

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
освітнього ступеня «*Магістр*»

на тему:

**«Порівняльний аналіз грошової оцінки земель за старою та
новою методиками»**

Виконав: студент ЗВ-6 Маг курсу
спеціальності
193 «Геодезія та землеустрій»
**Лагоцький Василь
Степанович**

Дубляни 2024

УДК 332. 62

«Порівняльний аналіз грошової оцінки земель за старою та новою методиками»
– Лагоцький Василь Степанович – Дипломна робота. Кафедра земельного кадастру. – Дубляни, Львівський НУП. – 2024.

85 сторінки текстової частини, 12 таблиць, 9 рисунків, 23 джерела
бібліографічного списку.

У дипломній роботі проведено огляд літератури з теоретичних основ розвитку оцінки земель в Україні.

Розкрито особливості методичних підходів оцінки земель в Україні. Розраховано вартість земельних ділянок методичними підходами нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок експертним шляхом.

Дипломна робота передбачає заходи з безпечних умов праці та охорони і раціонального використання земель.

Keywords: price, land valuation, market value, land plot, income capitalization

ЗМІСТ

	стор
Вступ	6
1. Теоретичні засади розвитку оцінки земель в Україні	8
1.1 Необхідність здійснення грошової оцінки в сучасних умовах	8
1.2 Історичний розвиток оцінки землі в Україні	14
2 Характеристика об'єкту дослідження	20
3 Нормативна грошова оцінка земель м. Стрия	31
4 Розрахунок НГО за методикою затвердженою у 2021 році	37
5 Експертна оцінка земельної ділянки	53
6 Охорона навколишнього природного середовища	68
7 Охорона праці та захист населення	73
Висновки	76
Бібліографічний список	78
Додатки	81

ВСТУП

Економічна реформа та розвиток ринку землі в Україні значно підвищили важливість земельних відносин на політичному, економічному і соціальному рівнях, приділяючи вагому роль грошовій оцінці. З розвитком ринкових реформ сфера застосування результатів грошової оцінки землі значно розширилася. Зокрема, на основі цих результатів можуть бути здійснені такі важливі економічні і соціальні заходи:

1. Оптимізація оподаткування землі, включаючи обґрунтування ставок земельного податку та розподіл зібраних коштів між різними регіонами в природно-кліматичному і соціально-економічному відношенні.

2. Купівля-продаж земельних ділянок та інші угоди, пов'язані з їх відчуженням, включаючи оподаткування угод, стягування мита, визначення вартості ділянки, яка продається, та стартової ціни лотів при виставленні ділянок на торги.

3. Передача земельних ділянок в оренду, включаючи визначення розміру орендної плати.

4. Вступ у право успадкування земельної ділянки або розташованих на ній об'єктів нерухомості, включаючи оподаткування та розподіл ділянки між співспадкоємцями.

5. Примусовий викуп земельних ділянок у власників або їхнє вилучення у власників і користувачів, включаючи визначення вартості ділянок та розміру винагороди за заподіяні збитки, у тому числі упущеної вигоди.

6. Встановлення сервітутів, пов'язаних з обмеженнями у використанні земельних ділянок, включаючи визначення збитків осіб, чий права обмежуються, у тому числі упущеної вигоди.

7. Реорганізація сільськогосподарських підприємств, включаючи формування загальної власності на землю, визначення розміру земельних часток та наділення ними працівників господарств, внесення часткою в якості внеску в статутний фонд (капітал) і здійснення з ними інших угод.

8. Перетворення, ліквідація і приватизація несільськогосподарських підприємств, включаючи викуп земельних ділянок, на яких вони розташовані.

9. Міжгалузевий перерозподіл земель і відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

10. Організація господарської діяльності підприємств, включаючи розробку й обґрунтування техніко-економічних та інвестиційних рішень та інші аспекти.

Цей перелік, хоча не є вичерпним, проте передає основне збільшення значення результатів оцінки земель і розширення областей їх використання. Основна зміна, яка відбулася протягом реформ, полягає в тому, що введення землі в товарно-грошові відносини створило потребу у чіткому розумінні того, яка може бути вартість конкретної ділянки, іншими словами, її нормативної та ринкової ціни. [19]

Дослідження сучасних проблем оцінки земель та іншого нерухомого майна міститься у працях вітчизняних вчених Ю. Ф. Дехтяренка, О. І. Драпіковського, В. М. Зайця, В. М. Кілочка, Ю. М. Палехи, П. М. Манцевича, А. Г. Мартина, О. Ф. Ковалишин, Ю. М. Дехтяренка, Р. М. Ступеня, А. М. Третяка, та ін.

Для виправлення накопичених недоліків сучасних методик визначення оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна на основі нормативного підходу необхідно врахувати позитивний досвід розроблених і застосовуваних методичних підходів до експертної оцінки, адже від застосування результатів оцінки земельних ділянок значною мірою залежатиме фінансова самостійність новостворених територіальних громад.

У зв'язку із вищенаведеним нами обрано саме зазначену тему досліджень:

При їх виконанні ставилися наступні завдання:

- розкрити теоретичні засади розвитку оцінки земель в Україні
- подати характеристику м. Стрия та об'єкта оцінки
- привести розрахунки вартості за існуючими в Україні методиками та порівняти їх результати

1. Теоретичні засади розвитку оцінки земель в Україні

1.1 Необхідність здійснення грошової оцінки в сучасних умовах

Отримання повної і достовірної інформації про земельні ресурси, що тісно пов'язані з земельними ділянками, дозволяє владі та органам місцевого самоврядування приймати рішення з економічного і соціального розвитку міста, адміністративного району, галузі та країни в цілому. [10]

У ранні роки земельної реформи нормативна ціна землі визначалася за розмірами ставок земельного податку за одиницю площі земель відповідного цільового призначення, оскільки не було об'єктивної бази для її визначення. У 1995 році відбувся перший крок у встановленні реальної величини нормативної ціни шляхом грошової оцінки, і, що важливіше, нормативна ціна землі була прив'язана до рентного доходу ("Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" (тимчасова), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995р. № 213). У 1997 році дана методика була доповнена оцінкою земель населених пунктів, яка враховувала витрати на облаштування території. Результати цієї методики використовували до 2016 року. У цей рік було розроблено методику сільськогосподарських земель побудовану на нормативах капіталізованого рентного доходу у межах природно-сільськогосподарських районів. Навколо неї акцентувалося багато уваги і спричинило у наукових колах обговорення щодо її об'єктивності [19,20], оскільки зменшилася вартість сільськогосподарських угідь, що автоматично призвело до зменшення земельного податку та грошових надходжень до місцевих бюджетів. Постановою КМУ від 3 листопада 2021 року втрачають чинність зазначені методики, натомість приймається нова фокусовано на грошовій оцінці земельних ділянок [21]. Дана методика об'єднала попередньо існуючі методики оцінки земель різного цільового використання та дозволяє визначити вартість земельних ділянок всіх форм власності. В основу грошової оцінки покладено норматив капіталізованого рентного доходу (з 1га). Переваги даної методики перед іншими, що вона об'єднує їх та буде розроблятися в одній технічній документації одночасно на всі земельні ділянки.

Таким чином, відповідно до нормативної бази встановлено такі види оцінки земель (рис. 1.2).



Рис. 1.2 Види оцінки земель

Поряд з тим, Кабмін погодив пілотний проєкт з масової оцінки земель, який запропонували Міністерство аграрної політики та продовольства і Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. Порядок реалізації пілотного проєкту визначає механізм реалізації пілотного проєкту з метою напрацювання правових, технічних та технологічних інструментів проведення та запровадження масової оцінки земель, а також забезпечення відкритого доступу до результатів такої оцінки. Масова оцінка земель — це вид оцінки земельних ділянок, яку необхідно буде проводити з періодичним оновленням на всій території нашої держави. Оцінка базується на даних про ціну землі, а також нерухомого майна, яке на ній розташоване. Також враховується ціна речових прав на земельні ділянки, або розмір плати за їх оренду. Слід зазначити, що основною метою цього виду оцінки є створення бази для розрахунку податків на землю. Масова оцінка земель повинна забезпечувати розрахунок відповідних показників для всієї території України.

Однак прив'язка результатів цієї оцінки до ринкових цін у тих регіонах (і для тих видів земельних ділянок), де ринок землі ще не стабілізувався, може призвести до її завищення (на підставі декількох продажів за завищеними

цінами). Тому на сьогоднішньому етапі регулювання земельних відносин відмовлятися від нормативної оцінки ще зарано. [14]

Під час проведення земельно-оціночних робіт існують два можливі підходи, вибір яких визначає перевагу між різними методами оцінки.

1. Враховуючи багатофункціональність земельного кадастру, земельно-оціночні роботи можуть охоплювати всю територію адміністративного утворення або іншої землекористування, а в кінцевому підсумку - всю територію країни. Ці роботи спрямовані на вирішення комплексу завдань земельно-кадастрового характеру, забезпечуючи державне управління у сфері земельних відносин, фіскальної, природоохоронної, та господарської інформації для зацікавлених сторін. Така оцінка має бути достовірною та обґрунтованою, щоб забезпечити захист прав суспільства і держави. Результати такої оцінки повинні бути відображені в державному земельному кадастрі.

2. Інший підхід передбачає оцінку, яка проводиться за замовленням зацікавленої сторони (власника ділянок, потенційного покупця, інвестора, кредитора тощо) найбільш оптимальним способом для конкретного випадку. Ця індивідуальна оцінка зорієнтована на врахування запитів і можливостей конкретного інвестора, включаючи його податкові пільги та інші фактори, що фінансово відрізняються від типових. Ця форма оцінки відрізняється від нормативної оцінки тим, що орієнтується на фактори, які є найбільш істотними для зацікавлених осіб. Важливо відзначити, що вона може бути нецікавою для державного земельного кадастру, який є офіційною державною системою.

Проблема оцінки земель є найбільш складною, методологічно неоднозначною і недостатньо розробленою серед усіх земельно-кадастрових дій. Більшість методичних розробок в останні роки спрямовані на визначення вартості земельних ділянок, враховуючи рівень ринкових цін чи їхню можливу прибутковість. Важливим є визначення актуальних факторів, які дозволяють порівнювати різні ділянки між собою, а не лише розрахунок вартості, що залежить від багатьох змінних факторів.

Визначивши ці фактори та їх вплив, зберігши відповідний інформаційний матеріал, стане можливим виконувати різноманітні види земельно-оціночних робіт. Значна частина вітчизняних дослідників вже зараз прагне визначити вартість конкретних ділянок шляхом систематичного збору інформації, спрямованої виключно на ці ділянки. Це можна пояснити їхнім бажанням максимально використовувати міжнародні методи оцінки. Однак у країнах із розвинутою ринковою економікою ця оцінка завжди базується на значному інформаційному фундаменті, який охоплює загальну ситуацію в економіці, включаючи земельний ринок.

Для земель населених пунктів найбільш прийнятним методом оцінки є визначення земельно-оціночних зон на основі рівня ринкових цін на земельні ділянки, їхнього цільового призначення, екологічної ситуації, рекреаційної цінності, доступності та інших факторів. При цьому конкретні ділянки, що входять до певної зони, оцінюються порівняльно з їхніми характеристиками та типовими показниками для відповідної зони. У проведенні таких земельно-оціночних робіт можуть використовуватися методи, які успішно використовуються в індустріально розвинених країнах і які рекомендувалися дослідниками для вітчизняної практики земельної оцінки, такі як:

- 1) метод прямого порівняльного аналізу продажу;
- 2) метод капіталізації доходів;
- 3) затратний метод.

Незалежно від вибору методів і прийомів, організація земельно-оціночних робіт повинна базуватися на науковій обґрунтованості і практичній значимості, послідовності у проведенні робіт, врахуванні масової оцінки перед оцінкою конкретних ділянок, вибіркового підході при виборі даних, імовірнісному характері результатів оцінки, необхідності обліку численних факторів, які впливають на оціночні показники, і регулярному оновленні результатів оцінки. Також важливо зберігати всі базові дані, результати розрахунків і детальний опис використаної методики.

Для земель населених пунктів розумно провести обширну (зональну) оцінку земель, яку за потреби можна доповнити визначенням оціночних показників конкретних ділянок за допомогою порівняння їх характеристик з середніми для відповідної зони (типу ділянок).[22,23]

Як відомо, основою оцінки будь-якої земельної ділянки є її вартість, яка формується шляхом капіталізації рентного доходу. Поняття вартості землі є ключовим для розуміння процесів, що відбуваються в сфері власності, а також в містобудівній діяльності. Вартість і ціна землі представляють не землю саму по собі, а ренту, яку вона приносить, розраховану відповідно до звичайної відсоткової ставки.

Отже, економічна сутність вартості землі визначається, переважно, рентою (рентним доходом), яку вона може приносити. Рентний дохід (земельна рента) – це дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва, залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, виробничими витратами та прибутком виробника.

В даний момент земельна рента стає ключовим аспектом нової земельної політики. Використання ренти як додаткового доходу для власника (користувача) земельної ділянки дозволяє переформатувати земельні відносини та поступово доходити до розуміння того, що земля, подібно до будь-якого іншого товару, може приносити прибуток. Вартість землі та рента від її використання – це важливі економічні детермінанти розвитку економіки. Розташування будь-якої сфери економіки обумовлене можливістю отримання додаткового прибутку від використання переваг географічного положення (на макро-, мезо- і мікрорівні), а також кращої інфраструктурної облаштування земельної ділянки. Звісно, при цьому необхідно враховувати вплив інших чинників (загальна економічна ситуація, кон'юнктура ринку, фінансові, інвестиційні фактори).

Цінність міських земель полягає у їх потенції забезпечувати додатковий прибуток, що виникає в містах переважно завдяки зручному розташуванню щодо ринків ресурсів і збуту, а також інфраструктурному облаштуванню території. Оплата за міські землі фактично відображає можливість отримання цього доходу. Ця оплата має відповідати грошовій сумі, яка, якщо її вложити в банк, призведе до одержання такого самого розміру прибутку у вигляді відсотків від вкладу, як рентний дохід, який щорічно отримують з вказаної земельної ділянки. Іншими словами, вартість землі є капіталізованою земельною рентою.[22]

Можна визначити, що диференційна міська земельна рента формується під впливом двох основних факторів: зручностей розташування (географічна складова) та рівня облаштування (інфраструктурна складова). При цьому кожна зі складових має свою специфіку вияву на регіональному (загальнодержавному), зональному (внутрішньо міському) та локальному рівнях.

Отже, вартість території населеного пункту визначається земельною рентою, в якій ключову роль відіграє диференційна рента. Вартість є основою для визначення ціни окремої земельної ділянки (території). Залежно від цілей оцінювання вартість і ціна можуть відрізнятися. Основна увага має бути приділена вивченню географічних умов формування вартості міських територій. Одночасно виникає важлива задача дослідження умов диференціації вартості в межах окремих населених пунктів та їх класифікації за особливостями рентоутворення. У контексті вирішення цих питань важливо відзначити, що нормативно-методична база грошової оцінки земель населених пунктів потребує суттєвого перегляду [22] .

Основні недоліки існуючої нормативно-методичної бази грошової оцінки земель населених пунктів включають:

- 1) Недостатньо обґрунтовані значення регіональних коефіцієнтів, що визначаються економіко-географічними факторами, які впливають на вартість території населених пунктів.

2) Відсутність об'єктивних критеріїв розподілу вартості земельних ділянок різного функціонального призначення в межах населених пунктів різної величини та господарського статусу.

3) Необхідність внесення корективів до рекомендованих граничних коефіцієнтів (найвищого, найнижчого), що визначають внутрішню диференціацію вартості міських територій.

Подолання цих недоліків повинно відбутися найближчим часом. Необхідно суттєво підвищити науково-методичну базу нормативної та експертної грошової оцінки земель населених пунктів, що в цілому сприятиме поліпшенню земельнооціночної діяльності [22].

1.2 Історичний розвиток оцінки землі в Україні

Оцінка землі в країнах СНД вже має значну історію, проте як наукова та професійна галузь, оцінка земельних ділянок розпочала свій розвиток в ХХ столітті, коли в сфері землекористування розпочали діяти капіталістичні товарно-грошові відносини.[14]

Перші спроби провести кількісну та якісну оцінку земель в Україні припадають на часи, коли країна була частиною Російської імперії, а її західна частина з 1772 по 1918 роки належала Австрії й Австро-Угорщині, а з 1918 по 1939 роки – Польщі.

