

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

КРУК РУСЛАН ПЕТРОВИЧ

**МЕТОДИКА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗТАШУВАННЯ ТА
ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОСНОВНИХ, ПІДСОБНИХ І
ДОПОМІЖНИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД
БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Волошин Володимир Ульянович
кандидат технічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . . . 2025 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль _____

Луцьк – 2025

Анотація

Крук Р.П. *Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок для розташування та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2025. 62 с.*

У магістерській роботі здійснено комплексний, системний аналіз проблематики визначення ринкової вартості земельних активів спеціалізованого призначення. Об'єктом поглибленого вивчення виступає земельна ділянка, що призначена для обслуговування будівель та споруд будівельних організацій.

Дослідження базується на інтеграції теоретичних постулатів економіки нерухомості з практичними реаліями функціонування земельного ринку України в умовах воєнного стану та повоєнної адаптації.

Доведено, що земля в сучасній економічній системі України є поліструктурним об'єктом, вартість якого формується під впливом складної взаємодії фізичних, правових та економічних факторів. В умовах воєнного стану ключовим ціноутворюючим чинником стає «географія безпеки» та логістична інтеграція з європейськими ринками. Особливу увагу приділено обґрунтуванню відмови від дохідного та витратного підходів на користь порівняльного, що аргументується специфікою об'єкта (незабудована ділянка з мобільним обладнанням) та високою активністю вторинного ринку в регіоні розташування.

У роботі детально проаналізовано вплив локальних факторів на формування доданої вартості активу. Результатом дослідження стала верифікована ринкова вартість об'єкта, що підтверджено розрахунками з використанням корелюючих коефіцієнтів на торгування, площу та цільове призначення. Робота містить рекомендації щодо використання отриманих результатів для цілей застави та управлінського обліку, демонструючи

прикладну цінність виконаної роботи для господарської діяльності власників.

Ключові слова: грошова оцінка, земельна ділянка, ринок нерухомості, ринкова вартість землі, експертна грошова оцінка землі, метод попарного зіставлення продажів, локальні фактори.

Annotation

Kruk R.P. *Methodology for expert monetary valuation of land plots for the location and operation of main, auxiliary, and ancillary buildings and structures of construction organizations. Qualification work on the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2025. 62 p.*

The master's thesis provides a comprehensive, systematic analysis of the issues involved in determining the market value of specialized land assets. The object of in-depth study is a land plot intended for servicing buildings and structures of construction organizations.

The research is based on the integration of theoretical postulates of real estate economics with the practical realities of the functioning of the land market in Ukraine in conditions of martial law and post-war adaptation.

It has been proven that land in Ukraine's modern economic system is a multi-structural object, the value of which is formed under the influence of complex interactions between physical, legal, and economic factors. In conditions of martial law, the key price-determining factors are “security geography” and logistical integration with European markets. Particular attention is paid to justifying the rejection of income and cost approaches in favor of a comparative approach, which is argued by the specificity of the object (undeveloped land with mobile equipment) and the high activity of the secondary market in the region of location.

The paper provides a detailed analysis of the impact of local factors on the formation of added value of an asset. The result of the study is the verified

market value of the property, confirmed by calculations using correlation coefficients for trading, area, and intended use. The paper contains recommendations on the use of the results obtained for collateral and management accounting purposes, demonstrating the applied value of the work performed for the economic activities of the owners.

Keywords: *monetary valuation, land plot, real estate market, market value of land, expert monetary valuation of land, paired comparison method, local factors.*

Зміст

Стор.

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	10
1.1. Земля як особливий об'єкт ринку нерухомості	10
1.2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	13
1.2.1. Метод зіставлення продажів	17
1.2.2. Економічний метод	18
1.2.3. Метод співвіднесення	19
1.2.4. Метод капіталізації земельної ренти	19
1.2.5. Інвестиційний метод	20
1.2.6. Метод залишку для землі.....	21
1.2.7. Метод розподілу доходу	23
1.2.8. Метод розвитку.....	24
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	25
2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	25
2.2. Тенденції на ринку земель у регіоні	34
РОЗДІЛ 3. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ..	39
3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки методом зіставлення цін продажу	42
3.2. Величини поправок та розрахунок вартості	47
3.3. Узгодження результатів оцінки.....	54
ВИСНОВКИ.....	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	58
ДОДАТКИ.....	62
ДОДАТОК А. Витяг з Державного реєстру речових прав.....	64

ВСТУП

Фундаментальна трансформація економічної системи України, що відбувається на тлі інтеграційних процесів до Європейського Союзу та необхідності адаптації до умов воєнного часу, висуває нові вимоги до управління національним багатством, ключовим елементом якого є земельні ресурси. Перехід від адміністративно-командних методів розподілу землі до ринкових механізмів обігу прав власності, який розпочався з проголошення незалежності та набув нової динаміки з відкриттям ринку сільськогосподарських земель, докорінно змінив парадигму сприйняття земельної ділянки. Земля перестала бути виключно природним ресурсом чи засобом виробництва в аграрному секторі; вона набула статусу високоліквідного активу, об'єкта інвестування та складного елемента ринку нерухомості, що здатний генерувати стійкі грошові потоки та капіталізувати вартість суміжних активів.

Актуальність роботи. Питання коректної, науково обґрунтованої оцінки набувають особливої гостроти у сегменті земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики. Це зумовлено процесами релокації виробничих потужностей зі сходу та півдня України у західні регіони, зокрема у Львівську область, яка перетворилася на стратегічний логістично-гуманітарний хаб. Попит на земельні ділянки, придатні для швидкого розгортання виробничих баз, логістичних терміналів та будівельних майданчиків, суттєво зріс, що призвело до динамічних змін у ціновій кон'юнктурі. В умовах високої мінливості і нестабільності ринку, зумовленої безпековими ризиками та макроекономічною нестабільністю, традиційні методи нормативної грошової оцінки втрачають свою актуальність для цілей ринкового обігу, поступаючись місцем експертній грошовій оцінці. Саме експертна грошова оцінка, що базується на аналізі реальних ринкових транзакцій та інвестиційних очікувань, дозволяє визначити справедливую вартість активу, необхідну для укладання

цивільно-правових угод, передачі майна в іпотеку, страхування ризиків та оптимізації оподаткування.

Актуальність обраної теми посилюється також необхідністю методичного вдосконалення процедур оцінки специфічних об'єктів – земель під тимчасовими або мобільними виробничими потужностями (наприклад, бетонно-змішувальними вузлами), які, з одного боку, є об'єктами промисловості, а з іншого – часто розглядаються ринком як вільні ділянки під забудову. Розробка та апробація алгоритмів оцінки таких об'єктів, що враховують локальні особливості Стрийського району як важливого транспортного вузла, є важливим науково-практичним завданням, вирішення якого сприятиме підвищенню прозорості земельного ринку та захисту інтересів інвесторів.

Аналіз останніх досліджень щодо методичних підходів оцінки землі їх види та теоретичне і практичне значення розглядали такі науковці, як О. Драпіковський. І. Іванова, Ю. Дехтяренко, П. Кулинич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України досліджували Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; методичні аспекти оцінки земель в Україні – Н. Соловяненко, А. Федун, В. Кілочко, та сучасний стан оцінки земельних ділянок потребує подальших досліджень, що і обумовлює актуальність обраної теми.

Об'єктом дослідження виступають суспільно-економічні відносини, що виникають у процесі експертної грошової оцінки земельних ділянок на регіональному ринку нерухомості.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних положень, методичних підходів та практичних прийомів визначення ринкової вартості земельної ділянки площею 0,7795 га (кадастровий номер 4625382000:02:000:0009) у с. Дуліби.

Метою дослідження є теоретико-методичне обґрунтування та практична реалізація процедури визначення ринкової вартості земельної

ділянки несільськогосподарського призначення для потреб розташування та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій, із застосуванням адаптованого до сучасних умов порівняльного методичного підходу.

Для досягнення цієї мети у роботі послідовно вирішується комплекс взаємопов'язаних **завдань**:

- Здійснити теоретичний аналіз сутності земельної ділянки як специфічного товару на ринку нерухомості, виявивши особливості формування попиту та пропозиції на землі промислового призначення в умовах перехідної економіки.
- Провести критичний огляд існуючої нормативно-правової бази та методичного інструментарію експертної грошової оцінки, визначивши межі застосування дохідного, витратного та порівняльного підходів.
- Дати розгорнуту характеристику об'єкту оцінки – земельній ділянці ТзОВ «КАРПАТ БЕТОН» у с. Дуліби, проаналізувавши її фізичні параметри, інженерне забезпечення, правовий статус та містобудівні обмеження.
- Дослідити сучасний стан та тенденції розвитку ринку земельних ділянок Львівської області та Стрийського району зокрема, ідентифікувавши ключові ціноутворюючі фактори.
- Обґрунтувати вибір методу зіставлення цін продажу як найбільш релевантного інструменту оцінки в умовах активного вторинного ринку та наявності репрезентативної вибірки об'єктів-аналогів.
- Виконати розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки, застосувавши систему коригуючих коефіцієнтів для врахування відмінностей у площі, локації, цільовому призначенні та умовах продажу, та здійснити узгодження результатів.

Методи дослідження. У процесі виконання роботи застосовано

системний підхід, що дозволив розглядати об'єкт оцінки як елемент складної соціально-економічної системи регіону. Використано методи аналізу та синтезу (для опрацювання нормативної бази та літературних джерел), монографічний метод (для детального опису об'єкта), статистико-економічний метод (для аналізу ринкових даних), метод порівняння (для відбору аналогів та розрахунку вартості), а також розрахунково-конструктивний метод.

Інформаційною базою дослідження слугували законодавчі акти України, нормативно-технічна документація, дані Державного земельного кадастру, матеріали польових обстежень та інформація з відкритих джерел про пропозиції на ринку нерухомості.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 40 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 62 сторінки основного тексту, у тому числі 7 таблиць та 7 рисунків.

РОЗДІЛ 1.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Земля як особливий об'єкт ринку нерухомості

Трансформація земельних відносин в Україні, що ознаменувалася переходом від адміністративно-командного розподілу ресурсів до ринкового обігу, докорінно змінила парадигму сприйняття землі. У сучасній теорії та практиці земельна ділянка розглядається як складний, багатогранний об'єкт, що одночасно виступає природним ресурсом, просторовим базисом для розміщення продуктивних сил, головним засобом виробництва в сільському господарстві та об'єктом нерухомості, здатним генерувати дохід.

