

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ЦІЩИК СОФІЯ ВАСИЛІВНА

**МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ВИРОБНИЧО-
СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ З РЕМОНТУ
АВТОМОБІЛІВ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ПІД ЗАСТАВУ**

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

Ціщик С.В. *Методика визначення ринкової вартості земельної ділянки та виробничо-складських будівель з ремонту автомобілів для внесення під заставу. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, 2025. 63 с.*

Магістерська кваліфікаційна робота присвячена вирішенню актуального науково-прикладного завдання – удосконаленню методики експертної грошової оцінки комерційної нерухомості для цілей іпотечного кредитування в умовах трансформації земельного ринку України.

У роботі здійснено комплексний аналіз нормативно-правової бази та ринкової кон'юнктури 2024–2025 років, виявлено вплив факторів воєнного стану та відкриття ринку землі для юридичних осіб на ціноутворення у Рівненській області. Надано детальну характеристику об'єкта дослідження – земельної ділянки площею 1,7348 га та виробничо-складського комплексу автосервісу у с. Велика Омеляна. Обґрунтовано пріоритетність застосування порівняльного методичного підходу для оцінки об'єктів з активним ринком аналогів. Розроблено та реалізовано алгоритм розрахунку ринкової вартості методом попарного зіставлення продажів, який включає систему математично обґрунтованих коригувань на торг, фактор масштабу (площу), місцезорешування та наявність правових обтяжень (сервітутів). За результатами розрахунків встановлено ринкову вартість об'єкта застави у розмірі 4 948 300 грн. Отримані результати рекомендовано до використання при укладанні договорів застави в банківських установах.

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

Annotation

Tsishchyk S.V. *Methodology for determining the market value of a land plot and industrial-warehouse buildings for car repair for pledging as collateral – Qualification paper regarding the rights of the manuscript. Lesya Ukrainka Volyn National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, 2025. 63p.*

The master's thesis is devoted to solving the urgent scientific and applied task of improving the methodology of expert monetary valuation of commercial real estate for mortgage lending purposes in the context of the transformation of the Ukrainian land market. The paper provides a comprehensive analysis of the regulatory framework and market conditions of 2024–2025, identifying the impact of martial law factors and the opening of the land market for legal entities on pricing in the Rivne region. A detailed characteristic of the research object – a land plot with an area of 1.7348 ha and an industrial-warehouse car repair complex in the village of Velyka Omelyana – is presented. The priority of using the comparative methodological approach for the valuation of objects with an active market of analogues is substantiated. An algorithm for calculating the market value using the pairwise sales comparison method has been developed and implemented, which includes a system of mathematically grounded adjustments for bargaining, scale factor (area), location, and the presence of legal encumbrances (easements). Based on the calculation results, the market value of the collateral object was established at UAH 4,948,300. The obtained results are recommended for use in concluding pledge agreements in banking institutions.

Key words: *monetary valuation, land plot, real estate market, market value, collateral (mortgage), comparative approach, sales comparison method, Rivne district, commercial real estate, adjustment coefficients.*

Зміст

Стор.

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ	10
1.1. Земля як особливий об'єкт ринку нерухомості	10
1.2. Теоретико-методологічні засади функціонування ринку землі... 13	
1.3. Аналіз ринку земель в Україні	15
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	21
2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки	21
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.....	55
ВИСНОВКИ.....	57
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60
ДОДАТКИ.....	64
ДОДАТОК А.....	Ошибка! Закладка не определена.
ДОДАТОК Б.	Ошибка! Закладка не определена.
ДОДАТОК В.....	Ошибка! Закладка не определена.
ДОДАТОК Г.	Ошибка! Закладка не определена.

ВСТУП

Сучасний етап розвитку економіки України характеризується докорінною трансформацією земельних відносин та ринку нерухомості. Земля, як фундаментальний актив національного багатства, в умовах переходу до ринкової моделі господарювання набуває поліфункціонального значення: вона виступає не лише просторовим базисом розміщення продуктивних сил, але й потужним фінансовим інструментом, здатним генерувати інвестиційний капітал через механізми іпотечного кредитування.

Актуальність роботи. Період 2024–2025 років став визначальним для вітчизняного ринку землі. Відкриття ринку для юридичних осіб з 1 січня 2024 року суттєво змінило кон'юнктуру попиту, стимулювавши зростання ліквідності та капіталізації земельних активів. Водночас, функціонування ринку в умовах воєнного стану спричинило безпрецедентну регіональну поляризацію цін та інвестиційної привабливості. Рівненська область, завдяки своєму геостратегічному положенню на перетині міжнародних транспортних коридорів та відносній віддаленості від зони активних бойових дій, трансформувалася у ключовий логістично-виробничий хаб Західної України. Це зумовило стійкий попит на земельні ділянки комерційного призначення та об'єкти складської логістики з боку релокованих підприємств та внутрішніх інвесторів.

У цьому контексті особливої гостроти набуває проблема об'єктивної експертної грошової оцінки нерухомого майна, що передається у заставу банківським установам. Кредитування під заставу нерухомості є класичним інструментом залучення обігових коштів для бізнесу, проте його ефективність напряму залежить від точності визначення ринкової вартості предмета іпотеки. Банківські установи, зокрема АТ «КРЕДОБАНК», висувають жорсткі вимоги до якості оцінки, вимагаючи врахування не лише фізичних характеристик об'єкта, а й специфічних

ринкових ризиків, правових обмежень та прогнозованої ліквідності активу в умовах невизначеності. Недосконалість існуючих методичних підходів до оцінки спеціалізованих об'єктів (автосервісів, складських комплексів) може призводити до викривлення їх вартості, що створює загрози як для фінансової стійкості кредитора, так і для економічної безпеки позичальника.

Таким чином, розробка науково обґрунтованої методики визначення ринкової вартості земельної ділянки та спеціалізованих виробничо-складських будівель з урахуванням сучасних ринкових реалій, локальних факторів та нормативних вимог є актуальним завданням, що має важливе значення для розвитку оціночної діяльності та ринку фінансових послуг в Україні.

Актуальність обраної теми посилюється також необхідністю методичного вдосконалення процедур оцінки специфічних об'єктів – земель під тимчасовими або мобільними виробничими потужностями, які, з одного боку, є об'єктами промисловості, а з іншого – часто розглядаються ринком як вільні ділянки під забудову.

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 є процес визначення вартості земельних ділянок та об'єктів нерухомості в системі економічних відносин ринку землі України.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних та практичних аспектів експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 5624682000:05:025:0238) та виробничо-складських будівель з ремонту автомобілів у с. Велика Омеляна Рівненського району для цілей застави.

Метою дослідження є теоретичне обґрунтування, методологічна розробка та практична апробація методики визначення ринкової вартості земельної ділянки комерційного призначення та розташованих на ній виробничо-складських будівель для забезпечення кредитних зобов'язань (застави) перед банківською установою.

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

- Здійснити комплексний аналіз нормативно-правового забезпечення експертної грошової оцінки земель та нерухомості в Україні, зокрема Постанови КМУ № 1531 та Національних стандартів оцінки.
- Дослідити теоретичні засади функціонування ринку землі в умовах воєнного стану, виявити ключові ціноутворюючі фактори та регіональні особливості Рівненської області.
- Провести моніторинг ринку нерухомості Рівненського району, проаналізувати динаміку цін на земельні ділянки комерційного призначення та складську нерухомість у 2024–2025 роках.
- Надати детальну фізико-географічну, правову та економічну характеристику об'єкта оцінки – земельної ділянки площею 1,7348 га та комплексу будівель автосервісу в с. Велика Омеляна.
- Обґрунтувати вибір порівняльного методичного підходу як пріоритетного для оцінки даного типу активів в умовах активного ринку.
- Виконати розрахунок ринкової вартості об'єкта методом попарного

зіставлення цін продажу аналогів, розрахувати та обґрунтувати систему коригуючих коефіцієнтів (на торг, площу, місцезнаходження, інженерне забезпечення).

- Визначити вплив правових обтяжень (сервітутів, охоронних зон) на вартість земельної ділянки та врахувати їх у кінцевому результаті.
- Сформулювати підсумковий висновок про ринкову вартість об'єкта застави для прийняття управлінського рішення кредитором.

Методи дослідження. Методологічну основу роботи становить сукупність загальнонаукових та спеціальних методів пізнання. Метод системного аналізу використано для дослідження факторів впливу на вартість нерухомості. Статистичний метод та метод порівняння застосовано для аналізу ринкових даних та відбору об'єктів-аналогів. Картографічний метод дозволив візуалізувати просторове розміщення об'єкта та його оточення. Розрахунково-конструктивний метод використано безпосередньо для обчислення вартості об'єкта оцінки з застосуванням коригуючих коефіцієнтів.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в адаптації методичного підходу порівняння продажів до специфічних умов ринку приміської зони обласного центру (м. Рівне) в умовах воєнного стану, зокрема через обґрунтування вагових коефіцієнтів впливу безпекових та логістичних факторів на вартість комерційної землі.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані результати дослідження, зокрема визначена ринкова вартість у сумі 4 948 300 грн, мають прикладний характер і призначені для використання ТзОВ «ЮНАЙТЕД ТРАНСПОРТ СІСТЕМС» при оформленні кредитної угоди з АТ «КРЕДОБАНК». Запропонований алгоритм розрахунку може бути імплементований суб'єктами оціночної діяльності при оцінці аналогічних об'єктів у Західному регіоні України.

