Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет імені Івана Франка
Географічний факультет
Кафедра ґрунтознавства і географії ґрунтів

Допущено до захисту

Завідувач кафедри
_____
професор Паньків З.П.
"__" _____ 2023 р

Віхоть Мар'ян Васильович

ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК С. ЗАШКІВ ЛЬВІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТГ

Магістерська робота
Спеціальність 103 – Науки про Землю
Спеціалізація – Прикладне ґрунтознавство та оцінка земель

Науковий керівник: доктор географічних наук, професор
Ямелинець Тарас Степанович

_____ _____
(підпис магістра) *(підпис)*

Львів – 2023

ЗМІСТ

ВСТУП 1

РОЗДІЛ 1. ПРИРОДНІ УМОВИ ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ 5

1.1. Геолого – геоморфологічна будова 6

1.2. Геоморфологічна будова 7

1.3. Гідрогеологічні і кліматичні умови 8

1.4. Рослинний покрив 9

Висновок до Розділу 1: 10

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 11

2.1. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу. 11

2.2. Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. 12

2.3. Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення. 13

2.4. Особливості оцінки забудованих земельних ділянок 14

Висновок до Розділу 2: 15

РОЗДІЛ 3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ. 17

Висновок до Розділу 3: 18

РОЗДІЛ 4. АНАЛІЗ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 19

Висновок до Розділу 4: 21

РОЗДІЛ 5. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 22

5.1. Обґрунтування застосування методичних підходів та методів 22

оцінки. 22

5.2. Розрахунок вартості земельної ділянки підходом, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного доходу. 23

5.3. Розрахунок вартості земельної ділянки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. 26

5.4. Узгодження результатів оцінки. 27

5.5. Виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення 28

Висновок до Розділу 5: 32

ВИСНОВОК 33

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИХ ДЖЕРЕЛ 34

ДОДАТКИ 37

ВСТУП

Актуальність дослідження. Виконана магістерська робота є надзвичайно актуальною з декількох причин.

Зокрема, в Україні була запроваджена нова земельна реформа, яка відкрила можливість для громадян та бізнесу придбати сільськогосподарські земельні ділянки. Ця реформа дала початок інтенсивному руху на ринку земель, що робить проблему визначення їхньої вартості дуже актуальною.

Також місто Львів і прилеглі території переживають активний розвиток та зростання населення. Це призводить до збільшення попиту на земельні ділянки для будівництва житлових та комерційних об'єктів, включаючи село Зашків. Спроба відповісти на цей збільшений попит та забезпечити раціональне використання земельних ресурсів є актуальною проблемою для розвитку цієї території.

Крім того, представлене дослідження важливе для забезпечення сталого розвитку та оптимального використання земельних ресурсів. З огляду на швидкий процес урбанізації та зростання міського населення, важливо розробити об'єктивні та науково обґрунтовані методики оцінки земель, щоб уникнути невідповідного використання цих цінних ресурсів, що може призвести до негативних наслідків для навколишнього середовища та суспільства в цілому.

Отже, актуальність цього дослідження полягає в тому, що воно відповідає на актуальні виклики сучасного суспільства, пов'язані з розпорядженням та використанням земельних ресурсів, зокрема на території села Зашків Львівської міської територіальної громади.

Предмет дослідження. Магістерська робота присвячена дослідженню методів оцінки земельних ділянок, на прикладі села Зашків Львівської міської територіальної громади. Основний акцент робиться на ретельному аналізі різних підходів до експертної грошової оцінки, включаючи методи, які базуються на капіталізації чистого доходу та зіставленні цін продажу подібних ділянок. Разом із тим, досліджуються сучасні методи визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Об'єкт дослідження. Основним об'єктом дослідження є сільськогосподарські земельні ділянки в межах села Зашків та прилеглих територій Львівської міської територіальної громади. Дослідження охоплює вивчення геолого-геоморфологічної будови, аналіз кліматичних та ґрунтових умов, а також оцінку впливу рослинного покриву на вартість земельних ділянок. Практично, це означає здійснення комплексного підходу до розуміння особливостей цих територій та їхнього потенціалу з огляду на різні методи оцінки.

Мета дослідження. Головною метою магістерської роботи є вивчення та аналіз вартості земельних ділянок в селі Зашків Львівської міської територіальної громади з використанням різних методів експертної грошової оцінки земель, а також застосування сучасних методів визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Завдання дослідження. Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання:

1. Провести аналіз геолого-геоморфологічної будови та природних умов території села Зашків.
2. Дослідити кліматичні умови та ґрунтовий покрив на даній території.
3. Оцінити рослинний покрив та його вплив на вартість земельних ділянок.
4. Розглянути методику експертної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема методичні підходи, які базуються на капіталізації чистого доходу, зіставленні цін продажу подібних ділянок та врахуванні витрат на земельні поліпшення.
5. Проаналізувати ринок землі та найбільш ефективне використання земельних ділянок у селі Зашків.
6. Здійснити розрахунок вартості земельних ділянок з використанням різних методів оцінки.
7. Використати один із сучасних методів визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та обчислити вартість однієї земельної ділянки.
8. Провести узгодження результатів оцінки та зробити висновки щодо вартості земельних ділянок в селі Зашків Львівської міської територіальної громади.

Методи дослідження. В ході дослідження використано різні підходи і методи. В першу чергу аналізуються природні умови та ґрунтовий покрив території. Методи експертної грошової оцінки, такі як порівняльний аналіз та капіталізація чистого доходу, використано для визначення вартості землі. Ринковий аналіз допомагає врахувати вплив різних факторів. Застосування сучасних методів, зокрема ГІС-технологій, робить можливим створення грунтової карти та використання її для обчислення нормативної грошової оцінки засобами ГІС-аплікації в QGIS. Узгодження результатів різних методів надає об'єктивний погляд на вартість земель в селі Зашків.

Новизна дослідження. Під час виконання магістерської роботи створено векторну грунтову карти Зашківської громади за допомогою сучасних ГІС-технологій. Це стало важливим інструментом для дослідження та візуалізації результатів, а також дозволило використати один із сучасних методів визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та обчислити вартість однієї земельної ділянки в межах Зашківської громади. Також обґрунтовано та проаналізовано різні методи оцінки земельних ділянок, включаючи ті, що базуються на капіталізації чистого операційного доходу та зіставленні цін продажу подібних ділянок. Результати дослідження були опубліковані в статті "Горизонти Грунтознавства" у 2023 році, підтверджуючи його наукову та практичну цінність. Ця робота надає об'єктивні інструменти для оцінки земельних ресурсів та сприяє сталому використанню цих ресурсів на території села Зашків та подібних регіонів.

Апробація. Апробація проведена на практиці у 2022 році та при захисті курсової роботи. Додатково, отримані результати і методи дослідження були опубліковані в статті "Горизонти Грунтознавства" у 2023 році, що свідчить про важливість і об'єктивність дослідження та методики оцінки, а також про його наукову цінність та внесок у сферу прикладного ґрунтознавства та оцінки земель. Апробація результатів дослідження підтверджує їхню відповідність науковим стандартам і практичну цінність для вирішення актуальних завдань.

Структура та обсяг магістерської роботи. Магістерська робота складається з ключових елементів: вступу, п'яти розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальна кількість сторінок у роботі становить 52, з них 33 припадають на основний матеріал. У дослідженні використано 11 таблиць та 5 рисунків, які ілюструють та підтримують викладені концепції.

Отже, магістерська робота спрямована на вивчення та аналіз вартості земельних ділянок в селі Зашків Львівської міської територіальної громади, з використанням різних методів експертної та нормативної грошової оцінки земель. Вона має велике значення для прийняття обґрунтованих рішень щодо використання цих земельних ділянок та сприятиме сталому розвитку території.

РОЗДІЛ 1. ПРИРОДНІ УМОВИ ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ

Науковий підхід до вивчення природних особливостей території, зокрема ґрунтів та географії ґрунтів, базується на ретельному аналізі природних умов, що визначили формування грунтового покриву території дослідження. Ця методологічна основа надає можливість глибокого розуміння генезису та характеристик ґрунтів.

Проведення детального вивчення умов, в яких виникають ґрунти, створює необхідний контекст для аналізу їхнього походження та властивостей. Цей аспект дозволяє науковцям визначити вплив різноманітних природних факторів на формування та розвиток ґрунтового покриву.

Нижче наведено картосхему території дослідження, яка візуалізує важливі зв'язки між природними умовами, географією регіону та особливостями ґрунтів. Території дослідження розташована в межах Борщовицького природно-сільськогосподарського району, та займає північно-східні відроги Розточчя.