Земля як фундаментальний просторовий базис для розміщення продуктивних сил відіграє ключову роль в економічній системі, набуваючи в аграрному секторі статусу безпосередньої продуктивної сили та форми капіталу, що генерує рентний дохід. Одночасно вона класифікується як первинне нерухоме речове благо, що становить основу нерухомості.

Земля входить до складу нерухомості як земельна ділянка (територія), що має певні розміри, фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцезорешашування щодо джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній [37].

Фізична та економічна єдність землі й нерухомості проявляється через інтеграцію капітальних вкладень (поліпшень) із природними властивостями ділянки, де земля забезпечує просторову базу та вигоди локалізації, а поліпшення підвищують її додану вартість. Внаслідок цього ринок землі функціонує як інтегрована складова ринків нерухомості, засобів виробництва та капіталів.

Ринок землі – це особлива форма організації земельних відносин, за допомогою якої передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси,

й де складається певна кон'юнктура попиту та пропозиції, встановлюються ціни і здійснюється перерозподіл землі між конкуруючими видами використання [22].

Найбільш щільно ринок землі пов'язаний:

- з ринком нерухомості, основу якого він є;
- з ринком ресурсів, де земля є частиною активів підприємства;
- з фінансовим ринком, на якому земельна власність виступає самостійним об'єктом інвестування, що обумовлює зовнішні умови і фактори розвитку ринку землі та його внутрішню структуру.

Сам ринок землі доцільно розглядати як специфічну форму організації економічних відносин, що забезпечує трансфер прав власності, формування цінової кон'юнктури та алокацію земельних ресурсів між альтернативними видами використання. Його системоутворюючою основою є сукупність цивільно-правових угод, які гарантують взаємодію суб'єктів ринку та узгодження їхніх інтересів. Тісний взаємозв'язок земельного ринку з фінансовим сектором та ринком ресурсів зумовлює його залежність від загальноекономічних умов та інвестиційного клімату.

Характерною особливістю організації земельного ринку, зокрема в країнах пострадянського простору, є його сегментація на первинний та вторинний рівні, які різняться природою угод та статусом продавця. Первинний ринок охоплює процеси відчуження земель державної та комунальної власності, що супроводжується адміністративним регулюванням доступу до ресурсів. Натомість вторинний ринок забезпечує вільний обіг приватизованих ділянок, де суб'єкти господарювання самостійно приймають рішення щодо транзакцій, а державна участь обмежується здебільшого реєстраційними функціями.

Ключовим індикатором ринкового обігу виступає ціна землі, яка формується під впливом складної системи загальних макроекономічних та локальних факторів. У сучасній економічній практиці методологія оцінки

вартості земель диференціюється на експертну та нормативну. Якщо ринкова ціна, визначена експертним шляхом, відображає реальну інвестиційну привабливість об'єкта на основі попиту та пропозиції, то нормативна грошова оцінка виступає інструментом фіскального регулювання, слугуючи базою для розрахунку земельного податку та орендної плати. Ефективність функціонування земельного ринку значною мірою залежить від кореляції цих двох видів оцінок, а також від належного інституційного забезпечення, що включає систему земельного кадастру та зонування територій. Зонування виступає ключовим інструментом містобудівного регулювання, що встановлює правовий режим використання земель, забезпечуючи баланс між приватними інтересами землевласників та суспільними потребами у раціональному просторовому плануванні.

Ціна є обов'язковою умовою будь-якої угоди, вона виконує функції механізму, який регулює ринковий оборот об'єктів земельної власності. Ціна завжди конкретна і буде істотно відрізнятись як у часі, так і в просторі, перебуваючи під впливом багатьох факторів: загальної економічної ситуації, рівня доходів та платоспроможного попиту, правового середовища, коливань попиту та пропозиції, особливих мотивів і особистих інтересів конкретного покупця і продавця, які тісно пов'язані і взаємообумовлюють один одного [21].

За ступенем впливу на ціноутворення перераховані фактори можна поділити на загальні й локальні.

Загальні фактори, що визначають стан і динаміку ринку, впливають на ціни і рівною мірою діють протягом певного періоду часу на різні типи ділянок, розташованих у конкретній місцевості.

Локальні фактори впливають на ціну конкретної земельної ділянки чи групи земельних ділянок і пов'язані передусім з характеристикою власне ділянки і місця її розташування.

При цьому вплив і загальних, і локальних факторів позначається, насамперед, на доході з землі, величина якого завжди буде залежати від стану економіки в тому чи іншому регіоні та населеному пункті.

Експертна грошова оцінка (ЕГО) земельних ділянок виступає критично важливим інструментом ринкової інфраструктури. Вона забезпечує об'єктивну основу для здійснення цивільно-правових угод, захисту майнових прав, оптимізації інвестиційних рішень та справедливого оподаткування. На відміну від нормативної грошової оцінки, яка є інструментом фіскального регулювання і базується на усереднених нормативах рентного доходу, експертна оцінка орієнтована на визначення ймовірної ціни продажу конкретної ділянки на вільному ринку в умовах конкуренції. Актуальність детального аналізу методичних підходів до ЕГО посилюється відкриттям ринку сільськогосподарських земель в Україні, що вимагає від професійної спільноти оцінювачів високого рівня компетентності та суворого дотримання національних та міжнародних стандартів.

1.2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством [28]. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання». Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» та методики експертної грошової оцінки земельних ділянок експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі трьох методичних підходів (рис. 2.1) [8].



Рис. 1.1. Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок .

Дохідний підхід ґрунтується на визначенні вартості земельної ділянки як поточної вартості очікуваних майбутніх доходів від її найбільш ефективного використання. Логіка підходу полягає в тому, що інвестор (покупець) купує не просто фізичний об'єкт (землю), а потік майбутніх грошових надходжень, які ця земля може генерувати.

Фундаментом цього підходу є принцип очікування. Вартість об'єкта визначається тим, які вигоди (доходи, зручності) власник очікує отримати від володіння ним у майбутньому. Поточна вартість ділянки дорівнює сумі всіх майбутніх доходів, приведених до дати оцінки з урахуванням ризиків.

Дохідний підхід є найбільш доцільним для оцінки: комерційних земель, сільськогосподарських угідь, земель, що здаються в оренду та інвестиційних проектів.

Точність результату, отриманого дохідним підходом, критично залежить від правильності прогнозування майбутніх доходів (орендних ставок, завантаженості площ) та обґрунтованості ставки капіталізації/дисконтування. Невелике відхилення у ставці капіталізації може призвести до значної зміни оціночної вартості.

Порівняльний підхід (підхід зіставлення ринкових продажів) є одним із базових методів визначення ринкової вартості земельної ділянки. Він базується на систематичному аналізі та зіставленні цін нещодавніх угод купівлі-продажу або цін пропозиції щодо подібних земельних ділянок

(об'єктів порівняння). Ключовою передумовою застосування цього методу є наявність ефективно функціонуючого, активного відкритого ринку, де ціноутворення відбувається вільно, а конкуренція є досконалою.

Фундаментальною основою підходу виступає принцип заміщення. Згідно з цим принципом, максимальна вартість оцінюваної ділянки визначається найменшою ціною, за яку можна придбати іншу ділянку з еквівалентною корисністю. Раціональний інвестор або покупець не погодиться сплатити за об'єкт суму, що перевищує витрати на придбання аналогічного за якістю, місцем розташування та цільовим призначенням активу на тому ж ринку. Таким чином, ціни на подібні об'єкти формують верхню межу вартості оцінюваної ділянки.

Процедура оцінки за цим підходом передбачає не просто порівняння цін, а й внесення коригувань (поправок). Оскільки абсолютно ідентичних ділянок не існує, оцінювач аналізує відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння за такими ціноутворюючими чинниками:

- місцезнаходження (престижність району, наближеність до комунікацій та інфраструктури);
- фізичні характеристики (площа, конфігурація, рельєф, ґрунтові умови);
- правовий режим (цільове призначення та обмеження (обтяження) у використанні);
- умови продажу (дата продажу, умови фінансування тощо).

За умови наявності достатньої вибірки достовірної ринкової інформації про продаж ділянок того ж виду використання за певний період, порівняльний підхід дозволяє отримати результат, що найбільш точно відображає реальну ринкову вартість. Він є пріоритетним при оцінці вільних від забудови земельних ділянок або ділянок із типовою забудовою.

Витратний підхід визначає вартість земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю забудованої ділянки (єдиного об'єкта нерухомості)

та вартістю відтворення або заміщення поліпшень (будівель і споруд) з урахуванням їхнього зносу. Або ж як суму витрат на освоєння земельного масиву.

В основі лежить принцип заміщення: обізнаний покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж коштуватиме створення аналогічного об'єкта такої ж корисності. Стосовно землі це трансформується в логіку: вартість землі — це те, що залишається від загальної вартості нерухомості після того, як ми «оплатимо» всі витрати на будівництво.

Витратний підхід найбільш доцільний, коли:

- оцінюються нові об'єкти, де вартість будівництва легко розрахувати, а знос мінімальний;
- ринок вільної землі пасивний (немає з чим порівнювати), але є ринок забудованої нерухомості;
- необхідно оцінити землю під спеціалізованими об'єктами (церкви, вокзали, лікарні), які рідко продаються;
- потрібно визначити варіант «найбільш ефективного використання» (аналіз доцільності забудови).

Головна складність цього методичного підходу – точна оцінка зносу для старих будівель. Якщо будівлі старі, помилка у визначенні зносу може суттєво викривити залишкову вартість землі.

Таким чином, вибір того чи іншого методу буде залежати від того, чи оцінюється поліпшена земельна ділянка або ділянка без поліпшень, чи є вона об'єктом ринку купівлі-продажу або ринку оренди.

Під час визначення вартості вільних від поліпшень земельних ділянок традиційно використовуються методи:

- порівняльного підходу – метод зіставлення продажів, метод статистичного аналізу ринку;
- дохідного підходу – метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), інвестиційний метод [32].