Апробація результатів. Основні положення та висновки роботи

доповідалися та обговорювалися на науково-практичних семінарах кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру Волинського національного університету імені Лесі Українки.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 40 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 63 сторінки основного тексту.

РОЗДІЛ 1.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

1.1. Земля як особливий об'єкт ринку нерухомості

Земля є унікальним активом, який займає центральне місце в економічній системі будь-якої держави. Вона виступає одночасно як природний ресурс, просторовий базис для розміщення всіх сфер людської діяльності, основний засіб виробництва в сільському господарстві та об'єкт права власності, що має вартісну оцінку. В умовах ринкової економіки земля набуває статусу специфічного товару, обіг якого регулюється складним комплексом правових, економічних та адміністративних механізмів.

Для України, яка володіє одними з найбільших у світі запасів чорноземів, питання функціонування ринку землі виходить далеко за межі звичайних операцій з нерухомістю. Це питання національної безпеки, продовольчої стабільності та інвестиційної привабливості. Період 2024–2025 років став визначальним в історії земельних відносин незалежної України. Відкриття ринку для юридичних осіб, зміна підходів до оцінки вартості, трансформація логістичних ланцюгів в умовах воєнного стану та суттєва регіональна диференціація ризиків – усі ці фактори сформували нову реальність, в якій земля розглядається як стратегічний інвестиційний актив.

Перехід України від адміністративної до ринкової моделі економіки докорінно змінив сприйняття земельних ресурсів. Сьогодні земля розглядається як комплексний актив, що поєднує в собі функції природного ресурсу, просторової основи для розміщення бізнесу, головного засобу аграрного виробництва та об'єкта нерухомості, здатного приносити прибуток.

В економічній системі земля виконує роль фундаменту для розвитку продуктивних сил, а в аграрному секторі стає формою капіталу, що

генерує рентний дохід. Як базовий елемент нерухомості, земельна ділянка характеризується чіткими фізичними параметрами (площа, якість ґрунту, рельєф, клімат) та економічно важливим розташуванням відносно інфраструктури та ринків збуту.

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.

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].

1.2. Теоретико-методологічні засади функціонування ринку землі

Розуміння поточних тенденцій на ринку землі в Україні неможливе без глибокого занурення в економічну теорію, яка пояснює механізми формування вартості цього специфічного ресурсу. Земля як товар суттєво відрізняється від інших об'єктів нерухомості (будівель, споруд) своєю невідтворюваністю, обмеженістю пропозиції та вічністю.

В основі ціни землі лежить не вартість її "виробництва" (адже земля є продуктом природи), а здатність приносити дохід у формі ренти. Ціна землі P_z в класичній економічній теорії визначається як капіталізована земельна рента і розраховується за формулою:

$$P_z = \frac{R}{r} \times 100\%, \quad (1.1)$$

де R – річний рентний дохід (або орендна плата), а r – ставка позичкового відсотка (або ставка капіталізації).

Аналіз сучасного стану ринку України підтверджує класичні постулати про диференціальну ренту. Згідно з економічною теорією, джерелом диференціальної ренти є більш продуктивна праця на землях кращої якості або землях, що мають вигідніше розташування.

На кращих і середніх землях витрати виробництва одиниці продукції є нижчими, що дозволяє отримувати додатковий прибуток. Оскільки ринкова ціна на сільськогосподарську продукцію формується на основі витрат на гірших землях (адже продукції лише з кращих земель недостатньо для задоволення попиту), власники родючих чорноземів отримують стійку надбавку у вартості. Це пояснює високі ціни на землю в таких регіонах, як Тернопільська та Вінницька області, де якість ґрунтів є еталонною.

В умовах 2025 року локація землі набула нового значення. Економічна теорія наголошує, що відстань до ринку збуту вимірюється не

в кілометрах, а в транспортних витратах. В українських реаліях це означає, що земельна ділянка може бути географічно близькою до кордону, але якщо вона відрізана від логістичних шляхів (наприклад, за гірським перевалом або зруйнованим мостом), доставка продукції буде ускладнена, що знижує ренту і, відповідно, ціну землі.

Причиною утворення ренти є монополія господарювання на землі. Обмеженість земель кращої якості призводить до того, що орендар, який отримав право користування такою ділянкою, має перевагу, яка не зникає під дією конкуренції. Саме ця монополія дозволяє перетворювати додатковий прибуток у ренту, яка потім капіталізується у вартості земельної ділянки при її продажу. Це є фундаментальною причиною зростання цін на землю в Україні після відкриття ринку для юридичних осіб, які конкурують за обмежений ресурс.

На відміну від житлової чи комерційної нерухомості, земля має низку унікальних інвестиційних характеристик, які стали особливо актуальними у 2024–2025 роках:

- **Незнищенність:** Фізична субстанція землі не може бути знищена в результаті бойових дій так, як це відбувається з будівлями. Навіть при пошкодженні верхнього родючого шару, просторовий базис залишається, що робить інвестиції в землю значно безпечнішими в умовах війни.
- **Відсутність амортизації:** Земля не зношується і не потребує амортизаційних відрахувань, на відміну від будівель, які потребують постійних ремонтів та оновлення.
- **Зростання вартості у часі:** Обмежена пропозиція на тлі зростаючого населення планети та попиту на продовольство створює довгостроковий тренд на зростання вартості сільськогосподарських земель.

1.3. Аналіз ринку земель в Україні

Стан ринку сільськогосподарських земель у 2025 році характеризується стійким зростанням основних показників, незважаючи на триваючу війну. Ринок демонструє адаптивність та високий потенціал відновлення.

За перші п'ять місяців 2025 року середньозважена ціна гектара сільськогосподарської землі в Україні досягла 1255 \$ USD. Для так званих "товарних земель" (земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які є найбільш привабливими для агробізнесу) цей показник ще вищий – 1305 \$ USD за гектар.

Це зростання цін призвело до суттєвого збільшення капіталізації ринку. За період з грудня 2024 по травень 2025 року сукупна вартість усіх сільгоспземель зросла на 277,6 млрд грн. Станом на кінець травня 2025 року загальна капіталізація ринку оцінюється у 2 154 млрд грн, що еквівалентно 51,9 млрд. \$ USD. Таке зростання вартості активів відкриває нові можливості для землевласників щодо залучення кредитних ресурсів під заставу землі.

На початку земельної реформи більшість угод укладалася за ціною, максимально наближеною до нормативної грошової оцінки (НГО). Проте статистика 2023–2025 років свідчить про поступовий відхід від цієї практики:

2023 рік: 54% угод укладалися за ціною не вище НГО + 2%.

2024 рік: Частка таких угод знизилася до 47%.

2025 рік: Показник впав до 44%.

Це свідчить про формування реального ринкового попиту, де ціна визначається економічною доцільністю, а не адміністративними обмеженнями. Аналітики прямо пов'язують це зі зростанням активності юридичних осіб, які створюють конкуренцію та підіймають цінову планку.

Війна спричинила глибоку поляризацію ринку. Ціни на землю тепер

залежать не лише від якості ґрунту, але й від відстані до лінії фронту.

Таблиця 1.1.

**Порівняльний аналіз вартості сільськогосподарської землі за
регіонами у 2025 році**

Регіон / Область	Характеристика ринку	Орієнтовна ціна (грн/га)	Фактори впливу
Івано- Франківська	Рекордсмен за вартістю	388 651 (пікові) / ~93 141	Безпека, рекреаційний потенціал, обмежена пропозиція ріллі, внутрішня міграція.
Київська	Столичний регіон	159 174	Розвинена логістика, високий попит з боку девелоперів та агрохолдингів.
Тернопільська	Західний аграрний хаб	141 752	Висока родючість ґрунтів, стабільна безпекова ситуація.
Вінницька / Полтавська	Аграрне ядро	40 000 – 80 000	Традиційні аграрні регіони, висока конкуренція за чорноземи.
Волинська	Регіон, що розвивається	~53 000	Активізація торгівлі, близькість до кордону з ЄС (польський вектор).
Миколаївська / Херсонська	Прифронтowa зона	33 000 – 34 000	Високі ризики мінування, пошкоджена інфраструктура, проблеми з водопостачанням.
Донецька / Луганська	Зона бойових дій	31 574 (номінальна)	Ринок фактично заморожений, угоди поодинокі.

Той факт, що середня ціна в Івано-Франківській області у жовтні 2025 року сягнула майже 390 тис. грн за гектар, є аномалією з точки зору класичного аграрного виробництва (ґрунти там менш родючі, ніж на Полтавщині). Це пояснюється спекулятивним попитом, переведенням земель під рекреацію та житлову забудову (Карпатський фактор), а також сприйняттям регіону як "безпечної гавані" для капіталу.

Волинь демонструє стабільне зростання. Якщо за даними ОДА середня ціна фіксувалася на рівні 25 720 грн/га, то ринкові дані 2025 року показують вже понад 53 тис. грн/га. Це свідчить про те, що офіційна статистика може відставати від реальної ринкової динаміки, де угоди укладаються значно вище оціночної вартості. З початку 2025 року в області укладено понад 3400 угод.