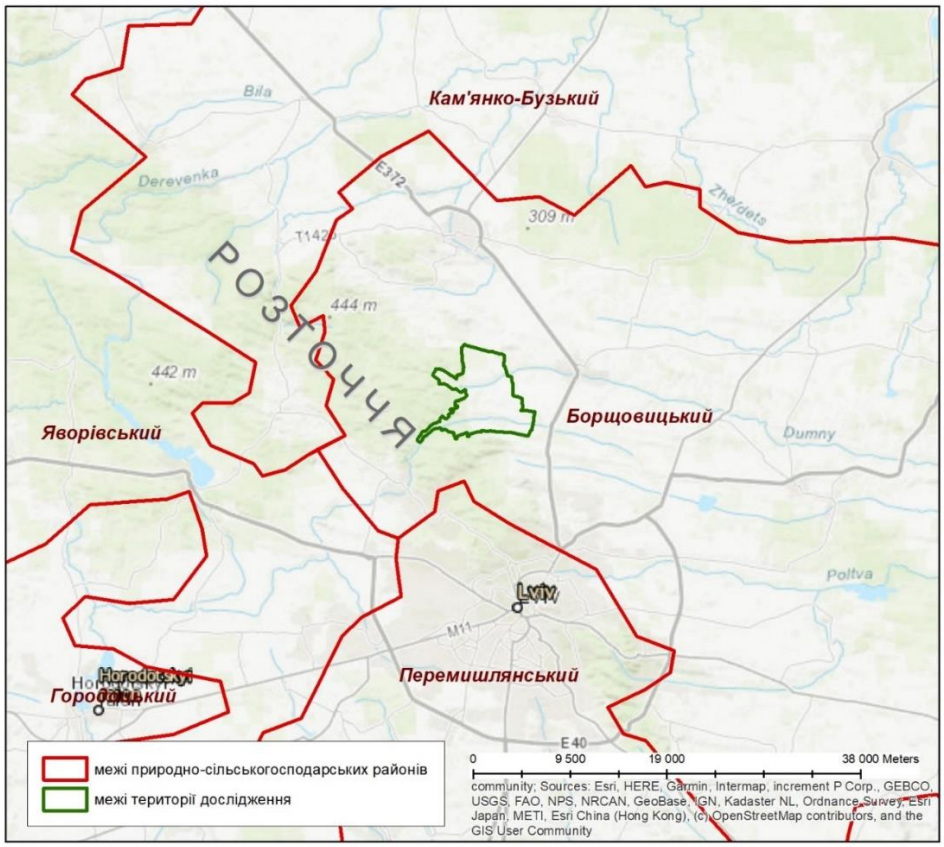

Рис. 1. Картосхема розташування території дослідження

1.1. Геолого – геоморфологічна будова

Геоморфологічна структура Розточчя розташована на південно-східній частині Західноєвропейської платформи, залишаючись непорушеною під час утворення гірської системи Карпат. Однак наукове співтовариство ще не має однозначного визначення тектонічного походження цього регіону.

Геологічна будова Розточчя включає в себе відклади, що охоплюють період від докембрію до наших днів. Переважають верхньокрейдові і міоценові формації, які, разом із четвертинними відкладами, взаємодіють у створенні нинішнього рельєфу. [1]

Вік крейдових шарів на схилах Розточчя свідчить про однорідні умови накопичення матеріалів у морському басейні, який існував протягом всього сенону.

Верхньокрейдові відклади включають формації маастрихтського ярусу, що складаються з глинисто-піщаних світло-сірих мергелів, кварцево-карбонатних пісковиків із глауконітом, і часом глини та глинистих вапняків. Товщина цих відкладів коливається від 62,2 до 144,5 м.

Неогенові відклади, переважно представлені баденієм, відрізняються різноманітною літологією, наверхнюванням і фаціальними змінами, поділяються на нижній і верхній баденій. Вони включають піски, органогенні вапняки і детритові пісковики.

Відклади четвертинної системи широко поширені практично на всій території Розточчя, за винятком виходів корінних порід. Їхній різний походження і склад накладаються на крейдові і неогенові відклади. [2]

Середній плейстоцен характеризується дрібними та пилуватими пісками, іноді суглинками, глинами світло-жовтого та сірого забарвлення. Ці відклади є поширеними на вододілах, товщина досягає 5-7 м. У пониженнях дольодовикового рельєфу залишаються льодовикові відклади Краківського зледеніння, які включають піски, суглинки і супіски, товщина до 30 м. Ці відклади визначають м'якість рис сучасного рельєфу та активізацію дефляційних процесів.

Грунтотворчі породи Розточчя включають четвертинні відклади, елювій-делювій карбонатних порід і палеоген-неогенові піски, які характеризуються

значною різноманітністю і призводять до утворення різних типів грунтів, включаючи дерново-підзолисті, сірі лісові, болотні, дернові, лучні і торфові. [2]

1.2. Геоморфологічна будова

Розточчя, як геоморфологічна формація, представляє собою горбистий рельєф або пасмо на території Подільської структурно-денудаційної височини, знаходячись на неогенових і крейдових відкладах Волино-Подільської області. [3]

Його ерозійний рельєф складається з гряд, ланцюгів горбів і окремих горбів-останців, простягаючись з північного заходу на південний схід. Висоти окремих горбів перевищують 380-390 м, з максимальною висотою до 395 м (Гострий горб біля Івано-Франківського ставу). Рельєф відзначається асиметрією, де західні і північно-західні схили круті, а східні і південно-східні менш пологі. Річки, які протікають через Розточчя, часто широкі і заболочені, з місцями улоговинними розширеннями. [4]

З орографічного погляду, Розточчя є вододільним типом височин, через який пролягає Головний Європейський вододіл, розділяючи річки Чорного і Балтійського морів. Розточчя включає три геоморфологічні райони: Равське, Янівське і Львівське Розточчя.

Равське Розточчя вражає своєю вирівняністю. Південно-західна частина має вигляд типового плато з обширними вирівняними межиріччями та вузькими долинами. Північно-східний макросхил відрізняється різноманітністю морфологічних форм і останцевих структур, складених міоценовими та еоценовими відкладами. [5]

Янівське Розточчя відрізняється широкими долинами, улоговинами та легким спуском, включаючи відносно низькі межиріччя (360-385 м) і глибокі розчленування (50-60 м). Водостійкі відклади верхньої крейди розташовані нижче рівня ерозії, а в розрізі нижньої міоценової товщі переважають піски. Долини і улоговини поєднуються з платоподібними масивами, захищеними пластами вапняків.

Львівський підрайон має форму платоподібного масиву з абсолютною висотою 390-400 м. Це сильно розчленоване плато, розділене долинами допливів Західного Бугу на багатошарові масиви-піднять. Характерний рельєф включає круті балки і яри. Львівське Розточчя також відрізняється розповсюдженням лесоподібних відкладів, особливо в східному напрямку, де товщина лісового покриву досягає 15 м і більше. [5]

1.3. Гідрогеологічні і кліматичні умови

За гідрологічним класифікаційним підходом до території Розточчя віднесено її до Галицько-Волинської впадини у межах артезіанського басейну Волино-Подільського регіону. У товщі верхніх шарів сенонського і туронського періодів, а також у неогенових і антропогенових відкладах розташована зона прісних вод. [6]

Серед підземних вод басейну найрозповсюдженіші є тріщинні води, які знаходяться у протерозойських, кембрійських, ордовицьких, силурійських, девонських, кам'яновугільних, юрських і верхньокрейдових відкладах, та порово-пластові води, які виявляються у сеноманських, сарматських, баденівських і антропогенових відкладах. Найбільший вплив на процеси грунтотворення відзначається у водоносних горизонтах четвертинного періоду та древньоалювіальних відкладах. [7]

Щодо кліматичної характеристики, Розточчя належить до рівнинної підобласті атлантико-континентальної зони помірних широт. Територія характеризується помірно-теплим і помірно-вологим кліматом в межах північного агрокліматичного району Львівської області.

Протягом року переважає морське полярне повітря, що призводить до похмурої і туманної погоди взимку, а також нестійкої похмурості з дощами влітку. Кліматично Розточчя відрізняється від навколишніх низовин, і середньорічні температури взимку на 0,5 ° С нижчі, а влітку на 1,0-1,5° С нижчі, ніж на прилеглій території. [8]

Річна сума опадів на Розточчі складає 700-750 мм, при цьому розподіл опадів протягом року нерівномірний, з більшою кількістю опадів влітку, що перевищує кількість опадів у зимовий період в 2-3 рази. [9]

1.4. Рослинний покрив

Геоботанічне районування визначає Розточчя як частину Немирівсько-Магерівського району лісів, що охоплює букові, дубово-соснові, і дубово-грабові екосистеми в межах Розтоцького округу Балтійської підпровінції Центральноєвропейської лісової області. Виділяючись своєю унікальною флористичною межею, Розточчя служить перехідним екосистемам від широколистяних лісів до лісостепу. [10]

Сучасна рослинність Розточчя є лише залишком колись розкішного рослинного покриву, який значно змінився під впливом людської діяльності. Основним елементом природного покриву є ліси, які утримують понад половину площі Розточчя, в той час як луки, болота і прибережкова рослинність становлять близько 20%.

Розточчя вражає різноманіттям лісистості, де переважають широколистяні види, такі як граб, дуб, бук, інколи з домішками клена гостролистого, явору та липи. Залежно від висоти і характеру грунту, можна виявити і сосну, і ялицю.

На височинах і верхніх схилах домінує буковий ліс, тоді як дубово-грабові ліси та дубово-соснові ліси ростуть на менш високих ділянках. Буково-соснові ліси та соснові ліси представлені різними асоціаціями рослин.

Багато природних угруповань і ландшафтів Розточчя піддавалися змінам через вплив людини. Зокрема, колишні лісові екосистеми тепер частково використовуються для сільськогосподарських цілей. Поля, де вирощуються сільськогосподарські культури, тепер зіткнулися з проблемою поширення різноманітних видів бур'янів. [10]

Висновок до Розділу 1:

Території дослідження розташована в межах Борщовицького природно-сільськогосподарського району, та займає північно-східні відроги Розточчя. Згідно з геоботанічним і гідрологічним районуванням це унікальна територія з різноманітним рельєфом та природними умовами. Геоморфологічна будова характеризується горбогірною височиною, а гідрологічна система включає різноманітні річки та водосховища.

Флора та рослинність вражає своєю різноманітністю, з лісами, луками та болотами, що становлять значну частину ландшафту. Особливий інтерес представляє розміщення різних типів лісів, таких як букові, дубово-соснові, і дубово-грабові екосистеми.

Під впливом природних факторів та діяльності людини ця територія частково втратила колишню природність і була перетворена для сільськогосподарського використання, що зумовило проблеми в контексті біорізноманіття та екологічної стабільністі. Таким чином, вивчення цього регіону не лише розкриває його природні особливості, але і підкреслює важливість збереження природних ресурсів та екосистем для майбутніх поколінь.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Оцінка вартості нерухомості є високоспеціалізованим процесом, який включає в себе аналіз різних економічних факторів, що взаємодіють з об'єктом оцінки. Між них можна визначити економічну ситуацію в країні, умови кредитування, систему оподаткування, місцеположення, рівень орендних платежів, ступінь зносу (фізичний, моральний та функціональний), створення ринку доходної нерухомості та соціальні аспекти.