Під час визначення вартості поліпшених земельних ділянок використовуються методи, застосовані на поєднанні порівняльного або дохідного підходу з елементами витратного підходу в частині розрахунку вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень. За цієї умови модель визначення вартості землі ґрунтується на принципі залишку.

На основі поєднання порівняльного і витратного підходів сформувалися економічний метод і метод співвіднесення, на поєднанні дохідного і витратного – метод залишку для землі і метод розподілення доходу, а на поєднанні всіх трьох підходів — метод розвитку (передбачуваного використання).

1.2.1. Метод зіставлення продажів

Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (Метод аналогів) є пріоритетним інструментом для визначення ринкової вартості земельних ділянок, які є вільними від забудови (або розглядаються як такі). Методологічною основою підходу виступає принцип заміщення, згідно з яким гранична вартість об'єкта оцінки диктується ціною придбання альтернативної ділянки з еквівалентною корисністю та сукупністю споживчих властивостей. Раціональний інвестор не погодиться на транзакцію за ціною, що перевищує вартість придбання аналогічного активу на відкритому конкурентному ринку без надмірних затримок у часі.

Згідно з цим методом, ринкова вартість ділянки V_i^a формується шляхом коригування фактичних цін продажу подібних об'єктів (об'єктів порівняння). Процес оцінки передбачає моделювання гіпотетичної вартості проданого аналога за умови, що він мав би ідентичні характеристики з об'єктом оцінки.

Математично це виражається через внесення поправок (коригувань) до цін аналогів:

$$V_i^a = V_i + \sum_{j=1}^m \Delta V_{ij} \quad (2.1)$$

де: V_i^a – відкоригована ціна продажу (адаптивна вартість) i -ої подібної земельної ділянки; V_i - ціна продажу i -ої подібної земельної ділянки; m - кількість факторів порівняння; ΔV_{ij} - різниця (поправка) у ціні (+,-) продажу i -ої подібної земельної ділянки відносно об'єкта оцінки за j -им фактором порівняння [32].

Оскільки при застосуванні цього методу передбачається зіставлення цін продажів декількох земельних ділянок, то вартість об'єкта оцінки визначається як медіанне (серединне для ранжованого ряду) чи модальне (найбільш поширене) значення отриманих результатів.

Умовою застосування методу є наявність достатньої і доступної інформації про ціни угод щодо подібних земельних ділянок, що відбулися протягом останніх 3 – 6 місяців. У випадку відсутності даних про фактичні ціни угод допускається використання цін пропозиції (попиту).

1.2.2. Економічний метод

Економічний метод застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок. В основі цього методу лежить принцип внеску землі в загальну вартість земельної ділянки, поліпшеної чи передбачуваної до поліпшення відповідно до найбільш ефективного використання.

Згідно цього методу вартість землі визначається як залишок між очікуваною ціною продажу поліпшеної земельної ділянки й усіма витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$V_L = V_o - V_B \quad (2.2)$$

де: V_L - вартість землі; V_o - очікувана ціна продажу поліпшеної земельної ділянки; V_B - витрати на земельні поліпшення [32].

Умовами застосування методу є наявність інформації про ціни угод з поліпшеними земельними ділянками, подібними до ділянки, що оцінюється, а також про вартість усіх витрат на земельні поліпшення, що склалися на конкретному ринку.

1.2.3. Метод співвіднесення

Метод співвіднесення (Метод розподілу) базується на визначенні вартості земельної ділянки як фіксованої частки (відсотка) у загальній вартості єдиного об'єкта нерухомості (земля + земельні поліпшення).

Методологічною основою підходу є принцип збалансованості (пропорційності). Згідно з цим принципом, для кожного типу нерухомості в конкретному ринковому сегменті існує стійка, статистично підтверджена пропорція між вартістю землі та вартістю зведених на ній будівель. Ринкові сили прагнуть до рівноваги, за якої співвідношення факторів виробництва (землі та поліпшень) забезпечує максимальну вартість об'єкта.

Цей метод застосовується в ситуаціях, коли:

- на ринку відсутні достовірні дані про продаж вільних (незабудованих) земельних ділянок;
- існує достатня кількість даних про продаж забудованих об'єктів (аналогів);
- оцінюється типова забудова (наприклад, масиви приватних житлових будинків або типові комерційні приміщення), де пропорція вартості землі є відносно стабільною.

Розрахунок вартості земельної ділянки V_L здійснюється за формулою:

$$V_L = V_o \times L, \quad (2.3)$$

де: V_L – вартість землі; V_o – очікувана ціна продажу поліпшеної земельної ділянки; L – частка землі у вартості поліпшеної земельної ділянки [32].

Метод дає низьку точність, якщо об'єкт є унікальним або не відповідає критеріям найбільш ефективного використання. Тому метод співвіднесення частіше використовується як перевірочний (контрольний), а не основний.

1.2.4. Метод капіталізації земельної ренти

Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків) застосовується для

оцінки поліпшених і неполіпшених земельних ділянок.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає визначення вартості земельної ділянки шляхом переведення (капіталізації) річного рентного доходу, який вона генерує, у поточну вартість. Економічною основою методу є теорія факторів виробництва. Земля розглядається як актив, що приносить специфічний вид доходу — земельну ренту. Рента — це дохід, який отримує власник землі від орендаря за право використання природних властивостей землі протягом певного часу.

Оскільки земля є невичерпним ресурсом і термін її служби необмежений, для розрахунку застосовується формула:

$$V_L = LR / R_L, \quad (2.4)$$

де: V_L — вартість землі; LR — річна земельна рента (чистий операційний дохід від землі); R_L — ставка капіталізації для землі (коефіцієнт капіталізації).

Умова застосування методу — можливість отримання земельної ренти від оцінюваної земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні [32].

Метод капіталізації земельної ренти є найбільш доцільним для:

- оцінки сільськогосподарських угідь;
- визначення вартості оренди;
- оцінки земель лісогосподарського призначення;
- розрахунку збитків власників землі при тимчасовому вилученні ділянок.

1.2.5. Інвестиційний метод

Інвестиційний метод базується на концепції вартості грошей у часі та моделюванні інвестиційного проекту розвитку (поліпшення) земельної ділянки. Підхід розглядає земельну ділянку як «залишковий» актив: її вартість — це сума, яку інвестор може дозволити собі сплатити за придбання землі сьогодні, щоб реалізувати на ній проект, покрити всі

витрати на будівництво, отримати запланований прибуток і врахувати ризики, пов'язані з часом реалізації проекту.

Це найбільш складний, але й найбільш точний метод для оцінки землі, призначеної під забудову (девелопмент) або комплексну реконструкцію.

На відміну від методу прямої капіталізації, де дохід вважається стабільним, інвестиційний метод працює з нерівномірними грошовими потоками. Вартість земельної ділянки V_L визначається як сума поточних вартостей майбутніх чистих грошових потоків від реалізації проекту за мінусом витрат на його здійснення і обчислюється за формулою:

$$V_L = \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1 + R_L)^t} - V_P \quad (2.5)$$

$$V_L = I_L / R_L, \quad (2.5)$$

де: V_L – вартість землі; I_t – чистий грошовий потік у періоді t (різниця між надходженнями від продажу/оренди збудованих площ та витратами на будівництво у цьому періоді); R_L – ставка дисконту (відображає ризики проекту та вартість грошей у часі). n – тривалість інвестиційного проекту (період освоєння); V_P – початкові витрати інвестора, не пов'язані з вартістю землі (наприклад, витрати на отримання дозволів, якщо вони понесені до початку будівництва) [32].

Головна проблема методу – висока чутливість до прогнозних даних. Помилка у прогнозі ціни продажу нерухомості через 3 роки або заниження кошторису будівництва може призвести до отримання від'ємної вартості землі в розрахунках. Тому метод вимагає від оцінювача глибокого розуміння ринку будівництва та макроекономічних трендів.

1.2.6. Метод залишку для землі

Метод залишку для землі базується на розподілі чистого операційного доходу (ЧОД), що генерується єдиним об'єктом нерухомості, на дві складові: дохід, що припадає на будівлі (поліпшення), та дохід, що припадає на земельну ділянку.

Економічним фундаментом методу є теорія факторів виробництва. Згідно з нею, дохід від будь-якої господарської діяльності розподіляється між чотирма факторами у такій пріоритетності:

- заробітна плата;
- обладнання, будівлі – амортизація та прибуток;
- менеджмент;
- земля.

Земля є «залишковим» фактором: вона отримує дохід лише після того, як задоволені вимоги всіх інших факторів виробництва.

Метод є найбільш ефективним у таких випадках:

- Відсутність ринкових даних: Немає інформації про продаж вільних земельних ділянок у цьому районі (активний ринок забудови, історичний центр міста).
- Нове будівництво: Оцінюється ділянка під проєктованим або новозбудованим об'єктом, де вартість будівництва можна визначити з високою точністю.
- Аналіз найкращого використання: Необхідно визначити, який варіант забудови принесе найвищу вартість землі.

Логіка розрахунку полягає у визначенні тієї частки доходу, яку «заробляють» будівлі, відніманні її із загального доходу, та капіталізації залишку (доходу землі) у вартість землі:

$$V_L = \frac{I_O - (V_B \times R_B)}{R_L} \quad (2.5)$$

де: V_L – вартість землі; I_O – чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки; R_L – ставка капіталізації для землі; V_B – витрати на земельні поліпшення; R_B – ставка капіталізації для поліпшень [32].

Даний метод дозволяє оцінити землю в умовах щільної забудови, де немає вільної землі для порівняння. Метод базується на припущенні, що вартість будівель розрахована ідеально точно. Якщо будівлі старі і мають

значний, важкопрогнозований знос, помилка у вартості будівель призведе до значної похибки у визначенні вартості землі. Тому метод найкраще працює для нових об'єктів, що відповідають принципу найбільш ефективного використання.

1.2.7. Метод розподілу доходу

Метод розподілу доходу (Метод зв'язаних інвестицій для фізичних складових) базується на передумові, що чистий операційний дохід (ЧОД) від єдиного об'єкта нерухомості є сумою двох незалежних потоків: доходу, який генерує земельна ділянка, та доходу, який генерують будівлі та споруди. Метод використовується для визначення загальної ставки капіталізації або перевірки обґрунтованості розподілу вартості, коли відомі частки вартості землі та будівель у типових ринкових об'єктах.

