вчені з World Weather Attribution center підраховали, що 1-денна кількість опадів, як і під час урагану, спричиняє на 20–30% більше опадів через зміну клімату, тоді як швидкість вітру урагану зросла на 10%. Використовуючи статистичне моделювання, вчені припустили, що «без зміни клімату Мілтон вийшов би на сушу як шторм категорії 2 замість категорії 3».

26 вересня Національний ураганний центр вперше окреслив територію можливого розвитку в західній частині Карибського моря. У міру поступового розвитку в західній частині Карибського басейну утворилася широка зона низького тиску, яка викликала неорганізовані зливи та грози, перед тим як через два дні розсіятись у відкриту западину (Рис. 2.1.).



Рис.2.1 Метеорологічний шлях урагану Мілтон [38]

Основний «удар» прийняли на себе штат Флорида, менше Джорджія, та частково Багами, було зруйнував близько 125 будинків. Зокрема в окрузі Сент-Люсі були жертви стихії. Крім того, щонайменше 2 смерті були зареєстровані у спільноті для пенсіонерів у Форт-Пірсі. Загальна кількість загиблих становить близьок 36-ти, біля 100 людей зникло без вісті.

Відомо, що "Мілтон" вийшов на сушу на центральному західному узбережжі Флориди в районі міста Сарасота. У місті Сент-Пітерсберг за час негоди випало понад 400 мм - опадів. При цьому половина з них вилилася ще до того, як центр "Мілтона" вийшов на сушу (Рис.2.2).



Рис.2.2 Шлях проходження урагану Мілтон [38]

Згідно з початковими оцінками міжнародної рейтингової агенції Fitch Ratings, Мілтон завдав збитків на 50 мільярдів доларів США. Базуючись на початкових оцінках застрахованих збитків, Fitch прогнозує, що більшість пунктів перестраховування, ймовірно, буде виконано, щоб більшість страхових збитків не покривалися основними страховиками. Згідно з пізнішою оцінкою CoreLogic, Мілтон завдав шкоди щонайбільше на 34 мільярди доларів США. Однак Moody's Analytics опублікувала набагато вищу вартість – 85 мільярдів доларів США.

Ще одним наслідком стихійного лиха стало знеструмлення понад двох мільйонів домогосподарств і підприємств у Флориді, про що повідомили місцеві органи влади та енергокомпанії. [39]. Були названі цифри в 3,1 мільйона підприємств і осель, що опинилися без електропостачання.[36]

Значні грошові збитки були нанесені внаслідок урагану Мілтон, багато будинків було зруйновано, велика площа земель була пошкоджена. Та для подальшого розгляду впливу «Мілтон» на ціну земельних ділянок у Флориді потрібно додатково розглянути механізм придбання нерухомості в США.

2.3. Стан ринку нерухомості США внаслідок урагану Мілтон

Перед формуванням певних висновків щодо ціноутворення ділянок, потрібно ознайомитись з основними правочинами у сфері нерухомого майна, адже багато правових засад, процесів, та тенденцій схожі з Україною. Кожен штат підтримує систему державної реєстрації права власності на землю, де можна перевірити право власності та за допомогою якої реєструються права на землю, не зважаючи на особливості для кожного штату та встановлюються законом. Реєстрація є обов'язковим кроком в угодах з нерухомістю.

Акт є єдиним остаточним документом, який підтверджує право власності. Кожен громадянин може отримати доступ до більшості офісів податкових експертів онлайн і переглянути своє майно за номером книги та сторінки акта.

Земля, яка не є власністю федерального уряду, може належати державній чи місцевій владі, але значна частина землі, що залишилася, є землею приватної власності. Земля у приватній власності визначається як земля, що належить окремій особі чи групі осіб і зберігається для їхнього виключного користування. Багато американців живуть на приватній землі.

Реєстр правочинів є запис про право власності на нерухоме майно та право власності на землю. Він підтримується та розміщується урядовою установою округу, такою як реєстр або клерк округу. Реєстр правочинів зберігається в централізованому місці, де реєструються всі юридичні документи. [85]

Розглянемо детальніше процес купівлі земельної ділянки.

Купити землю в США можуть ті, хто:

- легально перебуває в країні. Під цю категорію підпадають власники туристичної, робочої або студентської візи;
- у статусі очікування надання притулку;
- власники грін-кард;
- громадяни США.

Якщо у вас недостатньо особистих коштів, щоб купити нерухомість у США за повну вартість, є сенс скористатися банківським кредитуванням. Існує спеціальна категорія кредитів, пов'язана з купівлею землі під будівництво приватного житлового будинку. Їх поділяють на кредит на землю (Land Loan), на будівельний кредит (Construction Loan) і одноразовий кредит FHA (FHA One-Time Close Loan).

Податкове законодавство США зобов'язує кожного платника податків, незалежно від наявності грін-кард чи громадянства, сплачувати щорічні податки на майно. Це слід робити двічі на рік — до 1 березня та 1 вересня.

Якщо ми говоримо про купівлю землі, то після оформлення угоди купівлі-продажу, покупець зобов'язаний одноразово сплатити податок на купівлю майна, а далі платити регулярно 1 раз на півріччя.

Розмір податку для обраного нами штату Флоріда складає всього 0.89% від повної вартості об'єкта нерухомості, при показнику в 1.19% по країні (Рис.2.3).

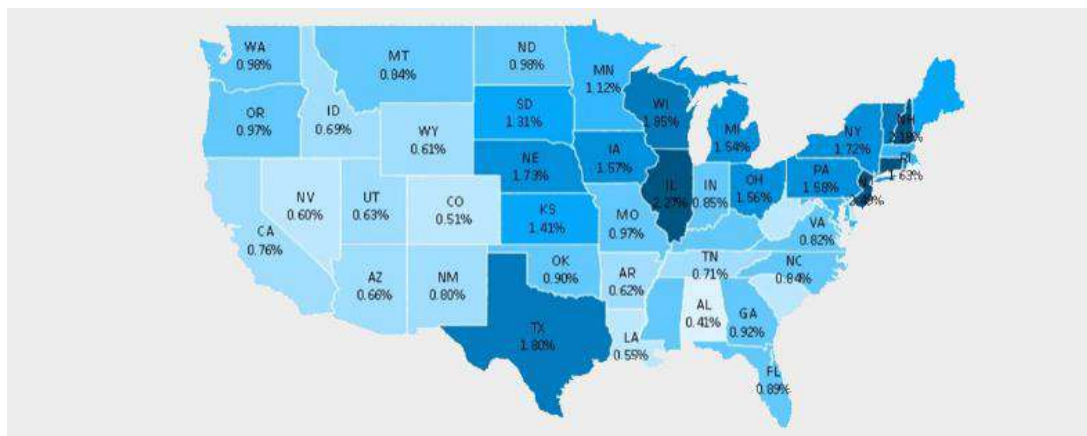


Рис.2.3 Розмір податку на майно, за даними 2022 року. [60]

Згідно з електронним ресурсом Rhythm of the Home[41], штат Флоріда було визнано 2-м за привабливістю для купівлі земельної ділянки, завдячуючи теплому клімату, близькості до узбережжя та високою туристичною активністю, що благочинно впливає на вартість особистої ділянки у розгляді довгострокового інвестування, (не зважаючи на шанс виникнення НС, таких як Мілтон) (Рис.2.4).

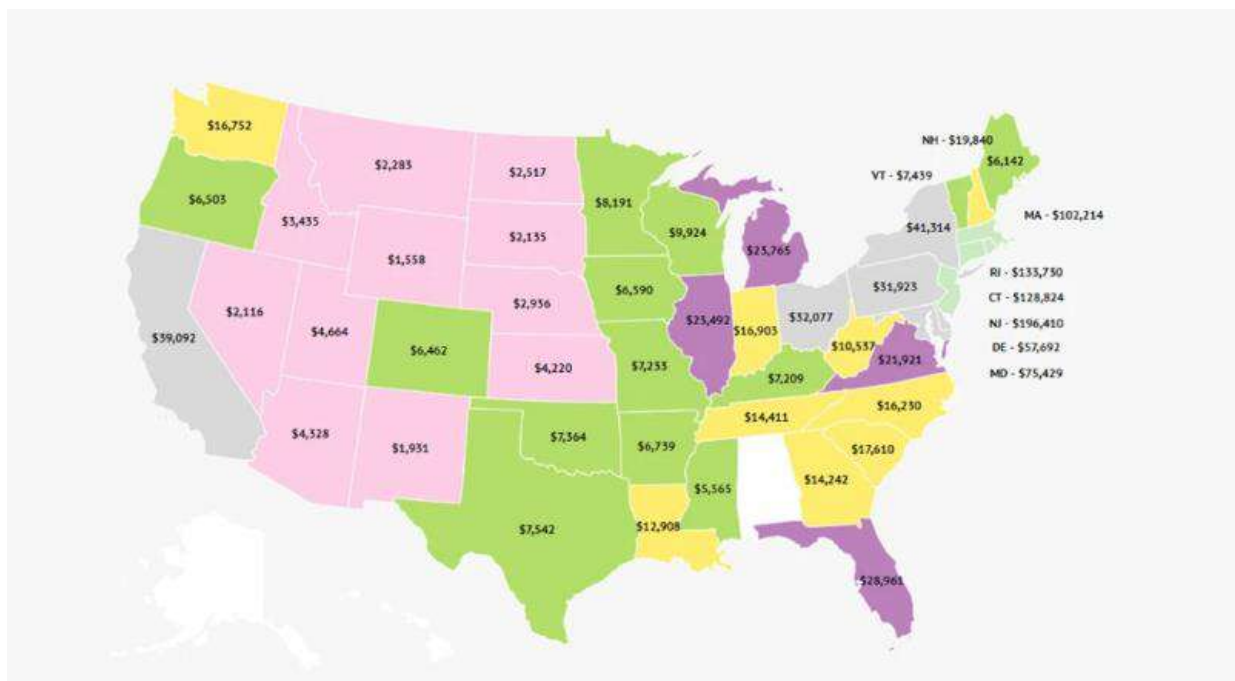


Рис.2.4 Ціна за 1 акр (0.4047га) землі в кожному штаті. [60]

Згідно статистичі Federal Reserve System[42], середньорічне збільшення вартості нерухомого майна складає 4.5% від вартості, хоча в останні роки

ситуація змінилась, за 2023 рік - 6% від вартості, а за 2024 рік вже скаладає 6.6% від вартості, та, за думкою експертів, буде збільшуватись на 0.4% щорічно.

Цю тенденцію підтверджує інсайд ресурсу CoreLogic. Ціни на житло по всій країні, включно з проблемними продажами, зросли за рік на 3,4% у вересні 2024 року порівняно з вереснем 2023 року. У порівнянні з місяцем ціни на житло зросли на 0,02% у вересні 2024 року порівняно з серпнем 2024 року (Рис.2.5).

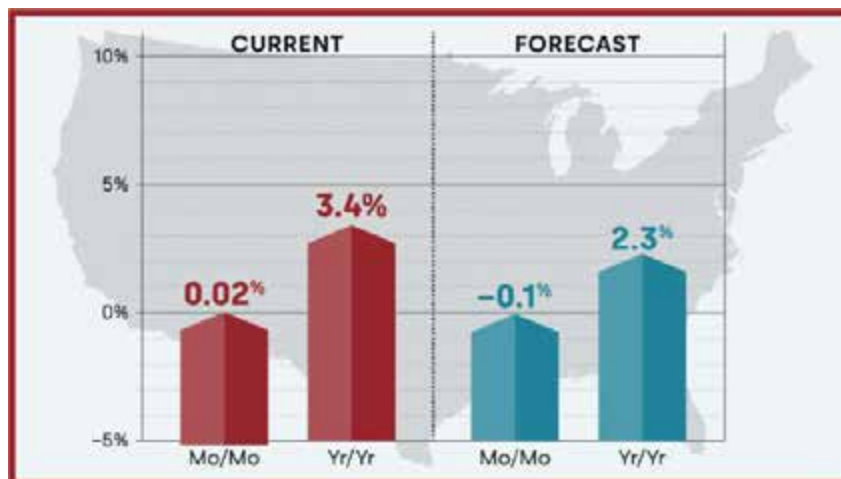


Рис.2.5 Графік порівняння цін на нерухомість вересень 2023-2024 [61]

Після вибору ділянки у зацікавленому штаті, потрібно пройти алгоритм купівлі земельної ділянки. Наведено приклад купівлі ділянки під будівництво житлової забудови:

1. Запит в банк про кредитування. Якщо ви готові оплатити купівлю земельної ділянки повністю своїми коштами, цей крок пропускаємо.
2. Пошук відповідної ділянки. Тут ваш брокер відбирає кілька варіантів, залежно від ваших фінансових можливостей, розміру ділянки та її призначення, розташування і стану.
3. Підготовка та надсилання пропозиції продавцю (Offer). Брокер надсилає пропозицію продавцю з інформацією про те, як ви плануєте оплачувати нерухомість. Якщо це ваші кошти, до офери додається виписка з банківського рахунку потенційного покупця. Якщо ви плануєте частково використовувати кошти банку, брокер додає до офери лист від банку про схвалений кредит.