Системний підхід до оцінки базується на принципах, які визначають ключові внутрішні та зовнішні взаємозв'язки. Оцінка включає аналіз об'єкта з чотирьох позицій, які враховують різні аспекти власності: користувацька позиція, взаємодія компонентів власності, ринкова позиція та оптимальне використання власності.

Для проведення ефективної оцінки використовуються різноманітні методичні підходи, такі як витратний (майновий), дохідний і порівняльний методи. Кожен із цих методів надає конкретні цінові характеристики, і подальший порівняльний аналіз дозволяє враховувати переваги та недоліки кожного з них для визначення остаточної вартості об'єкта на основі відповідних даних.

2.1. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу.

Методичний підхід, що використовується при оцінці земельної ділянки, базується на капіталізації чистого доходу та передбачає ефективне використання ділянки, як фактичної, так і умовної, з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання [11]. Цей підхід ґрунтується на принципі очікування інвестором майбутніх вигод від володіння власністю, включаючи доходи під час володіння та при продажу власності після закінчення володіння.

Потенційний валовий дохід (ПВД) визначає загальний валовий дохід від нерухомості при повній завантаженості. Дійсний (ефективний) валовий дохід (ДВД) враховує очікувані доходи з урахуванням втрат від вакансій і недозбору коштів.

Чистий операційний дохід (ЧОД) – це чистий дохід після вирахування всіх операційних витрат [12].

Існують два методи перетворення доходу від експлуатації об'єкта в оцінку його вартості: метод дисконтування доходів та метод прямої капіталізації.

Метод дисконтування грошових потоків визначає теперішню вартість об'єкта на основі чистого грошового потоку та реверсії з використанням ставки дисконту [12], в той час коли **метод прямої капіталізації** визначає вартість майна за річний чистий операційний дохід та ставку (коефіцієнт) капіталізації [13]. Проте, останній метод не рекомендується використовувати для об'єктів, які не досягли стабільних доходів чи потребують серйозної реконструкції.

Ставка дисконту використовується для приведення майбутніх грошових потоків до їх теперішньої вартості, враховуючи ступінь ризику їх отримання. Ставка капіталізації визначається як співвідношення чистого операційного доходу та ціни продажу схожих об'єктів, або розрахунком на основі норми віддачі на інвестований капітал з урахуванням змін у вартості грошей [13].

2.2. Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

У випадку розвинутого ринку землі та нерухомого майна застосовується методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок. Згідно з цим підходом, ринкова вартість земельної ділянки визначається шляхом порівняння цін продажу схожих земельних ділянок за такою формулою:

$$Цзп = Ца + \sum_{j=1}^{m} \Delta Цаj \text{ , де:}$$

Цзп – вартість земельної ділянки, визначена на основі порівняння ціни продажу аналогічної ділянки (у гривнях);

Ца – ціна продажу аналогічної земельної ділянки (у гривнях);

m – кількість факторів порівняння;

Цаj – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу аналогічної земельної ділянки відносно оцінюваної ділянки за j-м фактором порівняння. [14]

Для визначення оціночної вартості земельних ділянок за цим методом використовують ціни продажу ділянок, що суттєво збігаються за факторами, що впливають на їхню вартість, з ділянкою, що оцінюється [13]. До факторів, які впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний або змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, зумовлена зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (розташування в різних природно-кліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів в різних містобудівельних і економіко-планувальних зонах);
- фізичні характеристики (розмір, конфігурація, інженерно-геологічні параметри, використання прилеглої території).

Процедура визначення вартості земельної ділянки за допомогою порівняння цін продажу подібних ділянок передбачає аналіз цін продажу кількох схожих ділянок, і кінцева вартість визначається як середнє арифметичне для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найвищого та найнижчого) або як найбільш типове значення серед отриманих результатів. [15]

2.3. Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Під час оцінки забудованих або потенційно забудовуваних земельних ділянок використовується методичний підхід, що враховує витрати на земельні поліпшення. Цей підхід передбачає визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці

між очікуваним доходом від продажу вже забудованої ділянки та сумою витрат на розвиток цієї нерухомості. Формула для розрахунку цієї вартості виглядає наступним чином:

$$Цв = Цо - Вос \quad \text{де:}$$

Цв – вартість земельної ділянки, що визначається за допомогою розрахунку витрат на земельні поліпшення;

Цо – очікуваний дохід від продажу розвиненої земельної ділянки;

Вос – сума витрат на земельні поліпшення. [14]

Вартість будівництва об'єктів нерухомості включає собою витрати на будівництво, прибуток забудовника, а також витрати, пов'язані із будівництвом та подальшим утриманням будівель. У випадку відсутності конкретної інформації про витрати на будівництво, їх можна визначити за допомогою порівняльного аналізу витрат на схожі об'єкти.

2.4. Особливості оцінки забудованих земельних ділянок

При оцінці забудованих або призначених для забудови земельних ділянок чистий операційний дохід визначається на основі прогнозованого ринкового доходу від оренди землі чи забудованої ділянки (з урахуванням земельних поліпшень), за умови їхнього найефективнішого використання. Цей дохід обчислюється як різниця між очікуваними орендними платежами, які можуть бути отримані протягом року, та операційними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією земельної ділянки та земельними поліпшеннями, що існують на ринку. [16]

Операційні витрати включають витрати на управління нерухомістю (якщо такі існують), поточний ремонт, земельний податок та інші податки на нерухомість. Проте не враховуються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані із господарською діяльністю на земельній ділянці.

При оцінці забудованих земельних ділянок витрати на земельні поліпшення визначаються на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд на земельній ділянці. Ці витрати включають відведення та підготовку землі, вартість будівництва, облаштування та озеленення, послуги з проектування, місцеві збори, фінансування і прибуток забудовника.

При зіставленні цін подібними визначаються забудовані земельні ділянки, які мають спільні характеристики, такі як функціональне використання, місцеположення та фізичні параметри. Враховуються фактори, такі як правовий режим, умови продажу, дата продажу, місце розташування та інші аспекти, які можуть впливати на вартість земельної ділянки. Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються за прибутковістю, визначається через розподіл ринкової вартості між землею, будівлями та іншими активами. [17]

Висновок до Розділу 2:

Розглянуто методичний підхід до оцінки забудованих земельних ділянок, який базується на різниці між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення. Використання такого підходу передбачає урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, включаючи будівництво та обслуговування, для визначення ринкової вартості земельної ділянки.

Крім того, розглянуто метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, де вартість визначається на основі порівняння з аналогічними об'єктами за рядом факторів. Важливо враховувати правовий режим, цільове призначення, умови продажу та інші чинники, які впливають на вартість землі.

Обговорено підходи до визначення вартості земельної ділянки через капіталізацію чистого доходу. Методи дисконтування та прямої капіталізації використовуються для визначення теперішньої вартості об'єкта на основі грошових потоків та ставок дисконту чи капіталізації.

Встановлено, що врахування ефективного використання земельних ділянок та змінливих факторів ринку є ключовими елементами при визначенні їхньої вартості. Оцінка земельних ділянок вимагає комплексного підходу, що обов'язково включає розгляд різних методичних підходів та факторів, що впливають на ринкову динаміку.

РОЗДІЛ 3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.

Об'єктом оцінки є земельна ділянка, яка належить Львівській міській раді Львівського району Львівської області, яка підлягає продажу після проведення експертної грошової оцінки.

Земельна ділянка має цільове призначення згідно з договором оренди – для будівництва та обслуговування виробничо-складських приміщень. Загальна площа ділянки становить 11 528 га і розташована за адресою: Львівська обл., Яворівський р., с. Зашків, вулиця Промислова, 2. Кадастровий номер земельної ділянки – 4625880400:02:000:0026.