Найчастіше метод реалізується через розрахунок середньозваженої ставки капіталізації для всього об'єкта нерухомості, виходячи з часток вартості землі та будівель.

Хоча формула частіше використовується для пошуку загальної ставки, її можна трансформувати для оцінки землі, якщо відомий загальний дохід об'єкта та ринкові параметри ставок:

- Аналіз ринкових пропорцій: На основі аналізу вторинного ринку (метод співвіднесення) визначається типова для даного сегмента частка землі.
- Обґрунтування ставок: Визначаються окремі ставки дохідності для землі та будівель.
- Розрахунок загальної вартості: Капіталізація загального доходу за розрахованою середньозваженою ставкою дає вартість усього об'єкта.

Виділення вартості землі:

$$V_L = V_O \times R_L \quad (2.6)$$

де V_L – вартість землі; V_O – загальна вартість земельної ділянки з

поліпшеннями; R_L – частка вартості землі у загальній вартості нерухомості.

Метод розподілу доходу має тонку відмінність від методу залишку для землі. У методі залишку для землі ми знаємо вартість будівлі (в грошах) і віднімаємо її дохід, щоб знайти дохід (і вартість) землі. У методі розподілу доходу ми знаємо (або припускаємо) відсоткову частку землі в загальній вартості і використовуємо це для зважування ризиків та ставок.

1.2.8. Метод розвитку

Метод розвитку (девелопменту) базується на визначенні вартості земельної ділянки через аналіз її потенціалу після проведення комплексу робіт з її просторового та інженерного перетворення (розподілу, зміни цільового призначення, забудови). Економічною основою методу є теорія залишкової вартості. Ціна, яку девелопер може сплатити за «сиру» землю, визначається як різниця між очікуваною виручкою від продажу вже готового продукту (забудованих або інженерно підготовлених ділянок) та всіма витратами на його створення, включаючи необхідний прибуток девелопера.

Цей метод застосовується для оцінки:

- великих земельних масивів, які плануються під котеджну забудову або поділ на окремі лоти.
- земель сільськогосподарського призначення, що змінюють функціональне використання на житлове або комерційне.
- деградованих територій, що потребують рекультивації.

Важливо розрізняти метод залишку для землі та метод розвитку: метод залишку зазвичай застосовується до окремої будівлі і є статичним (річна рента), а метод розвитку застосовується до земельного масиву (поділ на ділянки) і є динамічним (аналіз грошових потоків у часі).

РОЗДІЛ 2.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Об'єктом оцінки є земельна ділянка площею 0,7795 га, (кадастровий номер 4625382000:02:000:0009), цільове призначення: 11.03 для розташування та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій, що розташована за адресою: Львівська область, Стрийський район, село Дуліби, вулиця Шевченка, 133к. Власником земельної ділянки виступає ТзОВ «КАРПАТ БЕТОН» (Код ЄДРПОУ: 36742624). Метою оцінки є визначення ринкової вартості об'єкту оцінки як заставного майна для отримання кредиту.

2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Львівська область – адміністративно-територіальна одиниця на заході України, що характеризується стратегічним прикордонним положенням.

Є однією з трьох областей історично-культурного регіону Галичина, частиною Карпатського євро регіону. Регіон виступає ключовим транскордонним вузлом у системі зв'язків «Україна – Європейський Союз». Географічно область розташована на стику Східноєвропейської платформи та Карпатської складчастої системи, що зумовлює різноманітність її природно-ресурсного потенціалу. Одна з найрозвиненіших областей держави в економічному, туристичному, культурному та науковому напрямках.

Площа регіону становить 21,8 тис. км² (3,6 % території України). Адміністративна реформа 2020 року сприяла консолідації ресурсів у межах 7 укрупнених районів, що створило передумови для більш ефективного регіонального управління та просторового планування.

До складу Львівської області входить наступні райони: Львівський, Дрогобицький, Шептицький, Стрийський, Самбірський, Золочівський, та Яворівський (табл. 2.1). Львівська область межує з Волинською, Рівненською, Тернопільською, Івано-Франківською та Закарпатською

областями, має вихід до державного кордону з Республікою Польща.

Таблиця 2.1.

Особливості і спеціалізація районів Львівської області

Назва району	Адміністративний центр	Особливості та спеціалізація
Львівський	м. Львів	Найпотужніший економічний та демографічний центр. Концентрація сфери послуг, ІТ-сектору, машинобудування, логістики. Охоплює Львівську агломерацію.
Дрогобицький	м. Дрогобич	Індустріально-рекреаційний район. Спеціалізація: нафтопереробка, хімічна промисловість, бальнеологічні курорти (Трускавець, Східниця).
Стрийський	м. Стрий	Важливий транспортний вузол. Розвинене газовидобування, деревообробка, харчова промисловість, гірський туризм (Славське, Сколе).
Шептицький	м. Шептицький	Промисловий район (Львівсько-Волинський вугільний басейн). Домінує гірничодобувна промисловість та енергетика.
Яворівський	м. Яворів	Прикордонний район із розвинутою логістикою (КПП «Краківець»). Спеціалізація: сірчане виробництво, деревообробка, харчова промисловість, рекреація (Яворівський НПП).
Золочівський	м. Золочів	Аграрно-промисловий район. Переважає сільське господарство, переробна промисловість, історико-культурний туризм.
Самбірський	м. Самбір	Аграрно-рекреаційний район передгірської зони. Спеціалізація: сільське господарство, харчова промисловість, лісове господарство.

До складу Львівської області входить 73 міських, селищних, сільських територіальних громад.

Ландшафтна структура області характеризується висотною поясністю:

- Рівнинна частина (Мале Полісся, Розточчя, Опілля): сприятлива для землеробства та розбудови інфраструктури.
- Передкарпаття: зона концентрації корисних копалин (нафта, газ, калійні солі, сірка).
- Гірська частина (Українські Карпати): лісові масиви, гідроресурси, рекреаційні зони.

Регіоном проходить головний європейський вододіл, що розмежовує басейни Балтійського (річка Західний Буг) та Чорного (річка Дністер) морів.

Економіка області є поліструктурною, з тенденцією до зростання частки сфери послуг. Домінуючими галузями промисловості є харчова (переробка агросировини), машинобудівна (автопром, електрообладнання), легка, деревообробна та добувна промисловість. Енергетичний комплекс базується на видобутку вугілля та газу, а також генерації електроенергії (Добротвірська ТЕС). Сільське господарство області характеризується зональною спеціалізацією. У північних районах переважає картоплярство, у південних та центральних – зернове господарство, буряківництво, м'ясо-молочне скотарство. Львівська область є одним із лідерів в Україні за розвитком ІТ-кластера, що забезпечує значну частку експорту послуг.

Львівська область належить до регіонів із високою густотою населення. Рівень урбанізації становить близько 61%. Система розселення є моноцентричною, сформованою навколо міста Львова. Регіон вирізняється високим рівнем етнічної гомогенності (моноетнічності), де абсолютну більшість становить автохтонне українське населення. В умовах воєнного стану область стала ключовим реципієнтом внутрішньо переміщених осіб, що призвело до зростання фактичного наявного населення та навантаження на соціальну інфраструктуру.

Стрийський район – адміністративно-територіальна одиниця у

південній частині Львівської області, утворена в рамках адміністративно-територіальної реформи 2020 року шляхом об'єднання колишніх Стрийського, Сколівського, Жидачівського та Миколаївського районів. Район є ключовою ланкою в просторовій організації області, поєднуючи рівнинні індустріально-аграрні території з гірськими рекреаційними зонами. Адміністративний центр району є місто Стрий. Стрийський район є один із найбільших районів області за територією, площа району становить 3854 км². Населення району становить близько 325 тис. осіб.

Стрийський район має складну поліцентричну структуру розселення. До його складу входять 14 територіальних громад, які класифікуються за типом адміністративного центру:

- Міські громади: Стрийська, Жидачівська, Миколаївська, Моршинська, Новороздільська, Сколівська, Ходорівська.
- Селищні громади: Гніздичівська, Журавненська, Славська.
- Сільські громади: Грабовецько-Дулібівська, Козівська, Розвадівська, Тростянецька.

Географічна унікальність району полягає в його розташуванні на стику двох фізико-географічних зон: Передкарпаття та Українських Карпат. Північна частина району – рівнинна та горбиста (Опілля), сприятлива для сільського господарства та будівництва. Південна частина (Сколівщина) – гірська, вкрита лісовими масивами (масив Сколівські Бескиди).

Стрийський район характеризується збалансованою структурою господарства, де поєднуються потужна промисловість, транзитний потенціал та унікальні рекреаційні ресурси. Це робить його одним із найбільш інвестиційно привабливих регіонів Львівщини, здатним до автономного економічного розвитку.

Село Дуліби – велике село у Стрийському районі Львівської області. Входить до складу Грабовецько-Дулібівської сільської територіальної

громади (рис .2.1). Назва громади підкреслює ключове значення села як одного з двох адміністративних ядер цього об'єднання. Село приміської зони, тобто є сателітом районного центру. Населення становить 3671 особа. Кількість домогосподарств– 879.



Рис. 2.1. Територія с. Дуліби.

Село має винятково вигідне економіко-географічне розташування. Розташоване на лівому березі річки Стрий, фактично зливаючись із містом Стрий (межа проходить по річці та автомобільних розв'язках).

Через територію села проходить міжнародна автомагістраль М06 Київ – Чоп, що забезпечує ідеальну логістику. Також проходить залізнична гілка (напрямок на Ходорів/Тернопіль).

Земельна ділянка розташована понад автомагістраллю М06 Київ – Чоп (рис. 2.2). Навколишня забудова представляє собою промислову та комерційну забудову. Сполучення здійснюється автотранспортом. Під'їзд до об'єкта оцінки здійснюється дорогою з асфальтовим та ґрунтовим покриттям. Паркування можливе, як на території земельної ділянки, так і

Відомості про земельну ділянку із Державного земельного кадастру подано на рис .2.3.