Продаж і купівля садиб, надання їх під заставу, консолідація і розмежування угідь, справляння орендної плати і місцевих податків вимагали як найточнішого визначення вартості землі. Крім того, впровадження кадастрових робіт та перехід від подушного до поземельного оподаткування сприяли збиранню інформації про цінність та дохідність земель різних категорій на території Російської імперії. [15]

Опис земель проводився з метою визначення розмірів податків і мав фіскальний характер. Цей процес уточнювався через різні проміжки часу, які коливалися від 10-20 до 70-80 років, а іноді навіть через кілька років, відповідно

до вимог населення, зокрема після настання татарських нападів, голодомору та інших кризових подій.

Цей старовинний метод оцінки земель існував до 1718 року. Після цього Петро I впровадив подушний податок, який функціонував до 1838 року, і протягом цього періоду не проводилися роботи з кількісного та якісного обліку земель.[10]

У 1838 році Міністерство державного майна впровадило податкову реформу, а подушний податок був замінений на земельний. З'явилися кадастрові загони, які вели кількісний та якісний облік земель по всій території Європейської Росії та складали ґрунтові карти.

Другий етап оцінки розпочався в 1876 році, що включав статистичну оцінку земель та складання ґрунтових карт. Чернігівське земство стало першим, що розпочало цю роботу, створивши губернські та повітові карти шляхом опитування селян і поміщиків. Аналогічний статистичний метод дослідження ґрунтів і складання ґрунтових карт був використаний і в Харківській губернії.

Третій період якісного обліку земель, вказаний Ф.Я. Гаврилюком, пов'язаний з вченими В.В. Докучаєвим і М.М. Сибірцевим, які впровадили природно-історичний метод оцінки земель. Цей метод передбачає розділ земельно-оціночних робіт на дві частини: природно-історичну і сільськогосподарсько-економічну.

Перша частина дослідження включала визначення цінності ґрунту як природного тіла на основі геологічних, морфолого-генетичних, хімічних і фізичних його особливостей. Друга частина цих робіт охоплювала статистично-економічну і статистично-сільськогосподарську оцінку земельних угідь.[14]

У західній частині України (Східна Галичина), що включала території Львівської, Івано-Франківської (колишньої Станіславської), Дрогобицької (сьогоднішня територія Львівської) і Тернопільської областей, оцінка земель була проведена відповідно до методики австро-угорського кадастру. Цей підхід базувався на ідеї оцінки угідь з урахуванням природної родючості та чистого

доходу. Кількість класів земель для кожного виду угідь визначалась на основі кількості ґрунтових відмін, встановлених законом.[10]

Кадастр 1869 року, за словами М.Р. Михасюка, передбачав оцінку кожного виду угідь окремо: рілля, сіножатей, міських земель, виноградників, пасовищ, гірських пасовищ, лісів, озер, боліт, водоймищ, неудобів і інше. Спеціальні комісії об'їжджали кадастрові округи, фіксуючи їх межі, площі, висоту над рівнем моря, кліматичні умови та шляхи сполучення. Вони надавали характеристику ґрунтам, стану меліоративних систем та форм господарювання, визначали середню урожайність сільськогосподарських культур і середні ціни за 15 років, на підставі чого обчислювався чистий дохід.

Необхідність проведення оцінки виникла у цей період після введення єдиного сільськогосподарського податку на землю. Основні завдання кадастру полягали в доповненні актів земельної реєстрації даними про якість земель і їх дохідність для раціоналізації оподаткування.

Роботи виконувалися шляхом організації експедицій, що мали на меті визначення чистого доходу сільськогосподарських угідь через аналіз витрат і виручки по окремих ділянках і угіддях. Для цього складалися спеціальні "посмужні" картки, в які фіксувалися витрати праці в грошовому виразі за кожним видом робіт, виконаних протягом сільськогосподарського року на визначеній "смужі".[22]

У 60-70 роках ХХ століття земельно-оціночні роботи стали поширеними в Україні. Практика виконання робіт та наукові дослідження ґрунтознавців, економістів, землевпорядників, географів сприяли створенню науково обґрунтованих методик оцінки земель.

Сучасна система оцінки земель в Україні включає проведення бонітування ґрунтів, грошову нормативну та експертну (ринкову) оцінки.

Бонітування ґрунтів – це аналіз родючості ґрунтів, оцінка параметрів, що найбільше впливають на врожайність сільськогосподарських культур. Серед них враховуються такі показники, як товщина гумусових горизонтів, вміст гумусу в орному шарі, товщина ґрунтового профілю, вміст фракцій фізичної глини і мулу

в орному шарі, глибина залягання карбонатів кальцію, глейових горизонтів, кислотність ґрунтів, ступінь змитості, солонцюватості та засолення.

На початку 60-х років ХХ століття інтерес щодо оцінки природних ресурсів, включаючи земельні обґрунтовували необхідність визначення вартості землі з метою включення її до складу основних фондів і встановлення плати за користування нею.

П.М. Першин, зокрема, розглядає проблему оцінки землі та її ціни у контексті компенсації втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва при відведенні земель для несільськогосподарських потреб. Ця проблема полягає в розробці механізмів захисту сільськогосподарських і лісгосподарських угідь від відведення для державних та інших потреб.

Академік С.Г. Струмилін висунув пропозицію щодо оцінки землі на основі витрат на її освоєння та підготовку до експлуатації. Його методика полягала в визначенні оплати праці, необхідної для освоєння та підготовки земель до експлуатації, а також у визначенні норми нагромадження та продуктивності праці, що призводило до підвищення оплати праці. Сума цих показників визначала вартість землі на момент її оцінки.

Л.Я. Новаковський вказує, що в економічних дослідженнях з оцінки природних ресурсів найбільшого розповсюдження набули витратна і рентна концепції. Перша зосереджується на суспільно-необхідних витратах на освоєння і підготовку до експлуатації ресурсів, в той час як друга акцентує увагу на капіталізації диференціальної ренти.

Оцінка міського нерухомого майна міста Харкова, проведена в 1892-1893 роках, визначена як значуща робота в галузі оцінки для оподаткування. А. Русов вважає, що ця оцінка фактично визначила подальший розвиток методології оцінки нерухомості в дореволюційній Росії, а подальші дослідження уточнили застосовані при харківській оцінці методи. У цьому документі міська нерухомість була класифікована за різними видами, такими як житлова забудова, торгові та промислові об'єкти, склади та інші, визначаючи їхню вартість.

Одиницею виміру для земельних ділянок було визначено квадратні сажени, а для будівель - кубічні сажени. Усі дані про валовий дохід були виражені в цих одиницях. При розподілі оціночних характеристик доходності враховувалися місцеві умови, де розташована власність, та характеристики її призначення.

Досвід, набутий під час оцінки міської нерухомості в Харкові, вказав на ключові принципи структуризації міської території:

- спочатку територія була розділена на численні оціночні райони;
- після цього ці райони об'єднувалися в однорідні місцевості на підставі статистичних показників, які вивчалися на основі вичерпного аналізу сучасних явищ.

Отже, в оціночній статистиці сформувався новий територіально-оціночний напрямок, якому раніше приділяли менше уваги чи ігнорували його повністю.

Визначальний вплив на оцінку міських земель в період соціалістичного будівництва мали два декрети радянської влади від 1918 року - "Про соціалізацію землі" і "Про скасування права приватної власності на нерухоме майно у містах". Ці декрети визначили нову модель землекористування, відзначаючи, що земля переходить у користування трудового народу для суспільної користі, а не для особистого зиску.

Під цими умовами, всі майнові угоди стосовно землі та іншої нерухомості були заборонені в межах міських поселень. Також скасовувалося право приватної власності не тільки на ділянки, належні приватним особам, підприємствам та установам, але й на будівлі та споруди з доходністю. Зазначена нова модель землекористування базувалася на забороні приватної власності на землю, вилученні землі з ринкового обороту та повній стягненні додаткового рентного доходу із землі.

Праці з оцінки міських земель розпочалися з певним затримкою. Згідно з цим, для всіх земельних ділянок в межах міських поселень визначено стягування двох видів ренти:

- основна рента - однаковий за розміром платіж, який надходить у казну і застосовується до всіх земельних ділянок конкретного міста;

- додаткова рента - різновид платежу, який диференціюється залежно від різниці в доходності місць розташування земельних ділянок і подається до місцевого бюджету.

Для встановлення ставок додаткової ренти для міських земель, оціночні комісії поділяли кожне місто на райони залежно від доходності земель. По цих районах комісії визначали коефіцієнт зростання доходності земель від найменш до найбільш прибуткових.

Протягом наступних 10 років практична значимість масової оцінки для податкових цілей зменшувалася. Це стало результатом ліквідації інститутів місцевого самоврядування та націоналізації виробництва та не-виробничої сфери. Також відбувалося включення до списку звільнених від платежів за землю все більшої кількості категорій землекористувачів. Рентні платежі втрачали своє значення, більшість з них фінансувалися державними коштами, які поверталися до державного бюджету. Сучасний етап практики оцінки міських земель почався з другої половини 80-х років. У складних умовах зміни світогляду економічного мислення цей процес в Україні супроводжувався переглядом уявлень про вартість землі.

Введення грошової (нормативної) оцінки показало, що її результати не повністю відображають рівень цін на ринку купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. В Україні на сьогоднішній день існують два підходи до грошової оцінки землі: нормативний, який застосовується для оподаткування, та експертний, що використовується для визначення ринкової вартості земель при укладанні цивільно-правових угод.

2. Характеристика об'єкту дослідження

Як наслідок адміністративної реформи, Стрийська міська територіальна громада утворилася у 2022 р.. Розташована у південно-західній частині Львівської області, віддалена від обласного центру, міста Львова, на 67 кілометрів.

Центром територіальної громади є місто Стрий, розташоване у Західно-Українській лісостеповій зоні та Малому Поліссі, на лівому березі річки Стрий. Стрий є серцем Стрийської агломерації та утворює Дрогобицько-Стрийську міську територію, разом із Дрогобицькою агломерацією. Місто Стрий має статус одного з найдавніших міст на Західній Україні, воно є промислово-аграрним центром, одним з найбільших транспортних вузлів на Західній Україні і важливим економічним та культурним центром Львівської області.

Площа території Стрийської міської територіальної громади становить 55,22 тисячі гектарів, включаючи 53,54 тисячі гектарів старостинських округів та 1,68 тисячі гектарів міста Стрий.

Стрийська міська територіальна громада межує з такими територіальними громадами: Трускавецькою, Дрогобицькою, Меденицькою, Миколаївською, Новороздільською, Жидачівською, Гніздицькою, Журавненською, Долинською, Моршинською, Сколівською, Грабовецько-Дулібською, а також Долинською та Болехівською громадами Івано-Франківської області.

Стратегічне розташування Стрийської громади на перехресті важливих міжнародних залізничних та автомобільних маршрутів, а також її близькість до відомих курортів, таких як Моршин, Трускавець та Славське, а також до рекреаційної зони Українських Карпат, сприяють розвитку громади як привабливого курортного та рекреаційного центру.

Згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року під номером 718-р, були визначені адміністративні центри та затверджені межі територіальних громад Львівської області. Стрийська міська територіальна громада включає 1 місто, 1 селище міського типу та 45 сіл.

Склад Стрийської міської територіальної громади

Назви колишніх рад, що ввійшли	Назви населених пунктів, які
Стрийська міська рада Дашавська селищна рада Сільські ради: Братківська, Вівнянська, Голобутівська, Добрянська, Добрівлянська, Жулинська, Завадівська, Загірненська, Заплатинська, Йосиповецька, Кавська, Ланівська, Лисятицька. Миртюківська, Нежухівська, Подорожненська, Підгірцівська	місто Стрий, смт. Дашава та 45 сіл: с.Лисятичі, с.Пукеничі, с.Кути, с.Луг, с.П'ятничани, с.Угерсько, с.Вівня, с.Кавське, с.Добряни, с.Добрівляни, с.Заплатин, с.Діброва, с.Нежухів, с.Завадів, с.Голобутів, с.Ланівка, с.Райлів, с.Братківці, с.Жулин, с.Семигинів,с.Розгірче, с.Миртюки, с.Слобідка, с.Стрільків, с.Лотатники, с.Бережниця, с.Підгірці, с.Верчани,

Стрийська міська територіальна громада є частиною Стрийського району, який був створений 17 липня 2020 року в рамках адміністративно-територіальної реформи. До новоутвореного району також увійшли території Стрийського, Жидачівського, Миколаївського районів, деякі частини Сколівського району, а також міста обласного значення Стрий та Моршин.

У 2017 році було розпочато проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, що входять до Стрийської міської територіальної громади. Цей процес успішно завершився наприкінці 2020 року. Ця процедура була важливою для остаточного завершення формування громади в рамках новоствореного Стрийського району.

Територія міста Стрия становить 17 тис. кв. км або 1698 га, з яких 1089 га зайняті під забудовою (таблиця 2.1.1, рисунок 2.1.1). Зелені насадження загального користування в місті складають 71,0 га.

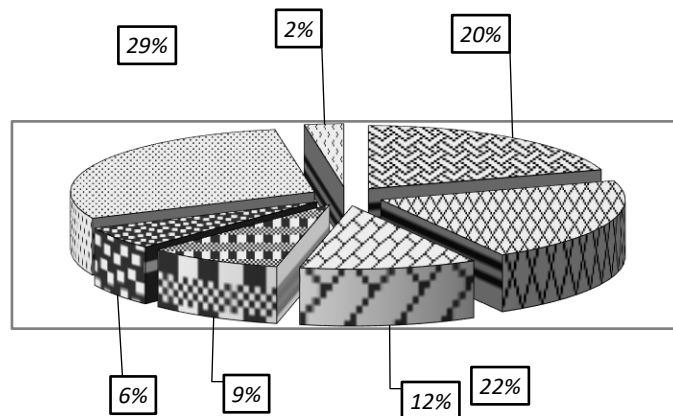
Житловий фонд м. Стрия станом на 1.01.2007 року становив 1174,0 тис м² загальної площі, в тому числі державній – 410,8 тис м², колективній – 63,3 тис м², приватній 699,9 тис м².

Середня житлова забезпеченість складає 17,1 м² загальної площі на людину. Близько 0,3% всього житлового фонду міста перебуває в стані, непридатному для подальшого використання.

Таблиця 2.1 - Структура земельного фонду Стрийської міської ради

Землекористувачі та власники земельних ділянок	Кількість підприємств		Площа, га		Середній розмір землекористування
	Кількість	% до підсумку	га	% до підсумку	
Сільськогосподарські підприємства	3	0,04	12,3	0,7	4,10
Громадяни, яким надані землі у власність та користування	8145	96,57	367,5	21,6	0,05
Заклади, установи, організації	193	2,29	342,1	20,1	1,77
Промислові та інші підприємства	56	0,66	198,5	11,7	3,54
Підприємства та організації транспорту та зв'язку	24	0,28	150,3	8,9	6,26
Частини, підприємства, організації, установи оборони	10	0,12	99,5	5,8	9,95
Організації, підприємства, установи природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення	x	–	28,8	1,7	x
Лісогосподарські підприємства	1	0,02	2,2	0,1	2,2
Водогосподарські підприємства	1	0,02	1,9	0,1	1,9
пільні підприємства, міжгосподарські об'єднання і організації з участю українських та іноземних інвесторів	–	–	–	–	–
Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	–	–	–	–	–

Землекористувачі та власники земельних ділянок	Кількість підприємств		Площа, га		Середній розмір землекористування
	Кількість	% до підсумку	га	% до підсумку	
Землі запасу та землі не надані у постійне користування	x	–	494,9	29,2	x
Всього земель	8434	100,00	1698,0	100	x



Категорії земель

- ☒ Заклади, установи, організації
- ☒ Громадяни, яким надані землі у власність та користування
- ☒ Промислові та інші підприємства
- ☒ Підприємства та організації транспорту, зв'язку
- ☒ Частини, п-ства, організації, установи, навч.заклади оборони
- ☒ Землі запасу
- ☒ Інші землі

Рисунок 2.1 Структура земельного фонду міста Стрий

Таблиця 2.2 - Структура розподілу земельного фонду м. Стрия за власниками та землекористувачами

Землекористувачі та власники земельних ділянок	на 2016 рік		
	Кількість власників	Площа, га	%
Сільськогосподарські підприємства	3	12,3	0,7
Громадяни, яким надані землі у власність та користування	8145	367,5	21,6
Заклади, установи, організації	193	342,1	20,1
Промислові та інші підприємства	56	198,5	11,7
Підприємства та організації транспорту та зв'язку	24	150,3	8,9
Частини, підприємства, організації, установи оборони	10	99,5	5,8
Організації, п-тва, установи природоох., рекреац., оздоровч. та історико-культурного признач.	x	28,8	11,7
Лісогосподарські підприємства	1	2,2	0,1
Водогосподарські підприємства	1	1,9	0,1
Землі запасу та землі не надані у постійне користування	x	494,9	29,2
Всього земель	x	169 8	100

Промисловість відіграє ключову роль у прискоренні економічного розвитку та зміні структури економіки Стрийської громади, сприяючи підвищенню соціальних стандартів та забезпеченню зайнятості у суміжних галузях, зокрема в транспорті та торгівлі.