Опис території

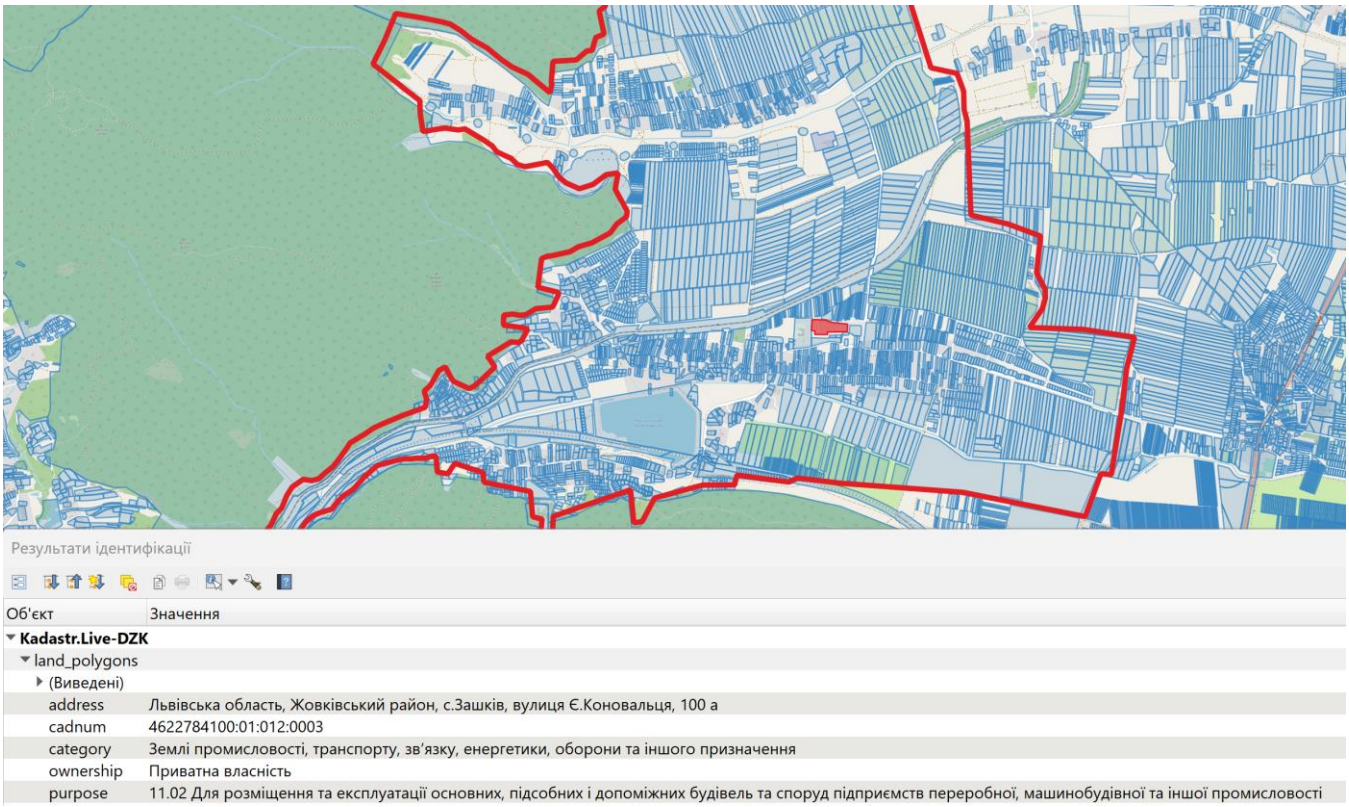

Рис. 2. Місцерозташування земельної ділянки

Ділянка, яка підлягає оцінці, віднесена до категорії земель промисловості транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. За функціональним використанням призначена для будівництва та обслуговування виробничо-

складських приміщень. Цільове призначення передбачає розміщення та експлуатацію будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Опис земельної ділянки:

Рельєф: Спокійний.

Конфігурація: Прямокутноподібна форма.

Перепад висот: Відсутній.

Інженерні комунікації: Відсутні.

Обмеження: Ділянка обмежена земельними ділянками сільської ради та інших власників землі, має обмеження у використанні у вигляді санітарно-захисної зони навколо об'єкта площею 0,2206 га.

Доступ до об'єкта для автотранспорту є зручним. На момент оцінки на ділянці розташована зруйнована одноповерхова нежитлова будівля 4-х рядного корівника літера «А-1» площею 1460,0 кв. м.

Висновок до Розділу 3:

Загальна характеристика об'єкта оцінки, якою є земельна ділянка підлягає продажу згідно з рішенням Львівської міської ради, надає повний обсяг інформації для проведення експертної грошової оцінки. Зазначене земельне угіддя віднесено до категорії промисловості та має призначення для будівництва виробничо-складських приміщень.

Доступність для автотранспорту та відсутність значних обмежень у використанні додають цінності об'єкта. Технічні характеристики зруйнованої будівлі надають додатковий контекст для визначення фізичного стану та можливих напрямків подальшого розвитку земельної ділянки. Узагальнюючи, дана характеристика дозволяє визначити ключові аспекти, які слід врахувати під час проведення оцінки даного земельного об'єкта.

РОЗДІЛ 4. АНАЛІЗ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Дослідження оптимального використання земельної ділянки дозволяє визначити найефективніші та конкурентоспроможні напрямки використання об’єкта нерухомості, що відповідають максимальній його вартості. Крім того, такий аналіз дозволяє оцінити потенційну прибутковість та визначити ділянки для подальших порівнянь. [18]

Ключові критерії вибору серед можливих варіантів оптимального використання землі включають:

1. **Юридична легітимність:**

- Правовий статус: Перевірка наявності та чіткість власницьких прав на земельну ділянку, включаючи права власності, користування та розпорядження.
- Легальні обтяження: Визначення відсутності юридичних обтяжень, сервітутів, договірних обов'язків та інших правових обмежень.

2. **Фізична придатність ділянки:**

- Розмір та форма: Врахування розміру та конфігурації ділянки, з оцінкою їх відповідності задачам запланованого використання.
- Інженерно-геологічні умови: Аналіз ґрунтових і геологічних характеристик для визначення придатності для будівельних та інших інфраструктурних робіт.
- Інфраструктура: Оцінка наявності електропостачання, газопостачання, водопостачання, каналізації та інших комунікаційних систем.

3. **Економічна доцільність:**

- Ринковий попит: Аналіз попиту на використання землі у відповідності до пропонованих функціональних можливостей.
- Конкуренція: Оцінка конкуренції з іншими земельними ділянками в обраному регіоні, зокрема для подібних видів використання.

4. **Прибутковість:**

- Прогнозований прибуток: Визначення потенційного доходу від використання земельної ділянки відповідно до її призначення.
- Оцінка вартості: Визначення максимальної ринкової вартості самої ділянки на основі її параметрів та ринкової динаміки. [19]

При аналізі ефективності та можливих сценаріїв використання земельної ділянки з урахуванням містобудівних обмежень, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, а також відсутності сервітутів та юридичних обтяжень, і враховуючи споживчі властивості та попит на аналогічні земельні ділянки в схожих населених пунктах, тому робимо висновок, що оптимальним використанням земельної ділянки, яка знаходиться за адресою: Львівська обл., Львівський р., с. Зашків, залишається її існуюче призначення для обслуговування виробничо-складських приміщень.

Первинний ринок нерухомості, що базується на ринку землі, поділяється на різні сегменти, такі як сільськогосподарські угіддя, житлова забудова, промисловість та комерційне використання. Ці сегменти функціонують незалежно один від одного, регулюючись системою функціонального призначення земель.

На первинному ринку, згідно із Земельним кодексом України, громадяни мають право на отримання земельних ділянок для будівництва житлових будинків чи індивідуальних дач. Другорядний ринок земельних ділянок для індивідуальної забудови визначається попитом, зокрема на ділянки з усіма комунікаціями та вигідним розташуванням.

Стан ринку нерухомості у Львівській області є сформованим, але нестабільним через економічні та політичні фактори, такі як зростання курсу валюти. Ринок землі формується пропозицією, попитом та впливом економічних та політичних криз, визначаючи цінові параметри.

Цінова динаміка на ринку нерухомості залежить від різноманітності об'єктів та їх функціонального призначення. Ефективне використання земельних ресурсів

визначається збалансованістю юридичних, фізичних, економічних та фінансових аспектів.

Висновок до Розділу 4:

У підсумку дослідження оптимального використання земельної ділянки можна констатувати, що основні критерії вибору варіантів використання включають юридичну легітимність, фізичну придатність та економічну доцільність. Аналіз юридичних аспектів виявив важливість чіткості власницьких прав та відсутності юридичних обтяжень. Фізична придатність ділянки, її розмір та інженерно-геологічні умови також виявились ключовими факторами при виборі оптимального варіанту використання.

Економічний аспект включав в себе аналіз ринкового попиту, конкуренції та прогнозування прибутковості. В умовах нестабільності ринку, визначеного економічними та політичними факторами, важливим є також прогнозування можливого впливу цих чинників на вартість земельної ділянки.

Зазначений аналіз є необхідною передумовою для прийняття обґрунтованих рішень щодо оптимального використання земельної ділянки, що сприятиме максимізації її вартості та ефективному використанню в рамках законодавчих вимог та екологічних стандартів.

РОЗДІЛ 5. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. Обґрунтування застосування методичних підходів та методів оцінки.

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», що була затверджена 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 року № 2 і зареєстрованого Міністерством юстиції України 23.05.03 року за № 396/7717, експертна грошова оцінка здійснюється відповідно до наступних методичних підходів:

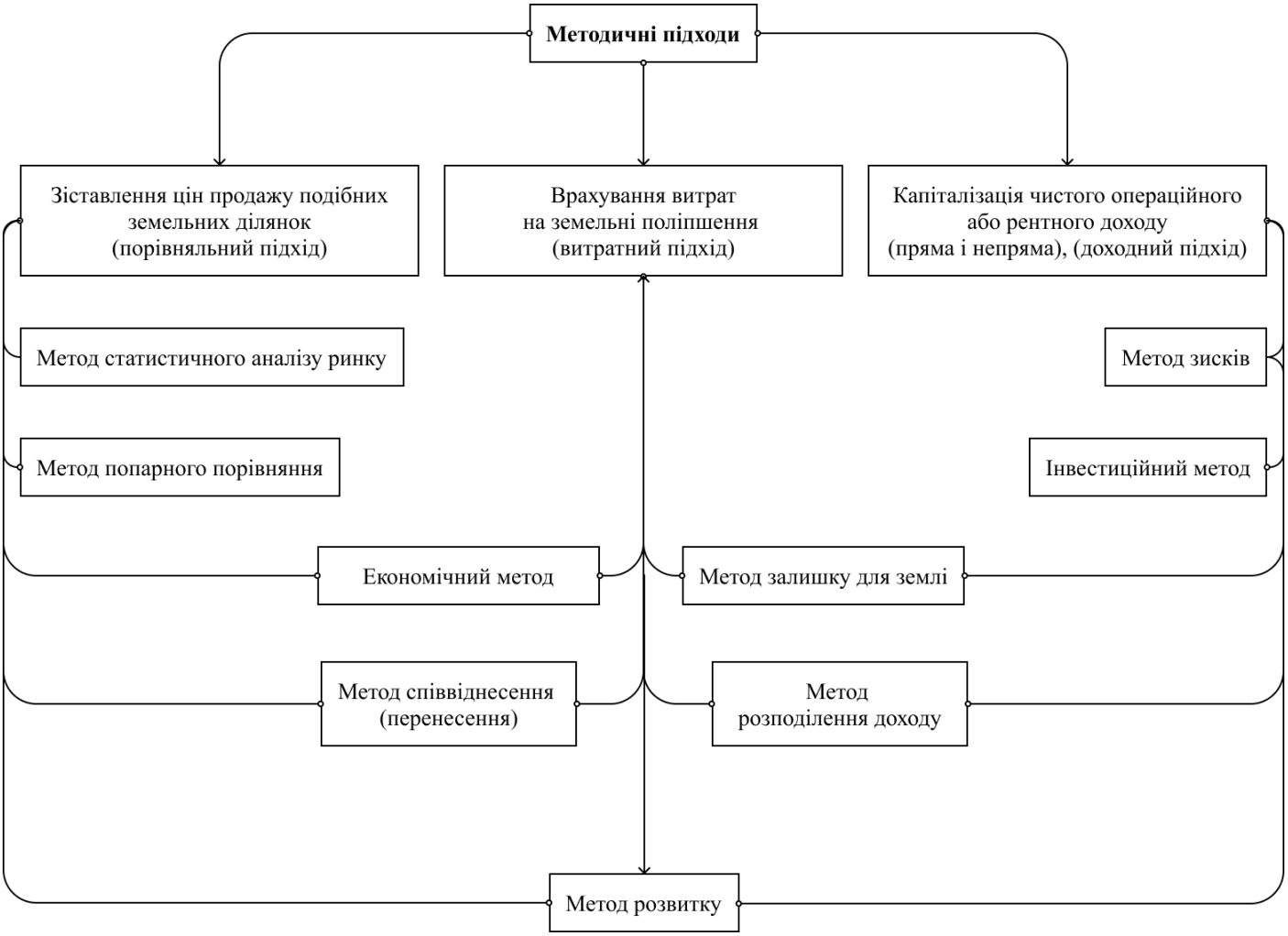

Рис. 3. Використані методичні підходи

Аналіз ринку нерухомості в Львівській області, вказує на значущий розвиток трьох основних сегментів:

- Ринок житла, яке можна придбати або орендувати.
- Ринок нежитлових приміщень, включаючи офіси, торговельні та складські приміщення, доступні для продажу або оренди.
- Ринок земельних ділянок у власності громадян, які використовуються для житлового будівництва, господарських будівель, присадибних ділянок, садівництва та індивідуальних гаражів.

Для визначення вартості земельних ділянок застосовується експертна грошова оцінка, що ґрунтується на ринкових даних та конкретних методах оцінки. Це дозволяє враховувати ціни продажу та оренди нерухомості, на ринку якої вже існує певний рівень розвитку. Врахування економічних інтересів та вартості між фізичними компонентами нерухомості, такими як земля та земельні поліпшення, дозволяє визначити вартість земельних ділянок без врахування вартості будівель та споруд на них. [20]

Залежно від положення об'єкта на ринку, використовуються різні методи оцінки. Наприклад, метод порівняння цін подібних земельних ділянок використовує дані про пропозиції та фактичні продажі ділянок з однаковим призначенням, поліпшеннями та розташуванням. Зазначено, що експертна грошова оцінка буде здійснюватись за методичними підходами, що базуються на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, а також на порівнянні цін подібних ділянок. [21]

5.2. Розрахунок вартості земельної ділянки підходом, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного доходу.

В оцінці придатності земельних ділянок, що можуть бути вигідно використані через їхню оренду чи інші засоби, використовується методика, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного чи рентного доходу.

Чистий операційний дохід визначається шляхом порівняння ринкових орендних платежів за землю та її поліпшеннями з щорічними витратами на утримання та управління ділянкою. [22]

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні, що потік грошей від використання земельної ділянки або її здачі в оренду є сталим та нестроковим, при цьому терміни користування землею вважаються необмеженими і спрямованими до нескінченності. Вартість земельної ділянки обчислюється як відношення чистого операційного чи рентного доходу до ставки капіталізації. [23]

Ставка капіталізації, яка використовується для оцінки придатності земельних ділянок для прибуткового використання через оренду чи інші засоби, формується шляхом врахування відношення чистого операційного чи рентного доходу до ціни продажу аналогічних земельних ділянок. Також можливе обчислення цієї ставки на основі прибутковості інвестицій, враховуючи зміни вартості грошей.

Одним із базових припущень у методології є те, що покупець не сплатить за об'єкт значно більше, ніж його поточна вартість, якщо угода є чесною. В даному випадку, найбільш вірогідною моделлю визначення прибутковості володіння земельною ділянкою є оцінка потенційних доходів від її використання, зокрема від оренди. Місцерозташування земельної ділянки, яке визначається як важливий фактор, впливає на вартість орендної плати, враховуючи функціональні характеристики. [24]

У контексті додаткового договору до угоди оренди вказано, що розмір річної орендної плати становить 152 367,27 грн і щорічно переглядається відповідно до індексації. Однак для оцінки чистого операційного доходу слід враховувати не лише орендну плату, але й земельний податок. Так, нормативно-грошова оцінка земельної ділянки визначена відповідно до договору оренди складає 3 047 205,35 грн, а земельний податок розраховується за ставкою 3%.

Згідно з угодою, коефіцієнт капіталізації формується через метод кумулювання безризикової ставки доходу на валютні депозити, визначеної Національним банком України. [25]

Фактори ризику та премії, які впливають на інвестування в об'єкт оцінки нерухомості з точки зору потенційного інвестора, представлені в таблиці 1:

Таблиця 1

Назва	**Діапазон значень, %**
Премія за недовикористання орендованих площ (R1)	0-5
Премія за втрати при зборі орендної плати (R2)	0-5
Премія за ліквідність об’єкту (R3)	0-5
Премія за інвестційний менеджмент (R4)	0-5

Для визначення ставки капіталізації для землі застосовується кумулятивний підхід, який відображений в таблиці 2:

Таблиця 2

Складові ставки капіталізації	
Безризикова ставка	0,49%
Премія за недовикористання орендованих площ (R1)	1,67%
Премія за втрати при зборі орендної плати (R2)	1,00%
Премія за ліквідність об’єкту (R3)	1,67%
Премія за інвестиційний менеджмент (R4)	3,00%
Норма повернення капіталу	
Ставка капіталізації для землі	7,82%

Розрахунок вартості об'єкта оцінки наведено в таблиці 3:

Таблиця 3.

Назва параметру	**Об`єкт оцінки**	**Примітка**
Орендна сплата (грн)		152360,27
Коефіцієнт індексації (2019-2020)	1,0	3047205,35
Потенційний валовий дохід, грн		152360
Земельний податок %		3
Земельний податок грн		91416
Дійсний валовий дохід,грн		60944
Експлуатаційні витрати (5%), грн		3047
Відрахування в фонд заміщення, грн		

Чистий операційний дохід, грн		57897
Коефіцієнт капіталізації для землі		0,0782
Вартість земельної ділянки		**740024**
Площа земельної ділянки		11528,00
Вартість 1 кв. м земельної ділянки		64,19

Отже, за методом прямої капіталізації доходу, оціночна вартість земельної ділянки становить **740 024 грн**, а вартість 1 кв. м землі - **64,19 грн**.

5.3. Розрахунок вартості земельної ділянки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Експерт для визначення вартості оцінюваної земельної ділянки використав дані з пропозицій на ринку землі, вибравши п'ять схожих об'єктів порівняння. Ці об'єкти були розташовані близько до оцінюваного об'єкта. На основі даних з сайту https://www.real-estate за березень, липень та вересень 2021 року була складена таблиця з інформацією про об'єкти порівняння (див. Додатки 7-9).

Для врахування відмінностей між обраними і оцінюваним об'єктом була створена таблиця коригувань, де враховані поправки (надбавки або знижки) в ціні одиниці порівняння. Поправки включають:

Поправка на пропозицію продажу: Згідно з агентствами нерухомості, ціна пропозиції, як правило, вища за ціну продажу на -10%. Це враховує складну ситуацію на ринку нерухомості, де пропозиції перевищують попит.

Поправка за правове відношення та умови продажу: Оцінюваний об'єкт є комунальною власністю, тоді як об'єкти порівняння є приватною власністю. Однак, оскільки вартість обох випадків є ринковою, коригування для всіх аналогів становить 0%.

Поправка за місцерозташування: Коефіцієнт коригування враховує різницю в розташуванні між оцінюваним об'єктом та об'єктами порівняння в різних населених пунктах та в межах населеного пункту порівняння відносно основних центрів тяжіння. Оцінюваний об'єкт розташований у селі Зашків Львівського району Львівської області, на відстані 50 км від міста Львова. Корекції за

місцерозташування для об'єктів порівняння розраховуються відповідно до відстані від них до Львова. Таким чином, коригування становить 0% для об'єкта-порівняння № 1 (смт. Немирів, розташоване за 80 км), -5% для об'єкта-порівняння № 2 (с. Великополе, розташоване за 35 км), -10% для об'єкта-порівняння № 3 (с. Вороців, розташоване за 20 км), -10% для об'єкта-порівняння № 4 (с. Великі Гори, розташоване за 20 км), і -5% для об'єкта-порівняння № 5 (с. Рулеве, розташоване за 30 км).

Поправка за площею: Площа оцінюваної земельної ділянки становить 1,1528 га, а площа об'єктів порівняння складає 5,5000 га, 35000 га, 15200 га, 28000 га, та 8200 га. Зазвичай ціна за квадратний метр нерухомості зменшується зі збільшенням площі, тому застосовуємо коригування за допомогою формули -((So/Sa)^0,1), де Sa - площа об'єкта порівняння, So - площа об'єкта оцінки, 0,1 - коефіцієнт гальмування ціни.

Таблиця 4

	Об'єкт оцінки	**Об'єкт №1**	**Об'єкт №2**	**Об'єкт №3**	**Об'єкт №4**	**Об'єкт №5**
Площа	11528,0	67000,0	14485,0	20000,0	6000,0	18860,0
Коеф. гальмування		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Коеф корегування		1,19	1,02	1,06	0,94	1,05
Поправка (%)		19	2	6	-6	5

5.4. Узгодження результатів оцінки.

Згідно з методикою оцінки земельних ділянок, ухваленою КМУ та Наказом Держкомзему України, проведено оцінку з двох підходів: перший - на основі витрат на земельні поліпшення, другий - шляхом порівняння цін на подібні земельні ділянки.