Орендна плата є ключовим індикатором поточної дохідності земельних активів. У 2025 році спостерігається кореляція між вартістю землі та ставками оренди, проте розрив між регіонами стає ще більш драматичним.

Діапазон цін за оренду одного гектара паю в Україні є надзвичайно широким — від 1 000 грн до понад 13 000 грн на рік.

Таблиця 1.2.

**Середня вартість оренди сільськогосподарських земель
у 2025 році**

Область	Орендна плата (грн/га)	Економічне обґрунтування
Київська	~13 000	Найвища НГО, близькість до ринків збуту, розвинена інфраструктура.
Тернопільська / Вінницька	~11 000	Найвищий рівень родючості, інтенсивне сільське господарство.
Черкаська	~9 400	Еталонні чорноземи, висока конкуренція орендарів.
Хмельницька	~7 200	Стабільний агропромисловий регіон.
Полтавська / Дніпропетровська	6 000 – 6 200	Висока інтенсивність землеробства, але присутні безпекові ризики на сході областей.
Сумська / Миколаївська	~5 000	Значний вплив близькості до кордону з РФ та зони бойових дій.
Одеська	~3 500	Ризики посухи, проблеми з морським експортом ("зерновий коридор").
Рівненська	~1 000	Низька природна родючість ґрунтів (полісся, піски).

Цікавим феноменом є суттєва різниця між цінами оренди приватних паїв та державних земель, що реалізуються через аукціони "Prozorro.Продажі". Середня вартість суборенди державних земель часто досягає 21 500 – 30 500 грн/га. Це в 2-3 рази вище, ніж платять пайовикам. Така ситуація пояснюється тим, що державні землі зазвичай виставляються великими, сформованими масивами, що є значно зручнішим для великого агробізнесу, ніж адміністрування сотень дрібних договорів з фізичними особами. Це підтверджує тезу про те, що консолідація земель сама по собі створює додану вартість.

Земельний ринок не обмежується агросектором. У 2025 році значний інтерес інвесторів викликають землі під комерційну забудову, промисловість та логістику.

Переорієнтація економіки на західні ринки спричинила бум попиту на промислові ділянки у Львівській, Волинській та Закарпатській областях. На платформі "Prozorro.Продажі" успішно реалізовано 1,65 тис. ділянок промислового призначення із середньою площею 0,5 га. Інвестори шукають майданчики для релокації підприємств зі сходу та створення нових виробничих потужностей. У Волинській області спостерігається активна пропозиція інвестиційних ділянок. Наприклад, у Ковелі (важливий залізничний вузол) та Нововолинську виставляються на продаж об'єкти вартістю від 4 млн до 38 млн грн, що включають земельні ділянки з підведеними комунікаціями.

Земля під забудову в містах залишається найдорожчим активом.

У Луцьку вартість сотки землі під комерційне використання може сягати 117 687 грн (що еквівалентно майже 11,7 млн грн за гектар). Це на два порядки вище, ніж вартість сільськогосподарської землі.

У західних регіонах зростає попит на ділянки під котеджну забудову. Це пов'язано з бажанням населення мати автономне житло в безпечніших регіонах. Проте, на відміну від квартир, земля під забудову вимагає

додаткових капіталовкладень у комунікації та будівництво, що стримує масового інвестора.

Статистика свідчить, що у 2024 році понад 60% від усіх угод з нерухомістю (452 тис. транзакцій) стосувалися саме земельних ділянок. Це є безпрецедентним показником, який сигналізує про зміну інвестиційної парадигми.

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що у 2025 році земля в Україні остаточно трансформувалася в особливий, високоліквідний та стратегічний об'єкт ринку нерухомості.

Відкриття ринку для юридичних осіб та впровадження жорстких механізмів нотаріальної перевірки завершили формування архітектури ринку. Це підвищило довіру інвесторів та сприяло виходу ринку з тіні.

Домінування внутрішнього інвестора (українських агрохолдингів та приватних осіб) свідчить про віру національного бізнесу в перспективу галузі, попри воєнні ризики. Зростання капіталізації на 277 млрд грн за півроку є потужним сигналом стійкості економіки.

Ринок більше не є однорідним. Сформувалися чіткі кластери: "Дорогий та безпечний Захід", "Високопродуктивний Центр" та "Ризиковий Південь/Схід". Інвестиційні стратегії тепер будуються не лише на агрономічних показниках (грунти), а й на безпекових картах.

У порівнянні з житловою та комерційною нерухомістю, земля виграє конкуренцію за кошти інвесторів завдяки своїй незнищенності та низькому порогу входу. Статистика угод 2024 року (60% — земля) підтверджує цей тренд.

Очікується подальша консолідація земель у руках ефективних власників (юридичних осіб), що призведе до підвищення продуктивності праці та зростання ренти. Ціни на землю в Україні мають потенціал до подвоєння протягом наступних 3-5 років, наближаючись до показників країн Східної Європи (Польща, Румунія), особливо в контексті

євроінтеграції. Однак ключовим фактором впливу залишатиметься безпекова ситуація та розмінування територій.

РОЗДІЛ 2.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Об'єктом оцінки є земельна ділянка площею 1,7348 га, (кадастровий номер 5624682000:05:025:0238), для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що розташована за адресою: Рівненська область, Рівненський район, село Велика Омеляна, вулиця П'ятихатки, будинок 5. Власником земельної ділянки виступає ТзОВ «ЮНАЙТЕД ТРАНСПОРТ СІСТЕМС» (Код ЄДРПОУ: 40287871). Метою оцінки є визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для внесення під заставу в якості кредитних зобов'язань у АТ «КРЕДОБАНК».

2.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки

Рівненська область являє собою складний природно-територіальний комплекс, що займає стратегічне положення у північно-західній частині України. Її унікальність полягає в дуалістичній ландшафтній структурі: область розташована на стику двох відмінних фізико-географічних зон — Поліської низовини (зони мішаних лісів) та Волинської височини (лісостепової зони).

Кордони області мають важливе як природне, так і геополітичне значення. На півночі Рівненщина межує з Республікою Білорусь. Протяжність цієї ділянки державного кордону становить 229 кілометрів. Фізико-географічно цей кордон проходить через складні ландшафти Полісся – заболочені ліси, річкові заплави та торфовища. Історично ці важкодоступні території слугували природним буфером, а в сучасних умовах вони являють собою поєднання природних перешкод та інженерно-фортифікаційних споруд, що є критичним елементом національної безпеки.

На заході область межує з Волинською, на півдні – з Львівською, Тернопільською та Хмельницькою, на сході – з Житомирською областями. Таке сусідство інтегрує Рівненщину в єдину економічну та екологічну

систему Правобережної України.

Рівненська область розташована на північному заході України, на межі трьох природних зон: Полісся, Малого Полісся та Лісостепу. Вона характеризується загальною рівнинністю поверхні з незначним нахилом території з півдня на північ. За висотою своєї поверхні область поділяється на північну частину, яка розташована в межах Поліської низовини, у тому числі Клесівської рівнини, (переважні висоти 140 – 180 м, мінімальна висота 134 м у долині річки Горинь), та південну частину, яка розташована на Волинській височині (переважні висоти 200 – 300 м). Найвищими її ділянками, що піднімаються понад 300 м, є Повчанська височина (до 361 м), Мізоцький кряж (до 342 м), а також Рівненське плато і Гоцанське плато. На крайньому півдні в межі області заходять схили Подільської височини, зокрема Вороняки, де поблизу села Дружба розташована найвища точка Рівненщини – 372 м.

Геологічна будова Рівненщини визначається її розташуванням на стику двох великих тектонічних структур: Українського кристалічного щита та Волино-Подільської плити. Це зумовлює значну різноманітність гірських порід та корисних копалин.

Рівненська область володіє одними з найбільших у Європі родовищами базальту – виливної магматичної породи. Найвідоміші родовища: Івано-Долинське та Берестовецьке. Базальт залягає у вигляді стовпчастих окремоностей (п'яти- або шестигранних колон), що є рідкісним геологічним явищем. Історично, рівненським базальтом вимощені центральні площі європейських столиць (Париж, Відень, Варшава). Північ Рівненщини є частиною великої бурштиноносною провінції (Прип'ятський бурштиноносний басейн). Основні родовища бурштину: Клесівське (Сарненський район) та Вільне (Дубровицький район). Також перспективними є ділянки Дубівка та Жовкіні у Володимирецькому районі.

Клімат Рівненщини класифікується як помірно-континентальний з вираженим впливом атлантичних повітряних мас. Західний перенос повітря зумовлює пом'якшення температурного режиму взимку та підвищену вологість протягом року. Зима м'яка, з частими відлигами. Середня температура січня становить $-4...-5^{\circ}\text{C}$. Літо тепле, вологе, з середньою температурою липня $+18...+19^{\circ}\text{C}$. У перехідні сезони (наприклад, квітень) денні температури можуть сягати $+5^{\circ}\text{C}$ і вище, але зберігається ризик нічних заморозків. В області переважають західні та північно-західні вітри. Середня швидкість вітру становить 3–6 м/с. Проте, спостерігаються пориви до 12 м/с і більше, що може призводити до вітрової ерозії ґрунтів на відкритих просторах півдня області.