Частина Стрийської громади, яка входить до Стрийсько-Роздольського промислового вузла, є складовою Львівської промислової агломерації. Серед

пріоритетних галузей промисловості в громаді варто виділити машинобудування, виробництво пластмасових виробів та іншої неметалевої продукції, виробництво та розподілення тепла та води, поліграфічну діяльність, а також легку та харчову промисловість.

Одним з найбільших промислових підприємств, що діють на території Стрийської громади, є ТзОВ "Леоні Ваерінг Системс УА", яке є частиною концерну LEONI. Ця компанія спеціалізується на виробництві кабельно-провідникової продукції для автомобільної промисловості. Їх продукція поставляється на заводи в Бельгії, Великобританії та Німеччині.

Підприємство почало свою діяльність у селі Нежухів у 2003 році. Розмір статутного капіталу становить 395,3 млн гривень. На початок 2021 року на підприємстві працювало понад 4 тисячі осіб, а середня заробітна плата одного працівника у 2020 році складала 12 533 гривні. Прогнозується, що в 2021 році середня заробітна плата збільшиться до 14 454 гривень. У 2020 році вартість реалізованої продукції підприємством становила загалом 2,8 млрд гривень.

Підрозділ під назвою "Стрийський вагоноремонтний завод" АТ "Укрзалізниця" був налічував на початок 2021 року понад 820 співробітників, а середня заробітна плата одного штатного працівника у 2020 році становила 9 768 гривень. Щомісяця філія виробляє продукцію (в порівняльних цінах) на суму приблизно 60 мільйонів гривень.

Видавничий дім "Укрпол" є одним із провідних українських видавничих підприємств, яке має серед своїх клієнтів такі відомі компанії, як ПАТ "Мономах", АТ "ФАРМАК", ДП "Кондитерська корпорація РОШЕН", ТОВ "Якобз Дау Егбертс Україна", АТ "Львівська кондитерська фабрика «Світоч» та компанія McDonald's.

Спеціалізація підприємства включає виготовлення картонного упакування (для харчових продуктів, фармацевтичної промисловості, косметики та побутових товарів), гнучких упаковок, рекламної поліграфії, журналів, друку книг і періодики, а також упаковок для карток лояльності. Завдяки впровадженню стандарту BRCGS Packaging and Packaging Materials на початку

2021 року, компанія отримала можливість розширити свою присутність на європейському ринку.

В робочому штаті видавничого дому "Укрпол" налічується понад 600 кваліфікованих співробітників, а середня заробітна плата одного штатного працівника в 2020 році становила 8 259 гривень. Місячний обсяг реалізованої продукції підприємством становить приблизно 50 мільйонів гривень.

Приватне акціонерне товариство "Стрийська швейна фабрика "Стрітекс" є компанією з іноземними інвестиціями, що займається пошиттям робочого одягу, такого як штани, куртки, комбінезони. Підприємство переважно працює з постачальниками сировини, а основним замовником його продукції є компанія SIA "Fristads Production" з Риги, Латвія.

Серед клієнтів фабрики є такі компанії, як Hejco, Kansas та Fristads (Німеччина), Bragard (Великобританія), Wenaas Workwear AS (Норвегія), McDonald's (США) та інші. На підприємстві працює понад 270 осіб, а середня заробітна плата одного штатного працівника в 2020 році становила 11 270 грн. Загалом протягом 2020 року підприємство виготовило 215,9 тонн продукції на загальну суму 75,6 млн грн.

Дочірнє підприємство "Екран-ВікноСвіт" є одним з провідних українських виробників світлопрозорих конструкцій на Заході України. На цьому підприємстві виготовляються вікна, двері, зенітні ліхтарі, розсувні системи, скляні дахи, перила та зимові сади для приватних будинків, котеджів і комерційних об'єктів.

Робочий колектив підприємства налічує понад 200 осіб, а середня заробітна плата одного штатного працівника становить понад 7000 гривень.

Компанія "Діскавері - бурове обладнання (Україна)" спеціалізується на розробці та виготовленні сучасних бурових установок, металоконструкцій і виробів для машинобудування, енергетики, будівельної сфери та інших галузей.

На цьому підприємстві працює приблизно 85 осіб, а середня заробітна плата одного штатного працівника у 2020 році становила 13900 гривень.

Підприємство "Агротем" є одним з провідних м'ясопереробних підприємств на Львівщині. У компанії є власні забійний, обвалювальний та ковбасний цехи, а також холодильні та морозильні камери для зберігання продукції.

Основними постачальниками сировини для підприємства є сільськогосподарські товаровиробники, які займаються відгодівлею свиней. Серед покупців продукції "Агротем" є торгові підприємства, зокрема ТЗОВ "АШАН Гіпермаркет Україна" та ТЗОВ "МЕТРО кеш енд керрі Україна", а також громадські заклади, включаючи рекреаційні комплекси в містах Моршина і Трускавець, такі як спа-санаторій "Mirotel Resort And Spa", санаторій "Шахтар" та інші.

Компанія "ММ-Пласт" спеціалізується на виробництві виробів з полімерних матеріалів, зокрема горщиків для вирощування рослин. Підприємство має приблизно 75 працівників за середньою обліковою кількістю.

Декілька промислових підприємств у Стрийській громаді відзначаються своєю інноваційною активністю. Серед них ТЗОВ "Леоні Ваерінг Системс УА", Філія "Стрийський вагоноремонтний завод" ПАТ "Укрзалізниця", ТЗОВ "Видавничий дім "Укрпол", ПрАТ "Швейна фабрика "Стрітекс" та інші. Однак, більшість інновацій, які вони впроваджують, є новими саме для цих підприємств, а не для ринку загалом. Це призводить до низького відсотку реалізованої інноваційної продукції в загальному обсязі промислової продукції.

Проблемою розвитку промисловості у громаді є повільний темп модернізації виробництва і структурної трансформації промисловості, зокрема перерозподілу структури на користь високотехнологічних секторів, що виробляють продукцію з високою доданою вартістю.

Також промислова інфраструктура в громаді є недостатньо розвинутою. Місцева влада проводить інвентаризацію земельних ресурсів та нерухомості з метою створення умов для облаштування промислового парку та інших інфраструктурних об'єктів для поліпшення цієї ситуації.

Для порівняння оцінки земельних ділянок за різними методиками ми проаналізуємо їх вартість на прикладі земельних ділянок промислового використання.

Об'єкт оцінки: земельні поліпшення - будівлі та споруди загальною площею 5 113,0 м.кв., розташовані на промисловому земельному майданчику загальною площею 0,5386 га, якій станом на дату оцінки складений з двох земельних ділянок:

- земельна ділянка площею 0,4359 га, кадастровий номер:4611200000:03:001:0001 та
- земельна ділянка площею 0,1027 га, кадастровий номер:4611200000:03:001:0013.

Малюнок 1 Місце розташування об'єкта оцінки у межах району



Рис. 2.2 Місце розташування будівлі у межах мікрорайону

Використані картографічні данні Миської інформаційної системи 2ГІС і Інтернет ресурсу: <https://www.google.com.ua/maps/>



Рис. 2 3 Межі земельної ділянки на кадастровій карті

Використані данні Відкритої кадастрової карти України, що наводяться за посиланням: <https://kadastr.live/parcel/4611200000:03:001:0001> та <https://kadastr.live/parcel/4611200000:03:001:0013>

Замовником надана Балансова довідка №287 від 28.04.2023 року, за якою земельна ділянка площею 0,4359 га, кадастровий номер:4611200000:03:001:0001 обліковується на балансі підприємства: 214410,0 грн.

Категорія земель: 1.10.5 Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Цільове призначення: В.11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Вид використання : Для виробничих цілей (обслуговування складського приміщення).

Конфігурація ділянки: Форма проста, наближена до витягнутої трапеції; ефективну в використанні, не фасадна, в глибині забудови; має проїзд через сусідню ділянку.

Інженерно-геологічні умови: задовільні, в цілому рівна, огорожена парканом.

Під'їзні шляхи до ЗД: задовільні, в цілому рівна, огорожена парканом

Наявність обмеження (обтяження): відсутні

Наявність недоліків: не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню

Більшість вільної від забудови та споруд земельної ділянки з твердим покриттям та вкрита бетонними плитами і вуличною плиткою.

Ніяких земельних інженерно-вишукувальних робіт нами не проводилось. У своїх оцінках ми виходили з того, що на ділянці немає ніяких небезпечних процесів щодо ґрунтів і підземних порожнин (шахт), які можуть негативно впливати на об'єкт оцінки.

3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ М. СТРИЯ

Методика НГО земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів було затверджено КМУ у квітні 1997 року. З того часу НГО проводиться відповідно до нормативно-правової бази з урахуванням усіх доповнень та змін. Але у 2016 році дана методика втратила свою чинність і натомість прийнято дві нові: для земель сільськогосподарського призначення та земель населених пунктів. З набранням чинності нових методик проблеми одержання об'єктивного результату залишилися.

В основі нормативної грошової оцінки (далі НГО) земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель

Процедура проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів повинна включати декілька етапів (рисунок 3.1).

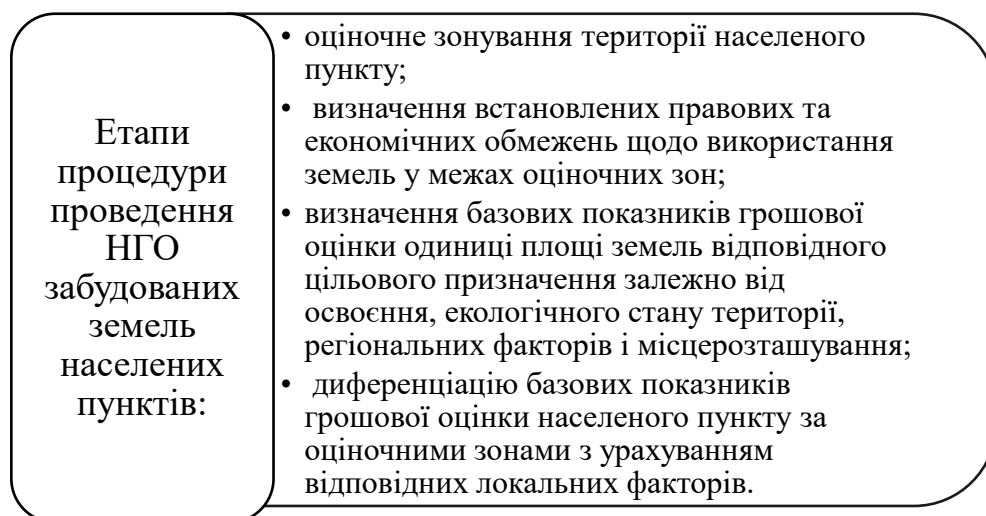


Рис. 3.1 – Етапи процедури проведення НГО забудованих земель

Відповідно до пункту 3.2 «Порядку про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів» нормативна грошова оцінка для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається за формулою 1 (рисунок 3.2):

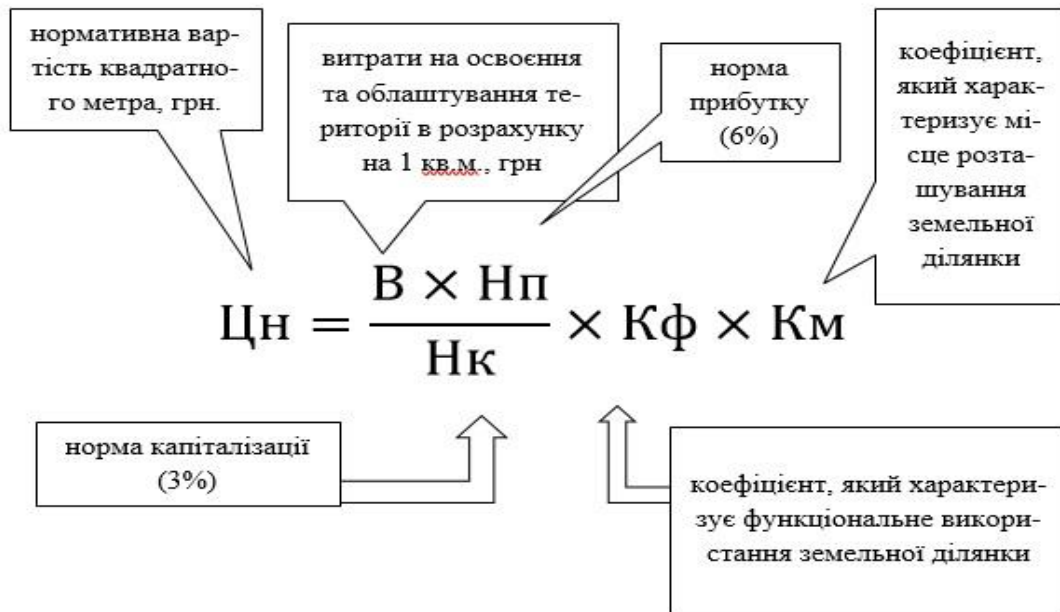


Рисунок 3.2 –Грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки

Для визначення витрат на освоєння та облаштування з розрахунку на 1 м² приймається оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території міста у встановлених межах.

Показник площі забудованих земель взято з Державної статистичної звітності (форма 6-зем) та експлікація земель, включених в межу м. Стрий згідно Постанови Верховної Ради України від 13.01.2000 року.

При виконанні грошової оцінки земель міста Стрий до оціночної території для визначення нормативу витрат на освоєння та облаштування території були включені забудовані землі та землі, що надані для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель, без земель сільськогосподарського використання та земель, зайнятих лісами, залізницею, водоймами, витрати на облаштування яких не визначились.

Для економіко-планувального зонування виділялися *земельнооціночні*

одиниці (оціночні райони) - територіальне виражені та функціонально визначені утворення, в межах і на множині яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель міста.

Таблиця 3.1 - Узагальнена експлікація земель в межах міста Стрий

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	1698,0000
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	1094,2095
<i>Забудовані землі, з них:</i>	954,0692
під житловою забудовою	154,6818
землі промисловості	189,3196
землі громадського призначення	180,6996
землі комерційного використання	72,7612
землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	50,0292
землі технічної інфраструктури	64,9888
землі змішаного використання	9,0494
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	232,5396
<i>Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного</i>	140,1403
<i>Інші землі</i>	0.0000
Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	603,7904
<i>Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)</i>	144,2989
<i>Ліси та інші лісовкриті площі</i>	33,6310
<i>Відкриті землі без рослинного покриву</i>	222.7776
<i>Внутрішні води</i>	108.0000
<i>Смуга відводу залізниці</i>	95,0829
<i>Під аеропортами та відповідними спорудами</i>	0.0000

$$Ц_{нм} = \frac{82,4 \times 6}{3} * 1,4 = 230,89 \text{ грн/м}^2$$

Всього на території міста виділено 42 оціночних райони.