4. Договір купівлі-продажу. Якщо «Offer» надісланий вами раніше, влаштовує продавця, можна переходити до етапу підготовки та оформлення договору купівлі-продажу.

У документі прописуються умови угоди, розмір депозиту (від 10% до 30% від загальної суми) і дату повної оплати ділянки. Крім того, у договорі вказуються дати проведення оцінки та інспекції земельної ділянки, за необхідності. Найчастіше інспекцію в незалежній організації замовляють, якщо угода купівлі відбувається дистанційно й у вас просто фізично немає можливості особисто оглянути ділянку.

5. Інспекція земельної ділянки. Вона потрібна для того, щоб стороння незалежна організація могла перевірити чистоту угоди та саму ділянку на наявність будь-яких дефектів, які об'єктивно можуть зменшити вартість лота, що продається. Інспектор, який є ліцензованим фахівцем (англ. physical inspection), заносить усі недоліки в протокол, що додається до угоди. Якщо недоліки істотні, покупець може повністю відмовитися від угоди, без будь-яких штрафних санкцій.

6. Перевірка угоди. Після завершення угоди купівлі-продажу необхідно перевірити об'єкт на наявність обтяжень. Цим займаються спеціалізовані компанії (англ. escrow company), які перевіряють статус ділянки в реєстраційному реєстрі або title search.

7. Повна оплата. Оплата решти суми вартості ділянки.

8. Реєстрація власності. Процес оформлення ділянки у власність та отримання свідоцтва зазвичай займає від 6 до 10 тижнів. Запис у реєстрі додається тільки після повного зарахування коштів на рахунок продавця.

9. Сплата податку на придбання нерухомого майна. Заздалегідь уточніть розмір податку, встановлений у вашому штаті, на офіційному сайті місцевої податкової інспекції.

Отже, право власності на землю керується Актом купівлі-продажу (Offer), під час складання якого залучено багато сторін: банки - надання іпотеки на

купівлю земельної ділянки, податкова служба - перевіряє ваші надходження на легальність та співпрацює з банками, рієлтори/брокери – займаються пошуком інформації та самої ділянки (будинку).

2.4. Порівняння цін земельних ділянок під впливом урагану Мілтон

Розглянемо території, що підпали під руйнування, та проведемо аналітику. На запропонованій карті (Рис.2.6) видно густоту кількості оголошень по шляху проходження урагану Мілтон у жовтні 24-го року, близько 70% оголошень перебувають на платформі менше 60 днів, (від 5 до 30 днів), що звично показує зацікавленість населення у продажу нерухомості.

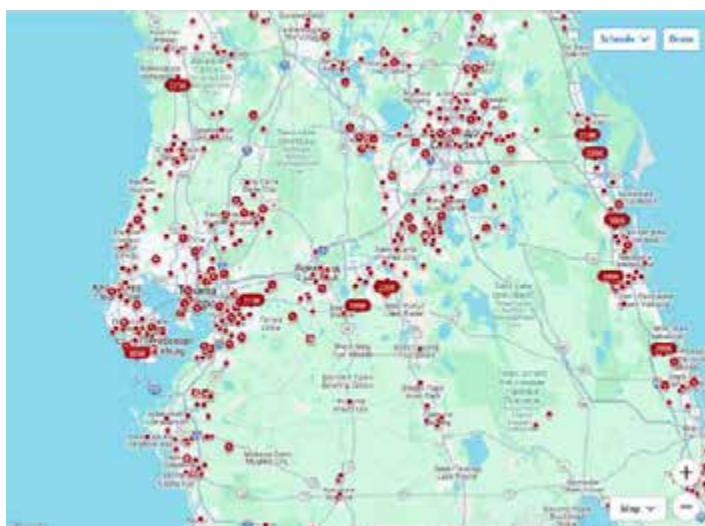


Рис.2.6 Густота будинків на продаж по шляху урагану Мілтон[43]

Деякі з причин можуть бути очевидними, такі як – надзвичайні ситуації, що мають часте місце бути у даному регіоні, великі витрати на відновлення будинків, загальне підвищення вартості матеріалів та підвищення вартості страхування на нерухомість, (вартість якої зростає на 4.5% також, разом із вартістю нерухомого майна).

Розглянемо пару оголошень на платформі «Zillow» з продажу нерухомості у місцях проходження урагану, та спробуємо виявити наявні кореляції.

Перша ділянка знаходиться на східному узбережжі Флориди, місто Рокледж, на вулиці Сонома Вей, 2833. Площа будинку – 259,10 м² (2789 фут²), загальна площа ділянки – 332,12 м² (3575 фут²).

Великий одноповерховий будинок, 5 спальень, 3 душових, загалом вважається доволі елітною нерухомістю у регіоні, з ціною 769 тис. доларів США. Оцінка майна проведена системою Zestimate, що враховує ситуацію у районі знаходження об'єкту: рівень правопорядку в районі, логістична зручність, само вартість будинку, деталі планування та ін..



Рис.2.7 Загальний опис ділянки №1 [44]

Цікавим є інше – внаслідок великого відсотку інфляції у 2022 році в Америці ціна даного об'єкту активно змінювалась, часто дорожчала. Далі у 2022-му, середині 2024 врегулювалася до певного рівня, і здобула пікової вартості в серпні 2024-го, з подальшим зниженням вартості перед «Атлантичним ураганим сезоном» (Рис.2.8, 2.9).

Надалі ситуація зрозуміла – поступове зниження ціни для заохочення більшого кола можливих покупців, намагаючись нівелювати не найбільш привабливе розміщення регіону, про який нагадав «Мілтон» (Рис.2.10).

Zestimate history		Zestimate history		Zestimate history	
Date	This home	Date	This home	Date	This home
Dec 2022	\$667.2K	Jan 2024	\$653.6K	Nov 2024	\$750.5K
Nov 2022	\$685.7K	Dec 2023	\$661.6K	Oct 2024	\$761.9K
Oct 2022	\$692.3K	Nov 2023	\$670.8K	Sep 2024	\$767.3K
Sep 2022	\$697.6K	Oct 2023	\$677.6K	Aug 2024	\$797.8K
Aug 2022	\$700.8K	Sep 2023	\$687K	Jul 2024	\$683.4K
Jul 2022	\$721.3K	Aug 2023	\$685.1K	Jun 2024	\$683.5K
Jun 2022	\$730.2K	Jul 2023	\$686.7K	May 2024	\$684.8K
May 2022	\$727.3K	Jun 2023	\$676K	Apr 2024	\$670.1K
Apr 2022	\$703.1K	May 2023	\$677.3K	Mar 2024	\$665.6K
Mar 2022	\$674.2K	Apr 2023	\$670.2K	Feb 2024	\$669.2K
Feb 2022	\$638K	Mar 2023	\$665.3K	Jan 2024	\$653.6K
Jan 2022	\$625.5K	Feb 2023	\$654.9K		
Dec 2021	\$616.2K	Jan 2023	\$664K		
		Dec 2022	\$667.2K		

Рис.2.8, 2.9, 2.10 Історія зміни вартості ділянки протягом 2022-2024 року

[44]

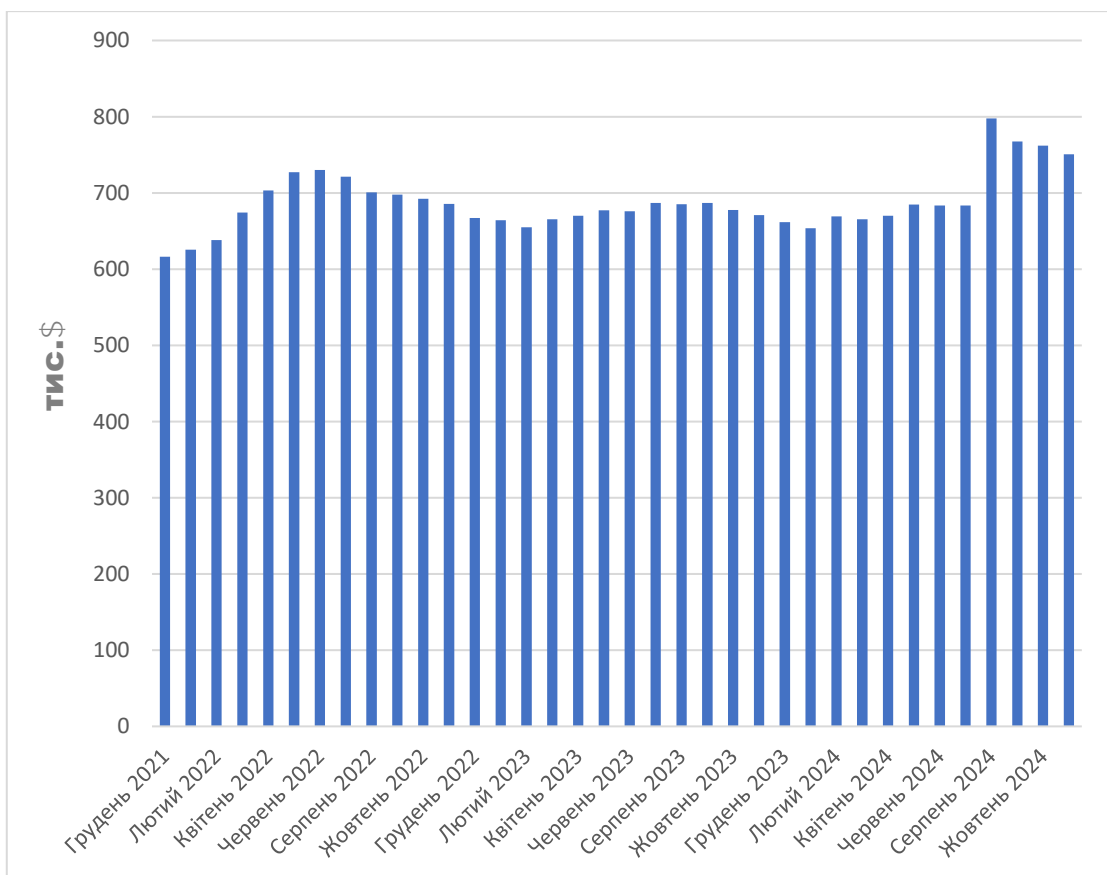


Рис.2.11 Діаграма змін вартості ділянки протягом 2022-2024 [44]

Можна зробити прогнозування, що вартість буде поступово спадати до літа наступного року, з підвищенням ціни до рівня піку серпня 2024 з додачею середньорічного зростання у середні 6% вартості (що в кінцевій сумі складатиме приблизно 845 тис. доларів США).(Рис.2.12)