Річна сума опадів становить 600–700 мм. Максимум припадає на літній період (червень-серпень), часто у вигляді злив. Регіон характеризується високою відносною вологістю (в середньому 75–80%, в окремі дні до 88–90%). Висока хмарність та часті тумани є типовими явищами, особливо в осінньо-зимовий період.

Водні ресурси Рівненщини є одними з найбагатших в Україні. Гідрографічна мережа належить до басейну річки Прип'ять (права притока Дніпра) і характеризується високою густотою. Озерний фонд області зосереджений переважно на Поліссі і має льодовикове або карстове походження.

Площа області становить 20,1 тис. км² (3,3 % площі території України). Населення 1 201 463 тис. осіб (з 24.02.2022р).

Адміністративно-територіальний устрій області, сформований в результаті реформи, відображає прагнення до оптимізації управлінських процесів та підвищення спроможності громад. Сучасна архітектура області базується на чотирьох укрупнених районах, кожен з яких має чітко виражену економічну та соціальну спеціалізацію. Цей поділ не є суто формальним, а відображає історично сформовані зони тяжіння та

економічні кластери:

1. Рівненський район: Адміністративне та економічне ядро області. Тут сконцентровано найбільший промисловий, науковий та людський капітал. Район виступає центром агломерації, що генерує основну частину валового регіонального продукту та залучає левову частку інвестицій.
2. Вараський район: Спеціалізований промисловий субрегіон, економічним серцем якого є Рівненська атомна електростанція. Це територія з високим рівнем урбанізації та специфічними викликами, пов'язаними з монопрофільною економікою та питаннями ядерної безпеки.
3. Дубенський район: Південний форпост області, що характеризується розвиненим агропромисловим комплексом та високим туристичним потенціалом. Історично цей район тяжіє до логістичних шляхів, що з'єднують регіон зі Львовом та Києвом.
4. Сарненський район: Найбільший за площею субрегіон, що охоплює території українського Полісся. Його економіка базується на використанні природних ресурсів (ліс, бурштин, граніт) та потребує специфічних підходів до розвитку інфраструктури через низьку щільність населення та складні географічні умови.

Згідно з даними реєстру територіальних громад, в області сформовано 64 територіальні громади. Ця кількість є оптимальною для забезпечення балансу між доступністю публічних послуг та фінансовою спроможністю адміністративних одиниць. Система громад області демонструє значну різноманітність за площею, чисельністю населення та економічним потенціалом.

Рівненський район, у його сучасній адміністративно-територіальній конфігурації, являє собою складну, багатовекторну соціально-економічну систему, що відіграє роль фундаментального ядра Рівненської області.

Утворений внаслідок масштабної децентралізаційної реформи 2020 року, цей адміністративний суб'єкт абсорбував території колишніх Корецького, Острозького, Здолбунівського, Костопільського, Березнівського та Гощанського районів, трансформувавшись у потужний регіональний мега-район. Така консолідація територій створила унікальний прецедент поєднання високоурбанізованого обласного центру з індустріальними кластерами та великими ареалами агропромислового і рекреаційного призначення. Адміністративним центром району є місто Рівне. Площа району становить 7216,6 км² (36% від площі області), а населення – 632,4 тис. осіб.

Район перестав бути лише периферією обласного центру і перетворився на поліцентричну систему, де, окрім міста Рівне, існують потужні субрегіональні центри тяжіння – Острог, Здолбунів, Костопіль, Березне та Корець. Кожен із цих центрів зберіг свою історичну спеціалізацію та зону впливу, проте тепер вони функціонують у межах єдиного адміністративного простору, що вимагає високого рівня координації управлінських рішень.

Згідно з офіційними даними порталу децентралізації, до складу району входить 26 територіальних громад, які можна класифікувати за рівнем урбанізації та економічної активності (таблиця 2.1).

Варто зазначити, що до складу укрупненого району увійшли громади з різним рівнем фінансової спроможності. Наприклад, приміські громади (Корнинська, Білокриницька) отримують значні вигоди від близькості до Рівного та проходження траси Київ-Чоп, що стимулює розвиток бізнесу та наповнення бюджету. Натомість віддалені громади (наприклад, окремі частини колишнього Березнівського чи Корецького районів) потребують дотаційної підтримки та стимулювання інвестицій.

Географічне положення Рівненського району є стратегічним активом. Проходження через територію району міжнародного транспортного

коридору (автошлях М-06 Київ-Чоп) та важливих залізничних магістралей (зокрема, вузол у Здолбунові) інтегрує район у національну та міжнародну логістичну систему. Це створює передумови для розвитку мультимодальних перевезень.

Таблиця 2.1.

Типологізація територіальних громад Рівненського району

Тип громади	Представники (перелік не вичерпний)	Функціональна роль у структурі району	Економічна спеціалізація
Урбаністичне ядро	Рівненська міська громада	Адміністративний, фінансовий, освітній центр регіону.	Послуги, торгівля, ІТ, машинобудування, хімічна промисловість.
Промислові субрегіональні центри	Здолбунівська, Костопільська, Березнівська міські громади	Забезпечення промислового виробництва, переробка сировини.	Виробництво будматеріалів, деревобробка, скляна промисловість.
Історико- культурні центри	Острозька, Корецька міські громади	Збереження спадщини, розвиток туризму, освіта.	Освіта (Острозька академія), туризм, харчова промисловість.
Агропромислові та рекреаційні хаби	Гощанська, Клеванська, Соснівська селищні громади	Виробництво агропродукції, розвиток зеленого туризму.	АПК, харчова переробка, рекреація ("Тунель кохання").
Приміські логістичні зони	Великоомелянська, Білокриницька, Корнинська, Шпанівська сільські громади	Забезпечення логістики, селітебна функція (житлова забудова).	Логістика, складське господарство, приміське сільське господарство.
Сільські периферійні громади	Малинська, Деражненська, Бабинська, Дядьковицька, Головинська, Великомежиріцька, Здовбицька	Забезпечення продовольчої безпеки, збереження сільського укладу.	Рослинництво, тваринництво, дрібне фермерство.

Однак, аналіз інфраструктурної мережі виявляє певну асиметрію. Якщо центральна вісь району (Гоща – Рівне – Здолбунів – Дубно (сусідній

район)) має відмінне транспортне сполучення, то північний вектор (напрямок Костопіль – Березне) та південний вектор (Острогор) потребують подальшої модернізації дорожнього покриття для повноцінної реалізації транзитного потенціалу. Зокрема, туристична логістика до таких об'єктів як "Базальтові стовпи" чи "Надслучанська Швейцарія" безпосередньо залежить від якості місцевих доріг, що з'єднують їх з основними магістралями.

Велика Омеляна – село в Україні, у Рівненському районі Рівненської області. Населення становить 1780 осіб. Село з 2019 року є центром Великоомелянської сільської громади (рис .2.1).