Середня площа одного оціночного району в межах міста - 39,47 га, максимальна - 183,46 га, мінімальна - 8,29 га.

Для міста Стрий враховувалися такі чотири групи факторів, які найбільше впливають на зональну диференціацію цінності міських земель:

- доступність до центру міста, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування та масового відпочинку (транспортно-

функціональна зручність території);

- екологічна якість (стан довкілля) території;
- рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення;
- соціально-містобудівна привабливість середовища.

Для оцінки був прийнятий метод експертних оцінок кожного зонального фактору. Для кожної з груп факторів для кожного оціночного району розраховуються відповідні індекси якості, які використовуються в подальшому для визначення комплексного індексу якості території кожного оціночного району. Локальні коефіцієнти враховувалися при визначенні вартості окремої земельної ділянки.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 кв.м.) подано нижче:

комерційного використання - 2,50

промисловості, землі дослідження та розробок - 1,20

житлової забудови - 1,00

гірничої промисловості і гірничих розробок - 1,00

транспорту, зв'язку - 0,80

громадського призначення - 0,70

технічної інфраструктури - 0,65

рекреаційного призначення та інші відкриті землі - 0,50

змішаного використання – розрахунково

Таблиця - 3.2 Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 кв.м.)

Номер зони	КФ=2.5	КФ=1.2	КФ=1.0	КФ=0.8	КФ=0.7	КФ=0.65	КФ=0.5
01	294,64	141,43	117,85	94,28	82,50	76,60	58,92
02	272,47	130,78	108,98	87,19	76,29	70,84	54,49
03	221,77	106,45	88,70	70,96	62,09	57,66	44,35
04	245,52	117,85	98,20	78,56	68,74	63,83	49,10
05	269,29	129,26	107,71	86,17	75,40	70,01	53,85
06	251,87	120,9	100,75	80,6	70,52	65,48	50,37
07	155,24	74,51	62,09	49,67	43,46	40,36	31,04
08	221,77	106,45	88,70	70,96	62,09	57,66	44,35
09	209,10	100,36	83,64	66,91	58,54	54,36	41,82
10	186,92	89,72	74,77	59,81	52,33	48,60	37,38

Номер зони	КФ=2.5	КФ=1.2	КФ=1.0	КФ=0.8	КФ=0.7	КФ=0.65	КФ=0.5
11	171,07	82,11	68,43	54,74	47,90	44,47	34,21
12	197,99	95,03	79,19	63,35	55,43	51,47	39,59
13	175,82	84,39	70,32	56,26	49,23	45,71	35,16
14	136,22	65,38	54,48	43,59	38,14	35,41	27,24
15	177,42	85,16	70,96	56,77	49,67	46,13	35,48
16	155,24	74,51	62,09	49,67	43,46	40,36	31,04
17	128,30	61,58	51,32	41,05	35,92	33,35	25,66
18	129,90	62,35	51,96	41,56	36,37	33,77	25,98
19	121,97	58,54	48,78	39,03	34,15	31,71	24,39
20	258,40	76,03	63,36	50,69	44,35	41,18	31,68

Мін. 121,97 58,54 48,78 39,03 31,71 31,71 24,39

Макс. 294,64 141,43 17,85 94,28 82,50 76,60 58,92

Середнє 195,92 94,04 78/37 62,69 54,85 50,94 39,18

Примітка: землі зони номер 20 - відведення залізниці

Як приклад проведемо розрахунок вартості земельної ділянки під промисловими об'єктами.

Земельна ділянка 1 площею 0,5386 га розташована по вул. Львівській в межах економіко-планувальної зони № 10, грошова оцінка 1 м² земель становить 295,54 грн. за 1 м².

Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки територія знаходиться:

- в зоні магістралей підвищеного місто формуючого значення (К=1,2);
- в зоні пішохідної доступності зовнішнього пасажирського транспорту (К= 1,15);
- в зоні забруднення повітря (К=0,95);
- в зоні перевищення припустимого рівня шуму (К=0,97).

Сукупний коефіцієнт локальних факторів, які впливають на грошову оцінку ділянки:

$$КмЗ = 1,2 \times 1,15 \times 0,95 \times 0,97 = 1,27167$$

Дана ділянка відноситься до категорії "Землі промисловості" коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, Кф - 1,20.

Грошова оцінка 1 м² території промисловості становитиме:

$$Цнм = 1,27167 * 295,54 * 1,2 = 451,0$$

Вартість земельної ділянки площею 0, 5386 га та із врахуванням індексу інфляції складатиме

$$Ц_{нм} = 451,0 * 1,15 * 1,1 = 570,52 \text{ грн}$$

Таким чином, відповідно до нормативної грошової оцінки вартість земельної ділянки площею 0,5386 га за методикою 2016 р. на період 2023 р. складає 3887118 грн.

4. РОЗРАХУНОК НГО ЗА МЕТОДИКОЮ ЗАТВЕРДЖЕНОЮ У 2021 РОЦІ

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок за новою методикою і передбачає визначення вартості земельних ділянок різного цільового призначення на території територіальної громади. Основою розрахунку є норматив капіталізованого рентного доходу з одиниці площі відповідного цільового призначення, результати якого представлено у додатках Методики [21].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні},$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Коефіцієнт(Км4) характеризує зональні фактори та місця диференціюється за оціночними районами розташування земельної ділянки. Для його визначення проводимо економічну оцінку землі за такими факторами неоднорідності території:

- функціонально-планувальних якостей;

- центру населеного пункту, концентрації трудової діяльності;
- центрів громадського обслуговування, відпочинку;
- інженерного забезпечення
- благоустрою території;
- сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов;
- привабливість середовища.

Таблиця 4.1 - Критерії бальної оцінки економічної цінності оціночних районів.

Критерії оцінки економічної цінності	Бальна оцінка та примірний опис критерію економічної цінності оціночного району				
	5 балів	4 бали	3 бали	2 бали	1 бал
Основні критерії					
Близькість до центру громади	у центрі громади	15 хв. пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	черезсмушний із центром громади, до 15 хв. на автомобілі	віддаленість від центру громади до 30 хв. на автомобілі	віддаленість від центру громади до 1 год. і більше на автомобілі
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	виїзд на автомобільну дорогу	до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	до 15 хв. на автомобілі	до 30 хв. на автомобілі	понад 30 хв. на автомобілі
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	розміщено автовокзал (автостанцію) та/або залізничний вокзал (станції)	15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	до 15 хвилин на автомобілі	до 30 хвилин на автомобілі	понад 30 хвилин на автомобілі
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	відсутні	25 відсотків району	25 до 50 відсотків району	25 до 50 відсотків району	більше 50 відсотків району
Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	більш як 50 відсотків району, наявні місця масового відпочинку населення	від 25 до 50 відсотків району	до 25 відсотків району	наявні зелені насадження	наявні незначні та поодинокі зелені насадження
Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	відсутні	наявні незначні та поодинокі прояви одного із видів фактора до 25 відсотків району	наявний прояв одного із видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора забруднення більше 50 відсотків району
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	забезпечений усіма видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як трьома видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як двома видами інженерної інфраструктури	забезпечено не менш як одним видом інженерної інфраструктури	інженерна інфраструктура відсутня

Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	наявні всі види соціальної інфраструктури (школа, дошкільний	відсутня частина видів соціальної інфраструктури	відсутня частина видів соціальної інфраструктури	відсутні всі види соціальної інфраструктури	відсутні всі види соціальної інфраструктури та відсутня пішохідна доступність
	дитячий заклад, лікарня або поліклініка)	суміжному оціночному районі, віддаленість до 15 хвилин пішохідної доступності (до 500 метрів)	суміжному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	суміжному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	доступність до неї
Додаткові критерії					
Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	наявні всі види історико-культурних об'єктів	наявні об'єкти загальнодержавного та місцевого значення	наявні об'єкти місцевого значення	наявні у суміжному або черезсуміжному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види історико-культурних об'єктів та відсутня пішохідна доступність до них
Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	наявні всі види природно- рекреаційних об'єктів	наявні об'єкти загальнодержавного та місцевого значення	наявні об'єкти місцевого значення	наявні у суміжному або черезсуміжному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види природно-рекреаційних об'єктів та відсутня пішохідна доступність до них
Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання тощо)	дуже висока	висока	середня	низька	відсутня

Примітка. Основні критерії застосовуються під час оцінки усіх оціночних районів; допоміжні критерії можуть застосовуватися у разі наявності відповідних об'єктів, за якими проводиться оцінка, в межах громади.

Таблиця 4.2 - Розрахунок критерії бальної оцінки економічної цінності оціночних районів

Група факторів/фактори		Вага
1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території: доступність до		16,67%
	<i>центру</i>	
	<i>місць концентрації трудової діяльності</i>	
	<i>центрів громадського обслуговування населення</i>	
	<i>місць масового відпочинку</i>	
	<i>доріг державного значення</i>	
2. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території: за наявності		16,67%
	<i>електропостачання</i>	
	<i>централізованого водопостачання</i>	
7.	<i>централізованого водовідведення</i>	
	<i>централізованого теплопостачання</i>	
	<i>централізованого газопостачання</i>	
	<i>доріг з твердим покриття</i>	

3. Рівень розвитку сфери обслуговування населення: доступність до		
закладів шкільної освіти		16,67%
закладів дошкільної освіти		
лікарень		
інших об'єктів соціальної інфраструктури		
Доступність до інших об'єктів охорони здоров'я		
4. Екологічна якість території:		
Рівень забруднення повітря		16,67%
Рівень забруднення ґрунтів		
Рівень акустичного забруднення		
Рівень електромагнітного забруднення		
Площа санітарно-захисних зон		
Площа зелених насаджень загального користування		
Площа водних акваторій		
Площа місць відпочинку		
5. Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов		
Наявність ярів		16,67%
Наявність крутосхилів (ухилів)		
Наявність підтоплення		
Наявність інших земель (заболочення, порушені землі)		
6. Привабливість середовища		
Різноманітність місць докладання праці		16,67%
Наявність історико-культурних та природних пам'яток		
Наявність інших факторів, що впливають на привабливість середовища		
Наявність туристичної інфраструктури		
Всього		100%

Таблиця 4.3 - Нрд для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Кількість населення	Нрд, гривень за кв. метр
місто Стрий (59 608 осіб)	268

Таблиця 4.4 - Нрд для земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду.

Категорія земель	Нрд, гривень за гектар
сільськогосподарського призначення	27 520
природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
оздоровчого призначення	47 081
історико-культурного призначення	74 566
лісгосподарського призначення	5976
водного фонду	13 210

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території міста як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1. Коефіцієнт визначаємо для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки та критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6 Методики [21].

Визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Значення коефіцієнта (Км4), є результатом розрахунку частки суми бальних оцінок оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади. У всіх інших варіантах цільового використання складає 1. Якщо ж значення перевищує граничні максимальні значення, приймається граничне максимальне значення, яке подане у додатку 7 Методики [21]. Коефіцієнт (Кцп), цільового призначення, приймається відповідно до додатка 8 Методики [21].

Коефіцієнт (Кмц), основне цільове призначення, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \text{ де}$$

Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 Методики.

Для земель житлової та громадської забудови та інших земель Кмц визначається відповідно до додатку 10, 11 Методики [21].

Зонування території м. Стрия подано на мал. 2.1, 2.2.

Зведені коефіцієнти Км1, Км2, Км3, Км4 подано у таблиці 4.5.

Рис. 4.1Схема оціночних районів

Рис. 4.2 Схема цінності території

Таблиця 4.5 - Розрахунок коефіцієнта Км4 у оціночних районах м. Стрия

Розташування в плані громади	Номер району	Км1	Км2	Км3	Км4 (розрахункове)	Км4 (прийняте відповідно до додатка 7 методики)
місто Стрий	1	1	1	1	1,006	1,006
	2	1	1	1	0,501	0,501
	3	1	1	1	0,738	0,738
	4	1	1	1	1,516	1,516
	5	1	1	1	1,572	1,572
	6	1	1	1	1,041	1,041
	7	1	1	1	0,988	0,988
	8	1	1	1	1,665	1,665
	9	1	1	1	2,141	2,141
	10	1	1	1	2,220	2,220
	11	1	1	1	2,655	2,500
	12	1	1	1	1,820	1,820
	13	1	1	1	2,766	2,500
	14	1	1	1	2,364	2,364
	15	1	1	1	1,421	1,421
	16	1	1	1	0,989	0,989
	17	1	1	1	2,210	2,210
	18	1	1	1	1,857	1,857
	19	1	1	1	1,017	1,017
	20	1	1	1	2,561	2,500

Таблиця 4.6-Розрахунок НГО 1м² земельних ділянок у оціночних районах м. Стрия

Розташування в плані громади	Номер району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Група факторів по коефіцієнту Кцп	Кцп	Кмц	Кі	Цн (1 м ²)
місто Стрий	1	268	1	1	1	1,006	1	0,10	1,032	1,1	30,61
	1	268	1	1	1	1,006	2	0,50	1,032	1,1	153,03
	1	268	1	1	1	1,006	3	0,65	1,032	1,1	198,94
	1	268	1	1	1	1,006	4	0,70	1,032	1,1	214,24
	1	268	1	1	1	1,006	5	1,00	1,032	1,1	306,06
	1	268	1	1	1	1,006	6	1,20	1,032	1,1	367,27
	1	268	1	1	1	1,006	7	1,50	1,032	1,1	459,09
	1	268	1	1	1	1,006	8	2,00	1,032	1,1	612,12
	1	268	1	1	1	1,006	9	2,50	1,032	1,1	765,15
	2	268	1	1	1	0,501	1	0,10	1,032	1,1	15,24
	2	268	1	1	1	0,501	2	0,50	1,032	1,1	76,21
	2	268	1	1	1	0,501	3	0,65	1,032	1,1	99,07
	2	268	1	1	1	0,501	4	0,70	1,032	1,1	106,69
	2	268	1	1	1	0,501	5	1,00	1,032	1,1	152,42
	2	268	1	1	1	0,501	6	1,20	1,032	1,1	182,91
	2	268	1	1	1	0,501	7	1,50	1,032	1,1	228,63
	2	268	1	1	1	0,501	8	2,00	1,032	1,1	304,84
	2	268	1	1	1	0,501	9	2,50	1,032	1,1	381,05
	3	268	1	1	1	0,738	1	0,10	1,032	1,1	22,45
	3	268	1	1	1	0,738	2	0,50	1,032	1,1	112,26
	3	268	1	1	1	0,738	3	0,65	1,032	1,1	145,94
	3	268	1	1	1	0,738	4	0,70	1,032	1,1	157,17
	3	268	1	1	1	0,738	5	1,00	1,032	1,1	224,52
	3	268	1	1	1	0,738	6	1,20	1,032	1,1	269,43
	3	268	1	1	1	0,738	7	1,50	1,032	1,1	336,79
	3	268	1	1	1	0,738	8	2,00	1,032	1,1	449,05
	3	268	1	1	1	0,738	9	2,50	1,032	1,1	561,31
	4	268	1	1	1	1,516	1	0,10	1,032	1,1	46,12
	4	268	1	1	1	1,516	2	0,50	1,032	1,1	230,61
	4	268	1	1	1	1,516	3	0,65	1,032	1,1	299,79
	4	268	1	1	1	1,516	4	0,70	1,032	1,1	322,85
	4	268	1	1	1	1,516	5	1,00	1,032	1,1	461,22
	4	268	1	1	1	1,516	6	1,20	1,032	1,1	553,46
	4	268	1	1	1	1,516	7	1,50	1,032	1,1	691,83
	4	268	1	1	1	1,516	8	2,00	1,032	1,1	922,44
	4	268	1	1	1	1,516	9	2,50	1,032	1,1	1153,05
	5	268	1	1	1	1,572	1	0,10	1,032	1,1	47,83
	5	268	1	1	1	1,572	2	0,50	1,032	1,1	239,13
	5	268	1	1	1	1,572	3	0,65	1,032	1,1	310,87
	5	268	1	1	1	1,572	4	0,70	1,032	1,1	334,78
	5	268	1	1	1	1,572	5	1,00	1,032	1,1	478,26
	5	268	1	1	1	1,572	6	1,20	1,032	1,1	573,91
	5	268	1	1	1	1,572	7	1,50	1,032	1,1	717,38
	5	268	1	1	1	1,572	8	2,00	1,032	1,1	956,51
	5	268	1	1	1	1,572	9	2,50	1,032	1,1	1195,64
	6	268	1	1	1	1,041	1	0,10	1,032	1,1	31,67
	6	268	1	1	1	1,041	2	0,50	1,032	1,1	158,35
	6	268	1	1	1	1,041	3	0,65	1,032	1,1	205,86
	6	268	1	1	1	1,041	4	0,70	1,032	1,1	221,70
	6	268	1	1	1	1,041	5	1,00	1,032	1,1	316,71
	6	268	1	1	1	1,041	6	1,20	1,032	1,1	380,05
	6	268	1	1	1	1,041	7	1,50	1,032	1,1	475,06
	6	268	1	1	1	1,041	8	2,00	1,032	1,1	633,41
	6	268	1	1	1	1,041	9	2,50	1,032	1,1	791,77
	7	268	1	1	1	0,988	1	0,10	1,032	1,1	30,06
	7	268	1	1	1	0,988	2	0,50	1,032	1,1	150,29
	7	268	1	1	1	0,988	3	0,65	1,032	1,1	195,38