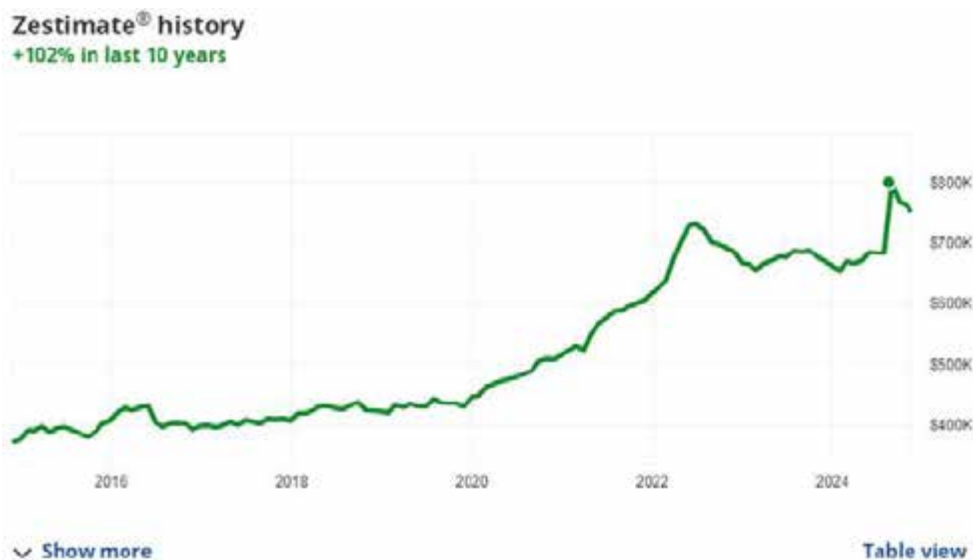


Рис.2.12 Прогнозування системи Zestimate

Price history		
Date	Event	Price
11/12/2024	Price change	\$769,000 -0.1% \$276/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022121 Report</small>		
11/4/2024	Price change	\$770,000 -1.3% \$276/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022023 Report</small>		
10/3/2024	Price change	\$780,000 -1.3% \$280/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022021 Report</small>		
9/18/2024	Price change	\$790,000 -1.1% \$283/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022021 Report</small>		
9/12/2024	Price change	\$798,999 -0.1% \$286/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022021 Report</small>		
8/18/2024	Listed for sale	\$799,999 +155.7% \$287/sqft
<small>Source: Space Coast AOR #1022021 Report</small>		
5/4/2011	Sold	\$300,000 -4.8% \$108/sqft

Рис.2.13 Історія встановлення цін власниками протягом цього періоду

Важливо зазначити, що показники системи Zestimate та ціна, встановлена власниками (Рис.2.13) нерухомості, відрізняються, логічно. Система дає оцінку не враховуючи людський фактор – власника, які особисто вносять відсоткову зміну у вартість лоту, внаслідок різних ситуацій, таких як психологічний фактор, та втручання зовнішнього елементу як надзвичайна ситуація.

Parcels	
Owner Name:	ROSS, ERIC
Site Address:	2833 SONOMA WAY ROCKLEDGE, FL 32955
County:	BREVARD
Last Sale:	\$300,000 2011-05-02
PIN:	25-36-28-SW-0000F.0-0005.00
PIN2:	25 3628-SW-F-5
ALTKEY:	2534112
Acres:	0.25
Land Use:	Single Family Residential
Zoning:	
Lat/Long of Mouse Click:	28.274648, -80.733992
	Property Details More Property Details Print More Property Details Google Streetview Bing Streetside Bing Birds Eye Google Map / Directions

SJRWMD Environmental Resource Permits	
Permittee:	The Viera Company
Project Name:	Viera Basin WB-VII- West of I-95 (Ltr Mod)
Project Acres:	619.0
Application #:	
Permit #:	86085
Permit Type:	ERP Individual (40C)
Permit Status:	Approval
Application Date:	2010-09-28
Appl. Decision Date:	2010-10-25
Expire Date:	2012-10-10
	Permit Details

SJRWMD Environmental Resource Permits	
Permittee:	The Viera Company
Project Name:	Viera DRI-Basins WB-VIII-XA & XC
Project Acres:	570.6
Application #:	
Permit #:	84004

Building Info	
Actual Year Built:	2003
Effect. Year Built:	2013
Living SqFt:	2789
Total SqFt:	3575
Adjusted SqFt:	
Beds:	
Baths:	
Stories:	2

Рис.2.14, 2.15 Загальний опис ділянки з ресурсу MapWise/ характеристика площі ділянки [61]

Верховний суд Флориди оголосив «справедливу вартість (Just Value)» юридично синонімом «повної грошової вартості» та «справедливої ринкової вартості». Оцінена вартість стосується вартості, присвоєної нерухомості, наприклад будинку, місцевою владою. Вона використовується податковою (IRS)

для визначення податку на майно, який має сплатити власник будинку. Часто він розраховується як відсоток від справедливої ринкової вартості (Рис.2.16).

2024 Certified Values	
Land:	\$143,000
Land Agricultural:	\$0
Building:	\$0
Misc:	\$20,270
Just Value:	\$566,270
Assessed Value:	\$288,570

Рис.2.16 Підтверджена у 2024 році оцінка ділянки[61]

Загалом маємо статистику, з якої можна зробити висновок, що ціна даної земельної ділянки знижується під впливом НС та супутніх кліматичних ризиків (Рис.2.17), (хоча всього на 2.19% від вартості), зберігаючи % ціни для власника, вважаючи високу стартову вартість ділянки загалом. Хоча ми споглядаємо певні тенденції, які також будуть присутні в наступних прикладах.

Climate risks

Source: First Street®



Рис.2.17 Оцінка кліматичних ризиків для ділянки та рекомендації щодо необхідності страхування

Тому розглянемо ділянки на західному узбережжі штату Флорида

У Місті Тампа, яке значно постраждало від урагану, по вул. Лінсі, 2411 знаходиться невелика ділянка, площею будинку – 75,90 м² (817 фут²), та загальною площею 79,24 м² (853 фут²) (Рис.2.18).

For sale

Price cut: \$20K (10/3)

\$209,900

2411 E Linsey St, Tampa, FL 33605

Est. \$1,256/mo [Get pre-qualified](#)

2 beds **1** baths **817** sqft

[Request a tour](#)
as early as today at 11:00 am

[Contact agent](#)

Single Family Residence Built in 1949 4,590 sqft lot

Zestimate® \$257/sqft \$-- HOA

Рис.2.18 Загальний вигляд ділянки №2 [46]

Price history		
Date	Event	Price
10/29/2024	Listed for sale	\$209,900 \$261/sqft
Source: Zillow (Zillow) MLS #123456789 Report		
10/17/2024	Pending sale	\$209,900 \$257/sqft
Source: Zillow (Zillow) MLS #123456789 Report		
10/3/2024	Price change	\$209,900 -8.7% \$257/sqft
Source: Zillow (Zillow) MLS #123456789 Report		
9/15/2024	Listed for sale	\$229,900 \$281/sqft
Source: Zillow (Zillow) MLS #123456789 Report		
9/9/2024	Pending sale	\$229,900 \$281/sqft
Source: Zillow (Zillow) MLS #123456789 Report		

Building Info	
Actual Year Built:	1949
Effect. Year Built:	1967
Living SqFt:	817
Total SqFt:	853
Adjusted SqFt:	
Beds:	2
Baths:	1
Stories:	1

Рис.2.19, 2.20[61] Історія встановлення ціни/інформація про площу [46]

Детально ознайомившись з даними по земельній ділянці, бачимо, що у дату оголошення НС, ціна була знижена (Рис.2.19) навіть нижче оціненої собівартості нерухомості (Рис.2.21). Кліматичні ризики також не на користь вартості (Рис.2.21).

2024 Certified Values	
Land:	\$50,490
Land Agricultural:	\$0
Building:	\$54,525
Misc:	\$0
Just Value:	\$105,015
Assessed Value:	\$48,076

Climate risks

Source: First Street[®]



Рис.2.21 Оцінка вартості нерухомості / кліматичні ризики [61]

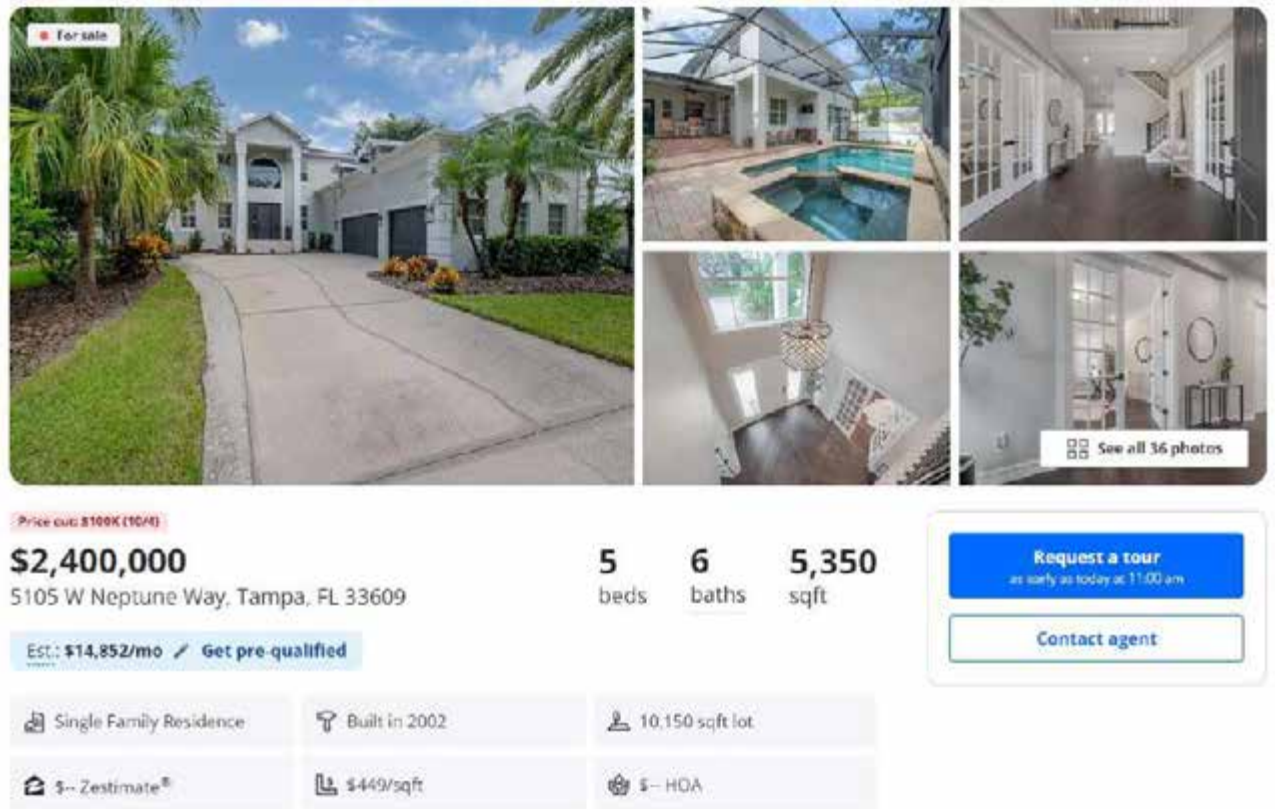
Тому логічним буде зробити висновок, що в момент загрози люди готові зробити «фінансово не вигідну» оферту на ринку, внаслідок психологічного тиску надзвичайну ситуацію.

Також розглянемо ділянку з більшою вартістю для більш точного визначення кореляції від наслідків НС.

Для прикладу візьмемо ділянку також у місті Тампа, по вул.. Нептун Вей, 5105, (Рис.2.23), площа житлової забудови – 497,03 м² (5350 фут²), загальна площа ділянки – 524,53 м² (5646 фут²) (Рис.2.22).

Building Info	
Actual Year Built:	2002
Effect. Year Built:	2012
Living SqFt:	5350
Total SqFt:	5646
Adjusted SqFt:	
Beds:	5
Baths:	5
Stories:	2

Рис.2.22 Інформація про ділянку [61]



For sale

\$2,400,000
5105 W Neptune Way, Tampa, FL 33609

Est.: \$14,852/mo [Get pre-qualified](#)

5 beds **6** baths **5,350** sqft

[Request a tour](#)
as early as today at 11:00 am

[Contact agent](#)

Single Family Residence Built in 2002 10,150 sqft lot
\$- Zestimate® \$449/sqft \$- HOA

Рис.2.23 Загальний вигляд ділянки №3 [46]

Але спостерігаючи за історією купівлі-продажу та зміні цін, можна зробити схожі висновки, як з попередніми ділянками – через вплив урагану Мілтон ціна знизилась на 4%, що сягає 100тис. доларів США, що вважається достатньо вагомою сумою для висунення тверджень щодо економічного впливу НС.

