

**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:

**«ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В
РИНКОВИХ УМОВАХ»**

Виконав: студент ЗВ-62 Маг курсу

Спеціальності

193 «Геодезія та землеустрій»

Галушка Володимир Петрович

Керівник: Ковалишин О.Ф.

Рецензент: Кригуль Л.Є.

Дубляни 2024

УДК 364.122.7 (477.83)

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РИНКОВИХ УМОВАХ – Галушка Володимир Петрович – Дипломна робота. Кафедра земельного кадастру. – Дубляни, Львівський НУП. – 2024 .

61 сторінка текстової частини, 16 таблиць, 14 рисунків, 29 джерел бібліографічного списку.

У даній дипломній роботі проаналізовано огляд літератури з оцінки земель у ринкових умовах. Основний акцент було зроблено на експертну грошову оцінку при визначенні ймовірної (ринкової) ціни продажу земельних ділянок в умовах сучасного ринку.

Представлено характеристику різних методичних підходів та методів точності забезпечення найбільш ймовірного результату. Розраховано грошову вартість ділянки на підставі різних експертних шляхів та обґрунтовано кінцевий результат.

Міністерство освіти і науки України
Львівського національного університету природокористування
Факультет землепорядкування та туризму
Кафедра земельного кадастру
Освітній ступінь: *магістр*
Спеціальність: *193 «Геодезія та землеустрій»*

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру

(підпис)

д.е.н., доц. Таратула Р.Б.
“__” _____ 2024 року

З А В Д А Н Н Я

НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Галушки Володимира Петровича

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи: “Експертна грошова оцінка земельних ділянок в ринкових умовах”.

Керівник роботи: *Ковалишин О.Ф., д.е.н., професор*
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Затверджена наказом по університету №__ від “__” _____ 20__ р.

2. Термін здачі студентом закінченої дипломної роботи: “__” _____ 2024__ р.

3. Вихідні дані для дипломної роботи: *дані державної статистики інтернет джерела продажу земельних ділянок, нормативно-методична база, інші матеріали відкритих баз даних за темою кваліфікаційної роботи.*

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

Вступ.

1. Огляд загальних основ оцінки земельних ділянок

2. Дослідження локального ринку подібної нерухомості

2.1 *Характеристика об'єкта оцінки*

2.2 *Аналіз ринку нерухомості*

3. Розрахункова частина

3.1 *Розрахунок вартості земельної ділянки за методом залишку для землі*

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

4. Охорона навколишнього середовища

Висновки

Бібліографічний список

5.Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): *мультимедійна презентація на 18 слайдів*

6. Консультанти розділів проєкту (роботи)Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	

7. Дата видачі завдання: “__” _____ 2024 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту (роботи)	Строк виконання етапів проєкту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.		
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).		
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.		
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).		
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).		

Студент _____ Галушка В.П.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____ Ковалишин О.Ф.
(підпис) (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

	Стор
ВСТУП	6
1. ОГЛЯД ЗАГАЛЬНИХ ОСНОВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	8
2. ДОСЛІДЖЕННЯ ЛОКАЛЬНОГО РИНКУ ПОДІБНОЇ НЕРУХОМОСТІ	16
2.1 Розташування, інфраструктура об'єкта оцінки	16
2.2 Аналіз ринку нерухомості	22
3. РОЗРАХУНОКОВА ЧАСТИНА	28
3.1 Розрахунок вартості земельної ділянки за методом залишку для землі	29
3.2 Розрахунок вартості земельної ділянки за методичним підходом , що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	42
4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	49
ВИСНОВКИ	58
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК	60

ВСТУП

Земля – це один з основних елементів виробництва, на підставі якого країна формує матеріальні цінності. Поміж з цим земля є природним, а не є рукотворним об'єктом, який існує споконвіків. Грошова оцінка земель є одним з основних економічних механізмів земельних відносин, а саме: приватизації (викупу) земельних ділянок, земельного іпотечного кредитування, для цілей оподаткування, відшкодування збитків, цілей бухгалтерського обліку та формування ринку землі та інше. Тому актуальність ЕГОЗД з часом зростає, і вона все ширше застосовується у різних сферах життєдіяльності людей.