	7	268	1	1	1	0,988	4	0,70	1,032	1,1	210,41
	7	268	1	1	1	0,988	5	1,00	1,032	1,1	300,58
	7	268	1	1	1	0,988	6	1,20	1,032	1,1	360,70
	7	268	1	1	1	0,988	7	1,50	1,032	1,1	450,87
	7	268	1	1	1	0,988	8	2,00	1,032	1,1	601,17
	7	268	1	1	1	0,988	9	2,50	1,032	1,1	751,46
	8	268	1	1	1	1,665	1	0,10	1,032	1,1	50,65
	8	268	1	1	1	1,665	2	0,50	1,032	1,1	253,27
	8	268	1	1	1	1,665	3	0,65	1,032	1,1	329,26
	8	268	1	1	1	1,665	4	0,70	1,032	1,1	354,58
	8	268	1	1	1	1,665	5	1,00	1,032	1,1	506,55
	8	268	1	1	1	1,665	6	1,20	1,032	1,1	607,86
	8	268	1	1	1	1,665	7	1,50	1,032	1,1	759,82
	8	268	1	1	1	1,665	8	2,00	1,032	1,1	1013,10
	8	268	1	1	1	1,665	9	2,50	1,032	1,1	1266,37
	9	268	1	1	1	2,141	1	0,10	1,032	1,1	65,14
	9	268	1	1	1	2,141	2	0,50	1,032	1,1	325,68
	9	268	1	1	1	2,141	3	0,65	1,032	1,1	423,39
	9	268	1	1	1	2,141	4	0,70	1,032	1,1	455,95
	9	268	1	1	1	2,141	5	1,00	1,032	1,1	651,36
	9	268	1	1	1	2,141	6	1,20	1,032	1,1	781,64
	9	268	1	1	1	2,141	7	1,50	1,032	1,1	977,05
	9	268	1	1	1	2,141	8	2,00	1,032	1,1	1302,73
	9	268	1	1	1	2,141	9	2,50	1,032	1,1	1628,41
	10	268	1	1	1	2,220	1	0,10	1,032	1,1	67,54
	10	268	1	1	1	2,220	2	0,50	1,032	1,1	337,70
	10	268	1	1	1	2,220	3	0,65	1,032	1,1	439,01
	10	268	1	1	1	2,220	4	0,70	1,032	1,1	472,78
	10	268	1	1	1	2,220	5	1,00	1,032	1,1	675,40
	10	268	1	1	1	2,220	6	1,20	1,032	1,1	810,48
	10	268	1	1	1	2,220	7	1,50	1,032	1,1	1013,10
	10	268	1	1	1	2,220	8	2,00	1,032	1,1	1350,80
	10	268	1	1	1	2,220	9	2,50	1,032	1,1	1688,50
	11	268	1	1	1	2,500	1	0,10	1,032	1,1	76,06
	11	268	1	1	1	2,500	2	0,50	1,032	1,1	380,29
	11	268	1	1	1	2,500	3	0,65	1,032	1,1	494,38
	11	268	1	1	1	2,500	4	0,70	1,032	1,1	532,41
	11	268	1	1	1	2,500	5	1,00	1,032	1,1	760,58
	11	268	1	1	1	2,500	6	1,20	1,032	1,1	912,70
	11	268	1	1	1	2,500	7	1,50	1,032	1,1	1140,88
	11	268	1	1	1	2,500	8	2,00	1,032	1,1	1521,17
	11	268	1	1	1	2,500	9	2,50	1,032	1,1	1901,46
	12	268	1	1	1	1,820	1	0,10	1,032	1,1	55,37
	12	268	1	1	1	1,820	2	0,50	1,032	1,1	276,85
	12	268	1	1	1	1,820	3	0,65	1,032	1,1	359,91
	12	268	1	1	1	1,820	4	0,70	1,032	1,1	387,59
	12	268	1	1	1	1,820	5	1,00	1,032	1,1	553,71
	12	268	1	1	1	1,820	6	1,20	1,032	1,1	664,45
	12	268	1	1	1	1,820	7	1,50	1,032	1,1	830,56
	12	268	1	1	1	1,820	8	2,00	1,032	1,1	1107,41
	12	268	1	1	1	1,820	9	2,50	1,032	1,1	1384,26
	13	268	1	1	1	2,500	1	0,10	1,032	1,1	76,06
	13	268	1	1	1	2,500	2	0,50	1,032	1,1	380,29
	13	268	1	1	1	2,500	3	0,65	1,032	1,1	494,38
	13	268	1	1	1	2,500	4	0,70	1,032	1,1	532,41
	13	268	1	1	1	2,500	5	1,00	1,032	1,1	760,58
	13	268	1	1	1	2,500	6	1,20	1,032	1,1	912,70
	13	268	1	1	1	2,500	7	1,50	1,032	1,1	1140,88
	13	268	1	1	1	2,500	8	2,00	1,032	1,1	1521,17
	13	268	1	1	1	2,500	9	2,50	1,032	1,1	1901,46
	14	268	1	1	1	2,364	1	0,10	1,032	1,1	71,92
	14	268	1	1	1	2,364	2	0,50	1,032	1,1	359,60
	14	268	1	1	1	2,364	3	0,65	1,032	1,1	467,49
	14	268	1	1	1	2,364	4	0,70	1,032	1,1	503,45
	14	268	1	1	1	2,364	5	1,00	1,032	1,1	719,21
	14	268	1	1	1	2,364	6	1,20	1,032	1,1	863,05

	14	268	1	1	1	2,364	7	1,50	1,032	1,1	1078,81
	14	268	1	1	1	2,364	8	2,00	1,032	1,1	1438,42
	14	268	1	1	1	2,364	9	2,50	1,032	1,1	1798,02
	15	268	1	1	1	1,421	1	0,10	1,032	1,1	43,23
	15	268	1	1	1	1,421	2	0,50	1,032	1,1	216,16
	15	268	1	1	1	1,421	3	0,65	1,032	1,1	281,01
	15	268	1	1	1	1,421	4	0,70	1,032	1,1	302,62
	15	268	1	1	1	1,421	5	1,00	1,032	1,1	432,32
	15	268	1	1	1	1,421	6	1,20	1,032	1,1	518,78
	15	268	1	1	1	1,421	7	1,50	1,032	1,1	648,47
	15	268	1	1	1	1,421	8	2,00	1,032	1,1	864,63
	15	268	1	1	1	1,421	9	2,50	1,032	1,1	1080,79
	16	268	1	1	1	0,989	1	0,10	1,032	1,1	30,09
	16	268	1	1	1	0,989	2	0,50	1,032	1,1	150,44
	16	268	1	1	1	0,989	3	0,65	1,032	1,1	195,58
	16	268	1	1	1	0,989	4	0,70	1,032	1,1	210,62
	16	268	1	1	1	0,989	5	1,00	1,032	1,1	300,89
	16	268	1	1	1	0,989	6	1,20	1,032	1,1	361,06
	16	268	1	1	1	0,989	7	1,50	1,032	1,1	451,33
	16	268	1	1	1	0,989	8	2,00	1,032	1,1	601,77
	16	268	1	1	1	0,989	9	2,50	1,032	1,1	752,22
	17	268	1	1	1	2,210	1	0,10	1,032	1,1	67,24
	17	268	1	1	1	2,210	2	0,50	1,032	1,1	336,18
	17	268	1	1	1	2,210	3	0,65	1,032	1,1	437,03
	17	268	1	1	1	2,210	4	0,70	1,032	1,1	470,65
	17	268	1	1	1	2,210	5	1,00	1,032	1,1	672,36
	17	268	1	1	1	2,210	6	1,20	1,032	1,1	806,83
	17	268	1	1	1	2,210	7	1,50	1,032	1,1	1008,53
	17	268	1	1	1	2,210	8	2,00	1,032	1,1	1344,71
	17	268	1	1	1	2,210	9	2,50	1,032	1,1	1680,89
	18	268	1	1	1	1,857	1	0,10	1,032	1,1	56,50
	18	268	1	1	1	1,857	2	0,50	1,032	1,1	282,48
	18	268	1	1	1	1,857	3	0,65	1,032	1,1	367,23
	18	268	1	1	1	1,857	4	0,70	1,032	1,1	395,47
	18	268	1	1	1	1,857	5	1,00	1,032	1,1	564,96
	18	268	1	1	1	1,857	6	1,20	1,032	1,1	677,95
	18	268	1	1	1	1,857	7	1,50	1,032	1,1	847,44
	18	268	1	1	1	1,857	8	2,00	1,032	1,1	1129,92
	18	268	1	1	1	1,857	9	2,50	1,032	1,1	1412,40
	19	268	1	1	1	1,017	1	0,10	1,032	1,1	30,94
	19	268	1	1	1	1,017	2	0,50	1,032	1,1	154,70
	19	268	1	1	1	1,017	3	0,65	1,032	1,1	201,11
	19	268	1	1	1	1,017	4	0,70	1,032	1,1	216,58
	19	268	1	1	1	1,017	5	1,00	1,032	1,1	309,41
	19	268	1	1	1	1,017	6	1,20	1,032	1,1	371,29
	19	268	1	1	1	1,017	7	1,50	1,032	1,1	464,11
	19	268	1	1	1	1,017	8	2,00	1,032	1,1	618,81
	19	268	1	1	1	1,017	9	2,50	1,032	1,1	773,51
	20	268	1	1	1	2,500	1	0,10	1,032	1,1	76,06
	20	268	1	1	1	2,500	2	0,50	1,032	1,1	380,29
	20	268	1	1	1	2,500	3	0,65	1,032	1,1	494,38
	20	268	1	1	1	2,500	4	0,70	1,032	1,1	532,41
	20	268	1	1	1	2,500	5	1,00	1,032	1,1	760,58
	20	268	1	1	1	2,500	6	1,20	1,032	1,1	912,70
	20	268	1	1	1	2,500	7	1,50	1,032	1,1	1140,88
	20	268	1	1	1	2,500	8	2,00	1,032	1,1	1521,17
	20	268	1	1	1	2,500	9	2,50	1,032	1,1	1901,46

Проведемо розрахунок вартості земельної ділянки земель промисловості за новою методикою:

Грошова оцінка 1 м² території промислового підприємства становитиме:

$$Ц_{нм} = 1,21167 * 67,54 * 1,2 = 98,20$$

Вартість земельної ділянки площею 0,5386 га та із врахуванням індексу інфляції складатиме

$$Ц_{нм} = 98,20 * 1,15 * 1,1 = 124,22 \text{ грн м}^2$$

Таким чином, відповідно до нормативної грошової оцінки вартість земельної ділянки площею 0,5386 га за методикою 2021 р. станом на 2023 р. складає 669 088,45 грн.

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Із малюнка бачимо, що Стрийська територіальна громада включає в себе три природно-сільськогосподарські райони: Самбірсько-Жидачівський, Дрогобицький, Турківський природно-сільськогосподарські райони.

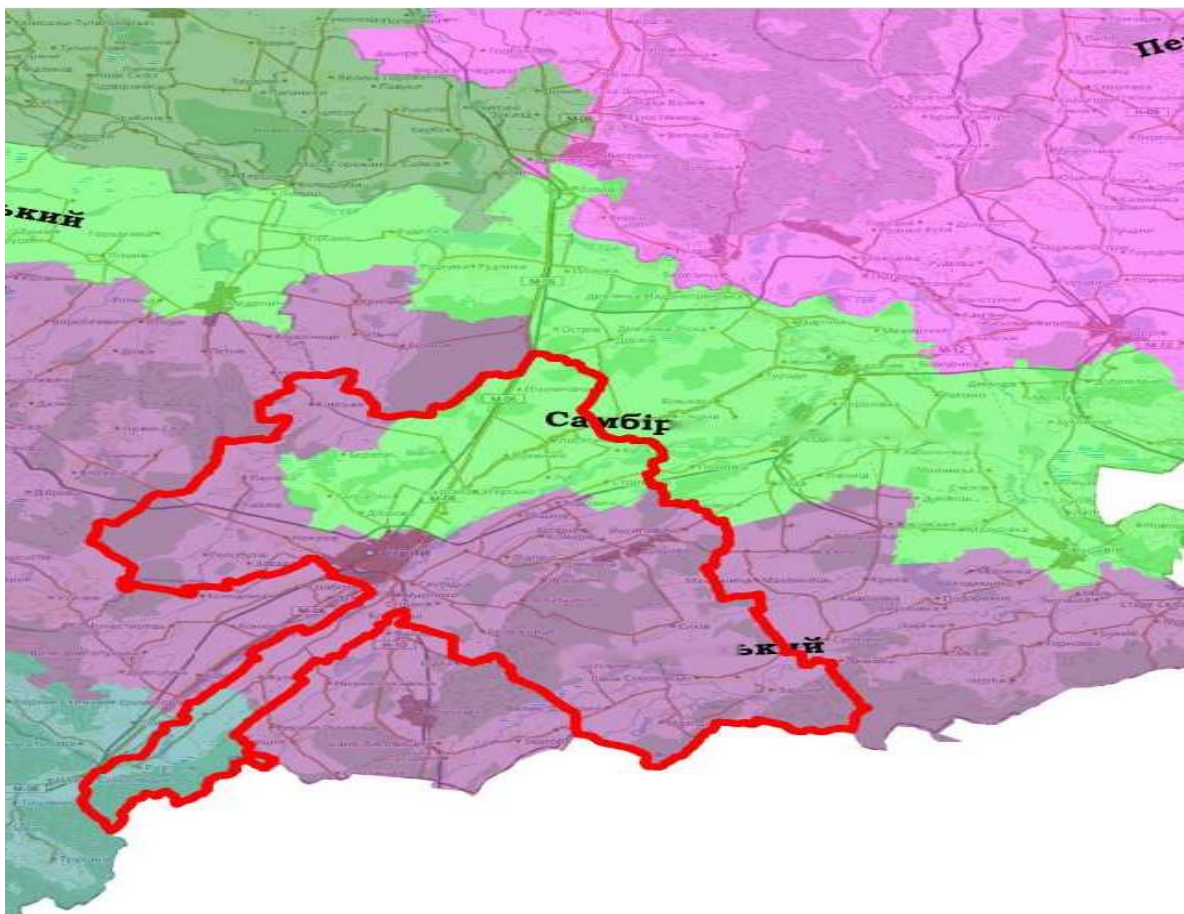


Рис.4.3 Схема природно-сільськогосподарського районування території

Таблиця 4.7-НГО земель сільськогосподарського призначення (рілля)