		Recent Sales					
		Sale Date	Book/Page	Price	Instr.	Qual.	Vac. or Impr.
2024 Certified Values		2021-05-21	00000 / 0000	\$1,375,000	WD	Q	I
Land:	\$371,794	2014-08-26	22780 / 1235	\$981,000	WD	Q	I
Land Agricultural:	\$0	2002-09-11	11956 / 1848	\$899,000	WD	Q	I
Building:	\$1,334,470	2000-05-26	10207 / 0980	\$211,500	WD	U	I
Misc:	\$64,679	1997-04-01	08548 / 1811	\$125,000	WD	Q	I
Just Value:	\$1,770,943						
Assessed Value:	\$1,689,696						

Рис.2.24, 2.25 Оцінка ділянки / історія продажу ділянку [61]

Порівнявши дані, та тенденції ринку, можна зробити припущення, що, не зважаючи на інтерес продавця у вигляді 10,71% від оціненої вартості земельної ділянки(Рис.2.24), та загальне збільшення ціни у 1.75 рази у порівнянні з 2021-м

роком (Рис.2.25), вартість ділянки буде поступово наблизитись до рівню оціненої +6% річних, до серпня, з подальшим збільшенням перед сезоном Атлантичних ураганів (Рис.2.26).

Price history

Date	Event	Price
10/4/2024	Price change	\$2,400,000 -4% \$449/sqft
Source: StellarMLS Stellar MLS #T3542113 Report		
9/13/2024	Listed for sale	\$2,500,000 -5.7% \$467/sqft
Source: StellarMLS Stellar MLS #T3542113 Report		
6/3/2024	Listing removed	--
Source: StellarMLS Stellar MLS #T3508567 Report		
3/1/2024	Listed for sale	\$2,650,000 +92.7% \$495/sqft
Source: StellarMLS Stellar MLS #T3508567 Report		
6/2/2021	Sold	\$1,375,000 \$257/sqft
Source: Public Record Report		

Рис.2.26 Історія змінення ціни на платформі Zillow [46]

Climate risks

Source: First Street®



Рис.2.27 Звична ситуація з кліматичними ризиками у Флориді [47]

Як можна побачити, Надзвичайні Ситуації вносять економічні зміни щодо вартості як звичайних, дешевих земельних ділянок, так і власників елітної

нерухомості, (різниця, звичайно, у величині відсотків). Але одна з можливих реакцій у багатьох – спроба продати нерухомість перед загрозою небезпеки за ціною, приближеною до оціненої, з подальшим зниженням ціни або зупинкою торгів та вилучення лоту після НС, супутньо із загальним збільшенням конкурентних пропозицій по штату.

РОЗДІЛ 3. ВПЛИВ НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ НА РИНОК НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

3.1 Каховська катастрофа

Знищення греблі Каховської гідроелектростанції (відоме як Каховська катастрофа) відбулося приблизно о 2:50 ночі 6 червня 2023 року під час російського вторгнення в Україну і є військовим злочином, а також актом екоциду. Греблю Каховської ГЕС було заміновано та підірвано, що призвело до її повного знищення. За міжнародним законодавством цей акт є військовим злочином, оскільки руйнування гребель прямо заборонено навіть у разі, якщо вони є військовими об'єктами.

Оцінка можливих затоплень (Рис.3.1) територій від журналіста Ларса Вільдеранга, заснована на прогнозі шведської гідрологічної інженерної компанії Dämningsverket від 2022 року [21,52].



Рис.3.1 Прогнозування території ушкодження внаслідок руйнування Каховської дамби

Російські терористи руйнуванням дамби Каховської ГЕС лише підтверджують для всього світу, що їх треба вигнати з кожного куточка української землі.

Під час наради реагування на наслідки НС було обговорено такі питання, як: оперативна ситуація в регіоні, що виникла внаслідок катастрофи, можливі плани та заходи щодо евакуації населення з фактичних та потенційних зон затоплення. Організація життєзабезпечення для евакуйованого населення. Оцінка нанесеної шкоди та планування перспективи відновлення екосистеми регіону після катастрофи.

Супутникові зображення та фотографії, надані Махаг (Рис.3.2), демонструють наслідки руйнування Каховської греблі: розмір збитків, обсяги затоплених територій, а також зміни в ландшафті і інфраструктурі. Зйомка з супутника активно використовується для оцінки та аналізу руйнувань та наслідків катастрофи.

Зображення наслідків Каховської катастрофи, надані Махаг [24,55].



Рис.3.2 Затоплення прибережних населених пунктів

Масштаби руйнувань за супутниковими знімками, (рис.3,4) зроблені 7-го червня, показують масштаби катастрофи на річці Дніпро. Осадний шлейф

вказує на рух великої кількості осадів у воді, що сталося внаслідок руйнування греблі. Ці зображення мають цінність для визначення наслідків затоплення та його впливу на навколишнє середовище.



Рис.3.3 Масштаби охоплення Каховської ГЕС на 05.06.2023



Джерело: Copernicus Sentinel-3

В В С

Рис.3.4 Наслідки руйнувань Каховської ГЕС на 07.06.2023 зі супутника

Призначений окупаційною російською владою "мер" міста Нова Каховка Володимир Леонтєв заявив, що село Корсунка затоплене повністю (Рис. 3.4, 3.5), а в трьох інших селах - Козачі Лагері, Кринки та Дніпряни - будинки затоплені аж до даху [25,55].



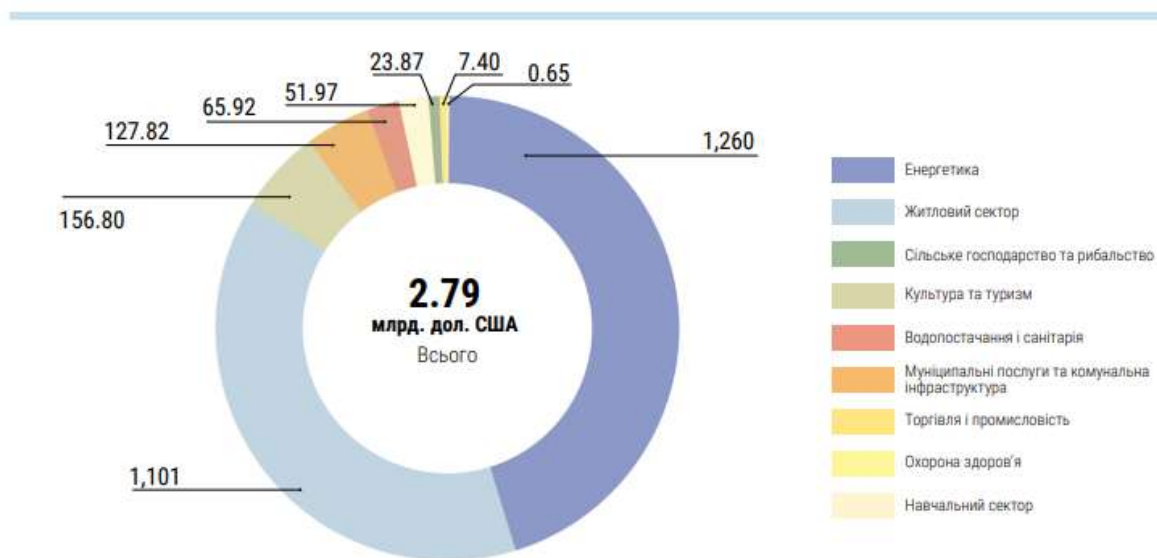
Рис.3.4, 3.5 с. Корсунка до та після НС

У звіті «Оцінка потреб після катастрофи на греблі Каховської ГЕС» (PDNA) [29], складеного спільними зусиллями Уряду України та Організації Об'єднаних Націй, вказано: руйнування греблі та гідроелектростанції призвело до масштабного підтоплення 80 населених пунктів у чотирьох областях: Херсонській, Миколаївській, Дніпропетровській та Запорізькій. Приблизно 100 000 жителів безпосередньо постраждали від повені. Руйнування дамби також порушило важливі аспекти життя на півдні України, зокрема виробництво енергії, доступ до питної води, зрошення та річковий транспорт.

Це призвело до пошкодження житла, інфраструктури, навколишнього середовища та культурної спадщини.

Згідно з PDNA (Рис.3.6), розмір прямої шкоди, завданої інфраструктурі та активам, становить 2,79 мільярда доларів США, а розмір збитків становить понад 11 мільярдів доларів США, причому тривалий вплив на довкілля є найбільшою проблемою. Розмір прямої шкоди, завданої інфраструктурі та активам, був

найбільшим в енергетичному та житловому секторах. Енергетичний сектор зазнав шкоди на суму 1,26 мільярда доларів США, а сума шкоди у житловому секторі склала понад 1,1 мільярда доларів США. [26,55].



1. Проект EMITTER реалізується за фінансової підтримки ЄС. Його зміст є виключною відповідальністю проекту та не обов'язково відображає погляди Європейського Союзу.

Рис.3.6 Сума збитків, завданих діями росіян – екотеррористів [29]

Внаслідок підриву Каховської ГЕС, загальні масштаби збитків складають: затоплення території площею 620 квадратних кілометрів суходолу, пошкодження 333 тисяч гектарів природоохоронних територій і 11 294 гектарів лісових земель. Крім того, ця подія призвела до зміни географічних характеристик р. Дніпра, викликавши хімічне забруднення та руйнування природного середовища.

Більш ніж 37 тисяч будинків, переважно розташованих у приміських районах і на сільській місцевості, зазнали пошкоджень внаслідок повені. З них 15% пошкоджені настільки серйозно, що не підлягають відновленню. Загальна сума завданої шкоди становить 1,1 мільярда доларів США.

Збитки були найбільшими в екологічному та енергетичному секторах, що є критичним для довгострокової стабільності та відновлення. Згідно з PDNA, за

принципом «Відбудувати краще, ніж було», загальні потреби у відновленні та відбудові оцінюються у 5,04 мільярда доларів США, з яких 1,82 мільярда доларів США знадобляться в найближчій/короткостроковій перспективі. [27, 55].

Під час окупації неможливо провести якісну процедуру купівлі-продажу нерухомого майна, а після наслідків катастрофи таких масштабів вартість ділянки буде знижена більш ніж суттєво.

3.2 Аналіз впливу знищення греблі Каховської гідроелектростанції на ціну сільськогосподарських ділянок в Україні

Надзвичайні ситуації, зокрема, Каховська катастрофа мала величезний вплив на територію України, яка зазнала суттєвих руйнувань та великих збитків. Окрім цього було завдано шкоди великій кількості населення, та привнесення психологічного фактору, змушуючи до переселення, що, в свою чергу, має вплив на ринок нерухомості шляхом збільшення попиту в послугах оренди житла чи купівлі об'єктів нерухомості.

Звернувшись до статистики, проведеною OpenDataBot можемо відокремити наступні тенденції:

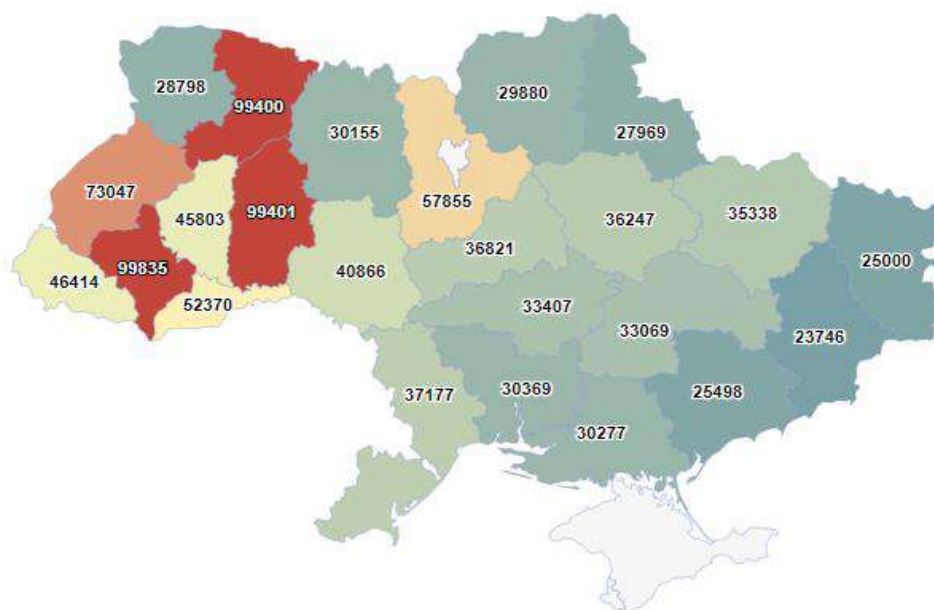


Рис.3.7 Вартість сільськогосподарських земель на період травня 2023 року

Землі, прикордонні з Херсонською областю, а саме Миколаївська, Кіровоградська, Дніпропетровська та Запорізька області, на період травня 2023 року (Рис.3.7), мають вартість, що коливається в районі 30-33 тис. гривень за гектар, за виключенням Запорізької області у вартості приблизно 25 тис. гривень за гектар, внаслідок активних бойових дій безпосередньо на території області та її межах. У той час Київська область тримає вартість в районі 58 тис. грн. за гектар, Львівська – в районі 73 тис. грн., з місячним рекордом в майже 100 гривень в Івано-Франківській області.