**Рис. 2.3. Відомості про земельну ділянку із
Державного земельного кадастру**

За даними Кадастрового плану земельної ділянки (рис.2.4) площа оцінюваної земельної ділянки визначена в розмірі 7795,00 м² (рис. 2.4). Земельна ділянка межує із землями Грабовецько-Дулібівської сільської ради (від А до Б, від Б до В, від В до Г) та землями загального користування (дорога) (від Г до А). Ділянка огорожена, на земельній ділянці встановлено мобільну бетонно-змішувальну установку STETTER DW 2.25 з допоміжним обладнанням, наявний склад піску та щебеню для обслуговування виробничого процесу (рис. 2.5). Стан покриву – ґрунт, вимощення піщано-щебеневе. Ступінь техногенного забруднення території земельних ділянок – немає .

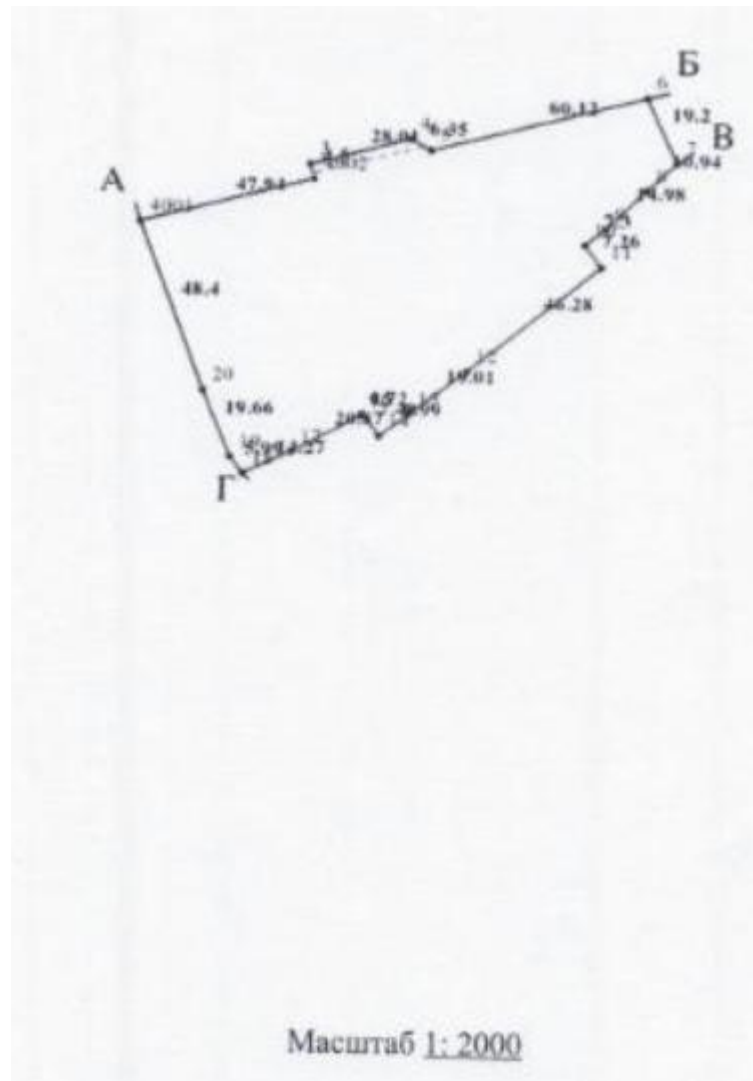


Рис. 2.4. Кадастровий план земельної ділянки

Форма власності на землю – приватна. Категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Вид використання - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств. Цільове використання – 11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств.

Наявні обмеження у використанні земельної ділянки на площі 0,0086га - охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної інфраструктури, згідно постанови КМУ №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997р..

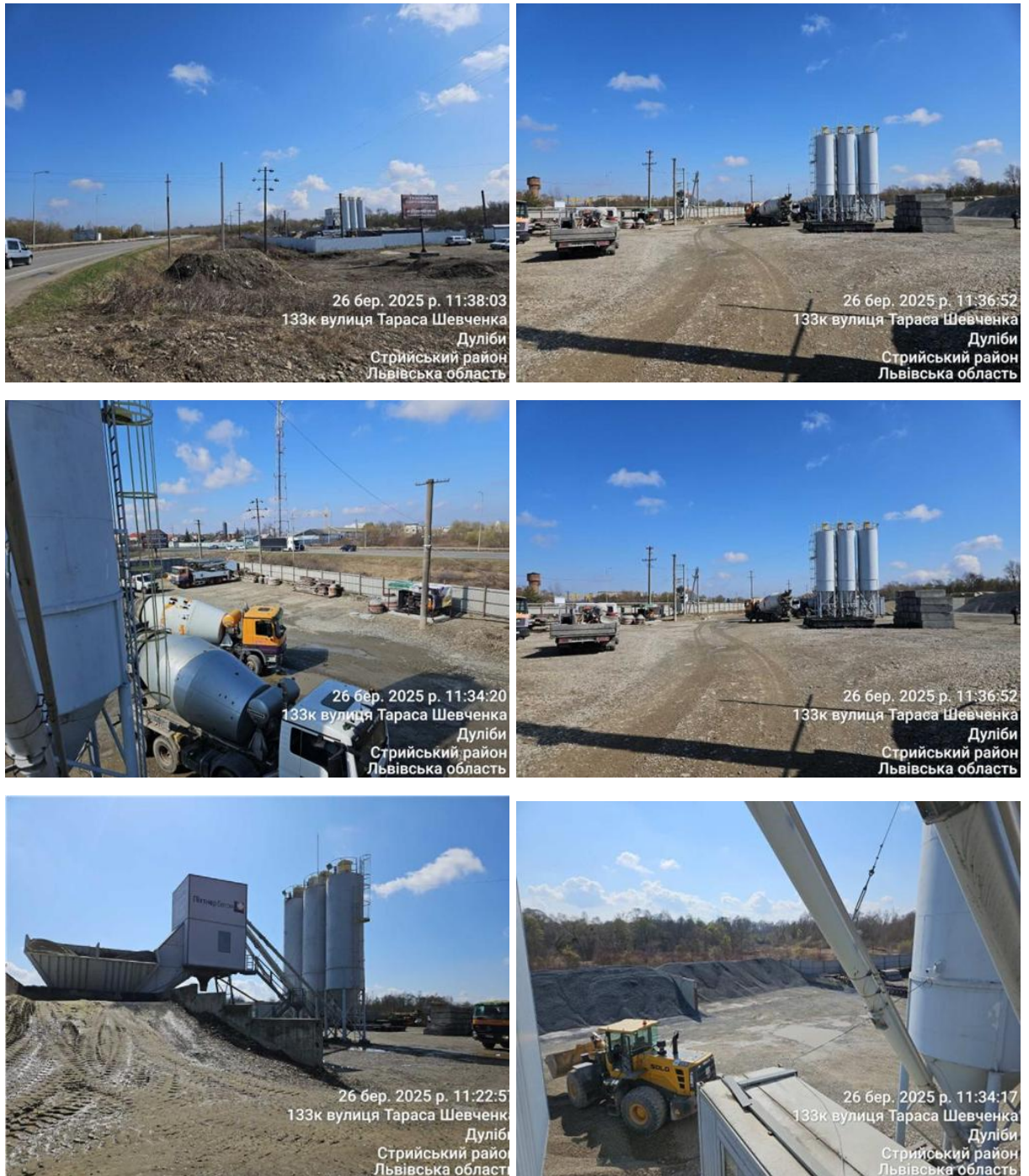


Рис. 2.5. Фотофіксація земельної ділянки.

Ступінь освоєння прилеглої території: район, що активно розвивається з комерційної точки зору. Видів іншої перспективної підприємницької діяльності, що можуть впливати на пріоритетне придбання земельної ділянки немає.

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується спокійним рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови сприятливі.

Без просідання, підтоплення ґрунту можливе. Існуюче використання земельної ділянки не суперечить правовим обтяженням і планувальним обмеженням. На дату оцінки інженерні комунікації проходять вздовж оцінюваної ділянки. На ділянку підведене електропостачання.

Головним привабливим фактором оцінюваної ділянки є її місце розташування, наявність зручних під'їзних шляхів та цільове призначення.

2.2. Тенденції на ринку земель у регіоні

Функціонування ринку нерухомості, як будь якого іншого сегменту економіки в сьогоdnішніх умовах зумовлене станом економічної ситуації в країні. Основою ціноутворення на будь-якому ринку, є співвідношення мікроекономічних чинників – попиту і пропозиції, які є похідною від макроекономічних показників розвитку країни, регіону, населеного пункту.

Ринок є системою, в якій товари і послуги переходять від продавців до покупців за допомогою цінового механізму. Поняття ринку включає здатність товарів та послуг переходити з рук в руки без зайвих обмежень у їх діяльності. Кожна із зацікавлених сторін діє відповідно до співвідношення попиту і пропозиції і інших ціноутворюючих факторів, а також в міру своїх можливостей і компетенцій, розуміння відносної корисності конкретних товарів та послуг, а також з урахуванням своїх індивідуальних потреб і бажань.

Ринок земельних ресурсів Львівської області на сучасному етапі функціонує як складна динамічна система, на яку впливають екзогенні фактори воєнного стану та ендогенні процеси євроінтеграції. Регіон трансформувався у ключовий логістично-гуманітарний та виробничий хаб України. Аналіз ринку базується на сегментації за цільовим призначенням земель:

- сільськогосподарські угіддя (товарне виробництво);
- землі промисловості, транспорту та логістики;

- землі житлової та громадської забудови (селітебні території);
- рекреаційні землі.

Формування вартості земельних активів у регіоні визначається трьома ключовими факторами:

- Геостратегічна рента: Близькість до кордону з ЄС (Польща) мінімізує логістичне плече для експортерів та створює умови для інтеграції в європейські ланцюги доданої вартості.
- Безпековий коефіцієнт: Львівщина сприймається інвесторами як зона з мінімізованими ризиками фізичного знищення активів, що формує так звану «премію за безпеку» у структурі ціни (до +20–30% порівняно з центральними регіонами).
- Релокаційний попит: Переміщення виробничих потужностей зі сходу та півдня України створило дефіцит промислових майданчиків.