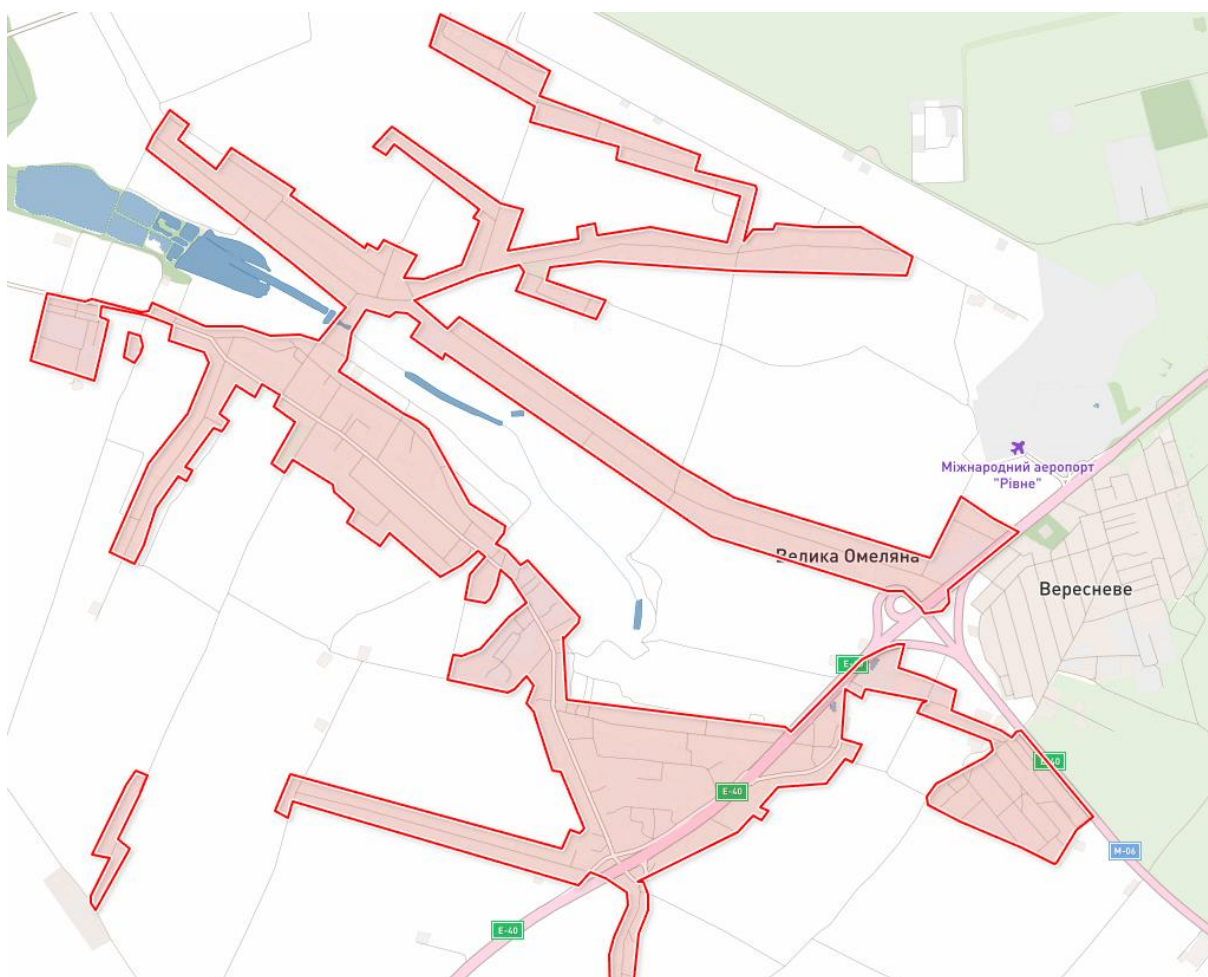
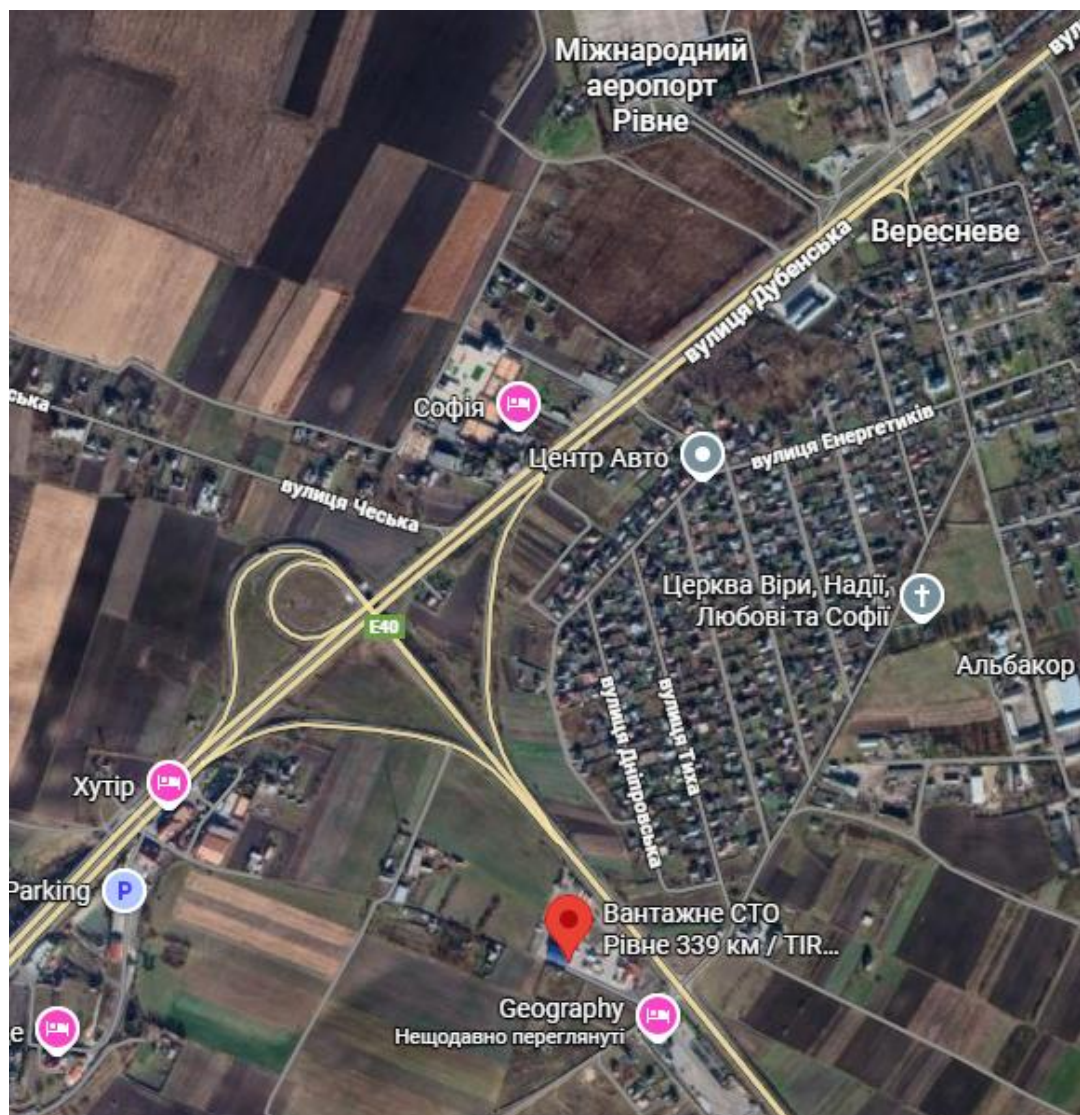


Рис. 2.1. Територія с. Велика Омеляна.

До 2019 року було центром Великоомелянської сільської ради. До складу громади також входять села Вересневе, Грушвиця Перша, Грушвиця Друга, Дібрівка. Населення села становить – 13515 осіб (станом

на 01.11.2020 року). Село Велика Омеляна розташоване фактично на південно-західній околиці міста Рівне (близько 4–6 км від центру міста). Його землі простяглися між магістральними шляхами, що ведуть до Дубно та Млинова, а поруч пролягає міжнародна траса М06 (Київ — Чоп). Річка Устя ділить село на дві частини і впадає в річку Стубазку за 12 км на захід від села. На території територіальної громади є ставок загальною площею 23,25 га, який перебуває в оренді у приватного підприємця.

Об'єкт оцінки розташований в приміській зоні міста Рівне, навколишня забудова представлена комерційною та житловою забудовою (рис .2).



**Рис. 2.2. Розташування земельної ділянки ТзОВ «ЮНАЙТЕД
ТРАНСПОРТ СІСТЕМС»**

Розташування земельної ділянки на кадастровій карті України подано на рис. 2.3. Ділянка складної в плані конфігурації, фасадна. Окрім капітальних поліпшень на ділянці наявні металеві конструкції павільйонного типу, що використовуються в господарській діяльності, за своїми технічними характеристиками не відносяться до об'єктів нерухомого майна та не потребують реєстрації в ДЄРРП.



Рис. 2.3. Розташування земельної ділянки на Публічній кадастровій карті

За даними Кадастрового плану земельної ділянки (рис.2.4) площа оцінюваної земельної ділянки визначена в розмірі 17348,00 м². Земельна ділянка межує: від А до Б – землі запасу сільськогосподарського призначення; від Б до В – землі гр. Максимчук Н.І.; від В до Г – землі загального користування (дорога); від Г до А – землі гр. Вельган Н.В.

Форма власності на землю – приватна. Цільове використання – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Наявність і тип сервітуту:

- обмеження на використання земельної ділянки – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи на площі 0,0250га – безстроково;
- право користування чужою земельною ділянкою для забудови

(суперфіцій) – на площі 1,7348га – строк дії сервітуту 10 років.