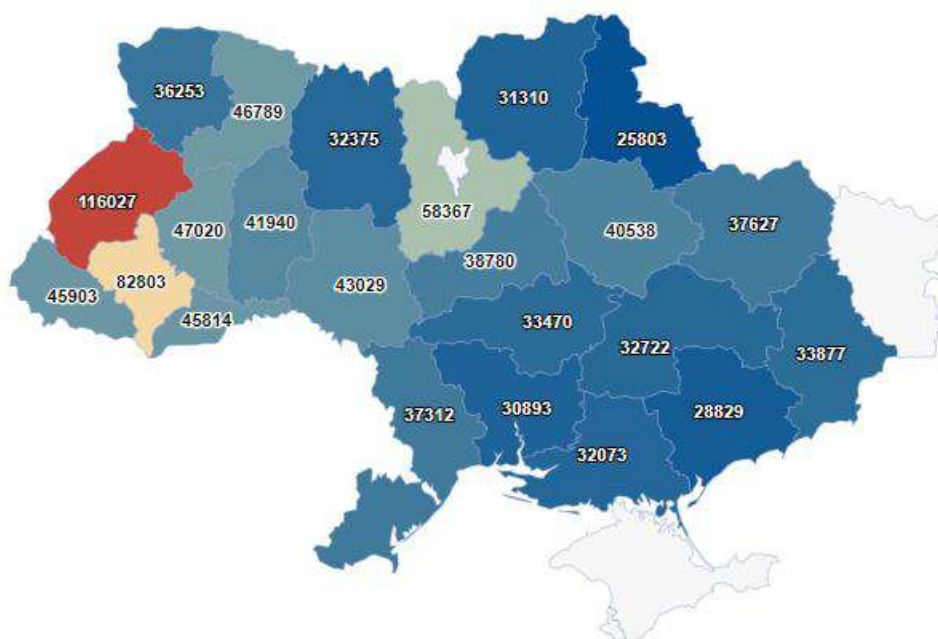


Рис.3.8 Вартість сільгосп земель на період червня 2023 року [58]

Внаслідок Каховської катастрофи 06.06.2023 на період червня (Рис.3.8) та липня (Рис.3.9) вартість сільськогосподарських земель зазнала великих змін. Як можемо побачити, у Запорізькій області вартість зросла на 13,06% у порівнянні з травнем 2023 року, і впала на 21,03% у порівнянні з червнем. Херсонська область зазнала менш значних змін – зріст ціни на 5,93% у червні, і незначне зменшення вартості у 0,61% у липні (Рис.3.10)

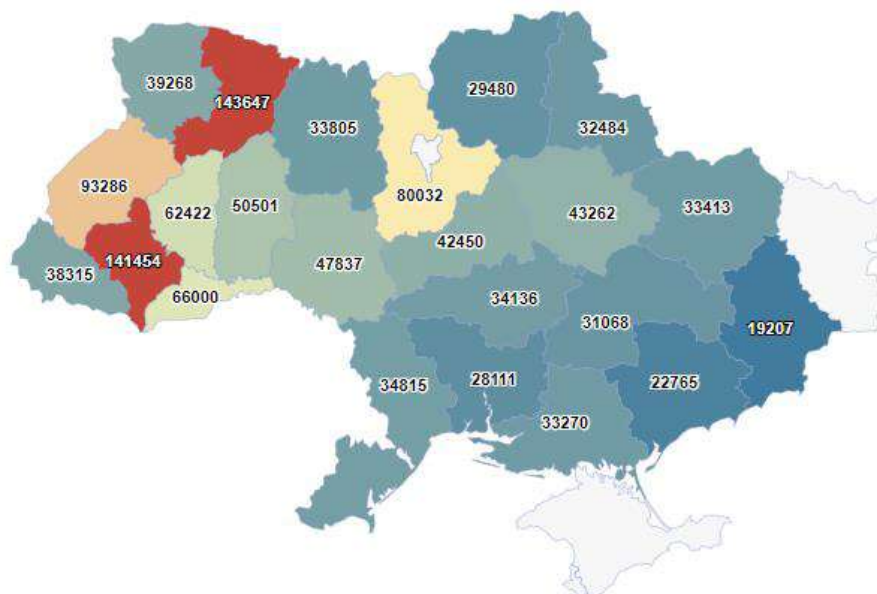


Рис.3.9 Вартість сільгосп земель на період липня 2023 року [58]

Така різниця обумовлена логічним впливом НС - повномасштабного вторгнення Російської Федерації, психологічним впливом на бажання населення переїхати подальше від небезпеки, ближче до західних регіонів.

Такі важливі центри як Київська та Львівська область мають іншу тенденцію: вартість у червні зросла всього на 0,88% у порівнянні з травнем 2023 року, і помітний ріст - 37,12% в липні місяці, що на 38,33% перевищує вартість у травні 2023 року. Львівська область перевищує ці показники, зі збільшенням на 58,84% у червні місяці, та поступовим зменшенням 19,60% у липні 2023 року, що все одно на 27,71% перевищує вартість у травні.

Також варті уваги зміни в Хмельницькій, Рівненській та Івано-Франківській областях. У порівнянні з травнем, вартість впала на 57,81% у червні 2023 року та на 49,19% у липні. Рівненська область зазнала значного зниження вартості на 47,07% у червні, та рекордного збільшення вартості на 44,51% у липні 23-го, (на 207,01% в порівнянні з червнем того ж року). Івано-Франківськ має схожі тенденції: зменшення вартості на 17,06% у червні, та наступне збільшення 41,69% у липні (на 70,83% в порівнянні з червнем) (Рис.3.10).

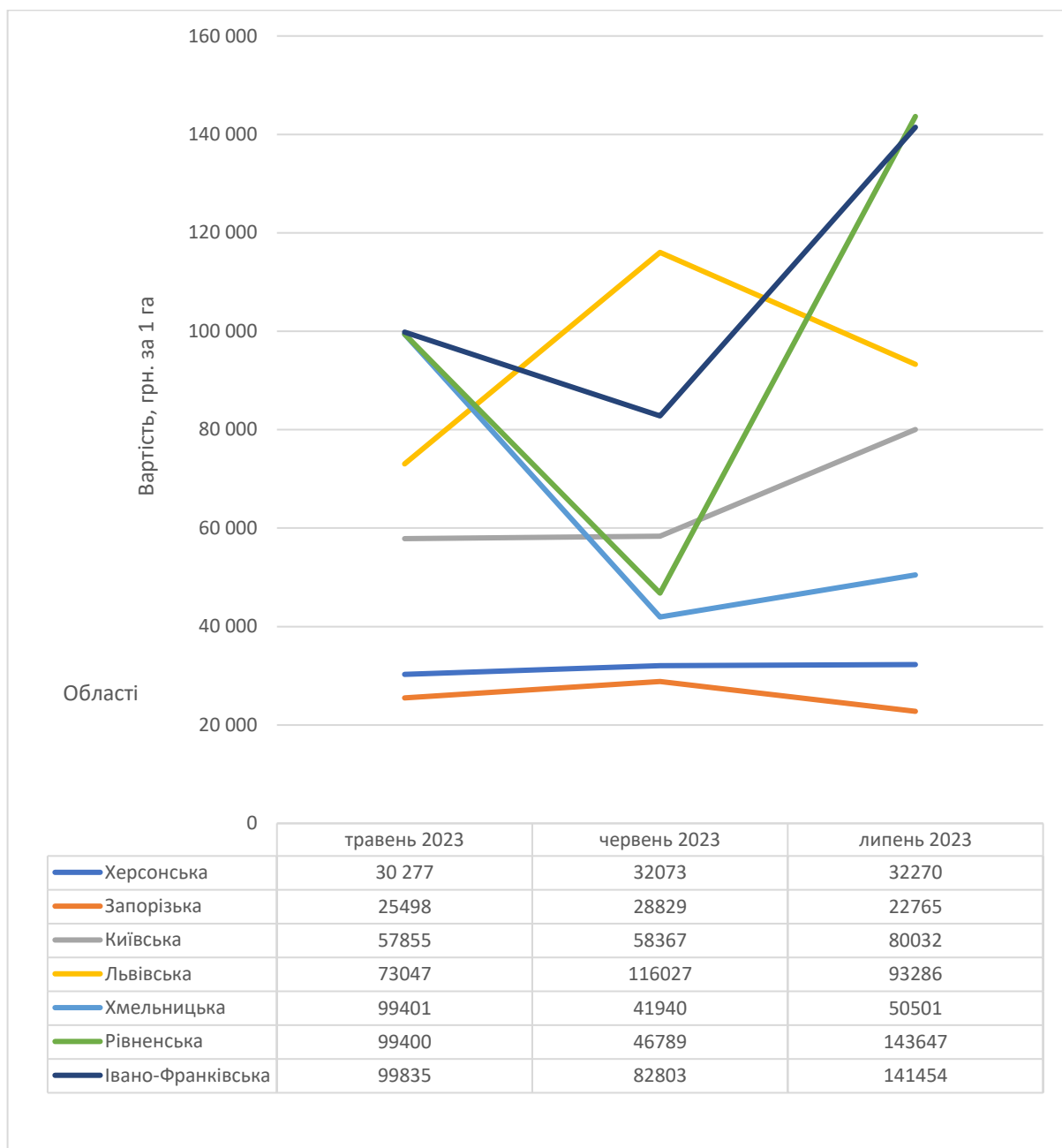


Рис.3.10 Діаграма зміни вартості сільськогосподарських земель у період травень-липень 2023 році

Протягом травня 2023 року було продано 16 тис. 488 гектарів с/г земель, у червні ця цифра знизилась до 15 тис. 268 гектарів, до подальшого зниження до 13 тис. 565 гектарів у липні того року (Рис.3.11).

Зменшення об'єму продажів пояснюється дестабілізацією у суспільстві внаслідок надзвичайної ситуації, непевність користувачів непостраждалих

регіонів у стабільності ринку та можливих неекономічних рішень щодо нерухомості.

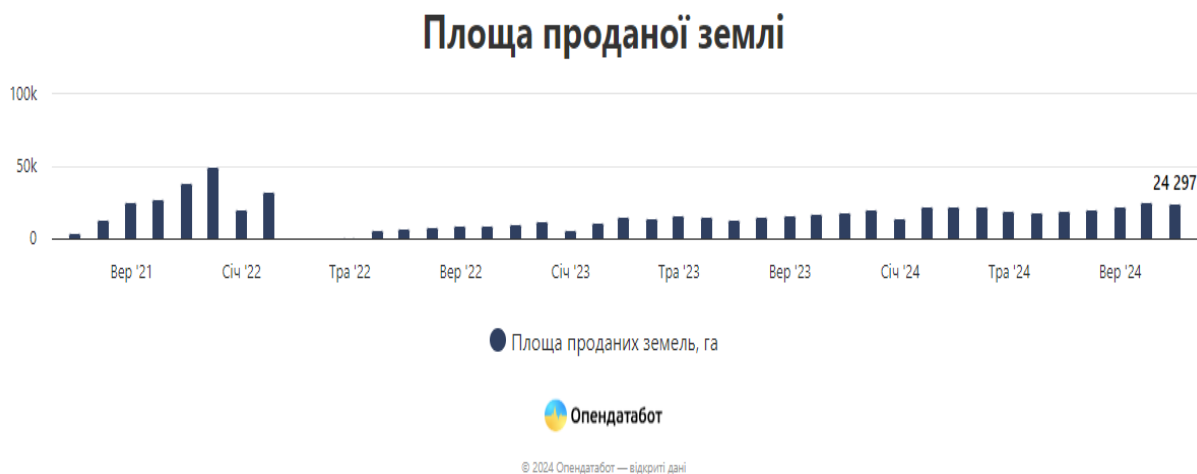


Рис.3.11 Діаграма площ проданої землі протягом 2023 року [58]

Вищевказані дані пояснюють реакції громадян на катастрофу, найбільш частий виборі області при переїзді та привабливість перенесення сільськогосподарських угідь в інші регіони.