З 1 січня 2024 року, після відкриття ринку земель для юридичних осіб, спостерігається інтенсифікація транзакцій з купівлі продажу земель. Попри домінування дерново-підзолистих та сірих лісових ґрунтів (нижчий бонітет порівняно з чорноземами), вартість гектара землі у Львівській області є однією з найвищих в Україні. Середньозважена ціна купівлі-продажу землі становить 85–110 тис. грн/га. Висока ціна зумовлена не стільки аграрним потенціалом, скільки спекулятивними очікуваннями щодо зміни цільового призначення (трансформація ріллі під логістичні комплекси або котеджну забудову) у зонах, прилеглих до транспортних магістралей.

У Львівській області ринок земель промислово-логістичного призначення характеризується найвищим рівнем ліквідності та капіталізації. На ринку житлової забудови відбувається зміна парадигми від високощільної міської забудови до розростання передмість. У рекреаційний сегмент ринку землі відзначається високим рівнем нестабільності та прямою залежністю від обсягів туристичного трафіку.

Таблиця 2.3.

Цінова кон'юнктура ринку землі.

Кластер / Зона розташування	Тип призначення	Діапазон цін (\$/сотка)	Рівень ліквідності
Львівська агломерація (0-10 км)	Комерція/Логістика	5 000 – 15 000	Високий
Львівська агломерація (0-10 км)	Житлове будівництво	3 000 – 10 000	Високий
Транспортні вузли (Стрий, М06)	Комерція/Промзона	1 000 – 3 500	Середній/ Високий
Рекреаційна зона (Славське/Східниця)	Будівництво готелів	2 000 – 8 000	Середній
Периферія (віддалені райони)	Сільське господарство (ОСГ)	100 – 300	Низький

У Львівській області існує проблематика та ризики ринку, яка полягає у дефіциті енергетичних потужностей (обмеження можливостей приєднання нових об'єктів до електромереж), неактуальній містобудівній документації (невідповідність генеральних планів населених пунктів реальним потребам інвесторів, складність процедури зміни цільового призначення) та правовій невизначеності (ризики, пов'язані з бронюванням працівників будівельної галузі та мобілізаційними процесами).

Львівська область закріплює статус інвестиційно привабливого регіону із стійким трендом до зростання капіталізації земельних активів. Очікується подальше розшарування цін між ділянками з готовою інфраструктурою та «голими» полями. Найбільший потенціал зростання мають території вздовж запланованих трансєвропейських транспортних коридорів та навколо вузлових залізничних станцій (зокрема, Стрийський вузол, с. Дуліби, с. Угерсько).

На момент оцінки в приміській зоні та в самому місті Стрий не дивлячись на економічні та політичні фактори будівництво ведеться активними темпами, комерційна нерухомість користується підвищеним попитом, ринок землі несільськогосподарського призначення розвинений

та представлений рядом пропозицій (табл. 2.4).

Таблиця 2.4.

Пропозиції ринку землі несільськогосподарського призначення

Аналог 1	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, місто Стрий, вулиця Січових Стрільців
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	110 000
Площа земельної ділянки, м ²	20 000,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	–
Джерело інформації	www.real-estate.lviv.ua/5184100-ділянка-продаж-стрий-стрийський-січових-стрільців.html
Аналог 2	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, місто Стрий, вулиця Івасюка
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	27 000
Площа земельної ділянки, м ²	928,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	–
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/4585405-ділянка-продаж-стрий-стрийський-заньковецької.html
Аналог 3	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, місто Стрий, вулиця Сколівська
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	50 000
Площа земельної ділянки, м ²	1500,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	–
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/4848837-ділянка-продаж-стрий-стрийський-сколівська.html

Продовження таблиці 2.4.

Аналог 4	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, місто Стрий, вулиця Об'їзна
Характеристика	Землі с/г (під зміну цільового призначення), розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	65 000
Площа земельної ділянки, м ²	8000,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	–
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/4895808-ділянка-продаж-стрий-стрийський-об'їзна.html

Як видно з наведених прикладів, діапазон ціни аналогів земельній ділянці ТзОВ «КАРПАТ БЕТОН» коливається в межах 550,00-3333,00 \$ USD/за сотку.

РОЗДІЛ 3.

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р № 1531, та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717, експертна грошова оцінка проводиться за такими методичними підходами:

- дохідний (капіталізація чистого операційного або рентного доходу);
- витратний (врахування витрат на земельні поліпшення);
- порівняльний (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок).

Кожен методичний підхід має свій методи. Так, до дохідного методичного підходу відносяться інвестиційний метод та методи та метод вигоди. На стикові дохідного та витратного підходів утворились наступні методи: метод розподілення та метод залишку землі. На стикові витратного і порівняльного методичних підходів експертної оцінки утворились методи: співставлення, залишкової вартості та економічний. До порівняльного підходу експертної оцінки відносяться методи: прямого (попарного) порівняння та метод статистичного аналізу ринку. На стикові усіх трьох методичних підходів експертної оцінки утворився метод розвитку (рис. 3.1).

Проведений сучасного стану ринку нерухомості в населених пунктах Львівської області свідчить про те, що найбільш розвинутими сегментами ринку є:

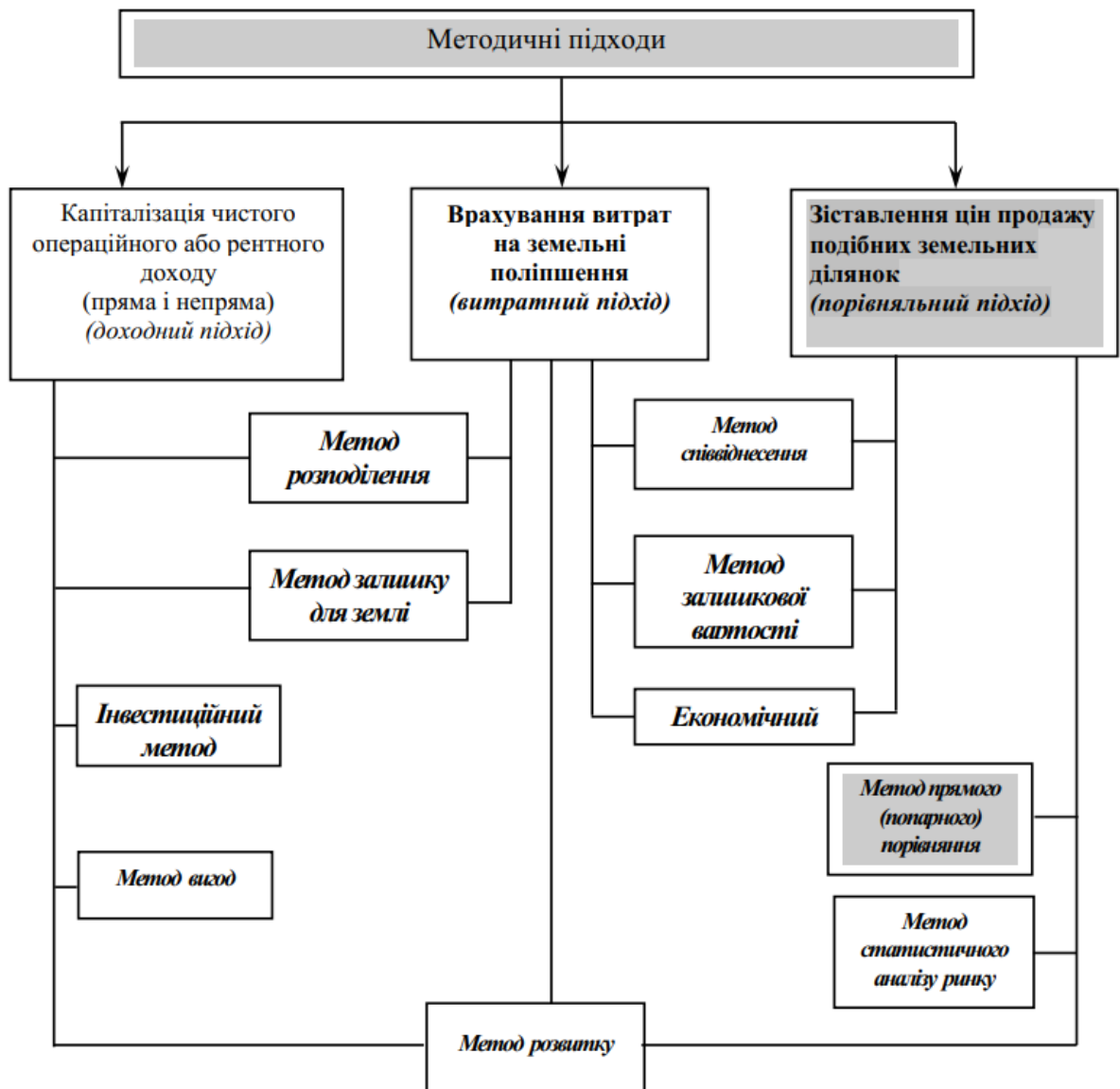


Рис.3.1. Структура методичних підходів експертної оцінки.

- ринок продажу та оренди житла;
- ринок продажу та оренди нежилых приміщень (офісних, торговельних та складських);
- ринок земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян і використовуються для розміщення та обслуговування житлових будинків і господарських споруд (присадибні ділянки), ведення садівництва та розміщення індивідуальних гаражів.

Визначення вартості землі на підставі експертної грошової оцінки орієнтовано на використання ринкових даних та вимагає застосування конкретних методів оцінки, які базуються на розмежуванні економічних

інтересів і вартості між фізичними компонентами нерухомості: землею та земельними поліпшеннями.

Це дає змогу оперувати ринковими даними відносно цін продажу та оренди об'єктів нерухомості, ринок яких достатньо розвинутий, а також задовольнити потреби відносно визначення вартості безпосередньо землі без урахування вартості будівель та споруд, які розташовані в межах ділянки.

В залежності від положення об'єкту земельної власності на ринку використовуються методичні підходи до оцінки, які умовно можливо розподілити на ті, що базуються на аналізі:

- ринку купівлі-продажу (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), де використовуються методи порівняння або методи статистичного аналізу ринку;
- ринку оренди (капіталізація чистого операційного або рентного доходу), де використовуються методи розподілення доходу та методи залишку для землі.

Методичний підхід, який базується на аналізі ринку купівлі-продажу, базується на даних пропозицій або фактичного продажу подібних земельних ділянок, які мають однакову функцію та характер земельних поліпшень, а також спільний район розташування та близькі фізичні характеристики.