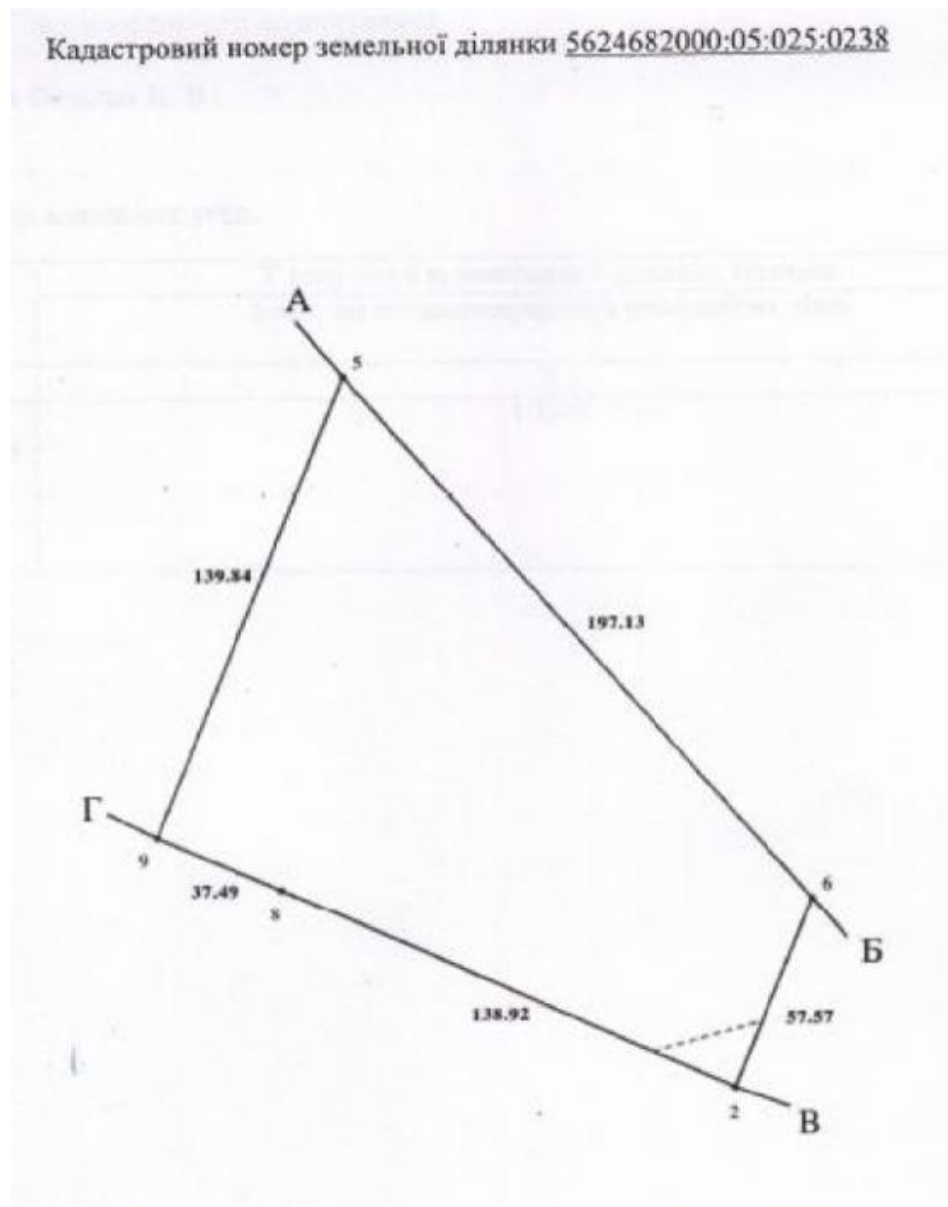


Рис. 2.4. Кадастровий план земельної ділянки

Земельна ділянка має наближену до прямокутної конфігурацію.

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. Наявність комунікацій: на дату оцінки інженерні комунікації проходять вздовж оцінюваної ділянки. Головним привабливим фактором оцінюваної ділянки є її місце розташування, наявність зручних під'їзних

шляхів та цільове призначення.

На ділянці є капітальна споруда – виробничо-складська будівля з ремонту автомобілів, загальною площею 571,4 м², рік побудови – 2017 р. Загальна площа – 571,4 м². Площа забудови – 558,9 м². Будівельний об'єм – 4471,0 м³. До виробничо-складської будівлі з ремонту автомобілів відноситься також навіс, і погріб (рис 2.5).

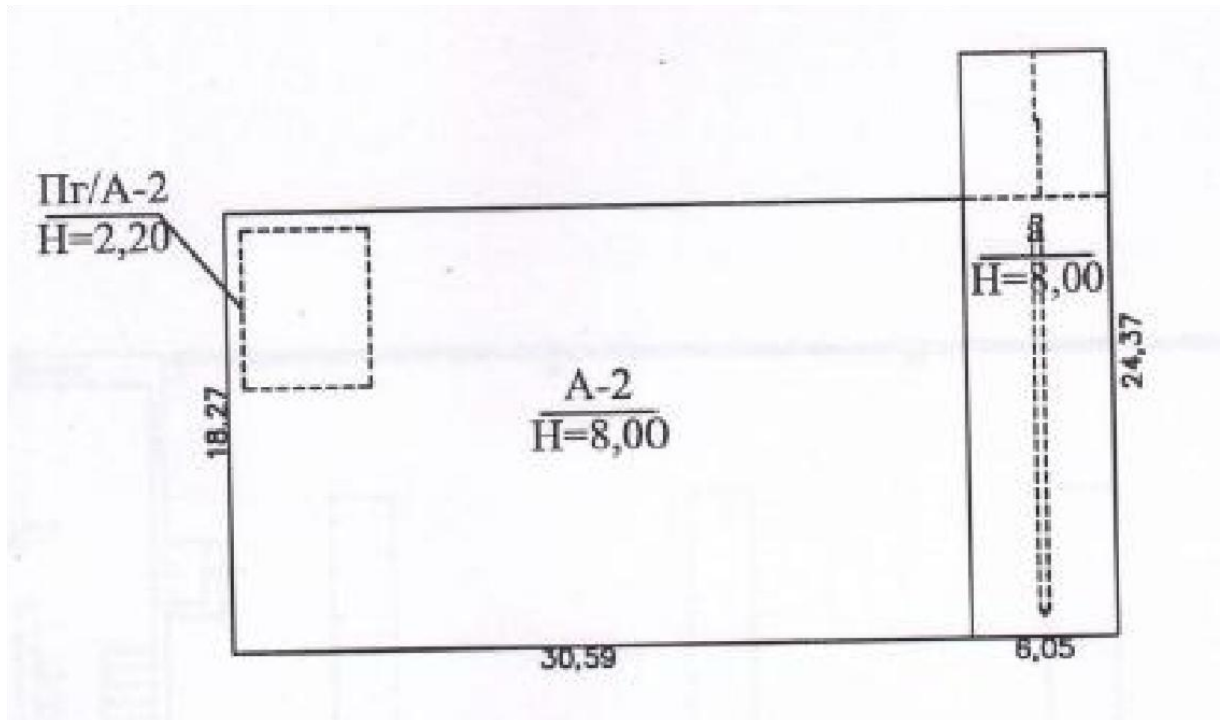
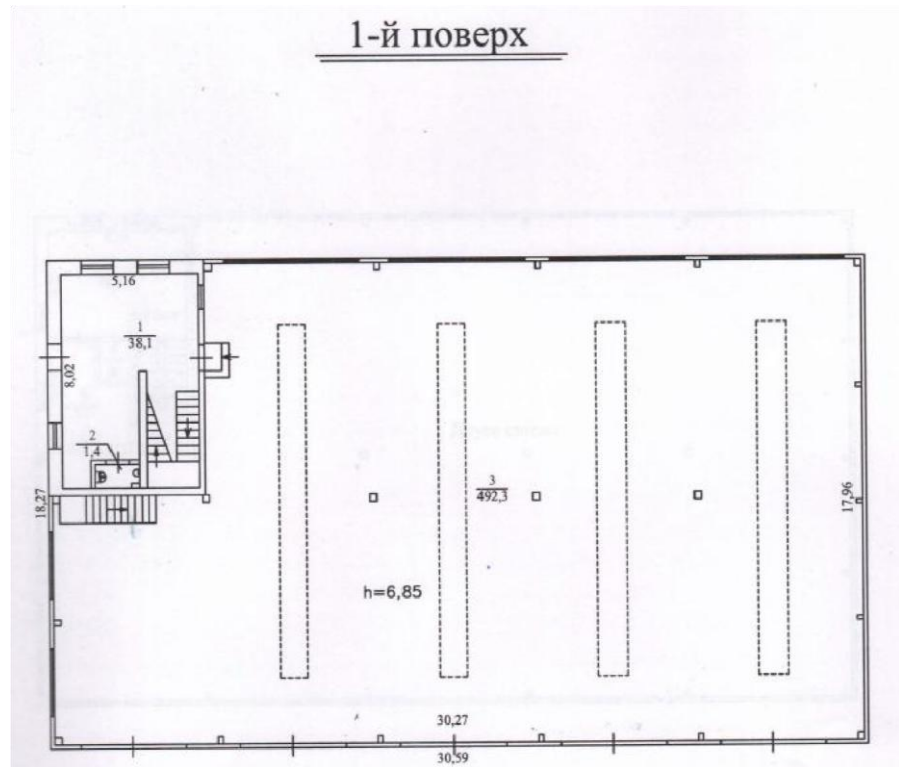


Рис. 2.5. Характеристика земельного поліпшення

Конструктивна характеристика виробничо-складської будівлі з ремонту автомобілів :

- **Виробничо-складська будівля.** Фундамент – бетонні сваї. Стіни – сендвіч-панелі. Перегородки – сендвіч-панелі. Перекриття – металеві ферми. Підлога – бетонна, плитка. Покрівля – сендвіч-панелі. Отвори – металопластикові, металеві. Інженерне обладнання – електропостачання, водопровід, каналізація, місцеве опалення (електричне).
- **Навіс.** Площа забудови – 15,6 м², будівельний об'єм – 1205 м³. Фундамент – бетонні сваї. Стіни – металопрофіль. Перекриття – металеві ферми. Підлога – бетонна. Покрівля – сендвіч-панелі.

- Погріб. Площа забудови – 42,4 м², будівельний об'єм – 93 м³.
Фундамент – копання котловану. Стіни – бетон. Перекриття – залізобетон. Підлога – бетон.



- **Рис. 2.6. Поповерхові плани земельного поліпшення.**



Рис. 2.7. Фотофіксація виробничо-складської будівлі.

Фото фасадів земельних поліпшень наведено у додатку Б. Фотофіксація внутрішніх приміщень наведена в додатку В.