Висока привабливість таких регіонів як Хмельницька, Рівненська, Івано-Франківська область зобумовлена більш західним розміщенням та високою врожайністю, для проведення сільськогосподарських робіт, на збільшену кількість бажаючих придбати землі відреагували збільшенням пропозицій, що призвело до зниження вартості задля втримання позиції через конкуренцію на ринку.

Київська область не зазнала сильного ажіотажу в червні 2023 року, інша ситуація у Львівській. Через високу інвестиційну привабливість, враховуючи близьке розташування до європейських ринків, та проведення робіт з покращення земель, Львівська область стала дуже економічно та психологічно питомою територією для громадян, які були вимушено переселені, що пояснює збільшення вартості сільськогосподарських угідь.

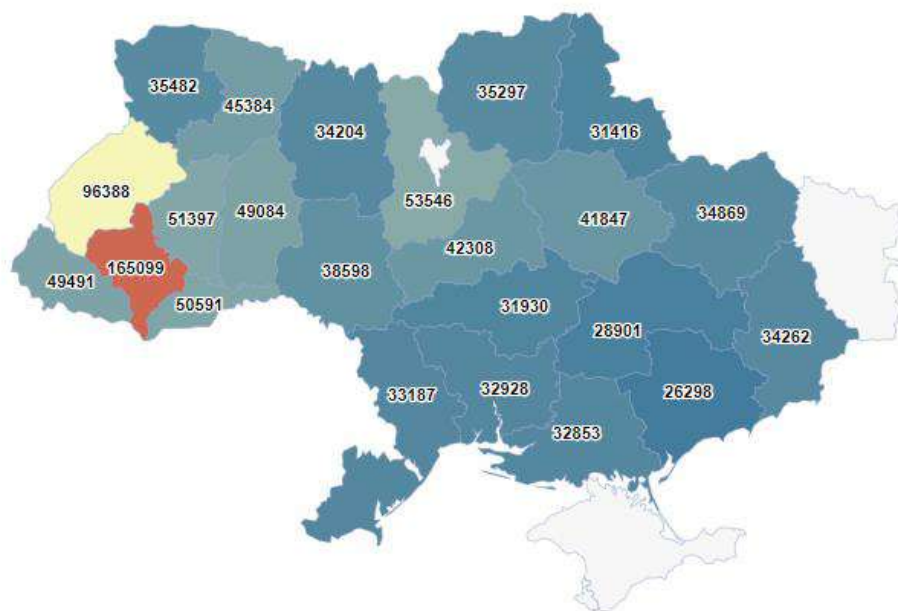


Рис.3.12 Вартість сільгосп земель на період серпня 2023 року [58]

У липні акцент зміщується на сусідні області, через що землевласники мали змогу маніпулювати ціною угідь, що пояснює зменшену кількість продано площі, при залишеному достатньому попиті. Київська область у липні також стала питомою для землекористувачів, через близькість до столиці, ліквідність ринку, та розподілення користувачів у інших регіонах у минулі місяці. Надалі ситуація на ринку нерухомості почала стабілізуватись, врівноважуючи ціну серед областей (Рис.3.12)

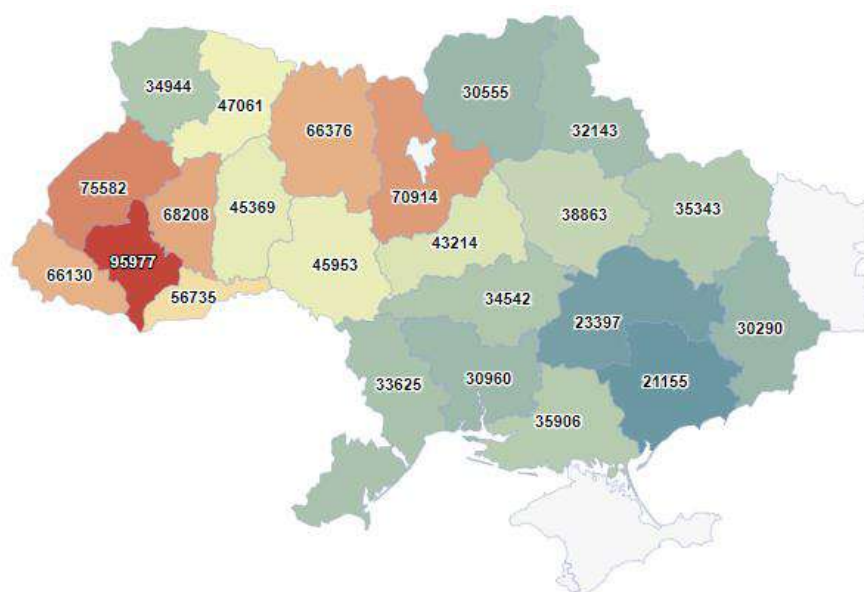


Рис.3.13 Вартість сільгосп земель на період вересня 2023 року [58]

Певним виключенням є вересень (Рис.3.13), адже часто для підготовки до навчального року, люди використовують кошти отримані шляхом продажу, частини або повністю, паїв та сільгосп угідь.

Надалі ринкова вартість знов почала доходити до медіани серед областей, з виключенням у м.Києві (Рис. 3.14).

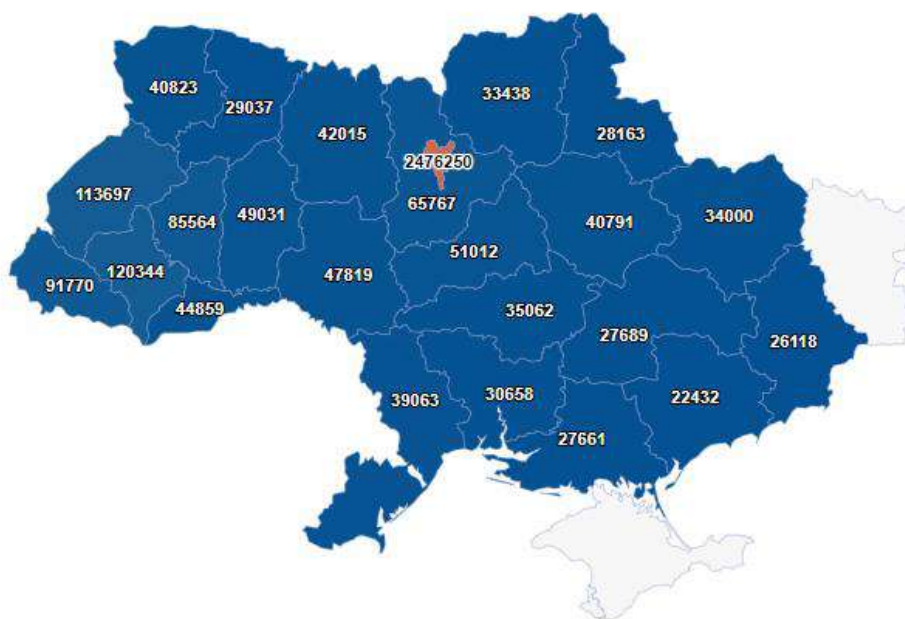


Рис.3.14 Вартість сільгосп земель на період жовтня 2023 року

3.3 Аналіз впливу знищення греблі Каховської гідроелектростанції на вторинний ринок нерухомого майна в Україні

Ринок нерухомості, зокрема, ринок продажу первинної та вторинної нерухомості, також зазнає впливу надзвичайних ситуацій. Зобумовлюється це підвищенням попиту на купівлю/оренду нерухомості через вимушене переселення, кількість пропозицій та власне регулювання ринку через конкуренцію.

Звертаючись до статистики платформи Лун, видно збільшення попиту на купівля власного життя, шляхом отримання коштів від держави через програму «Оселя» (3.15).

Кількість виданих кредитів збільшилась на 131,46% у порівнянні з травнем 2023 року, із сталим збільшенням, що говорить про поступове врегулювання ринку нерухомості після Каховської НС.

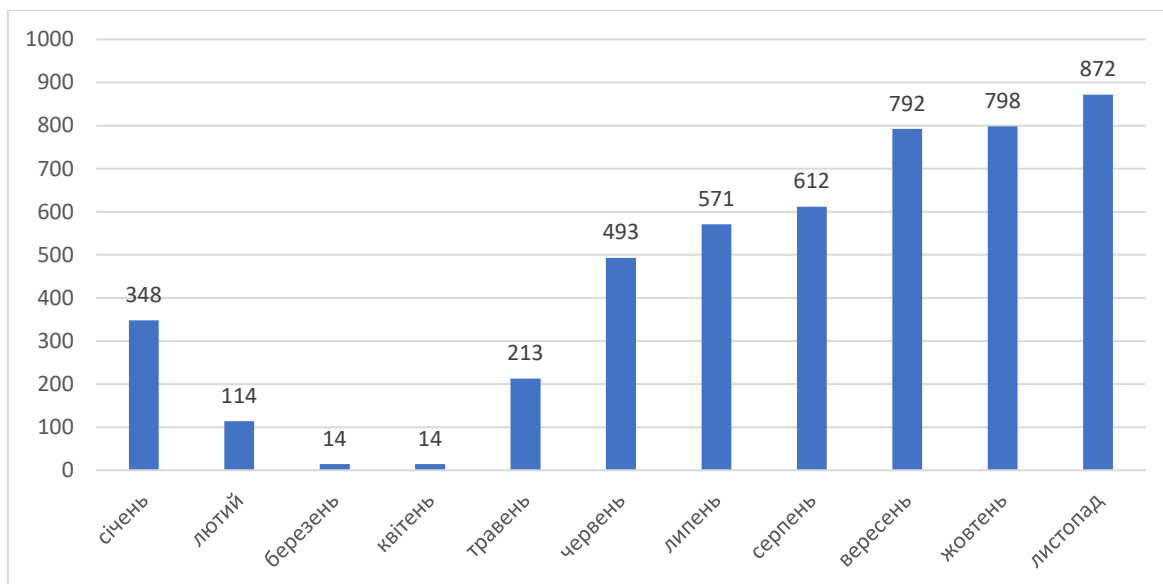


Рис.3.15 Діаграма кількості виданих кредитів через "єОселя" у 2023 році [59]

Аналізуючи показники вартості вторинного ринку періоду травня-липня 2023 року (Рис.3.16), бачимо тенденцію поступового зростання вартості до 2% кожного місяця через зріст попиту, зменшення кількості можливих для купівлі квартир, та можливість для маніпуляції ціною, з поправкою на ринок.



Рис.3.16 Графік динаміки цін для однокімнатних квартир у 2023 році



Рис.3.17 Графік динаміки цін для двокімнатних квартир, 2023 рік

В середньомісячному показнику по всій області ціна на двокімнатні квартири також зросла, з великою надбавкою у вартості в липні (Рис.3.17).

Для прикладу, розглянемо зміну вартості однокімнатних квартир у певних регіонах для виділення певної закономірності.

