

ФОРМУВАННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗАЛЕЖНО ВІД ФАКТОРУ ТЕХНОГЕННОГО ЗАБРУДНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Бегічев С., Ішутіна Г., Андрєєва І.

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Врахування фактору техногенного забруднення території, де розташований об'єкт оцінки, є необхідною складовою в експертній оцінці нерухомого майна.

Дослідженню ринку нерухомості присвячені роботи Кірічека Ю.О., Ландо Є.О., Стерника Г.М., Вороніна Г.О., Сейса С., Сміта Дж. та ін. В більшості публікаціях запропоновано методологію багатоврівневої аналітики ринку нерухомості та їх класифікацію, розроблено логічну і фізичну структуру формування розподілених баз даних ринку нерухомості, але не враховане вплив екологічної складової на вартість нерухомого майна поряд з іншими не менш важливими чинниками.

Метою роботи є актуалізація фактора впливу техногенного забруднення території на вартість нерухомого майна.

Оцінка нерухомості є найбільш поширеним видом оцінки, що визначає об'єктивну ринкову вартість об'єкту. Серед факторів впливу, таких як тип нерухомого майна, розташування об'єкта нерухомості, вартість будівництва аналогічних об'єктів, загальний рівень цін, ринкова ситуація не менш важливим є фактор техногенного забруднення території, де розташований об'єкт оцінки. Особливо актуально визначати безпечні та найбільш сприятливі з екологічної точки зору місця для проживання на території мегаполісів, великих промислових міст в умовах щільної забудови та техногенного навантаження. Вартість об'єктів у великих промислових містах суттєво варіює залежно від безлічі параметрів (територіальне розташування, тип, престижність району, наявність інфраструктури, транспортних розв'язок, метро та багато іншого), при цьому екологічна складова має бути однією з найголовніших та найбільш суттєвих факторів.

Серед причин проведення оцінки нерухомості виділяють: здійснення операцій купівлі-продажу; внесення об'єктів нерухомості до складу статутного капіталу підприємств; оцінка нерухомості при даруванні; визначення завданих збитків; оформлення договору застави для отримання кредиту; для укладення договорів страхування; для цілей бухгалтерського обліку; ринкова оцінка нерухомості або інші її форми (ліквідаційна, відновна) з метою прийняття управлінських рішень. При плануванні будь-яких операцій, пов'язаних з нерухомістю в першу

чергу варто звернути увагу на те, щоб при цьому оцінка нерухомості в Україні була проведена і зареєстрована за всіма нормативними правилами та включала відомості з екологічного обстеження території, де розташований об'єкт оцінки.

ДОСЛІДЖЕННЯ КАРСТОПРОВАЛЬНИХ ПРОЦЕСІВ НА ТЕРИТОРІЇ СТЕБНИЦЬКОГО РОДОВИЩА КАЛІЙНИХ СОЛЕЙ МЕТОДАМИ ЕЛЕКТРОРОЗВІДКИ

**Максимчук В., Сапужак О., Дешиця С., Ладанівський Б.,
Романюк О., Коляденко В.**

Карпатське відділення Інституту геофізики
ім. С.І. Субботіна НАН України

Активізація еконебезпечних геологічних процесів, що спостерігаються у останні десятиріччя у районі шахтного поля рудника № 2 Стебницького родовища калійних солей призвела до утворення депресійної лійки, підвищення сейсмічної активності, активізації карстопровальних процесів та утворення провалів земної поверхні. Особливо загострилася ситуація у вересні 2017 р. у зв'язку з утворенням на території шахтного поля рудника № 2 провалля діаметром близько 300 м і глибиною до 40 м. Були зруйновані опори ліній електропередач, під загрозою руйнування опинились водовід, автодорога Східниця – Пісочне, на якій виявлено просідання асфальтового покриття, зафіксовано виникнення тріщин.

У зв'язку з цим виникла необхідність оцінки ступеня закарстованості території та визначення меж потенційних небезпечних зон, прогнозування розвитку карстопровальних процесів та їх впливу на навколишнє середовище у межах гірничого відводу шахтних полів рудника № 2 та прилеглих населених пунктів м. Стебник (с. Солець) і с. Модричі.

Для розв'язання поставленої задачі було виконано електророзвідувальні дослідження методом становлення електромагнітного поля у ближній зоні (ЗСБ) у модифікації «контур у контурі». Для цього було використано апаратурний комплекс «Стадія», розроблений у КВ ІГФ для розв'язання інженерно-геологічних задач, та електророзвідувальна станція „Імпульс 3М”. Було обстежено ділянку автодороги Східниця – Пісочне довжиною 1,25 км і шириною 0,25 км. На територіях насе-