2.2. Тенденції на ринку земель у регіоні

Функціонування ринку нерухомості, як будь якого іншого сегменту економіки в сьогоднішніх 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 ендегенні 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: Рівненщина 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 в Україні стартував другий етап земельної реформи, який відкрив доступ до ринку землі для юридичних осіб. Ця подія мала стати каталізатором ліквідності та зростання цін, однак у Рівненській області реакція ринку землі виявилася стриманою та неоднорідною. Хоча на національному рівні юридичні особи швидко наростили свою присутність, викупивши значні масиви земель, на Рівненщині цей процес відбувається з певною інерцією.

Аналіз транзакційної активності свідчить про те, що агрохолдинги та місцеві сільськогосподарські підприємства займають вичікувальну позицію, фокусуючись на консолідації вже орендованих земель, а не на агресивній експансії. Це зумовлено, насамперед, специфікою ґрунтового

покриву регіону. На відміну від чорноземних поясів Центральної України, де конкуренція за кожен гектар є надзвичайно високою, Рівненщина характеризується значною часткою дерново-підзолистих та піщаних ґрунтів, особливо у північних районах (Полісся). Це знижує інвестиційну привабливість ріллі для класичного зернового землеробства, але відкриває ніші для ягідництва, тваринництва та лісового господарства.

Не можна ігнорувати вплив "фактора кордону". Спільний кордон з Республікою Білорусь створює додатковий ризик-преміум для активів, розташованих у північних районах області (Сарненський, Вараський). Інвестори, особливо ті, що розглядають довгострокові капіталовкладення у земельний банк, схильні дисконтувати вартість таких активів через потенційні загрози. Це призводить до чіткої географічної сегментації ринку: відносно стабільний та дорожчий "Південь" (Рівненський, Дубенський райони) та ризикованіший, дешевший "Північ". Така полярність формує два різні ринки в межах однієї області, що вимагає диференційованого підходу до оцінки та прогнозування.

Ціноутворення на ринку сільгоспземель Рівненщини у 2024-2025 роках демонструє складну траєкторію. Згідно з даними моніторингу, середня ціна гектара землі в області станом на середину 2025 року становить 57 745 гривень. Для порівняння, на національному рівні середня вартість гектара у 2024 році зросла на 21% і досягла 46 678 грн.¹ Той факт, що середня ціна на Рівненщині (57 745 грн) перевищує цей загальноукраїнський показник, свідчить про те, що попри всі ризики, земля в регіоні оцінюється ринком вище, ніж у багатьох степових областях (де ціни можуть бути нижчими через посушливість або близькість до фронту), але, звісно, поступається преміальним рынкам Івано-Франківщини (89 744 грн/га) чи Львівщини (71 390 грн/га).

Якщо аграрний ринок демонструє помірну динаміку, то ринок земель під забудову та комерційне використання у Рівненському районі кипить

активністю. Урбанізація, внутрішня міграція та розвиток логістики перетворюють приміську зону Рівного на інвестиційний клондайк.

Попит на земельні ділянки під індивідуальне житлове будівництво залишається стабільно високим. Основними центрами тяжіння є населені пункти, що безпосередньо межують з обласним центром: Бармаки, Велика Омеляна, Обаврів, Корнин.

Ціни на землю в цих локаціях досягають рівня, співставного з передмістями Києва чи Львова.

- Бармаки: Земельні ділянки пропонуються за ціною близько \$3 400 за сотку. Ділянка площею 10 соток може коштувати \$34 000–\$35 000. Близькість до міста та наявність комунікацій роблять цю зону преміальною.
- Велика Омеляна: Тут спостерігається більша варіативність цін, що залежить від локації (близькість до траси, річки) та призначення. Діапазон цін становить від \$325 до \$1 400 за сотку.
- Басів Кут (м. Рівне): У межах міста, зокрема в елітному районі Басів Кут, ціни є найвищими, орієнтуючись на сегмент бізнес- та преміум-класу.

Стратегічне розташування Рівного на перетині транспортних шляхів, зокрема міжнародної траси М-06 Київ-Чоп, стимулює попит на землі промислового та логістичного призначення.

- Логістичні хаби: Ринок пропонує великі ділянки (фасадні, біля об'їзної дороги) під будівництво логістичних комплексів. Ціна таких об'єктів може сягати десятків мільйонів гривень.
- Промислові зони: Міська влада Рівного активно працює над залученням інвесторів через підготовку інвестиційно привабливих ділянок. Прикладом є підготовка до аукціону ділянки площею майже 4 га на вулиці Млинівській, призначеної для розміщення виробничих потужностей. Це свідчить про перехід від хаотичної

забудови до планового розвитку промислових зон.

- Малий бізнес: Активно відбуваються аукціони з продажу невеликих ділянок під комерцію. Це дозволяє дрібному бізнесу отримувати легальний доступ до землі для розвитку інфраструктури (магазини, СТО, склади).

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:

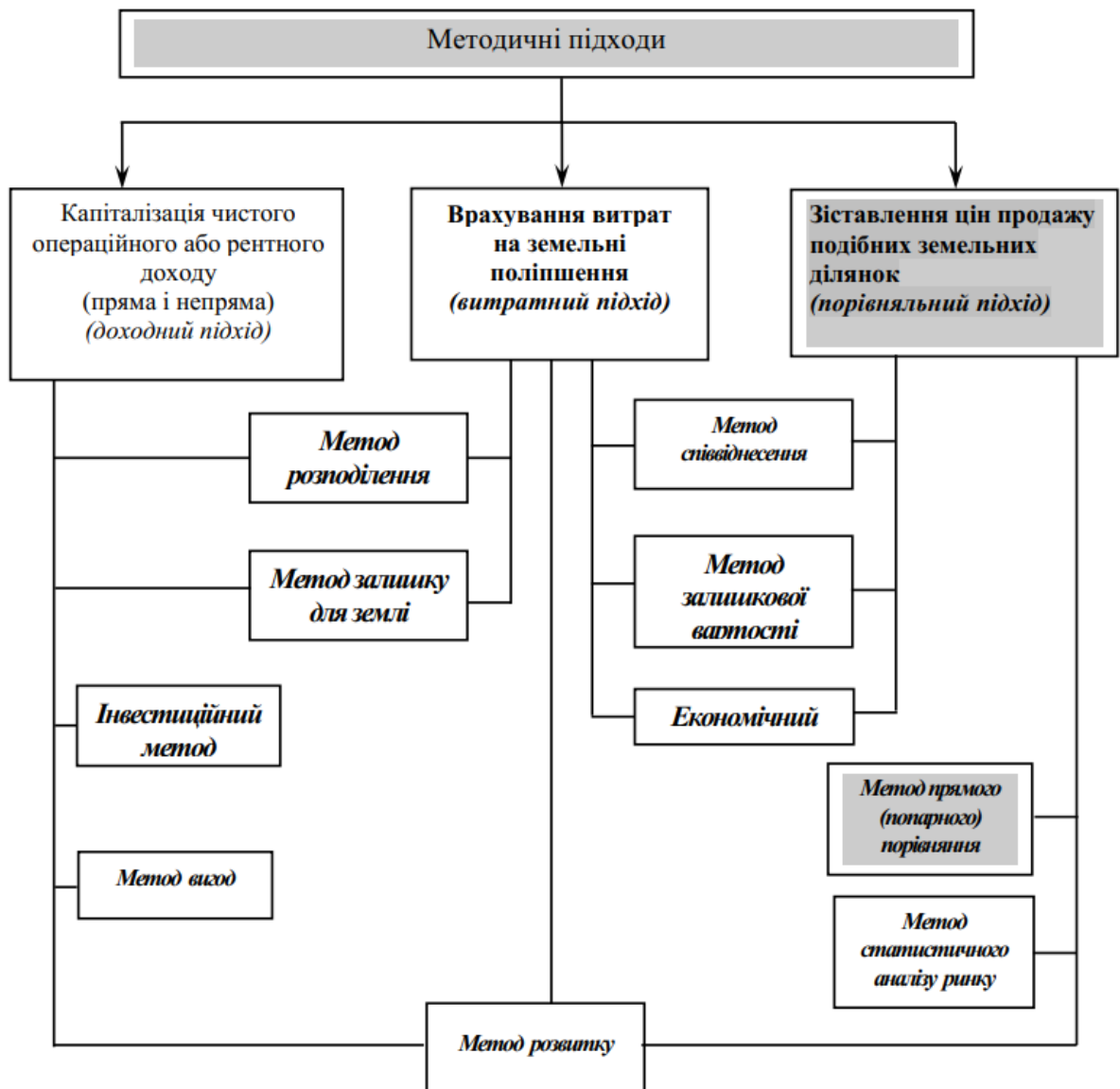


Рис.3.1. Структура методичних підходів експертної оцінки.

- 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 селі Велика Омеляна були використані дані інформаційного видання, рекламно-інформаційних тижневиків та Інтернет-джерела за період березень – серпень 2024 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.

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.

Як аналог було взято чотири земельних ділянки, подібних до оцінюваної, що пропонуються для продажу Рівненськими агентствами нерухомості.

Дані про ділянки приведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1.