Розглядаючи більш детально змінення ціни регіонально, можемо виразити їх за допомогою графіків (Рис.3.18, 3.19):

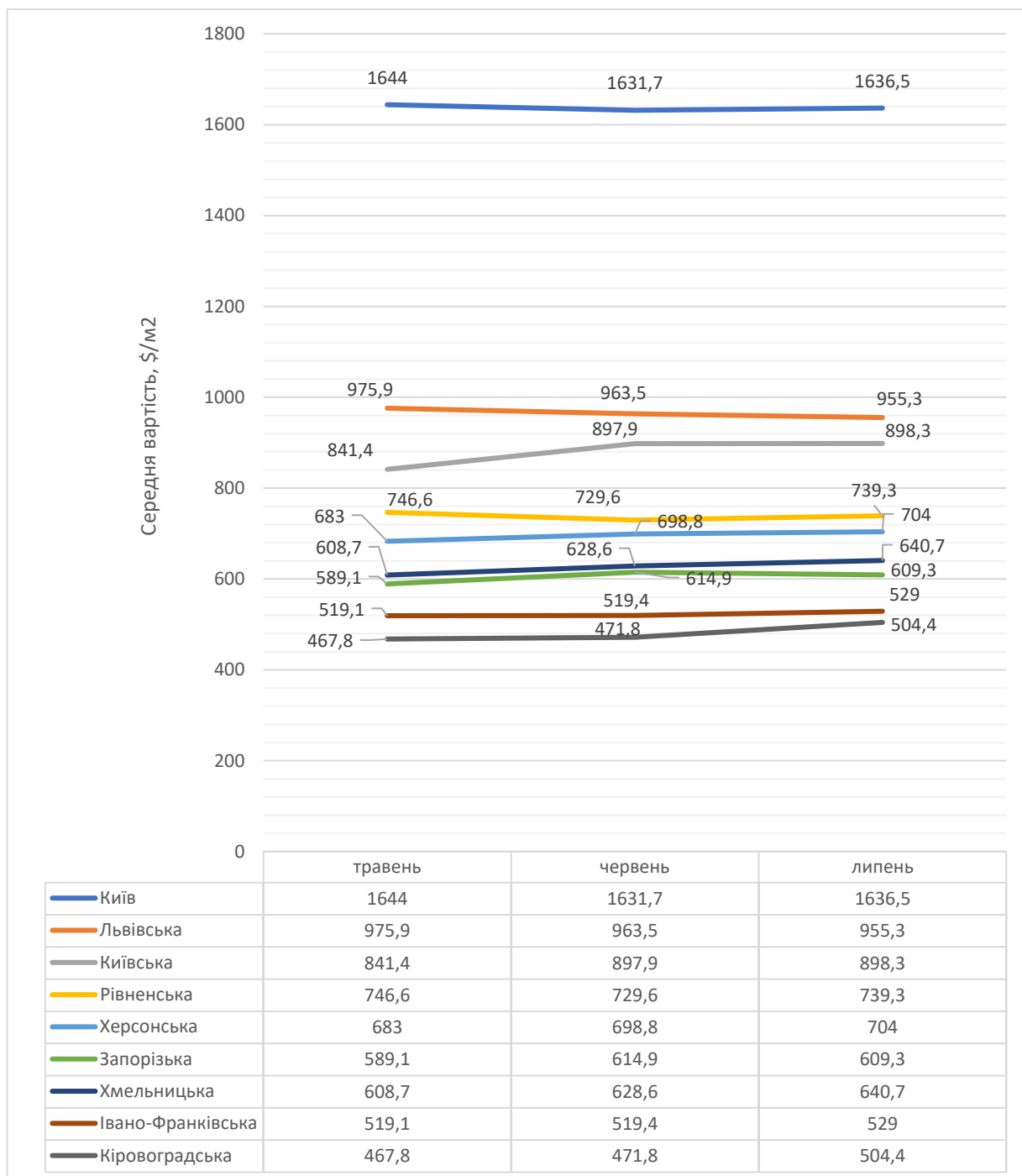


Рис.3.18 Графік змін ціни 1-кімнатних квартир на вторинному ринку, 2023

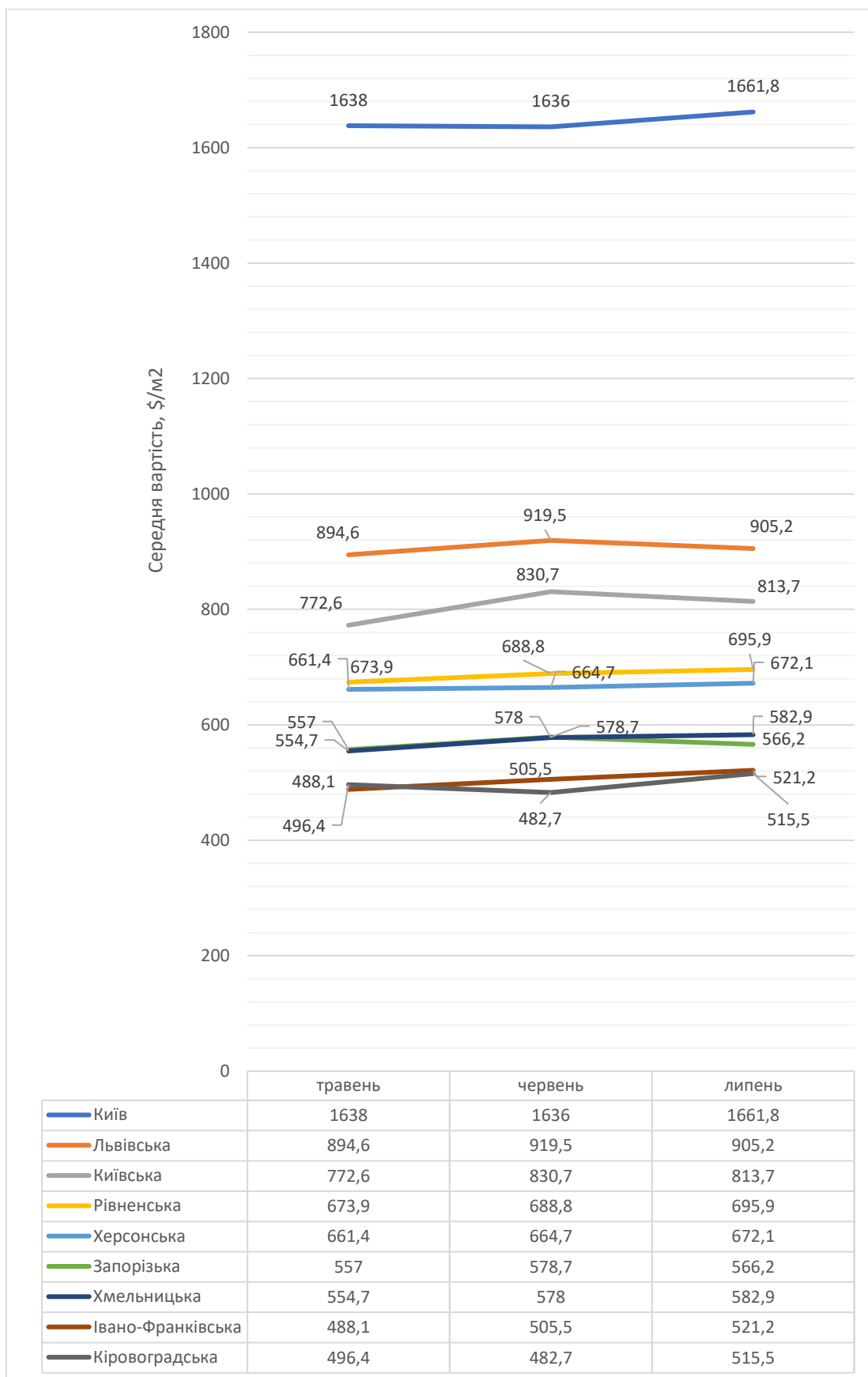


Рис.3.19 Графік змін ціни 2-кімнатних квартир на вторинному ринку 2023 року



Рис.3.20 Районування пропозицій з продажу об'єктів у липні 2023р, м.Львів

На прикладі міста Львів бачимо – що в районі Торфовище Рясне є 12 пропозицій, з ціною 981 доларів за метр квадратний, датою на кінець липня 2023 року (Рис.3.20).



Рис.3.21 Районування пропозицій з продажу об'єктів у липні 2023р, м. Львів

У той час як на кінець травня 2023, було зареєстровано 5 пропозицій з вартістю у 881 долар за метр квадратний (Рис.3.21). Як вказувалось вище, така тенденція є економічно закономірною – при збільшенні бажаючих придбати нерухомість, збільшується і кількість власників, що можуть запропонувати нерухомість для купівлі-продажу, із супутнім регулюванням цін з увагою на ситуацію у конкурентів ринку, в даному випадку, обмеженого рамками міста та його районів.



Рис.3.22 Районування пропозицій з продажу об'єктів у липні 2023р, м. Херсон

Потрібно зазначити протилежну реакцію на територіях, що безпосередньо постраждали від наслідків Каховської катастрофи. У травні – менше пропозицій по вищій ціні (Рис.3.22), і до липня 2023 року кількість пропозицій збільшилась, одночасно з супутнім зменшенням вартості (Рис.3.23).



Рис.3.23 Районування пропозицій з продажу об'єктів у липні 2023р, м. Херсон



Рис.3.24 Відсутність операцій ринку нерухомості на територіях біля Каховки

Території, що знаходяться біля Каховської дамби, та постраждали найбільше, як, наприклад, селище Корсунка, вважаються на тимчасово окупованій території, та на ній не зареєстровано жодних угод з нерухомості (Рис.3.24).

Щодо столиці України ситуація не сильно відрізняється від розглянутої у Львові, за відмінною вартості.



Рис.3.25 Районування пропозицій з продажу об'єктів у травні 2023р, м. Київ



Рис.3.26 Районування пропозицій з продажу об'єктів у липні 2023р, м. Київ

Для прикладу візьмемо один чудовий район Києва. У Голосіївському районі Києва спостерігається попередня тенденція плавного розвитку (у травні – 1167 пропозицій за ціною 1798\$ за м²) – збільшення пропозицій по підвищеній вартості внаслідок початку нормалізування ринку (у липні – 1294 пропозиції за 1855\$ м²), та для столичного, інвестиційно привабливого, Києва окрема (Рис.3.25, 3.26).

ВИСНОВКИ

В результаті магістерського дослідження було досліджено вплив надзвичайних ситуацій на тенденції зміни вартості земельної ділянки та інших об'єктів нерухомості, в Україні та світі.

Порівнюючи наслідки надзвичайних ситуацій для Американського ринку, та ринку нерухомості України, чітко прослідковується логічний психологічний патерн – абсолютно нормальна реакція людей на загрозу є дії задля збереження себе, шляхом переїзду подалі від небезпеки. Така вимушена міграція створює локальний попит на купівлю/оренду нерухомого майна в західних регіонах та столиці, що збільшує кількість пропозицій, що в свою чергу впливає як суттєвий, але не єдиний, фактор на формування вартості нерухомості.

Для України це буде збройне вторгнення з боку Росії, яка своїми діями призвела до знищення греблі Каховської гідроелектростанції та непередбачуваного створення нової надзвичайної ситуації – Каховської катастрофи.

Для Сполучених Штатів ситуація з тенденціями вартості нерухомості майже ідентична, за винятку більш прогнозованої можливості виникнення надзвичайної ситуації, оскільки існує поняття «Сезон атлантичних ураганів», та синоптики завчасно відслідкували початок формування урагану Мілтон, в наслідок чого населення штату Флорида було попереджено та інструктовано щодо евакуації.

Розглянуті та зображені надзвичайні ситуації завдали великих збитків країнам, в яких відбулися, та мали значний вплив для вартості нерухомості. Зниження вартості від 2% до 20% у постраждалих регіонах, та зростання до 18% протягом кількох наступних місяців після НС у безпечних регіонах (чи штатах) від набутої/чи яка дорівнює ринковій оціненій вартості, достатньо важливий фактор для проведення операцій на ринку нерухомості, задля змоги ефективно економічно взаємодіяти на ньому.

В результаті виконано поставлені завдання, досягнуто визначеної мети, а також отримано наступні висновки:

1. Надзвичайні ситуації мають значний вплив на динаміку ринку нерухомого майна, оскільки призводять до змін у попиті, пропозиції, ціноутворенні, а також до перерозподілу інвестицій між регіонами. Їх вплив залежить від виду та масштабу події, а також соціально-економічних умов.

2. Уражені регіони зазнають значного зменшення активності на ринку через зниження попиту, втрату житлового фонду та інвестиційної привабливості.

3. Відбувається зростання цін на житло у відносно безпечних регіонах через релокацію населення та збільшення попиту.