Проаналізувавши ринок нерухомості та матеріали, які характеризують об'єкт оцінки, прийшли до висновку, що об'єкт оцінки найбільш реально представлений на ринку купівлі-продажу, який є достатньо сформованим та висвітленим. Отже, для визначення ринкової вартості земельної ділянки пропонується обрати порівняльний методичний підхід та метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (див. рис. 3.1).

3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки методом зіставлення цін продажу

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Метод зіставлення цін продажу ґрунтується на визначенні ринкової вартості земельної ділянки шляхом безпосереднього порівняння цін нещодавніх угод купівлі-продажу або цін пропозицій щодо аналогічних ділянок. Методологічною основою підходу виступає принцип заміщення: раціональний інвестор не заплатить за об'єкт оцінки більше, ніж коштує придбання іншої ділянки з еквівалентною корисністю та подібними характеристиками.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

- Метод є пріоритетним і найбільш точним за таких умов:
- Наявність активного відкритого ринку земельних ділянок.
- Доступність достовірної інформації про умови та ціни нещодавніх угод (або пропозицій).

Відсутність чинників, що різко змінюють ринкову ситуацію (наприклад, раптова зміна законодавства чи економічна криза в період між датою аналога і датою оцінки).

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$C_{za} = C_a + \sum_{i=1}^m \Delta C_{ai} \quad (3.1)$$

де C_{za} – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки; C_a – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки; ΔC_{ai} – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за i -тим фактором порівняння; m – кількість факторів порівняння.

Підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується за умов розвинутого й активного ринку землі, коли інформація щодо продажу об'єктів оцінки є достатньою, доступною та достовірною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В якості інформаційної бази щодо цін продажу та пропозицій на продаж земельних ділянок під будівництво громадських та житлових об'єктів у населених пунктах Львівської області були використані дані інформаційного видання, рекламно-інформаційних тижневиків та Інтернет-джерела за період січень – квітень 2025 р.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне, моданне, або середнє значення отриманих результатів. За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Дані про ділянки приведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1.

Пропозиції аналоги ринку землі Стрийського району

Аналог 1	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, село Гірне (приміська зона міста Стрий)
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	175 000
Площа земельної ділянки, м ²	15 200,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	—
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/2954313-ділянка-продаж-гірне-стрийський-гірне.html
Скріншот е	
Аналог 2	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби (приміська зона міста Стрий)
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	100 000
Площа земельної ділянки, м ²	6 500,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	—
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/4620587-ділянка-продаж-дуліби-стрийський.html

Продовження таблиці 3.1.

Скріншот	 Дуліби, Стрийський район 100 000 \$ Продаж ділянки, комерційного 0.85 сотки ПРОПОЗИЦІЯ ВІД ВЛАСНИКА !!! БЕЗ КОМІСІЙ !!! Кадастровий номер: 4625362000-03-000-0298 площа: 0.85 га власність: Приватна власність використання: для будівництва і обслуговування будівель торгівлі та об'єктів промислового комплексу призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі категорія: Земельної та промислової забудови
Аналог 3	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби (приміська зона міста Стрий)
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, \$ USD	110 000
Площа земельної ділянки, м ²	10 000,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	—
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/4192176-земля-продаж-дуліби-стрийський-дуліби.html

Продовження таблиці 3.1.

Скріншот	Площа ділянки: Львівська область • Стрийський район • Дуліби Дуліби Дуліби, Стрийський район 110 000 \$ Продаж ділянок, комерційного 1 гектар земельна ділянка, приватна власність, 1 га. При трасі, 1 ряд. Комунікації проходять поряд, призначення: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі Землі житлової та громадської забудови. Зв'язатись з власником Продам земельну ділянку 1 гектар: • Тип будівлі: комерційного • Ціна: 4 563 000 гривень • Ціна \$: 110 000\$ • Площа ділянки: 1 гектар • Днів на сайті: 493 • Оновлено: 19.11.2024 • Код: 4192176
Аналог 4	
Розташування	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби (приміська зона міста Стрий)
Характеристика	Землі комерційної забудови, розташування вздовж місто формуючої дороги
Вартість пропозиції, й\$ USD	125 000
Площа земельної ділянки, м ²	8 400,00
Забезпеченість ділянки інженерними мережами	+
Наявність поліпшень	—
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/uk/obya_vlenie/zemelna-dlyanka-84sot-vzdovzh-avtomagstralkiv-chop-IDMei3S.html
Скріншот	Земельна ділянка 84 сот. вздовж автомагістралі Київ-Чоп 125 000 \$ Повідомити 067 341 4816

3.2. Величини поправок та розрахунків вартості

Процедура визначення ринкової вартості земельних ділянок за методом порівняння продажів базується на приведенні цін об'єктів-аналогів до характеристик об'єкта оцінки. Цей процес, відомий як гомогенізація даних, реалізується через систему коригувань (поправок), які нівелюють розбіжності в ціноутворюючих факторах. У методологічному плані коригування класифікуються за формою математичного виразу, послідовністю застосування, логікою спрямування та природою обґрунтування.

За формою виразу коригування поділяються на грошові (абсолютні) та відсоткові (відносні). Грошові коригування вносяться у вигляді фіксованої суми у валюті оцінки і, як правило, застосовуються для врахування фізичних відмінностей, вартість яких можна точно калькулювати (наприклад, наявність інженерних мереж або поліпшень). Відсоткові коригування застосовуються як коефіцієнти до ціни продажу і використовуються для відображення впливу складних ринкових факторів, таких як місцезнаходження, умови продажу або фактор часу, вплив яких поширюється на вартість активу в цілому.

Фундаментальне значення для точності розрахунків має класифікація за послідовністю внесення, яка визначає ієрархію розрахункових операцій. Відповідно до міжнародних стандартів оцінки, виділяють дві групи коригувань: транзакційні та майнові.

Перша група – транзакційні коригування – стосується характеристик самої угоди і вноситься послідовно (ланцюговим методом). До цієї групи належать поправки на майнові права, умови фінансування, умови продажу та ринкові умови (час продажу). Кожне наступне коригування цієї групи застосовується до ціни, скоригованої на попередньому етапі. Критично важливим є те, що коригування на ринкові умови (зміну цін у часі) застосовується останнім у цій групі.

Друга група – майнові коригування – стосується фізичних та економічних характеристик земельної ділянки (місцезнаходження, фізичні параметри, зонування). Вони застосовуються до результату, отриманого після врахування всіх транзакційних поправок, і, зазвичай, вносяться кумулятивно (шляхом підсумовування).

За напрямком дії (алгебраїчним знаком) коригування класифікуються на позитивні та негативні, що визначається принципом зворотної відповідності. Якщо об'єкт оцінки перевершує аналог за певним параметром (тобто аналог є гіршим), до ціни аналога вноситься позитивне коригування (зі знаком «плюс»), що моделює збільшення його вартості до рівня об'єкта оцінки. І навпаки, якщо об'єкт оцінки поступається аналогу (аналог є кращим), застосовується негативне коригування (зі знаком «мінус») для зниження ціни аналога.

Залежно від методики обґрунтування, коригування можуть бути кількісними або якісними. Кількісні коригування базуються на математичному аналізі ринкових даних (наприклад, метод парних продажів або статистичний регресійний аналіз) і дозволяють визначити точну величину поправки. Якісні коригування базуються на експертному судженні та порівняльному аналізі рангового типу (наприклад, «краще/гірше»), що застосовується в умовах обмеженості статистичної інформації.

Ефективність та обґрунтованість застосованих коригувань оцінюється за допомогою підсумкових показників: чистого коригування (алгебраїчна сума) та валового коригування (сума абсолютних значень). Саме величина валового коригування слугує індикатором подібності об'єктів: чим нижчим є цей показник, тим більш релевантним є обраний аналог і тим достовірнішим є результат оцінки.

З досвіду роботи агентств по нерухомості Львівської області, що займаються питаннями купівлі-продажу земельних ділянок, інформації

наданої в інформаційних джерелах і т.д., відомо, що найчастіше використовуються поправки:

- за статус населеного пункту;
- за урахування умов ринку;
- за торг;
- за місцеположенням в регіоні;
- за місцезнаходженням відносно автомагістралей;
- за цільовим призначенням;
- за інженерно-інфраструктурними факторами;
- за інженерно-геологічними факторами
- за площею;
- за наявністю поліпшень;
- тощо.

В нашому випадку здійснювалось коригування за торг (-20%), урахування умов ринку (0 %), місцезнаходження об'єкту в регіоні (0%), приналежність до архітектурно – планувальних зон населеного пункту (0%), цільове використання (-10% - +5%), за розмір земельної ділянки (-10% – +5%), за конфігурацію земельної ділянки (-5% – 0%), за урахування забезпеченості інфраструктурою (0%) та коригування на фасадність території та навколишнє оточення земельної ділянки (0%).

Коефіцієнти коригування визначались згідно таблиць Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11.

Аналіз цін на об'єкти порівняння виявив залежність ціни від площі об'єктів порівняння. В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості оренди від площі об'єкту[12]:

$$\Delta C_{np} = \left(\left(\frac{S_{o.nop.}}{S_{o.оц.}} \right)^{0,1} - 1 \right) \cdot 100, \quad (3.3)$$

де ΔC_{np} – розмір поправки у % до ціни оренди об'єкта порівняння в залежності від його площі, %, $S_{o.np.}$ – площа об'єкту порівняння, м²; $S_{o.оц.}$ – площа об'єкта оцінки, м².

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,1) визначений емпірично.

При проведенні коригування вартості аналогу до вартості об'єкту оцінки в залежності від площі застосовуємо наступні поправки:

Об'єкт-аналог № 1 – $((15200/7795)^{0,1} - 1) \times 100 = +7\%$

Об'єкт-аналог № 2 – $((6500/7795)^{0,1} - 1) \times 100 = -2\%$

Об'єкт-аналог № 3 – $((10000/7795)^{0,1} - 1) \times 100 = +3\%$

Об'єкт-аналог № 4 – $((8400/7795)^{0,1} - 1) \times 100 = +1\%$

Відповідно до п. 34 Національного стандарту №1: «Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість». Згідно Податкового кодексу України стаття 197 «Операції, звільнені від оподаткування: 197.1.21. постачання (продажу, передачі) земельних ділянок, земельних часток (паїв), крім тих, що розміщені під об'єктами нерухомого майна та включаються до їх вартості відповідно до законодавства (з урахуванням положень абзацу першого підпункту 197.1.13 пункту 197.1 статті 197 Податкового кодексу) – в випадку об'єкта оцінки ПДВ не виникає.