Пропозиції аналогів ринку землі Рівненського району

Аналог 1	
Розташування	Рівненська область, Рівненський район, село Колоденка
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формуючої дороги комунікації-відсутні
Вартість пропозиції, \$ USD	90 000
Площа земельної ділянки, м ²	4 800
Вартість 1 м ² , \$ USD	18,75
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/uk/ob_yavlenie/dlyanka-dlyazabudovi-obktv-pridorozhnogo-servsu-obzdna-kolodenkaIDRr1GJ.html?reason=extended_search_extended_distance
Скріншот	

Продовження таблиці 3.1.

Аналог 2	
Розташування	Рівненська область, Рівненський район, село Великий Житин
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формууючої дороги комунікації-наявні
Вартість пропозиції, \$ USD	98 000
Площа земельної ділянки, м ²	6 000,00
Вартість 1 м ² , \$ USD	16,33
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/uchastok-60-sot-dokumenti-gotov-pd-betonniy-zavod-IDQWqeL.html
Скріншот	
Аналог 3	
Розташування	Рівненська область, Рівненський район, село Велика Омеляна
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формууючої дороги комунікації-наявні
Вартість пропозиції, \$ USD	302 500
Площа земельної ділянки, м ²	15 000,00
Вартість 1 м ² , \$ USD	20,17
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-1-5gakomertsynogoprznachennya-blya-trasikiv-chopIDK3R8k.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

Продовження таблиці 3.1.

Скріншот	
Аналог 4	
Розташування	Рівненська область, Рівненський район, село Грушвиця Друга
Характеристика	для комерційного призначення, розташування вздовж місто формуючої дорожикомунікації-наявні
Вартість пропозиції, \$ USD	164 000
Площа земельної ділянки, м ²	12978,00
Вартість 1 м ² , \$ USD	20,17
Джерело інформації	https://dom.ria.com/ru/realty-prodaja-zemlyakommercheskogonaznacheniya-rovnoyuvileyny-25962070.html
Скріншот	

3.2. Величини поправок та розрахунок 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 призначення (0 %), за розмір земельної ділянки (-12% – -1%), за конфігурацію земельної ділянки (-10%), за урахування забезпеченості інфраструктурою (0%) та коригування на наявність обтяжень, обмежень, сервитутів (-30%).

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 - $((4800/17348)^{0,1} - 1) \times 100 = -12\%$.

Об'єкт-аналог № 2 - $((6000/17348)^{0,1} - 1) \times 100 = -10\%$.

Об'єкт-аналог № 3 - $((15000/17348)^{0,1} - 1) \times 100 = -1\%$.

Об'єкт-аналог № 4 - $((12978/17348)^{0,1} - 1) \times 100 = -3\%$.

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	17348	4800	6000	15000	12978
Ціна пропозиції без ПДВ, \$		18,75	16,33	20,17	12,64
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		08.2024р.	08.2024р.	08.2024р.	08.2024р.
Корекція, %		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Місцезнаходження об'єкта	Рівненська область, Рівненський район, село Велика Омеляна (приміська зона)	Рівненська область, Рівненський район, село Колоденка (приміська зона)	Рівненська область, Рівненський район, село Великий Житин (приміська зона)	Рівненська область, Рівненський район, село Велика Омеляна (приміська зона)	Рівненська область, Рівненський район, село Грушвиця Друга (приміська зона)

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 та комерційну забудову	землі під промислову та комерційну забудову	землі під промислову та комерційну забудову	землі під промислову та комерційну забудову	землі під промислову та комерційну забудову
Корекція,%		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		0,9	0,9	1	1,05
Розмір земельної ділянки, м ²	17348	4800	6000	15000	12978

Продовження таблиці 3.2.

Характеристики та показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги			
		1	2	3	4
Корекція, %		-12%	-10%	-1%	-3%
Коригуючий коефіцієнт		0,88	0,90	0,99	0,97
Конфігурація	багатокутна	наближена до прямокутної	наближена до прямокутної	наближена до прямокутної	наближена до прямокутної
Корекція, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Коригуючий коефіцієнт		0,90	0,90	0,90	0,90
Урахування забезпеченості інфраструктурою	наявні	наявні	наявні	наявні	наявні
Корекція, %		0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1
Наявність обтяжень, обмежень, сервітутів	наявні	інформація відсутня	інформація відсутня	інформація відсутня	інформація відсутня
Корекція, %		-30%	-30%	-30%	-30%
Коригуючий коефіцієнт		0,70	0,70	0,70	0,70

Загальний коригуючий коефіцієнт		0,44	0,45	0,50	0,49
Зкоригована ціна, \$ USD/ м ²		8,25	7,35	10,09	6,19
Зкоригована ціна*, грн./ м ²		301,69	268,78	368,98	226,36

*Курс на дату оцінки 1 \$ USD = 39,5686 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	226,36грн.	268,78грн.	301,69грн.	368,98грн.
		Медіанне значення		

Найбільше значення становить – 226,36 грн./м²

Найменше значення становить – 368,98 грн./м²

Середнє арифметичне значення становить – 291,45 грн/м²

Середнє медіанне значення становить – 285,24 грн/м².

Медіанне значення становить – 285,24 грн/м²

За основу беремо медіанне значення, яке становить – 285,24 грн/м².

Отже, ринкова вартість земельної ділянки площею 1,7348 га (кадастровий номер 5624682000:05:025:0238), для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що розташована за адресою: Рівненська область, Рівненський район, Великоомелянівська територіальна рада становить:

4 948 300,00грн.

(Чотири мільйони дев'ятсот сорок вісім тисяч триста гривень)

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 Рівненському районі протягом 2024 року, 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: 4 948 300,00грн 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 – 04 вересня 2024року – становить: 4 948 300,00грн. (Чотири мільйони дев'ятсот сорок вісім тисяч триста гривень 00 копійок), без урахування ПДВ.

ВИСНОВКИ

У магістерській кваліфікаційній роботі на тему «Методика визначення ринкової вартості земельної ділянки та виробничо-складських будівель з ремонту автомобілів для внесення під заставу» здійснено комплексне дослідження теоретичних, методичних та практичних аспектів оцінки нерухомості в умовах сучасного ринку України. Підсумовуючи результати проведеного дослідження, можна зробити наступні висновки:

- 1. Трансформація ринку землі та актуальність оцінки.** Аналіз макроекономічної ситуації 2024–2025 років засвідчив, що ринок землі в Україні остаточно перейшов у фазу зрілості, чому сприяло відкриття доступу для юридичних осіб. Земля закріпила за собою статус високоліквідного активу, стійкого до фізичного знищення, що робить її пріоритетним об'єктом застави в кредитних портфелях банків. Встановлено, що в умовах воєнного стану ключовим фактором ціноутворення стала безпекова складова, що призвело до формування «премії за безпеку» у вартості активів Західного регіону України.
- 2. Регіональна специфіка Рівненської області.** Дослідження ринку нерухомості Рівненщини виявило стійкі тренди зростання вартості земель комерційного та логістичного призначення. Регіон успішно реалізує свій транзитний потенціал, інтегруючись у європейські логістичні ланцюги. Ціни на земельні ділянки у приміській зоні м. Рівне (с. Велика Омеляна, Бармаки, Колоденка) демонструють високу динаміку, наближаючись до показників міст-хабів, таких як Львів, що підтверджується статистичними даними укладених угод.
- 3. Характеристика об'єкта дослідження.** Об'єктом оцінки виступила земельна ділянка площею 1,7348 га (кадастровий номер 5624682000:05:025:0238) у с. Велика Омеляна Рівненського району. Ділянка має вигідне фасадне розташування відносно магістральних

шляхів, правильну конфігурацію та забезпечена інженерними комунікаціями. На ділянці розташовано капітальну виробничо-складську будівлю автосервісу площею 571,4 м² (2017 року побудови) з конструктивними елементами із сендвіч-панелей, що забезпечує її функціональну придатність та енергоефективність.

4. Методологічний вибір. На основі аналізу положень Постанови КМУ № 1531 та Національних стандартів оцінки, обґрунтовано вибір порівняльного методичного підходу (методу попарного зіставлення продажів) як найбільш релевантного для визначення ринкової вартості даного об'єкта. Застосування витратного підходу було б обмеженим через складність визначення фізичного зносу в умовах змінених цін на будматеріали, а дохідного – через волатильність ставок оренди. Порівняльний підхід дозволив безпосередньо врахувати реакцію ринку на характеристики об'єкта.
5. Процедура розрахунку та коригування. В якості бази для порівняння відібрано чотири об'єкти-аналоги з подібним цільовим призначенням у Рівненському районі. Для забезпечення порівнянності цін було розраховано та застосовано систему.
6. Результат оцінки. В результаті проведених розрахунків визначено медіанне значення скоригованої вартості 1 кв. м земельної ділянки на рівні 285,24 грн. Загальна ринкова вартість земельної ділянки станом на дату оцінки становить 4 948 300,00 (чотири мільйони дев'ятсот сорок вісім тисяч триста) гривень 00 копійок без урахування ПДВ.
7. Прикладне значення. Визначена вартість є об'єктивною основою для прийняття рішення АТ «КРЕДОБАНК» щодо видачі кредиту під заставу даного майна. Дослідження підтвердило високу ліквідність об'єкта та достатність вартості забезпечення для покриття кредитних ризиків. Запропонована методика врахування

локальних факторів може бути використана для оцінки інших об'єктів виробничо-складської нерухомості в регіоні.

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