Отримані значення: перший підхід дав ринкову вартість 740,024 грн. за 1 кв. м., а другий, ґрунтуючись на зіставленні цін, - 782,290 грн. за 1 кв. м.

Подано результати в таблиці 5:

Таблиця 5

Застосовані підходи до незалежної оцінки вартості земельної ділянки	Вартість (грн.) без ПДВ
1. Методичний підхід, що ґрунтується на врахування витрат на земельні поліпшення	
2. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного підходу	740024
3. Методичний підхід, що ґрунтується на на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	782290

Таким чином, ринкова вартість земельної ділянки площею 11 528 кв. м. розташовується в інтервалі **від 740 024 до 782 290 грн.** (без урахування ПДВ), що відповідає **від 64,19 до 67,86 грн. за 1 кв. м.**

5.5. Виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення є складним та відповідальним процесом, що базується на ретельному аналізі численних факторів. Основні кроки методики включають:

Аналіз ринкових умов: Вивчення динаміки цін на аналогічні ділянки, врахування факторів попиту та пропозиції.

Оцінка призначення та потенціалу ділянки: Врахування сільськогосподарських можливостей, грунтових характеристик, розташування та доступності до інфраструктури.

Визначення продуктивності грунту: Залучення експертів для визначення родючості та інших агротехнічних параметрів.

Аналіз ринкових аналогів: Порівняльна оцінка земельних ділянок у вибраному регіоні з аналогічним призначенням.

Урахування правового статусу та обмежень: Перевірка існуючих обмежень та юридичних аспектів.

Визначення ринкової вартості: Застосування відповідних методик оцінки для визначення справедливої ринкової вартості земельної ділянки.

На рисунку 4 представлена карта агровиробничих груп грунтів, яка вказує на різноманітність якості грунту на розглянутій ділянці. Це є невід'ємною частиною грошової оцінки, оскільки різниця у якості грунту впливає на його сільськогосподарську використаність та визначає його вартість. Представлення картографічних даних є ефективним способом ілюстрації результатів оцінки та їхнього впливу на кінцевий висновок.

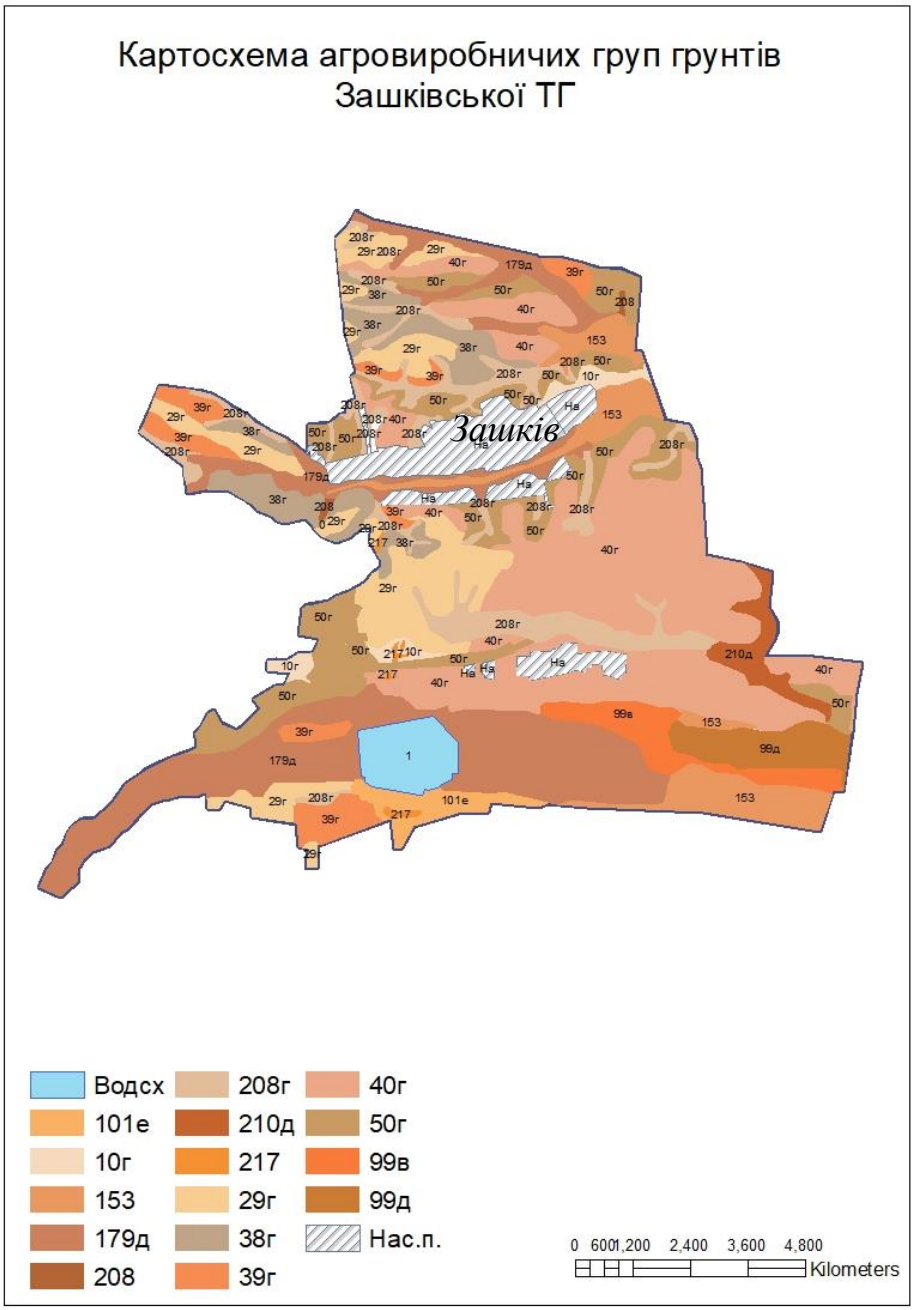

Рис. 4. Агровиробничі групи грунтів в межах с.Зашків Львівської міської ТГ

Умовні позначення

101е - Дерново-карбонатні слабозмиті крупнопилуваті-середньосуглинкові грунти на елювії щільних карбонатних порід

10г – Темно-сірі опідзолені крупнопилувато-легкосуглинкові і ті ж самі з плямами слабозмитих 10-30% грунти на лесовидних суглинках

153 – Торфовища низинні глибокі карбонатні добрерозкладені осокові глибокосховані осушені

179д – Дернові глибокі карбонатні глейові намиті осушені крупнопилуваті-середньосуглинкові грунти на алювіально-делювіальних відкладах

208г – Опідзолені намиті глеюваті крупнопилуваті-легкосуглинкові грунти на делювіальних відкладах

210д – Лучні карбонатні глейові намиті крупнопилувато-середньосуглинкові грунти на алювіально-делювіальних відкладах

217 – Виходи елювію щільних карбонатних порід

29г - Сірі опідзолені крупнопилувато легкосуглинкові ґрунти з плямами слабо-змитих 10-30% на лесовиких сугликках

38г – Сірі опідзолені середньозмиті крупнопилувато-легкосуглинкові грунти на лесових відкладах

39г – Сірі опідзолені сильнозмиті-легкосуглинкові грунти на лесовидних відкладах

40г – Темно-сірі опідзолені крупнопилувато-легкосуглинкові і ті ж самі з плямами слабозмитих 10-30% грунти на лесовидних відкладах

50г – Темно-сірі опідзолені середньозмиті крупнопилувато-легкосуглинкові грунти на лесовидних відкладах

99в – Лучні карбонатні супіщані грнути на лучному мергелі

99д - Чорноземно лучні карбонатні крупнопилувато-середньосуглинкові грунти на лучному мергелі

Використано спеціальний інструмент для обчислення нормативної вартості земель сільськогосподарського призначення, який був розроблений на кафедрі грунтознавства і географії грунтів Львівського національного університету імені Івана Франка. Інструмент створений на базі QGIS і використовує ГІС-методи оверлейнового аналізу в комплексі з картографічними геометричними операціями, що дозволяє розроблені нами векторні дані (агровиробничих груп грунтів, межі земельної ділянки, межі сільськогосподарського району тощо) автоматично вносяться у загальноприйняті формули, відповідно створений інструмент швидко й

ефективно може обчислити нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення будь–якої виділеної ділянки в межах Львівської області.