Розрахунок вартості 1 кв. м. ділянки наведено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2.

Послідовність та внесення коригувань в ціну земельної ділянки

Характеристики та показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Площа, м ²	7795	15200	6500	10000	8400
Ціна пропозиції без ПДВ, \$		11,51	15,38	11,00	14,88
Коригування на торг		Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції
Корекція, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Коригуючий коефіцієнт		0,8	0,8	0,8	0,8
Урахування умов ринку		03-04.2025р.	03-04.2025р.	03-04.2025р.	03-04.2025р.
Корекція, %		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Місцезнаходження об'єкта	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби, вулиця Шевченка, 133к.	Львівська область, Стрийський район, село Гірне	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби	Львівська область, Стрийський район, село Дуліби

Продовження таблиці 3.2.

Характеристики та показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Корекція,%		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Приналежність до архітектурно-планувальних зон населеного пункту	сільбищна забудова	сільбищна забудова	сільбищна забудова	сільбищна забудова	сільбищна забудова
Корекція,%		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Цільове призначення	землі під промислову забудову	землі під промислову та комерційну забудову	землі під промислову та комерційну забудову	землі під промислову забудову	(ОСГ) землі під промислову забудову
Корекція,%		-10%	-10%	0%	5%
Коригуючий коефіцієнт		0,9	0,9	1	1,05
Розмір земельної ділянки, м ²	7795	15200	6500	10000	8400

Продовження таблиці 3.2.

Характеристики та показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Корекція, %		+7%	-2%	+3%	+1%
Коригуючий коефіцієнт		1,07	0,98	1,03	1,01
Конфігурація	багатокутна	багатокутна	багатокутна	багатокутна	багатокутна
Корекція, %		0%	-5%	0%	-5%
Коригуючий коефіцієнт		1	0,95	1	0,95
Урахування забезпеченості інфраструктурою	наявні	наявні	наявні	наявні	наявні
Корекція, %		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Зкоригована ціна, \$ USD/ м ²		10,31	9,06	11,99	8,87
Зкоригована ціна*, грн./ м ²		426,08	374,49	495,54	366,46

*Курс на дату оцінки 1 \$ USD = 41,3162 грн.

Остаточна вартість земельної ділянки, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одного квадратного метру ділянок аналогів та внесення відповідних поправок як медіанне значення отриманих результатів (серединне значення ранжованого ряду), або модальне (найбільш поширене значення), або перевага може надаватися відкоригованій ціні земельної ділянки-аналога, який потребує найменшу поправку (ігноруючи знаки плюс і мінус).

Таблиця 3.3.

Ранжований ряд скоригованих цін продажу земельних ділянок

Об'єкти-аналоги	1	3	2	4
Зкоригована ціна*, грн./м ²	366,46грн.	374,49грн.	426,08грн.	495,54грн.
		Медіанне значення		

Найбільше значення становить – 495,54 грн./м²

Найменше значення становить – 366,46 грн./м²

Середнє арифметичне значення становить – 415,64 грн/ м²

Медіанне значення становить – 400,29 грн/ м²

За основу беремо медіанне значення, яке становить – 400,29грн/ м².

Отже, ринкова вартість земельної ділянки площею 0,7795 га (кадастровий номер 4625382000:02:000:0009), цільове призначення: 11.03 Для розташування та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій, що розташована за адресою: Львівська область, Стрийський район, село Дуліби, вулиця Шевченка, 133к становить:

3 120 300,00 грн.

(Три мільйони сто двадцять тисяч триста гривень 00 копійок)

3.3. Узгодження результатів оцінки

Виходячи з мети оцінки, що спрямована на визначення вартості земельної ділянки для встановлення ціни її продажу, була використана, як це передбачено Земельним кодексом України, експертна грошова оцінка.

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531, та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 р. за №396/7717, був застосований методичний підхід зіставлення цін пропозицій до продажу подібних земельних ділянок, який включає метод порівняння.

При методичному підході, що ґрунтується на зіставленні цін пропозицій до продажу подібних земельних ділянок, використовувалися ціни пропозицій, що пропонувались у Львівській області протягом 2024 року, початку 2025року стосовно тих земельних ділянок, які за цільовим призначенням та факторами, що впливають на їх вартість, у достатній мірі співпадають з ділянкою, що оцінюється. Відповідно до зазначених передумов отримано наступне значення вартості об'єкта оцінки методом порівняння: 3 120 300,00грн. без ПДВ.

Вартість ділянки, отримана даним методичним підходом, в повній мірі відповідає дійсним ринковим цінам, які склались на земельні ділянки в даному районі з аналогічним функціональним призначенням. Це говорить про те, що розрахунки були виконані досить коректно. Спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінки, її фізичні характеристики, правовий стан, особливості місце розташування та використання, а також враховуючи проведений аналіз дійсної економічної ситуації та кон'юнктури ринку нерухомості, що склалася, прийшли до висновку, що ціну продажу відображає ринкова вартість, отримана методом порівняння (методичний підхід – зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), яка на дату оцінки – 03 квітня 2025року – становить 3 120 300,00 грн. (Три мільйони сто двадцять тисяч триста гривень 00 копійок).

ВИСНОВКИ

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються. Проблемність ситуації полягає у тому, що всі суб'єкти земельних відносин погоджуються з тим, що земля має свою ціну, але існують розбіжності у методичних підходах до оцінки, а отже і у практичній реалізації.

У результаті проведеного магістерського дослідження вирішено важливе науково-прикладне завдання щодо визначення ринкової вартості земельної ділянки промислового призначення в умовах сучасного ринку земель України. Узагальнення теоретичних положень та результатів практичних розрахунків дозволяє сформулювати наступні висновки:

1. Теоретичне узагальнення. Доведено, що земля в сучасній економічній системі України є поліструктурним об'єктом, вартість якого формується під впливом складної взаємодії фізичних, правових та економічних факторів. В умовах воєнного стану ключовим ціноутворюючим чинником стає «географія безпеки» та логістична інтеграція з європейськими ринками.
2. Методичний вибір. Обґрунтовано, що для оцінки вільних від капітальної забудови земельних ділянок промислового призначення, розташованих у зонах з активним ринком нерухомості, найбільш ефективним та точним є порівняльний підхід (метод зіставлення продажів). Він дозволяє безпосередньо врахувати ринкові настрої та очікування інвесторів, на відміну від витратного чи дохідного підходів, які базуються на гіпотетичних моделях.

3. Характеристика об'єкта. Земельна ділянка ТзОВ «КАРПАТ БЕТОН» у с. Дуліби має високу інвестиційну привабливість завдяки стратегічному розташуванню вздовж міжнародної магістралі М-06 та близькості до агломерації міста Стрий. Правовий статус ділянки (землі промисловості) та наявне інженерне забезпечення створюють сприятливі умови для її ефективного використання без значних додаткових капіталовкладень.
4. Ринковий контекст. Аналіз ринку показав, що Стрийський район є одним з найбільш ліквідних сегментів земельного ринку Львівщини. Ціни на промислові землі тут стабільно високі (1000–1500 \$/сотку), що зумовлено дефіцитом якісних майданчиків з хорошою логістикою.
5. Результат оцінки. На основі розрахунків із використанням чотирьох об'єктів-аналогів та застосуванням науково обґрунтованої системи коригувань (на торг, площу, цільове призначення), визначено ринкову вартість земельної ділянки станом на 03.04.2025 р. у розмірі 3 120 300 (три мільйони сто двадцять тисяч триста) гривень.
6. Практичне значення. Отримана вартість є об'єктивною, ринково обґрунтованою величиною, яка може бути використана власником для цілей застави (отримання кредитування), відображення в фінансовій звітності або прийняття інвестиційних рішень.

Результати роботи підтверджують ефективність запропонованої методики оцінки для специфічних промислових об'єктів у приміських зонах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Артеменко Д. М. Удосконалення методів дохідного, витратного та порівняльного підходів при фінансовій оцінці активів комерційного банку в кризових умовах. Економічний вісник Донбасу. 2016. № 2 (44). С. 115-128.
2. Асаул А.В. Економіка нерухомості: підручник /за ред. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова . К.: Лібра, 2004. 304 с.
3. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.
4. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. Львів: Видавництво «Магнолія». 2014. 304 с.
5. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання. Київ: Проф, 2002. – 256 с.
7. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. С. 36–40.
8. Драпіковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ : ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.
9. Драпіковський О.І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1454>
10. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні. Управління сучасним містом. 2014. 99 с.
11. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕСБ, 2004. 296с.

12. Енциклопедія сучасної України: Волинська область. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://esu.com.ua/article-27573>
13. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1 затверджений постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
14. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20101008>
15. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
16. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
17. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
18. Індекс інфляції в Україні 2024. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/>
19. Індекс цін на будівельні роботи. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>
20. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
21. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
22. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
23. Конституція України. - К.: Україна, 1996. 54с.
24. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. К., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.

25. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
26. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. № 1 (138). С. 94–99
27. Лебідь Н.П. Оцінка майна та майнових прав в Україні. К.:ТОВ “Інформаційно-видавнича фірма ПРИНТ-ЕКСПРЕС”, 2002. 119 с.
28. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
29. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила.: Пер. з англ. М. Водної за ред. О. Драпківського та І. Іванової К.: УКРелс, 1999. 256 с.
30. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2 затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
31. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник /В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина,, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
32. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
33. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>

34. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
35. Результати розміщення облігацій внутрішніх державних позик. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp-table>
36. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. Землевпорядний вісник. Київ, 2013. № 12. С. 35-39.
37. Ступень М.Г. Оцінка земель / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, І.Р.Залуцький, О.Я.Микула та ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. / Навчальний посібник, 2-е вид., стереотипне. Львів: "Новий світ - 2000". 2006. 308 с.
38. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
39. Шульга М.В. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. / К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
40. Яремко Ю.І., Макуха В.В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Можливості використання методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації рентного доходу від використання земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2004. №3. С. 80-82.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А.