Шифр гарогрупи	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Група факторів по коефіцієнту Кцп	Кцп	Кмц	Кі	Цн (1 га)
Дрогобицький піриродно-сільськогосподарський район										
9д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,470	1	1293,44
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,470	1	6467,20
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,470	1	8407,36
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,470	1	9054,08
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,470	1	12934,40
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,470	1	15521,28
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,470	1	19401,60
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,470	1	25868,80
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,470	1	32336,00
14г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,276	1	760,85
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,276	1	3804,24
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,276	1	4945,51
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,276	1	5325,93
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,276	1	7608,47
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,276	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,276	1	11412,71
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,276	1	15216,94
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,276	1	19021,18
14д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,304	1	836,93
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,304	1	4184,66
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,304	1	5440,06
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,304	1	5858,52
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,304	1	8369,32
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,304	1	10043,18
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,304	1	12553,98
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,304	1	16738,64
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,304	1	20923,29
15в	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,194	1	532,59
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,194	1	2662,96
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,194	1	3461,85
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,194	1	3728,15
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,194	1	5325,93
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,194	1	6391,12
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,194	1	7988,89
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,194	1	10651,86
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,194	1	13314,82
15г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,249	1	684,76
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,249	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,249	1	4450,96
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,249	1	4793,34
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,249	1	6847,62
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,249	1	8217,15
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,249	1	10271,44
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,249	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,249	1	17119,06
18г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,553	1	1521,69
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,553	1	7608,47
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,553	1	9891,01
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,553	1	10651,86

	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,553	1	15216,94
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,553	1	18260,33
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,553	1	22825,41
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,553	1	30433,88
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,553	1	38042,35
18д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,553	1	1521,69
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,553	1	7608,47
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,553	1	9891,01
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,553	1	10651,86
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,553	1	15216,94
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,553	1	18260,33
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,553	1	22825,41
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,553	1	30433,88
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,553	1	38042,35
19д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,276	1	760,85
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,276	1	3804,24
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,276	1	4945,51
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,276	1	5325,93
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,276	1	7608,47
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,276	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,276	1	11412,71
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,276	1	15216,94
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,276	1	19021,18
210г	27520	1	1	1	1	1	0,10	1,604	1	4412,91
	27520	1	1	1	1	2	0,50	1,604	1	22064,56
	27520	1	1	1	1	3	0,65	1,604	1	28683,93
	27520	1	1	1	1	4	0,70	1,604	1	30890,39
	27520	1	1	1	1	5	1,00	1,604	1	44129,13
	27520	1	1	1	1	6	1,20	1,604	1	52954,96
	27520	1	1	1	1	7	1,50	1,604	1	66193,69
	27520	1	1	1	1	8	2,00	1,604	1	88258,26
	27520	1	1	1	1	9	2,50	1,604	1	110322,82
215г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,083	1	228,25
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,083	1	1141,27
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,083	1	1483,65
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,083	1	1597,78
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,083	1	2282,54
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,083	1	2739,05
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,083	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,083	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,083	1	5706,35
215д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,083	1	228,25
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,083	1	1141,27
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,083	1	1483,65
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,083	1	1597,78
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,083	1	2282,54
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,083	1	2739,05
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,083	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,083	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,083	1	5706,35
21г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,387	1	1065,19
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,387	1	5325,93
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,387	1	6923,71
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,387	1	7456,30
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,387	1	10651,86

	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,387	1	12782,23
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,387	1	15977,79
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,387	1	21303,72
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,387	1	26629,65
21д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,415	1	1141,27
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,415	1	5706,35
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,415	1	7418,26
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,415	1	7988,89
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,415	1	11412,71
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,415	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,415	1	17119,06
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,415	1	22825,41
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,415	1	28531,76
22д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,249	1	684,76
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,249	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,249	1	4450,96
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,249	1	4793,34
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,249	1	6847,62
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,249	1	8217,15
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,249	1	10271,44
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,249	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,249	1	17119,06
24г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,332	1	913,02
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,332	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,332	1	5934,61
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,332	1	6391,12
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,332	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,332	1	10956,20
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,332	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,332	1	18260,33
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,332	1	22825,41
24д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,332	1	913,02
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,332	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,332	1	5934,61
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,332	1	6391,12
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,332	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,332	1	10956,20
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,332	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,332	1	18260,33
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,332	1	22825,41
25г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,249	1	684,76
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,249	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,249	1	4450,96
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,249	1	4793,34
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,249	1	6847,62
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,249	1	8217,15
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,249	1	10271,44
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,249	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,249	1	17119,06
25д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,221	1	608,68
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,221	1	3043,39
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,221	1	3956,40
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,221	1	4260,74
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,221	1	6086,78
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,221	1	7304,13

	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,221	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,221	1	12173,55
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,221	1	15216,94
28r	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,415	1	1141,27
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,415	1	5706,35
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,415	1	7418,26
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,415	1	7988,89
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,415	1	11412,71
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,415	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,415	1	17119,06
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,415	1	22825,41
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,415	1	28531,76
133r	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,802	1	2206,46
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,802	1	11032,28
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,802	1	14341,97
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,802	1	15445,20
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,802	1	22064,56
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,802	1	26477,48
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,802	1	33096,85
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,802	1	44129,13
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,802	1	55161,41
141	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,111	1	304,34
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,111	1	1521,69
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,111	1	1978,20
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,111	1	2130,37
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,111	1	3043,39
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,111	1	3652,07
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,111	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,111	1	6086,78
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,111	1	7608,47
142	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,636	1	1749,95
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,636	1	8749,74
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,636	1	11374,66
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,636	1	12249,64
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,636	1	17499,48
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,636	1	20999,38
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,636	1	26249,22
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,636	1	34998,96
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,636	1	43748,71
145	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,166	1	456,51
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,166	1	2282,54
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,166	1	2967,30
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,166	1	3195,56
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,166	1	4565,08
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,166	1	5478,10
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,166	1	6847,62
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,166	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,166	1	11412,71
151	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,664	1	1826,03
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,664	1	9130,16
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,664	1	11869,21
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,664	1	12782,23
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,664	1	18260,33
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,664	1	21912,40
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,664	1	27390,49

	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,664	1	36520,66
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,664	1	45650,82
156	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,249	1	684,76
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,249	1	3423,81
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,249	1	4450,96
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,249	1	4793,34
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,249	1	6847,62
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,249	1	8217,15
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,249	1	10271,44
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,249	1	13695,25
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,249	1	17119,06
175Б	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,470	1	1293,44
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,470	1	6467,20
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,470	1	8407,36
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,470	1	9054,08
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,470	1	12934,40
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,470	1	15521,28
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,470	1	19401,60
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,470	1	25868,80
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,470	1	32336,00
175Г	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,581	1	1597,78
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,581	1	7988,89
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,581	1	10385,56
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,581	1	11184,45
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,581	1	15977,79
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,581	1	19173,35
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,581	1	23966,68
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,581	1	31955,58
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,581	1	39944,47
175Д	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,581	1	1597,78
	27520	1	1	1	1	2	0,50	0,581	1	7988,89
	27520	1	1	1	1	3	0,65	0,581	1	10385,56
	27520	1	1	1	1	4	0,70	0,581	1	11184,45
	27520	1	1	1	1	5	1,00	0,581	1	15977,79
	27520	1	1	1	1	6	1,20	0,581	1	19173,35
	27520	1	1	1	1	7	1,50	0,581	1	23966,68
	27520	1	1	1	1	8	2,00	0,581	1	31955,58
	27520	1	1	1	1	9	2,50	0,581	1	39944,47
176Б	27520	1	1	1	1	1	0,10	0,608	1	1673,86

5. ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

При виборі підходів та методів для проведення незалежної оцінки ми керувалися наступним:

- у відповідності до Договору на проведення незалежної оцінки, вид вартості, що визначається при оцінці об'єкта оцінки - ринкова вартість.
- аналіз найбільш ефективного використання показав доцільність подальшого використання об'єкта оцінки як: виробничо-складські приміщення з адміністративно-побутовою частиною будівля.
- результати даної роботи використовуються для передачі в заставу в АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК».
- інформація про пропозиції до продажу об'єктів, що розміщені у відповідних районах та можуть вважатися аналогами об'єкта оцінки за основними характеристиками, достатня;
- інформація про пропозиції до оренди об'єктів, що розміщені у відповідних районах та можуть вважатися аналогами об'єкта оцінки за основними характеристиками, також достатня.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу застосовується для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання.

По-перше, найбільш ефективне використання оцінюваної земельної ділянки не полягає в отриманні доходу від її надання в оренду або іншого використання. По-друге, при використанні даного методичного підходу базою для розрахунків слугують дані про ринкову оренду землі. На сьогодні ринок оренди земельних ділянок практично відсутній.

Таким чином, методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу в даній роботі використовувати не доцільно.

1) Зіставлення 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 ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельної ділянки в різних природно- кліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних функціональних і економіко-планувальних зонах);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри, рівень облаштування та характер забудови земельної ділянки);
- використання прилеглої території (фондомісткість, щільність населення, ступінь різноманітності місць прикладання праці та послуг, рівень інженерно-транспортного облаштування, стан довкілля);
- існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки (функціональне зонування, правила використання та забудови міських земель, технічні умови щодо їх освоєння, природоохоронні вимоги, вимоги щодо збереження пам'яток історії та архітектури).

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

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне 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.

Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок застосовується для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу.

Даний методичний підхід максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку та за умови наявності розвинутого ринку продажу земельних ділянок є найбільш адекватним. Вірогідна ціна визначається цінами, що склалися на ринку продажу земельних ділянок подібних до об'єкта оцінки, а дії Оцінювача обмежуються внесенням поправок при співставленні існуючих продажів. Точність оцінки в даному випадку найбільше залежить від наявності та якості зібраних даних. В районі місце розташування земельної ділянки, що оцінюється, ринок продажу земельних ділянок є насиченим, до продажу пропонується велика кількість ділянок під комерційне використання.

Таким чином, методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок може бути застосований при визначенні ринкової вартості оцінюваної земельної ділянки.

2) Урахування витрат на земельні поліпшення.

Використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні

поліпшення застосовується для визначення вартості для поліпшених земельних ділянок.

Враховуючі, що при розрахунку вартості об'єкта оцінки витратний підхід не використовується, а проведений аналіз спеціалізованих інформаційних видань за останній місяць показав цілком достатню кількість пропозицій до продажу відповідних оцінюваних земельній ділянці об'єктів, що в цілому підтверджує можливість не викорчувувати даний методичний підхід при визначенні вартості земельної ділянки.

ВИСНОВОК: Найбільш доцільним для визначення вартості земельної ділянки, що оцінюється, є застосування методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (метод попарного порівняння).

Вартість землі визначається, виходячи з припущення, що ділянка вільна (умовно вільна) від земельних поліпшень.

Розрахунок ринкової вартості земельних ділянок

Земельні поліпшення об'єкту оцінки розташовані на промисловому земельному майданчику, якій станом на дату оцінки складений з двох земельних ділянок: земельна ділянка площею 0,4359 га, кадастровий номер: 4611200000:03:001:0001, яка знаходиться у приватній власності ТОВ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «УКРПОЛ» та земельна ділянка площею 0,1027 га, кадастровий номер: 4611200000:03:001:0013, яка знаходиться у тимчасовому використанні (укладений Договір оренди строком на 5 (п'ять) років, дата закінчення дії: 23.10.2025 року з пріоритетним правом продовження дії договору).

Тобто, в даному випадку визначається вартість лише земельної ділянки, що знаходиться у приватній власності власника земельних поліпшень, а саме: земельна ділянка площею 0,4359 га, кадастровий номер: 4611200000:03:001:0001.

Для визначення ринкової вартості земельної складової об'єкта оцінки оцінювачем застосовано методичний підхід заснований на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок - метод зіставлення цін продажу подібних

земельних ділянок. За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін пропозицій подібних земельних ділянок беруться ціни тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Розрахунок вартості даним підходом передбачає аналіз цін продажу (пропозиції) подібних земельних ділянок з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Аналіз ринку земель комерційного призначення та вибір об'єктів порівняння

Слід зазначити, що у Львівська обл. у відкритому доступі в джерелах масової інформації обсяг інформації щодо продажу вільних не забудованих земельних ділянок під комерційне та промислове призначення, що оформлені у приватну власність в належному порядку (мається державний акт на право власності на земельну ділянку, договори купівлі-продажу, тощо) в порівнянні з ринком під житлову забудову є невеликим, тобто ринок продажу комерційних ділянок є не активно жвавим та не відрізняється різноманітністю пропозицій до продажу стосовно площ ділянок та їх цільового призначення. Так, ринок пропозицій до продажу земель ОСТ та рекреаційного призначення поруч із різноманітними водоймами є більш розвинений, але він відноситься до зовсім іншого сегменту земель ніж об'єкт оцінки і приймати такі об'єкти у порівняння є недоцільним.

Вивчивши пропозицію земельних ділянок на вторинному ринку по всієї області, були обрані земельні ділянки площею в межах 0,5 - 2,0 га, комерційного призначення, відведені у приватну власність, що потенційно можуть розглядатись як ділянки під будівництво крупних промислових об'єктів в розрахунку на нові сучасні інвестиції та сучасний підхід до проектування великих промислово-складських комплексів. Середній діапазон цін пропозицій від продавця складає 700 — 1100 дол. за сотку землі.

Треба відмітити, що взагалі, ринок об'єктів земельних ділянок під потужні великі промислові комплекси дійсно існує, але є обмеженим, достатньо

рівномірним і майже не залежить від регіону розташування. В даному випадку масштабний фактор не сприяє здешевленню таких великих ділянок, так як їх особистості в цьому і розкриваються - великі земельні ділянки, обладнані комунікаціями та під'їзними шляхами, що дозволяють розміщувати потужне підприємство компактно. В такому разі маленькі ділянки (6-15 соток), навіть розташовані у місті об'єкта оцінки не є зіставними. Аналіз ринку великих земельних ділянок проводився по всій області з захватом прилеглих районів сусідніх областей.

Аналіз поточного стану ринку земельних ділянок, розташованих у межах даного району, показав відсутність даних про операції купівлі-продажу земельних ділянок. Тому при відборі об'єктів порівняння в даному випадку нами приймалися до уваги дані цін пропозицій до продажу вільних від забудови земельних ділянок або із старими будовами, які мають порівняльні з об'єктом оцінки характеристики з точки зору розташування (райони з розвиненою інфраструктурою), цільового призначення, фізичних характеристик і інфраструктури (наявність або близькість інженерних мереж і умови підключення до них, об'єкти соціальної інфраструктури).

При проведенні аналізу були використані дані, розміщені на сайтах баз даних нерухомості, агентств нерухомості прилеглого регіону. Також були отримані консультації спеціалістів ріелторів, які активно працюють у напрямку продажу земельних ділянок.

Вивчивши ринкові тенденції та пропозиції до продажу земельних ділянок на вторинному ринку, були обрані земельні ділянки, що зіставні з об'єктом оцінки, на які вже оформлене право власності.

При розрахунку вартості об'єкта оцінки він розглядається, як «умовно вільний від забудови».

Відповідно до п. 197.1.21. Податкового кодексу України, від ПДВ звільнені операції при «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».

Згідно листа¹ Державної податкової служби України від 15.06.2012 р. №10075/6/15-3415-26, №16675/7/15-3417-26, «якщо здійснюється операція з поставки (продажу, передачі) земельної ділянки, що знаходиться під об'єктом нерухомості, як окремого об'єкта, то така операція з відчуження звільняється від оподаткування ПДВ (за умови відображення в обліку придбання такої ділянки як окремого об'єкта)».

Об'єкт оцінки належить приватній юридичній особі на праві приватної власності, станом на 14 квітня 2023 р. окремо обліковується на балансі підприємства на 101 рахунку. Тобто, вартості складових об'єкта оцінки не містить ПДВ.

В якості об'єктів порівняння розглядалися лише такі земельні ділянки, що є вільними від забудови і розглядаються, як окремі об'єкти. Тобто, також їх вартості не містить ПДВ.

Уточнення інформації проводилося в усній бесіді за телефонним дзвінком агенту, телефон якого зазначено в оголошенні. Огляд об'єктів порівняння, наведених у розрахункових таблицях, оцінювачем не проводився. Об'єкти зіставлення представлені в розрахунковій в таблиці 5.1.