4. Знижується обсяг операцій на ринку, особливо в сегментах комерційної нерухомості та елітного житла.

Інформаційна забезпеченість та вміння адаптуватись до ситуації є ключовою здатністю для отримання переваги перед загрозами, включаючи надзвичайні ситуації

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний Кодекс України: Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Земельний Кодекс України: Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14?find=1&text=нерухомість#Text>
3. Про затвердження порядку класифікації надзвичайних ситуацій за їх рівнями : Постанова Кабінету Міністрів від 24.03.2004 р. № 368. URL: https://ips.ligazakon.net/document/kp040368?an=50&ed=0000_00_00
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
6. Про будівельні норми: Закон України від 05.11.2009 № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>
7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
8. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Постанова Верховного Суду України від 25 червня 2011 р. URL: [https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(print\)/507DABB1F4C78224C2257AF4003C6BFD#:~:text=№%2092%2F2002%20«Про%20додаткові,3%20%25%2C%20м ає%20рекомендаційний%20характер](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(print)/507DABB1F4C78224C2257AF4003C6BFD#:~:text=№%2092%2F2002%20«Про%20додаткові,3%20%25%2C%20м ає%20рекомендаційний%20характер) .
9. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
10. ЛУН: платформа з продажу нерухомості. URL: https://lun.ua/?suburb_check=true&brand=true&gclid=CjwKCAiA0syqBhBxEiwAe

[Nx9N2oJcHMi3zZT5Aq7WqWC3Vr9GSn1pH9Qtdl10k4NCB5Qe8zQVoPp0hoCy
QQQAvD BwE](#)

11. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України: електронний журнал «Ефективна економіка», випуск 9, 2014 рік.

URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1> HYPERLINK

["http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328"](http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328) & HYPERLINK

["http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328"z=3328](http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328)

12. Ціни та попит на землю в умовах воєнного стану: LIGA360, Новина від 06.12.2022. URL:

<https://ips.ligazakon.net/document/EN222714#:~:text=3%20травня%202022%20рок%20з,га.>

13. Земельний ринок в Україні: Аналітичний огляд 2 квартал 2023. URL:

<https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/10/Analitichnii---oglyad-stanu-zemelno-go-rinku-v-Ukrai--ni.-Drugii---kvartal-2023.pdf>

14. Як трансформується ринок землі в умовах війни: стаття, Finance.ua., ЗМІ, 2022 рік. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/jak-transformuetsia-rynok-zemli>

15. Ринок землі в умовах війни: без ажіотажу, але з оптимістичними настроями : стаття, ресурс МінФін, ЗМІ, 2022 рік. URL:

<https://minfin.com.ua/ua/invest/articles/rynok-zemli-v-usloviyah-voyny-bez-azhiotazha-no-s-optimistichnymi-nastroeniyami/>

16. €Оселя: державна платформа з іпотечного кредитування. URL: <https://eoselia.dii.gov.ua>

17. Як війна змінила ринок нерухомості в Україні: стаття, ресурс Економічна правда, ЗМІ, 2022 рік. URL:

<https://www.epravda.com.ua/columns/2022/06/2/687719/>

18. Надзвичайна ситуація: стаття, Вікіпедія, електронний ресурс.

URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%B>

[2%D0%B8%D1%87%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F](#)

19. Київський метр: економіка падає, а ціни зростають. Що не так із вартістю новобудов у столиці?: стаття, Forbes, ЗМІ, 10.01.2023. URL: <https://forbes.ua/money/kiivskiy-metr-ekonomika-padae-a-tsini-zrostayut-shcho-ne-tak-iz-vartistyu-novobudov-u-stolitsi-mayzhe-vse-10012023-10947>

20. Ринок нерухомості: що маємо та чого чекаємо?: стаття, Юридична газета онлайн, ЗМІ, 22.03.2022. URL: <https://jur-gazeta.com/dumka-eksperta/rinok-neruhomosti-shcho-maemo-ta-chogo-chekaemo.html>

21. Міжнародний українсько-польський круглий стіл «Оцінка нерухомості в умовах нестійких ринків»: Запис конференції. URL: <https://youtu.be/1Q08j1mRAos>

22. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

23. Надзвичайні Ситуації та їх класифікація: стаття, Освіта.ua., ЗМІ, 2020 рік. URL: <https://osvita.ua/vnz/reports/bjd/22895/>

24. Про колективні договори і угоди: Закон України від 01.07.1993 № 3356-XII. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T335600?an=118660>

25. Підрив Каховської ГЕС: наслідки руйнування греблі, евакуація, загрози: стаття, Радіо Свобода, ЗМІ, 06.06.2023. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/pidryv-kakhovska-hes-evakuatsiya-zahroza-zaes/32446581.html>

26. Ігор Сирота взяв участь у координаційній нараді щодо ліквідації наслідків підриву греблі Каховської ГЕС під головуванням Президента України Володимира Зеленського: стаття, Укргідроенерго, 08.06.2023. URL:

https://uhe.gov.ua/media_tsentr/novyny/igor-sirota-vzyav-uchast-u-koordinaciyiniy-naradi-schodo-likvidacii-naslidkiv

27. Зеленський відреагував на підрив Каховської ГЕС: стаття, Главком, ЗМІ, 06.06.2023. URL: <https://glavcom.ua/country/politics/zelenskij-vidreahuvav-na-pidriv-kakhovskoj-hes-932385.html>

28. Наслідки руйнування Каховської ГЕС на супутникових знімках: до і після: стаття, BBC NEWS Україна, ЗМІ, 08.06.2023. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-65848696>

29. Оцінка потреб після катастрофи на греблі Каховської ГЕС (PDNA): звіт, офіційний координатор ООН в Україні, 17.10.2023. URL: <https://ukraine.un.org/uk/248860-звіт-оцінка-потреб-після-катастрофи-на-греблі-каховської-гес-pdna>

30. Не всі покупці злякалися. Як ринок землі оговтується від великої війни: стаття, Українська Правда, ЗМІ, 02.05.2023. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2023/05/2/699659/>

31. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна: Закон України від 05.12.2019 № 354-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/354-20#n7>

32. Як трансформується ринок землі в умовах війни: стаття, finance.ua, ЗМІ, 14.09.2023. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/jak-transformuetsia-rynok-zemli>

33. Заміновано 30% території України, це як дві Австрії – ДСНС: стаття, Українська правда, ЗМІ, 18.11.2022. URL: <https://www.pravda.com.ua/news/2022/11/18/7376983/>

34. Два роки ринку землі в Україні - як його змінила війна: стаття, Офіс Реформ Кабінету Міністрів України, 30.06.2023. URL: <https://rdo.in.ua/article/dva-roky-rynku-zemli-v-ukrayini-yak-yogo-zminyla-viyna>

35. Доброзем: платформа з продажу земельних ділянок. URL: <https://dobrozem.com.ua/farmers>
36. Hurricane Milton leaves at least 10 dead, millions without power in Florida: стаття, Reuters, ЗМІ, 11.10.2024. URL: <https://www.reuters.com/world/us/hurricane-milton-weakens-it-marches-across-central-florida-homes-destroyed-2024-10-10/>
37. Ураган "Мілтон" накрив Флориду. Що відомо про наслідки руйнівної стихії у США: стаття, РБК-Україна, ЗМІ, 10.11.2024. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/uragan-milton-nakriv-floridu-shcho-vidomo-1728545570.html>
38. Мілтон(ураган): стаття, Вікіпедія, електронний ресурс. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Мілтон_\(ураган\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Мілтон_(ураган))
39. Electric Providers for Florida: сайт, електропостачальники штату Флоріда. URL: <https://poweroutage.us/area/state/florida>
40. Земельна реформа країн Північної Америки — досвід США: стаття, AgroPolit, ЗМІ, 24.03.2017. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/257-zemelna-reforma-krayin-pivnichnoyi-ameriki--dosvid-ssha>
41. The 10 Best States to Buy Land in America: стаття, Rhythm of the Home, ЗМІ, 01.10.2022. URL: <https://rhythmofthehome.com/best-states-to-buy-land/>
42. Federal Reserve System, сайт, Центральний банк США: <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases.htm>
43. Zillow: платформа з продажу нерухомості. URL: https://www.zillow.com/homes/for_sale/?searchQueryState=%7B%22isMapVisible%22%3Atrue%2C%22mapBounds%22%3A%7B%22west%22%3A-83.45030129780372%2C%22east%22%3A-80.23680032124122%2C%22south%22%3A27.16490378554641%2C%22north%22%3A29.064012901420607%7D%2C%22filterState%22%3A%7B%22sort%22%3A%7B%22value%22%3A%22globalrelevanceex%22%7D%7D%2C%22isListVisible

[%22%3Atrue%2C%22usersSearchTerm%22%3A%22%22%2C%22mapZoom%22%3A9%7D](#)

44. Zillow: платформа з продажу нерухомості, ділянка №1. URL: https://www.zillow.com/homedetails/2833-Sonoma-Way-Rockledge-FL-32955/62657202_zpid/

45. FirstStreet: платформа моделювання кліматичних ризиків, ділянка №1. URL: https://firststreet.org/property/2833-sonoma-way-rockledge-fl-32955-5179/1204826024_fsid/0?utm_source=zillow

46. Zillow: платформа з продажу нерухомості, ділянка №2. URL: https://www.zillow.com/homedetails/2411-E-Linsey-St-Tampa-FL-33605/45110024_zpid/

47. FirstStreet: платформа моделювання кліматичних ризиків, ділянка №2. URL: https://firststreet.org/property/2411-linsey-st-tampa-fl-33605-6550/1205427843_fsid/0?utm_source=zillow

48. Zillow: платформа з продажу нерухомості, ділянка №3. URL: https://www.zillow.com/homedetails/5105-W-Neptune-Way-Tampa-FL-33609/45046712_zpid/

49. FirstStreet: платформа моделювання кліматичних ризиків, ділянка №3. URL: https://firststreet.org/property/5105-w-neptune-way-tampa-fl-33609-3515/1205375635_fsid/0?utm_source=zillow

50. Стосовно договору орендної плати: інформація, сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: https://land.gov.ua/helpie_faq/informacziya-stosovno-dogovoru-orendy-zemelnoyi-dilyanky/

51. Особливості оренди землі в Україні: стаття, Консультант Юридичний маркетплейс. URL: <https://consultant.net.ua/consultant-article/6387>

52. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>

53. Сучасні тенденції розвитку нотаріату в Україні: вплив законодавчих змін та перспективи подальшого розвитку, Одеський державний університет внутрішніх справ, ст.213-215, Сірко В.С., ORCID ID: 0000-0003-4897-3533. URL: https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2023/2_2023/36.pdf
54. Податки при операціях з нерухомості в Україні: кому і скільки: стаття, Оксаген агенство з нерухомості, 16.11.2023. URL: <https://oksagen.ua/uk/blog/nalogi-pri-operacziyah-s-nedvizhimosti-v-ukraine-komu-i-skolko/>
55. Податок на житлову нерухомість: хто і скільки має заплатити: стаття, Мінфін, ЗМІ, 30.01.2024. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2024/01/30/120617217/>
56. Оподаткування та витрати при купівлі-продажу квартири в 2024 році: стаття, Юрист з нерухомості, електронний ресурс. URL: <https://www.realestate-law.kyiv.ua/2024/01/22/opodatкування-ta-vytraty-pri-kupivli-prodazhu-kvartyry-v-2024-roczii/>
57. Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 02.06.2016 № 1402-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>
58. Опендатабот // Інформаційний портал // Електронний ресурс – режим доступу: <https://opendatabot.ua/open/land>
59. Лун статистика // Платформа продажу нерухомості // Електронний ресурс – режим доступу: <https://misto.lun.ua/2023>
60. Податки в США на зарплату: все про доходи, податки по штатах та утримання із зарплати: стаття, Bazar Diaspora Platform, електронний ресурс. URL: <https://www.bazar.club/ua/blog/post/zarplata-i-nalogi-v-usa>
61. Florida GIS Mapping System for Real Estate Professionals: онлайн ГІС, MapWise. URL: <https://www.mapwise.com/>
62. Про виконавче провадження: Закон України; Перелік від 02.06.2016 № 1404-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text>