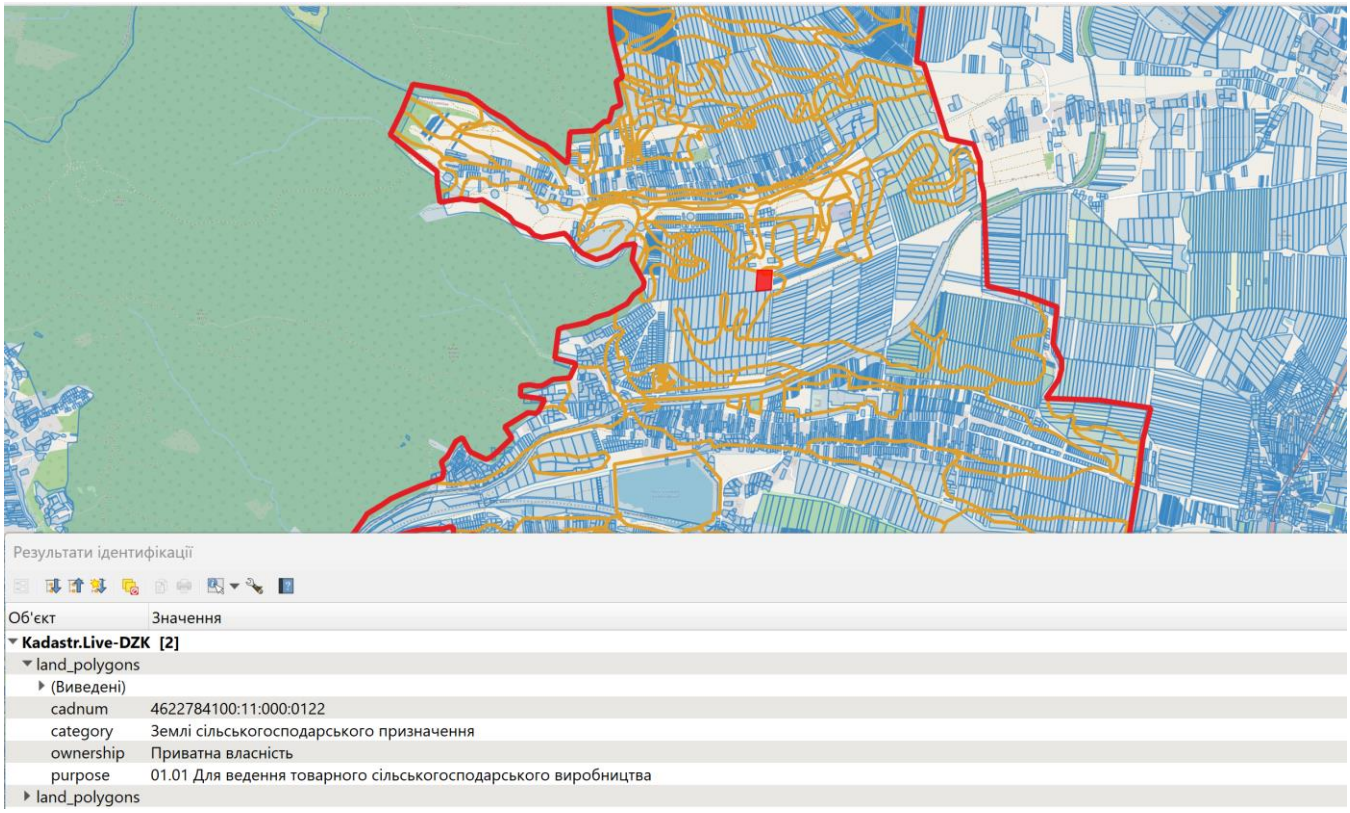

Рис. 5. Розташування земельної ділянки для обчислення нормативної грошової оцінки (с.Зашків Львівської міської ТГ)

Наша земельна ділянка має площу 2,08 гектари, і містить три агровиробничих групи ґрунтів (190г, 198г, 212) та 2 типи угідь (рілля, інші землі), які були порізані на окремі одиниці (рис. 5). В результаті оверлейнового аналізу утворилося 6 окремих контурів, які містять комбінації трьох агровиробничих груп ґрунтів і різних типів сільськогосподарських угідь. Також, для кожного утвореного полігону автоматично пораховані площі. Отримані дані інструмент для кожного окремого контуру обчислює показник нормативної грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя. Далі інструмент перемножує цей показник для кожного контуру на його визначену площу і підсумовує всі отримані результати. В результаті отримано нормативну вартість земельної ділянки

сільськогосподарського призначення в межах с.Зашків Львівської міської ТГ, яка становить 276 230 грн.

Висновок до Розділу 5:

Представлено комплексний підхід до розрахунку вартості земельної ділянки, використовуючи різноманітні методичні підходи та методи оцінки. Проведений аналіз засвідчує глибоке розуміння ринкових та природних умов, які впливають на вартість ділянки.

Застосування підходу капіталізації чистого операційного доходу виявилося ефективним у врахуванні прогнозованого доходу від використання земельної ділянки. Одночасно, методика порівняльного аналізу цін на аналогічні ділянки дозволила врахувати ринкові реалії та визначити об'єктивну вартість нашої ділянки.

Узгодження отриманих результатів дозволяє забезпечити надійність та об'єктивність оцінки, надаючи клієнту достовірні дані для прийняття інформованих рішень щодо земельної ділянки.

Обчислено нормативну вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах с.Зашків Львівської міської ТГ, яка становить 276 230 грн.

ВИСНОВОК

В умовах активного етапу земельної реформи в Україні, де кожен вибір щодо використання сільськогосподарських ділянок стає стратегічно важливим, дослідження підходів грошової оцінки земель набуває надзвичайної важливості. В магістерській роботі приділено особливу увагу методичним підходам до грошової оцінки земель, що є ключовим етапом у процесі управління земельними ресурсами та прийняття рішень.

Розглядаючи різні методи, такі як підхід на основі витрат на земельні поліпшення та підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, приходжу до висновку, що вибір конкретного методу повинен враховувати конкретні умови та особливості досліджуваної території.

У конкретному контексті обраної земельної ділянки у с. Зашків, підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, виявився більш обґрунтованим та точнішим, забезпечуючи надійність та об'єктивність визначення її вартості.

Особливо слід підкреслити, що розрахована нормативна вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення в с. Зашків Львівської міської територіальної громади складає 276 230 грн. Ця цифра стає ключовою для подальшого планування та розробки стратегій використання цієї земельної території, зокрема у контексті сучасних викликів управління земельними ресурсами.

Отже, на підставі аналізу різних методів грошової оцінки земель та врахування специфіки регіону, можна зробити висновок про вибір оптимального методу, який відповідає потребам та умовам конкретної території. Це стає основою для раціонального використання сільськогосподарських ділянок та важливим етапом у процесі забезпечення сталого розвитку та ефективного управління земельними ресурсами в Україні.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИХ ДЖЕРЕЛ

1. Buraczyński J. Roztocze: budowa–rzeŜba–krajobraz. Lublin, 1997. S. 187
2. Гнатюк Р.М., Кравчук Я.С. Геоморфологічна карта заповідника Розточчя // Наук. вісн. УкрДЛТУ. 1995. Вип. 4. С. 25–32.
3. Геренчук К.І., Койнов М.М., Цись П.М. Природно-географічний поділ Львівського та Подільського економічних районів. Львів: Вид-во Львів. ун-ту, 1964. 222 с.
4. Цись П.М. Геомофологія УРСР/ П.М.Цись. - Львів. Видавництво Львів.ун-ту, 1962.-224 с.
5. Гнатюк Р. Геоморфологічні райони Південного Розточчя // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції „Українська геоморфологія: стан і перспективи”. Львів: Меркатор, 1997. С. 100 102.
6. Руденко Ф.А. Гідроекологія Української РСР. К.: Вища школа, 1972. 175 с.
7. Природа Львівської області / Під ред. К.І. Геренчука. Львів: Вид-во Львів. ун-ту, 1972. 152 с
8. Ковальчук І.П. Гідрологічні особливості Українського Розточчя // Природа Розточчя: Збірник науково-технічних праць природного заповідника Розточчя”. Вип. 1. Івано-Франкове: ПЗ Розточчя”, 1999. С. 52 58.
9. Гузій А. Природний заповідник „Розточчя” в мережі природоохоронних об’єктів Розтоцької гряди // Вісник Львів. ун-ту. Серія географічна. Львів. 2000. Вип. 26. С. 75 81.
10. Білик Г.І., Брадіс Є.М. Геоботанічне районування Української РСР // Укр. бот. журн. 1962. Т.XIX. №4. С. 23 32.
11. Кабінет Міністрів України, Постанова «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення» (Процедура проведення оцінки-7)
12. Д. А. Шевчук. «Оцінка та управління нерухомістю» (3.2.1. Дисконтування грошових потоків) Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. ± 272 с.

13. Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 р. Нормативно-правові акти в сфері землеустрою та кадастру «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок»
14. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні / Д.С. Добряк, В.М. Вітвицька // Землеустрій і кадастр. - 2016. – No 1. – С. 41.
15. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV- URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14.
16. Вервейко А.П. Сучасні питання нормативної грошової оцінки земель / А.П. Вервейко, Л.В. Сухомлін, О.П. Гаража. – Харків: Стиль издат, 2015. – 350 с.
17. Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка іуправління. – 2013. – Т. 24(63). - № 3. – 273 с.
18. Fujita M.Urban Economic Theory, Land Use and City Size. Published online by Cambridge University Press: 23 December 2009. S 176
19. G. N. Tanjina Hasnat та Mohammed Kamal Hossain. “Examining International Land Use Policies, Changes, and Conflicts” Information Science Reference 2021. S 270-287
20. Манько І.П., Мартин А.Г. Деякі аспекти застосування методів економіко-статистичного моделювання при проведенні грошової оцінки земель // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 1. – С. 83.
21. Семененко Б.А., Гончаренко М.І. Використання економікостатистичних методів при оцінці земельних ділянок // Ринок землі. - 2015. - №45. – 106 с.
22. Стегринський В. М., Експертна оцінка майна : навч. посіб. / ТНЕУ. — Тернопіль: ТНЕУ, 2014. — 235 с.
23. Кручок Н. В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення методом капіталізації рентного доходу // Землевпорядний вісник : Науково-виробничий журнал. - 2015. - № 5. – 425с.

24. Стельмащук А. М., Стельмащук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: навч. посіб. / ТНЕУ. — Тернопіль: ТНЕУ, 2016. — 235 с
25. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про Оренду Землі» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280)

ДОДАТКИ

Додаток 1

Заява

Я, з повною впевненістю, відповідальністю і базуючись на своїх власних знаннях і досвіді, заявляю, що:

- все, про що говориться в даному звіті є достовірним і компетентним;
- те, що я оцінював, залежить лише від об'єкта і підтверджено нашими професійними знаннями;
- звіт підготовлено у відповідності з вимогами Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року №1531 та вимог Порядку експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, затвердженого Наказом Держкомзему 09.01.2003р. №2 та Нормами професійної діяльності оцінювача;
- гонорар за виконану роботу в жодній мірі не залежить від величини вартості об'єкта оцінки;
- у мене немає специфічних поточних і очікуваних інтересів в оцінюваному об’єкті та особистої зацікавленості в результатах оцінки
- об'єкт оцінки було оглянуто безпосередньо оцінювачем Гоняком В.М.;
- методика оцінки не може бути секретом від Замовника.