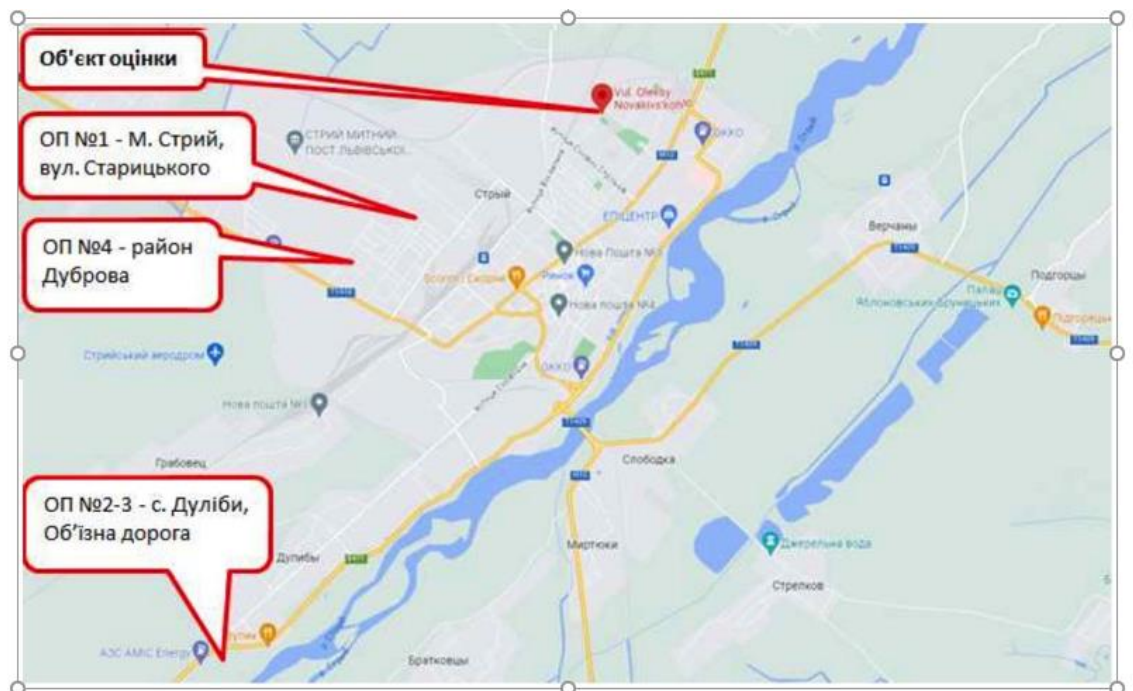


Рис. 5.1 Місцезорташування земельних ділянок-аналогів

Таблиця 5.1 Визначення ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок

Фактори порівняння	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4	Оцінювальна земельна ділянка
Джерело інформації/ посилання:	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaia-zemlva-konmiercheskogo-naznacheniva-strvv-novvv-mir-23691603.html	https://www.olx.ua/d/uk/obva-vlenie/prodazh-dlvanki-2-ga-komertsva-1-In-va-pri-tras-m-striv-vulik-IDRDEOc.html	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaia-zemlva-konmiercheskogo-naznacheniva-strvv-duliby-23952316.html	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaia-uchastok-pod-iiluvu-zastrovku-strvv-dubrava-dubro-valitsa-25-5-94066.html	
Дата актуалізації пропозиції:	квітень 2023	квітень 2023	квітень 2023	квітень 2023	
Телефон, контактна особа:	(063) 104 3834, Андрій	(067) 340 2133, Денис	(063) 104 3834,	(063) 161 8961	
Пропонуємі ціни продажу за домовленістю з продавцем, грн.	7 386 860	5 558 612	6 648 174	332 409	
Наявність забудови	вільна від забудови	вільна від забудови	вільна від забудови	вільна від забудови	умовно вільна від забудови
Коригуючий коефіцієнт, Кзаб	0%	0%	0%	0%	
Скоригована пропонуєма ціна продажу, грн.	7 386 860	5 558 612	6 648 174	332 409	
Коригуючий коефіцієнт на умови продажу	-20%	-20%	-20%	-20%	
Скоригована вартість, грн.	5 909 488	4 446 890	5 318 539	265 927	
Площа зем. ділянки, кв.м	18 581	19 900	17 920	860	4 359
Пропонуємі ціни продажу, грн./1кв.м	318	223	297	309	

Адреса земельної ділянки	Львівська обл., м. Стрий, вул. Старицького, район Новий Світ	Львівська обл., м. Стрий, с. Дуліби, Об'їзна дорога (поряд з мотельно-ресторанним комплексом	Львівська обл., м. Стрий, с. Дуліби, Об'їзна дорога, біля траси Київ-Чоп	Львівська обл., м. Стрий, на розі двох вулиць Т.Швеця та вул. Дуброва.	Львівська обл., м. Стрий, вул. Новаківського О., буд. 7
Кадастровий номер	4611200000:05:022:0029	4625382000:02:000:0207	4625382000:02:000:0221	4611200000:08:001:0131	4611200000:03:001:0001
Локальне розташування	периферійна зона міста, добра транспортна доступність, рівень інвестиційної привабливості для	периферійна зона майже на межі міста (передмістя), добра транспортна доступність, рівень	периферійна зона майже на межі міста (передмістя), добра транспортна доступність, рівень	периферійна промислова зона в межі міста, добра транспортна доступність, фасад,	периферійна промислова зона в межі міста, добра транспортна доступність, фасад,
Коригуючий коефіцієнт, %	0%	0%	0%	0%	0%
Правовий режим земельної ділянки та вимоги щодо	приватна власність, під комерційне використання, сервітути	приватна власність, під комерційне використання,	приватна власність, під комерційне використання,	приватна власність, під комерційне використання, сервітути	приватна власність, під комерційне використання,
Коригуючий коефіцієнт, %	0%	0%	0%	0%	0%
Рівень інженерно - технічного облаштування	на ділянці: електропостачання (власна	всі комунікації поруч з ділянкою, можливе до них	всі комунікації поруч з ділянкою, можливе до них	на ділянці: електропостачання (власна	на ділянці: електропостачання (власна

	ТП), вода, каналізація; газ поруч	під'єднання	під'єднання	НП), вода, каналізація, газ.	НП), вода, каналізація, газ
Коригуючий коефіцієнт,	2%	5%	5%	0%	
Фізичні характеристики	правильної зручної форми, рівна, не фасадна, є під'їзд і з'їзд з вулиці з твердим покриттям, інженерно геологічні параметри	правильної зручної форми, рівна, без заїзду з фасаду, інженерно геологічні параметри задовільні	правильної зручної форми, рівна, з фасаду окремий під'їзд з твердим покриттям, інженерно геологічні параметри задовільні	правильної зручної форми, рівна, з фасаду є окремий під'їзд з твердим покриттям, інженерно геологічні параметри задовільні	правильної зручної форми, рівна, з фасаду окремий під'їзд з твердим покриттям, інженерно геологічні параметри задовільні
Коригуючий коефіцієнт, Кфх	10%	10%	0%	0%	
Площа зем. ділянки, кв.м	18 581	19 900	17 920	860	4 359
Коригуючий коефіцієнт, Кил	1%	2%	1%	-2%	
Сумарний коригуючий коефіцієнт, Км	13%	17%	6%	-2%	
Скоригована вартість, грн./ 1кв.м:	359	261	315	303	
Коефіцієнт варіації ряду, %					13%
Медіанне значення вартості 1 кв.м. земельних ділянок-аналогів, грн.					309
Загальна вартість земельної ділянки (округлено), грн.					1 346 900
Вартість земельної ділянки (округлено), дол. США					36 500

Таким чином, ринкова вартість складової об'єкта оцінки - земельної ділянки кадастровий номер: 4611200000:03:001:0001, розташованої за адресою: Львівська обл., м. Стрий, вулиця Новаківського О., будинок 7, яку розраховано методичним підходом зіставлення цін продажу, становить без ПДВ: 1 346 900 грн.

6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

6.1. Використання природних ресурсів м. Стрия

На сучасному етапі розвитку суспільства виникла потреба у глибокому вивченні потреб взаємодії та розробці природоохоронних заходів.

Все більшої актуальності набуває охорона не лише окремих компонентів природного комплексу, а й збереження, оздоровлення всього ландшафту, захисні функції якого істотно послабились внаслідок інтенсивної господарської діяльності.

Основним завданням раціонального природокористування є збереження та підвищення продуктивності та цінності природних ресурсів забезпечення раціонального використання та розширення відтворення ресурсів для постачання сировиною та енергією сільського господарства, поліпшення умов життєдіяльності.

Проблема охорони природи стає все більшою не тільки природопізнавальною, але й, гострою соціальною й політичною проблемою, вона включає в себе економічний, оздоровчо-гігієнічний, естетичний, навчально-пізнавальний аспекти.

Під охороною природи розуміють синтез міжнародних, державних і громадських заходів направлених на раціональне використання, відтворення і охорону природних ресурсів, на захист природного середовища від забруднення й руйнування, в інтересах задоволення матеріальних і культурних потреб як існуючих так майбутніх поколінь.

Техногенне навантаження на природні ландшафти окремих територій України від часу становлення в первинних видах природокористування майже катастрофічне. У цілому антропогенне навантаження на перетворення агроландшафтів збільшилося в 1,5 – 2 рази.

Одним з головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є їх екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, забруднення води та ґрунту.

Не всі перераховані вище фактори піддаються достовірній кількісній оцінці в умовах міста. Так, неможливо чітко ідентифікувати вплив рівня забруднення води того чи іншого міського району на його екологічний стан в цілому. Пояснюється це невідповідністю в розташуванні джерел постачання води та місць її споживання.

Виходячи з умов міста Стрия, довкілля оцінювалося за рівнями атмосферного, акустичного та електромагнітного забруднення.

6.2. Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

Ґрунти мають величезне значення не лише тому, що є головним джерелом отримання харчових продуктів. Вони відіграють активну роль в очищенні природних і стічних вод, які крізь них фільтруються. Тому користуватися ґрунтом, землею слід розумно й бережно.

В гонитві за врожаєм ґрунти почали орати деталі глибше і частіше, вносити в них величезні кількості мінеральних добрив та пестицидів. Пестициди пригнічують біогенну активність ґрунтів, знищують потрібних мікроорганізмів. Черв'якові, зменшують природну родючість. Крім цього, гинуть комахи - запилювачі, від чого теж різко знижується врожайність. Внаслідок внесення високих доз мінеральних добрив ґрунт забруднюється хлоридами, сульфатами. В результаті виникають дефляційні процеси, які негативно впливають на вміст гумусу (для дернових слабопідзолистих глеюватих ґрунтах становить 1,1-2,1), вміст поживних речовин у ньому (від дуже низького до середнього), на водно- і фізико-хімічні властивості ґрунтів, шари гумусного горизонту, особливо орного шару. Для компенсації винесених із ґрунту гумусу та інших поживних речовин

необхідно вносити підвищені норми органічних добрив у поєднанні зі строго нормованими мінеральними добривами.

За показниками кислотності ґрунту, який впливає на можливість вирощувати культури на тих чи інших ґрунтах, а в перспективі на їхню урожайність, ґрунти м. Стрия переважно мають слабокислу (45 %) або слаболужну реакцію (55 %).

При інтенсивному використанні землі проходить руйнування структури ґрунту під впливом механічної дії важкої техніки.

Для підвищення родючості ґрунту необхідно дотримуватись таких заходів.

1.Вносити значну кількість гною та торфокомпости (50-60 т/га), підвищувати вологоємкості і водозатримуючу здатність ґрунтів та вносити необхідну кількість мінеральних добрив (3-4 ц/га).

2.Запобігати водній ерозії шляхом залуження або заліснення земельних ділянок, які піддані ерозії.

4.Поступово проводити поглиблення орного шару.

5.Завдяки зеленого добрива підвищувати родючість ґрунту.

6.Впроваджувати правильні науково - обґрунтовані сівозміни.

7.Зменшити до мінімуму накопичення отрутохімікатів у ґрунті, використовуючи малотоксичні препарати (наприклад, під зернові культури вносити гранстар, зменшити внесення аміачної солі і БІ-58).

6.3. Водні ресурси міста Стрия, їх стан та охорона

Вода - найбільш розповсюджена і найбільш важлива речовина на Землі. Основною частиною водних ресурсів на території району є річка Стрий, яка протікають біля міста, а також атмосферні опади.

Аналіз досліджень ґрунту та води в місті не проводився, що є значним недоліком. Немає загальної схеми стану ґрунтів міста та загальної схеми стану підземних вод, тому немає можливості врахувати дію стану ґрунтів та підземних вод на екологічну якість території у загальноміському масштабі.

Джерелом забруднення річки Стрий є шкідливі викиди переробки продукції промислових підприємств, які впливають на якісні зміни води, зокрема на запах, присмак, хімічний склад.

Надзвичайно важливе значення для життя людини мають водні ресурси, тому в проекті виділена значна увага приділяється їх охороні та відновленню. Згідно з “Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режимом ведення господарської діяльності в них”, встановлюється єдиний правовий режим визначення розмірів меж водоохоронних зон. Водоохоронні зони встановлюються для створення сприятливого режиму водних об’єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, а також зменшення коливань стоку вздовж річок та навколо озер, водосховищ та інших водоймищ.

До складу охоронної зони входить заплава річки та її притоків, перша надзаплавна тераса, бровки і круті схили берегів, а також прилеглі території. Межі водоохоронних зон встановлюються з урахуванням рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, а також цільового призначення земель. На землях міста розмір водоохоронної зони встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони меж земель, конкретних умов забудови. Охорона зона згідно Земельного кодексу України встановлюється вздовж річок, озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об’єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності. В межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- Для річки Стрий – 100 метрів.

При крутизні схилів більш як трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), в тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

У водозахисній зоні дотримується режим регулювання господарської діяльності. Виконання водоохоронних та інших заходів упорядкування водоохоронних зон за винятком земель водного фонду покладається на виконавчі комітети рад. Контроль за використанням водоохоронних зон здійснюється міською радою, органами охорони навколишнього середовища та управлінням земельних ресурсів.

6.4. Охорона атмосферного повітря

Атмосферне повітря є середовищем безпосереднього існування людей, тварин та рослин, а атмосферний кисень утворює їх життя. Тому дуже негативний вплив на стан здоров'я міських жителів, особливо малих дітей і людей старшого віку, має забрудненість повітря.

М.Стрий має значний промисловий потенціал, є крупним транспортним вузлом залізничного та автомобільного транспорту, що визначає напруженість екологічної ситуації.

В місті зареєстровано 1527 стаціонарних джерел шкідливих викидів в атмосферу. Загальний об'єм цих викидів складає:

- 1990 р.-2365 т/рік;
- 1994 р.-791 т/рік;
- 1995 р.-558 т/рік.

Зменшення викидів обумовлено економічною кризою, на даний час ситуація стабілізувалася на рівні 1994 - 95 рр., з можливим збільшенням при покращенні економічного стану держави і міста.

До найбільших підприємств-забруднювачів атмосфери відносяться: завод "Металіст"; меблевий комбінат "Стрий"; вагоноремонтний завод; м'ясокомбінат; завод гумових виробів; ВКП "Стрийнафтопродукт"; Стрийтеплокомуненерго; КЕЧС; Взуттєва фабрика.

Потужність очисних споруд каналізації є недостатньою (поступає стоків приблизно $40 \text{ т} \cdot \text{м}^3/\text{добу}$, проектна потужність КОС - $25 \text{ т} \cdot \text{м}^3/\text{добу}$), в результаті чого забруднюється р. Стрий в місці скиду стоків, в районі с. Добряни. Крім цього, за даними аналізів райСЕС річкова вода в межах міста, вище за течією, також забруднена (БПКпов $>10 \text{ м}^2/\text{л}$), що свідчить про те, що вода приходить в місто вже забрудненою. Крім цього, свій внесок вкладають підприємства м.Стрия, які скидають дощові стоки в річку без попередньої очистки.

Шумове забруднення на території міста в основному створюється залізничним транспортом. Рівень шумового дискомфорту на перегонах залізничних ліній складає 19,9 дБ, від сортувальної станції і вантажного двору - 30 і 30,8 дБ, що визначає зони шумового дискомфорту 200, 800, 850 м відповідно.

Найбільша інтенсивність автомобільного руху на вул. Львівській, Шевченка, Б.Хмельницького, Успенській, Дрогобицькій, Сколівській, Болехівській, по яких здійснюється транзитний рух по напрямках:

Рівень шуму на вулицях складає від 73,5 дБ до 66 дБ.