Ліцензія Держземагентства України на проведення землеоціночних робіт серія АЕ №191060 від 31 січня 2013 року.

Оцінювач _____В. Гоняк

Кваліфікаційне свідоцтво МК №00355 від 22.12.2007 р.
видане Міжнародним Інститутом Бізнесу.
Посвідчення про підвищення кваліфікації
серія ЛН №00755 від 02.10.2020 р.

Додаток 2

Витяг

із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки: Земельна ділянка, яка розташована за адресою:

Львівська обл., Львівський р., с. Зашків, вулиця Промислова, 2

Власник: (розпорядник) Львівська міська рада**.**

Суб`єкт оціночної діяльності: ПП «Експерт-Тур-Проект»

Ліцензія на проведення землеоціночних робіт, серія АЕ №191060,

видана Держземагентством України від 31 січня 2013 року

Оцінювач: Гоняк Володимир Михайлович

Кваліфікаційне свідоцтво: МК 00355 від 22.12.2007 р.

Посвідчення про підвищення кваліфікації серія ЛН №00755 від 02.10.2020 р.

Мета оцінки та вид вартості: Визначення ринкової вартості земельної ділянки

для приватизації шляхом викупу.

Дата оцінки 01 вересня 2021 року.

Додаток 3

Фотофіксація об’єкта оцінки

Додаток 4

1.Місцерозташування					
Область		Район		Населений пункт	
Львівська		Львівський		с Зашків	
Дані про населений пункт					
Площа				102 га.	
Населення				1280 чол.	
Зона в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	х
Центральна		серединна	х	периферійна	
Відстань до, км		центру населеного пункту		залізничного вокзалу	
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	0
Адміністративного/громадського центру					
Автомагістралей					
1					
2					
3					

2. Характеристика земельної ділянки	
Категорія земель, до яких належить земельна ділянка	землі промисловості
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд
Фактичне використання	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд
Площа земельної ділянки, м. кв.	11528
Конфігурація земельної ділянки	Прямокутноподібної форми
Інженерно-геологічні умови	Нормальні
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, кв. м	1460,0
Забудована площа, кв. м	1825
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки	
1	Доступ до інженерних комунікацій
2	
3	
Узагальнювальний коментар обмежень	
Додаткова інформація про земельну ділянку	

3. Інфраструктура					
Під'їздні шляхи					
З твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					

електропостачання	0	теплопостачання	0	телефонізація	
водопостачання	0	газопостачання	0	каналізація	0

4. Найбільш ефективне використання

Для будівництва та обслуговування виробничо-складських приміщень

5. Методичні підходи до оцінки

Капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки	Потенційна орендна ставка, грн. за 1 кв. м.	13,22
	Ставка дисконту (капіталізації)	7,82
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Кількість об’єктів-аналогів	5
	Вартість умовно поліпшеної ділянки	
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки	
Врахування витрат на земельні поліпшення	Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки	

6.Висновок про вартість, грн.

Методи, що застосовуються, вартість 1 м кв.

Грошова оцінка нормативна	Метод капіталізації 64,19	Метод зіставлення 67,86	Метод врахування витрат

Висновок про загальну вартість ділянки	**782300**	грн.
Висновок про вартість 1 кв. м. ділянки	**67,86**	грн.

Додаток 5

з/п	Розташування	Кадастровий номер	Площа (кв. м)	Конфігурація	Забудованість	Використання	Мережі	Обмеження	НГО	Ор плата
1	с. Зашків	4625880400: 02:000:0026	11528	прямок.	забуд.	виробн.	відсутні	наявні	3047205,35	152360,27

Додаток 6

з/п	Назва об`єкту	Номер будівлі	Поверховість	Площа приміщень (кв. м.)	Площа забудови (кв.м)	Об`єм будівлі (куб.м)	Висота поверху (м)	Рік будівництва	Група капітальності
1	Нежитлові приміщення	А-1	1	1460,0	1825				

Додаток 7

Місце знаходження, джерело інформації	**Площа, кв. м.**	**Ціна пропозицій, грн.**	**Вартість 1 кв. м. / грн.**
Ділянка 1. (https://www.real-estate.lviv.ua/2745781-land-sale-Stradch-Yavorivskiy-Zelena.html від 28.05.2021 р.) Продаж ділянки сільськогосподарського призначення у селі Страдч Яворівського району. Ділянка г-подібної форми, в основному рівнинна, а з однієї сторони невелика горбиста частина, засаджена плодовими деревами. Комунікації поруч - по-сусідству житлові будинки. Заїзд з центральної дороги біля озера на грунтову дорогу під гору. Мальовничі краєвиди. Гарне розташування. Недалеко озеро, сосновий ліс, зупинка, траса. Ціна 26 000 у о Кадастровий номер: 4625886400:06:001:0699	5300	700500	132,17
Ділянка 2. (https://www.real-estate.lviv.ua/1330489-land-sale-Sredniy_Gorb-Yavorivskiy.html від 26.07.2021 р.) Продаж ділянки площею 93 сотки, комунікації підведені. На ділянці побудований будинок площею 67кв.м, погреб 22квм, сарай 64кв.м. До Львова 24 км.	9300	538800	57,94
Ділянка 3. (https://www.real-estate.lviv.ua/1602351-land-sale-Vereshnica-Yavorivskiy.html від 14.04.2021р.) Продається ділянка в с. Верещиця. 60 сот: 25 для обслуговування будинку, 35 осг. На ділянці є дерев'яний будинок, газ, світло, криниця. Біля лісу і зупинки автобуса, знаходиться між будинками, до Львова 40 км. У Верещиці є озера, ліси, "мала Швейцарія", дуже гарно. Ціна 30000$. ТОРГ. Агенція "Яворівська нерухомість".	6000	808200	134,70

Додаток 8

з\п	Найменування параметру	Розмірність	Об'єкт оцінки	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4	Об'єкт №5
1	Ціна пропозиції	грн.	268 928	1 801 818	1 613 568	2 312 781	779 864	1 344 640
2	Умови продажу		ринкові	ринкові	ринкові	ринкові	ринкові	ринкові
3	Місцерозташування		с. Зашків	Немирів	Великополе	Вороців	Великі Г.	Рулево
4	Площа зем. ділянки	кв.м.	11528,0	**67000**	**14485**	**20000**	**6000,0**	**18860,0**
5	Можливість розвитку		**добра**	відм.	добра	добра	задов.	добра
6	Конфігурація ділянки		прямок	прямокутн	прямокутна	прямокутна	прямокутна	прямокутна
7	Наявність мереж		відсутні	частково	відсутні	відсутні	частково	відсутні
8	Забудованість ділянки		забуд.	забуд.	вільна	вільна	забуд.	вільна
9	Використання ділянки		Виробн.	Виробн.	ОСГ	ОСГ	ОЖБ+ОСГ	ОСГ
10	Обмеження		наявні	наявні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
11	Комунікації		відсутні	наявні	відсутні	відсутні	наявні	відсутні
				12.09.2021	07.09.2021	30.03.2021	27.07.2021	10.06.2021

Додаток 9

з\п	Найменування параметру	Розмірність	Об'єкт оцінки	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4	Об'єкт №5
1	Ціна пропозиції	грн.		1801818	1613568	2312781	779864	1344640
2	Корегування до ціни продажу (Кп)=0,9	0,9		1621636	1452211	2081503	701878	1210176
3	Площа зем. ділянки		11528,0	67000,0	14485,0	20000,0	6000,0	18860,0
4	Вартість 1 кв. м. зем. діл			24	100	104	117	64
5	Умови продажу		ринкові	ринкові	ринкові	ринкові	ринкові	ринкові
6	Корег. на умови продажу	%		0	0	0	0	0
7	Відкор. вартість кв. м.	грн.		24	100	104	117	64
8	Місцерозташування		с. Зашків	Немирів	Великополе	Вороців	Великі Гори	Рулево
9	Корег на місцерозташ.	%		0	-5	-10	-10	-5

10	Відкор. вартість кв. м.	грн.		24	95	94	105	61
11	Площа зем. ділянки	кв.м.	11528,0	67000,0	14485,0	20000,0	6000,0	18860,0
12	Корегування на площу			19	2	6	-6	5
13	Відкор. вартість кв. м.	грн.		29	97	100	99	64
14	Можливість розвитку		добра	відм.	добра	добра	задов.	добра
15	Корег на можлив. Розв.			-15	0	-10	5	-5
16	Відкор. вартість кв. м.			24	97	90	104	61
17	Конфігурація ділянки		прямок	прямок	прямок	прямок	прямок	прямок
18	Корегув. на конфігурац	%		0	0	0	0	0
19	Відкор. вартість кв. м.	грн.		24	97	90	104	61
20	Наявність мереж		відсутні	наявні	відсутні	відсутні	наявні	відсутні

21	Корегування на мережі			-10	0	0	-10	0
22	Відкор. вартість кв. м.			22	97	90	93	61
23	Забудованість ділянки		забуд.	забуд.	вільна	вільна	забуд.	вільна
24	Корегув на забуд.			0	-10	-10	0	-10
25	Відкор. вартість кв. м.			22	87	81	93	55
26	Використання ділянки		Виробн.	Виробн.	ОСГ	ОСГ	ОЖБ+ОСГ	ОСГ
27	Корегув на використання			0	5	5	-10	5
28	Відкор. вартість кв. м.			22	92	85	84	58
29	Обмеження		наявні	наявні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
30	Корегув на обмеження			0	-10	-10	-10	-10
31	Відкор. вартість кв. м.			22	82	76	76	52

32	**Вартість кв. метра**	**грн.**	**26,8928**	**21,85**	**82,41**	**76,27**	**75,55**	**51,75**
33	Валове корегування	%		10	18	27	35	19
34	Вартість кв. метра об'єкта оцінки		2,52	67,86				
35	**Вартість**	**грн.**		**782290**				