Електромагнітне забруднення в межах міста має прояв в районах трансформаторних підстанцій 110/35 Кв та відповідних повітряних ліній електропередачі. Електромагнітне забруднення в межах міста має прояв в радіусі 20 - 100 м від даних об'єктів.

Інші забруднення, що перевершують гранично допустимі рівні, в межах Стрия відсутні

До містобудівних заходів по покращенню міського природного середовища відноситься вдосконалення функціонального зонування, формування планувальної системи міста.

При розробці дипломного проекту зроблено аналіз використання території й оцінка стану оточуючого середовища, а також запропоновано заходи по його покращанню.

До господарських, виробничих факторів погіршення санітарного стану міста відносяться шкідливі відходи промислового виробництва, які забруднюють ґрунт, атмосферне повітря і воду, а також джерела шуму й електромагнітного випромінювання радіо–локаційної станції.

Даним проектом пропонуються наступні заходи по охороні навколишнього природного середовища міста Стрий:

1. Охорона водних ресурсів;
 - створення водоохоронних зон вздовж річки Стрий та її притоків з метою запобігання їх забрудненню, засміченню та виснаженню;
 - проведенню робіт по покращенню стану водних джерел у південній частині міста, створення зони охорони ландшафту;
 - реконструкція та будівництво на територіях ринку, автобусного парку , нафтобази, АЗС споруд, необхідних для очищення дощових та стічних вод від паливно-мастильних матеріалів.
2. Охорона і раціональне використання земель:
 - впровадження ґрунтозахисної системи землеробства на землях сільськогосподарського призначення, на городніх масивах, що розміщені на ерозійно небезпечних ділянках;
 - влаштування організованої планово–регулярної очистки території міста з утилізацією відходів, організацією нових і вдосконаленням старих сміттєзвалищ;
 - реконструкція системи водопостачання і будівництвом нових віток для 100% охоплення всіх споживачів;

- проведення інженерної підготовки території по захисту її від затоплення, підтоплення, попередження зсувів;

- проведення заходів по благоустрою території міста.

3. Рациональне використання і зберігання відходів виробництва і побутових відходів. На полігонах по переробці промислових і побутових відходів запровадити нові технології по їх переробці, а також утилізації з метою одержання вторинної сировини і застосування її у промисловості.

6.5 Стан охорони і примноження флори і фауни

Рослинний світ, або флора, дуже чутливо реагує на зміни екологічних факторів і є чітким показником обсягу антропогенного впливу на природу. Рослини – найбільш беззахисні перед діяльністю людини, й з урахуванням сучасного стану біосфери їх охорона стала нині важливим комплексним міжнародним завданням.

Оскільки на території міста Стрия ліс займає лише 2,2 га, то практично всі лісонасадження виступають місцями відпочинку у всі пори року. Ліси є місцями збору дикоростучих плодів, ягід, грибів, лікарської сировини, якщо це не заборонено службами охорони природи, які контролюють за станом навколишніх лісів. В існуючих деревостанах відповідно до вікових категорій дерев пропонується проводити рубки догляду з метою створення оптимальних умов для росту і розвитку головних порід, забезпечення їх стійкості і довговічності, попередження розмноження шкідників шляхом утримання деревостанів у відповідному санітарному стані, та забезпечить найбільш ефективне виконання насадженнями захисних функцій.

Тваринницький і рослинницький світи є джерелом промислової і лікарської сировини, харчових продуктів та інших матеріальних цінностей, необхідних для задоволення потреб населення та народного господарства. Тому потрібно як найраціональніше ставитися до рослинного і тваринного світу. З цією метою на території м. Стрия проводять ряд заходів по охороні рослинного і тваринного світу.

Характеризуючи стан флори і фауни в м. Стрию можна помітити значні втрати птахів і звірів. З метою попередження таких явищ особлива увага приділяється організації робіт. Задля збільшення численності корисних комах, птахів та звірів впроваджують біологічний метод захисту рослин і тим самим витісняючи хімічний метод, який спричиняє загибель тварин.

Таким чином, стан охорони навколишнього середовища в цілому задовільний, але щоб покращити його ефективність необхідно застосувати ряд заходів:

1. Зменшити відсоток використання отрутохімікатів (на 30%).
2. Збільшити увагу агротехнічним і біологічним заходам.
3. Збільшити кількість зелених насаджень
4. На ґрунтах бідних поживними речовинами необхідно здійснювати постійне внесення мінеральних добрив (3-4ц/га).

Проведення цих заходів дає змогу зменшити вплив діяльності людини на довкілля.

7. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

Охорона праці – це система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів і засобів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини в процесі праці.

Головною метою охорони праці є створення на кожному робочому місці безпечних умов праці, умов безпечної експлуатації обладнання, зменшення або повна нейтралізація дії шкідливих і небезпечних виробничих факторів на організм людини і, як наслідок зменшення виробничого травматизму та професійних захворювань.

Законодавче оформлення охорони праці та техніки безпеки знайшло своє відображення у Конституції України (статті 21, 35, 40, 41, 42), Кодексі законів про працю України, та інших нормативних документах.

Верховна Рада України 17 грудня 2002 року прийняла Закон України "Про охорону праці", який має велике соціально-економічне значення, оскільки торкається життєвих інтересів майже 30 мільйонів громадян України.

Система управління охороною праці включає:

- створення відповідних служб і призначення посадових осіб, затвердження інструкцій про їх обов'язки, права та відповідальність за виконання покладених функцій;
- розроблення разом з профспілкою і реалізація комплексних заходів, щодо охорони праці, впровадження прогресивних технологій, досягнень науки і техніки, засобів автоматизації та механізації виробництва, та позитивного досвіду з охорони праці;
- усунення причин, що призводять до нещасних випадків, професійних захворювань і виконання профілактичних заходів, визначених комісіями при розслідуванні цих причин;

- досліджень умов праці, атестації робочих місць на їх відповідність нормативним актам;
- розроблення і затвердження положення, інструкції, інших нормативних актів про охорону праці, що діють на підприємствах, та встановлення правил виконання робіт і поведінки працюючих на території підприємства, у виробничих приміщеннях, та на робочих місцях відповідно до існуючих, забезпечення працівників такими актами безкоштовно;
- постійного контролю за дотриманням працівниками виробничих процесів, правил експлуатації машин, механізмів, обладнання і інших засобів виробництва, використання засобів індивідуального захисту, виконання робіт згідно з існуючими вимогами охорони праці, пропаганди небезпечних методів праці.

Однією з умов продуктивності праці та економічної ефективності виробництва є покращення умов праці. Ця проблема безпосередньо пов'язана з санітарно-побутовим, та медичних обслуговуванням працівників, організацією відпочинку та харчування, та іншим.

При виконанні землевпорядних робіт, як і при багатьох інших видах робіт, теж існує небезпека для життя та здоров'я працівників. Це пов'язано перш за все з тим, що великий обсяг робіт в землевпорядкуванні виконується на автомагістралях, трасах, автомобільних дорогах, будівельних майданчиках, в забудованій території та об'єктах залізничних мереж. Шкідливі, для здоров'я працівників, фактори присутні і при виконанні камеральних робіт.

Відповідно до Закону "Про охорону праці" у кожному структурному підрозділі і на робочому місці повинні бути створені умови праці, що відповідають існуючим нормативним актам, а також дотримання прав працівників гарантованих законодавством про охорону праці. Для цієї мети власник повинен забезпечити функціонування системи управління охороною праці. Адже виробничий травматизм та захворюваність завдають великих збитків.

Раз в три роки поновлюється наказ про організацію охорони праці. Цим наказом призначено відповідальних за охорону праці в структурних підрозділах, створено комісії (ситуаційна, з охорони праці), створена система оперативного контролю за охороною праці, визначені ступені контролю, призначено відповідальних за проведення інструктажів.

Необхідною умовою запобігання виробничого травматизму та аварій повинна стати на виробництві розробка спеціальних заходів на основі глобального аналізу стану охорони праці, що характеризується наявністю на робочих місцях небезпечних виробничих факторів та умов, при яких вони можуть діяти на людей.

Управління процесом охорони праці повинно здійснюватись правильно та грамотно. Найбільше це проявляється при проведенні комплексу робіт, де техніка безпеки має надзвичайно велике значення.

Проведення такої роботи можливе лише при впровадженні на виробництві системи управління охорони праці, яка у свою чергу ґрунтується на впровадженні стандартів безпеки праці, галузевих стандартів.

В адмінбудинку обладнаний кабінет з техніки безпеки. В ньому наглядно, у вигляді стендів, розміщена поточна інформація про стан охорони праці в господарстві, права та обов'язки працівників та адміністрації з питань охорони праці, загальні правила безпечної поведінки на робочому місці, законодавчі акти в галузі охорони праці. Ведеться первинна документація з охорони праці, до її складу входять такі документи: наказ про організацію охорони праці; посадові інструкції по професіях та по видах робіт; журнали вступного інструктажу та повторного інструктажу; матеріали проведення та протоколи навчань працівників; протоколи засідання комісії з охорони праці; плани роботи поточні, оперативні та перспективні; комплексні заходи з покращення охорони праці; приписи по охороні праці та ін.

Щодо цивільної оборони, то можна сказати, що на території міста Стрия знаходиться декілька потенційно-небезпечних об'єктів техногенного та природного походження, до яких можна віднести: "Державний вагоноремонтний

з-д”; ВАТ з-д “Металіст”; ВАТ з-д ”Ковальсько-пресового обладнання“; ВАТ “Меблевий комбінат Стрий“; ТзОВ “Екран“; ВАТ “Темара“; ВАТ “Стрийавто”; ТзОВ "Леоні ваерінг системс УА ГМБХ". Вони є основними джерелами викидів шкідливих речовин та небезпечних відходів виробництва в повітря, є основним джерелом забруднення р. Стрий та підземних джерел водопостачання; залізничний вокзал, автомагістралі районного та обласного значення при аваріях на яких можливі викиди небезпечних та токсичних речовин; високовольтні ЛЕП, підземні газопроводи та лінії зв’язку, пошкодження яких загрожує життю людей. У східній частині міста Стрий протікає річка Стрий, яка при дощовому році становить загрозу затопленню прилеглих територій. Тому в бюджеті м.Стрия необхідно запланувати додаткові кошти на покращення стану формування цивільної оборони.

Проте, в м.Стрию незадовільний стан з виділення коштів на заходи щодо покращення умов цивільної оборони. Таких коштів повинно виділятися в середньому в розмірі 1% від прибутку підприємства, а виділяється значно менше норми. Ці кошти витрачаються тільки на спецхарчування, а на протипожежні витрати та на придбання спецодягу за останні 3 роки дорівнюють нулю. За таких умов не виконується колективний договір і це значно погіршує умови праці і побуту працівників землевпорядної сфери.

Перед виконанням землевпорядних робіт для працівників проводять інструктаж по пожежній безпеці.

Причиною пожеж є:

- Порушення правил побудови або експлуатації опалювальних печей;
- Необережне поводження з вогнем;
- Неправильне влаштування або порушення правил використання тимчасових освітлювальних чи нагрівальних приладів;
- Розряди блискавки або статистичної електрики;
- Несправність машин і виробничого устаткування;
- Самозаймання сільськогосподарської продукції або палива.

ВИСНОВКИ

Встановлення соціально справедливих платежів за землю, подальше стимулювання раціонального та ефективного землекористування, вимагає проведення розрахунків та перевірки отримання результатів за різними методичними підходами.

При виконанні у кваліфікаційної роботи ми розглянули методичні підходи, які функціонували і функціонують сьогодні в Україні для визначення вартості земельних ділянок різного цільового призначення та використовуються для регулювання земельних відносин.

Аналізуючи методичні підходи зауважили, що методичні підходи змінювалися відповідно до змін, які передбачені чинним законодавством. В основу запропонованих методів оцінки покладено капіталізацію доходу, який диференціювали відповідно до обґрунтованих коефіцієнтів зонінгу та якісних показників ґрунтів, що спричинило зменшення вартості земельних ділянок різного цільового використання. А саме категорій земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, сільськогосподарського призначення.

В процесі виконання дипломної роботи нами проведено дослідження щодо змін вартості земельної ділянки зайнятої 1.10.5 «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Цільове призначення: В.11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Вид використання: для виробничих цілей (обслуговування складського приміщення). Замовником надана Балансова довідка №287 від 28.04.2023 року, за якою земельна ділянка площею 0,4359 га, кадастровий номер:4611200000:03:001:0001 обліковується на балансі підприємства: 214 410,0 грн або 49,18 грн м². Нормативна грошова оцінка за методикою 2016 року на період 2023 р. становить 570,52 грн м², за методикою 2021 року – 124,22 грн м², за результатами експертної грошової оцінки – 309 грн м². Як бачимо отримані результати дуже різняться.

Перехід до регулювання земельних відносин на основі масової оцінки, яка на сьогодні запроваджується у вигляді пілотного проекту урядовою постановою від 13 жовтня 2023 р. № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель» і буде діяти у визначених регіонах 11 місяців, не вирішить питання об'єктивності та відповідності її ринковим даним. Оскільки в країні у дуже малі терміни визначені для створення ГІС системи оцінки інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру, автоматизованої системи розрахунків та оновлення показників масової оцінки на підставі ринкових результатів цивільно-правових угод. Незначні в часі терміни та недостатня база результатів ринкових відомостей щодо результатів ринкової вартості чи ціни продажу на земельні ділянки не забезпечить їх об'єктивності та обґрунтованості при оподаткуванні земель різного цільового призначення.

Бібліографічний список

1. Воронін В.О., Мамчин М.М., Лянце Е.В. Прогнозне моделювання тенденцій ринку нерухомості. Вісник Національного університету «Львівська політехніка», 2012. № 375. С. 38-46.
2. Гряник Г.М., Лахман С.Д., Бутко Д.А. Охорона праці: підручник. К.: Урожай, 1994. 272 с.
3. Дикаль С.А., Зима О.Є. Безпека в галузі та надзвичайних ситуаціях. Університетський курс. Полтава: ТОВ «АСМІ», 2015. 273 с.
4. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка міських земель. - К.: Товариство «Знання» України, 1996.- 31 с.
5. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. - Київ: Вид-во УАДУ при Президентові України, 1997.- 52 с; 2-е видання, зі змінами та доповненнями — К.: Вид-во УАДУ при Президентові України, 1998.- 116 с.
6. Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І, Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин в місті. – К.: Основи, 1997. – 144 с.
7. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. - К.: "ПРИНТ-ЕКСПРЕС", 2004. — 296 с.
8. Закон України «Про оцінку земель» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
9. Закон України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення» №1050 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
10. Закон України «Про оренду землі» від 05.07.2012 №5059-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
11. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 №2658-14 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
12. Ковалишин О Теоретико-методологічні засади економічних та екологічних відносин прав власності на землю: монографія. Львів, 2019. 312 с.

13. Кошель А. О. Формування системи масової оцінки земель в Україні. Дис. на здобуття н.с. д.е.н. зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища». НУБПУ Київ, 2021
14. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання /Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: ПРОФІ, 2002. – 258 с.
15. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила.: Пер. з англ. М. Возної за ред. О. Драпіковського та І. Іванової — К.: УКРелс, 1999
16. Охорона праці в галузі сільського господарства (землепорядкування, геодезія): навч. посіб. Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. 375 с.
17. Охорона праці. Курс лекцій. Практикум: навч. посіб. Вид. 3-тє, перероб. І допов. Суми; ВТД «Університетська книга», 2009. 540 с.
18. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]/В.І. Пазинич, Л.А. Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434с.- ISBN 978-966-364-891-0
19. Про методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Постанова кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 (втратила чинність). URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
20. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Постанова кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. №831 (втратила чинність). URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
21. Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
22. Третяк А., Ковалишин О. Окремі аспекти аналітичної складової інформаційного забезпечення ринку сільськогосподарських земель. Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та

практики: матеріали Всукр. наук.-практ. інтернет-конференції, 3 березня 2022 року. Львів, 2022. с 111-114.

23. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. - 486 с.

ДОДАТКИ