Як в Україні, так і у всьому світі використовують загальновідомі три методичні підходи: капіталізації доходу (прямого чи непрямого доходу), порівняння (зіставлення цін), витратний (принцип заміщення). Процедура узгодження кінцевого результату передбачає отримання підсумкової величини ринкової вартості об'єкта, який оцінюється, як розрахованого та обґрунтованого узагальнення всіх розрахунків ймовірної вартості об'єкта оцінки нерухомості (ООН) при використанні всіх підходів до оцінки. При формуванні висновків визначається, в якій відсотковій пропорції результат одного чи кількох підходів відповідає даним умовам ринку. На підставі проведеного глибокого та ретельного аналізу, а також власного професійного досвіду виконавець - оцінювач обґрунтовує остаточне значення вартості шляхом застосування методу ваг, коли вартість об'єкту включає у себе відсоткову вартість визначену кожним з доступних методичних підходів та дає найбільш точний результат в умовах сучасного ринку оцінки.

Переваги будь-якого з методичних підходів, вибраних при оцінці даного об'єкта керуються наступними важливими критеріями:

- меті та цілі визначення оцінки, типу нерухомості і сучасним тенденціям ринку.
- можливої достовірності, актуальності, а також точності розрахунків та прогнозів-припущень, проведених у рамках при застосуванні кожного з підходів,
- можливості відобразити дійсні наміри (ціну продажу-купівлі) потенційного продавця або покупця.

- наявність якості і достовірності вихідної інформації щодо об'єкту оцінки, на підставі якої ґрунтується аналіз.
- можливість обраних підходів враховувати ринкові кон'юнктурні коливання на ринку нерухомості, їх змін та вартість грошей у часі.

Опираючись на використання всіх методичних підходів щодо оцінки ринкової (ймовірної) вартості об'єкта нерухомості, отримують розрахунки, які у результаті узгодження дозволяють прийняти найбільш точне рішення про вартість об'єкта оцінки (ВОО) з урахуванням якісного та кількісного їх значення.

Умови та стан ринку земельної нерухомості на дату, коли проводиться оцінка, наявність достатнього та достовірного об'єму інформації щодо пропозицій купівлі-продажу подібних з аналогами порівняння для проведення об'єктивного аналізу, а також відсутність у об'єкта нетипових обтяжень, що впливають на застосування підходу і дозволяє нам обрати найбільш достовірний метод.

Мета і задача дослідження. Метою нашої роботи є проведення розрахунків та аналітичних досліджень правдивості (об'єктивності) визначення вартості земельної ділянки експертним методом у Львівській обл., а саме у м. Городок.

Основне завдання - розкрити основні теоретичні фундаменти оцінки нерухомості; проаналізувати сучасний розвиток ринку нерухомості в Україні у процесі виконання оцінки; провести розрахунки доступними методичними підходами; обґрунтувати кінцеву вартість (сформулювати висновок).

Об'єкт дослідження нерухомість - земельна ділянка.

Предметом дослідження є основні поетапні процеси та застосування методики при розрахунку та визначення ймовірної вартості земельних ділянок.

1. ОГЛЯД ЗАГАЛЬНИХ ОСНОВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ринок нерухомості з 24 лютого 2022 р. відчуває вплив невизначеності, пов'язаної з політичною та економічною нестабільністю. Величина впливу подій на ринок нерухомості на даний момент невідомий і слабо вимірюваний та не прогнозований. Теперішні ринкові умови змінюються ледь не щодня. Будь-яка оцінка є актуальною лише на дату проведення оцінки. Визначена у даній роботі вартість може змінитись значно та несподівано протягом відносно короткого періоду часу (у тому числі внаслідок факторів, які не могли бути відомі Виконавцю на дату проведення оцінки).

У подібних ситуаціях (порушення рівноваги ринку), Оцінювачі повинні враховувати всі істотні фактори і надавати вагу тим індивідуальним угодам, які на їхню думку, кращим чином відображають ринок, і віддавати перевагу тим методичним підходам і методам, які найбільш адекватно відображають, на думку Оцінювача, ситуацію, що склалася на ринку .

Визначення ринкової чи неринкової вартості є досить складним аналітичним процесом. Опираючись на європейські стандарти та нормативно-методичну базу, оцінка розробляється на підставі методичних підходів та методів, які є основними складовими їх частинами або є результатом комбінування (врахування результатів кожного з розрахованих) кількох методичних підходів, а також оціночних дій, припущень та висновків.

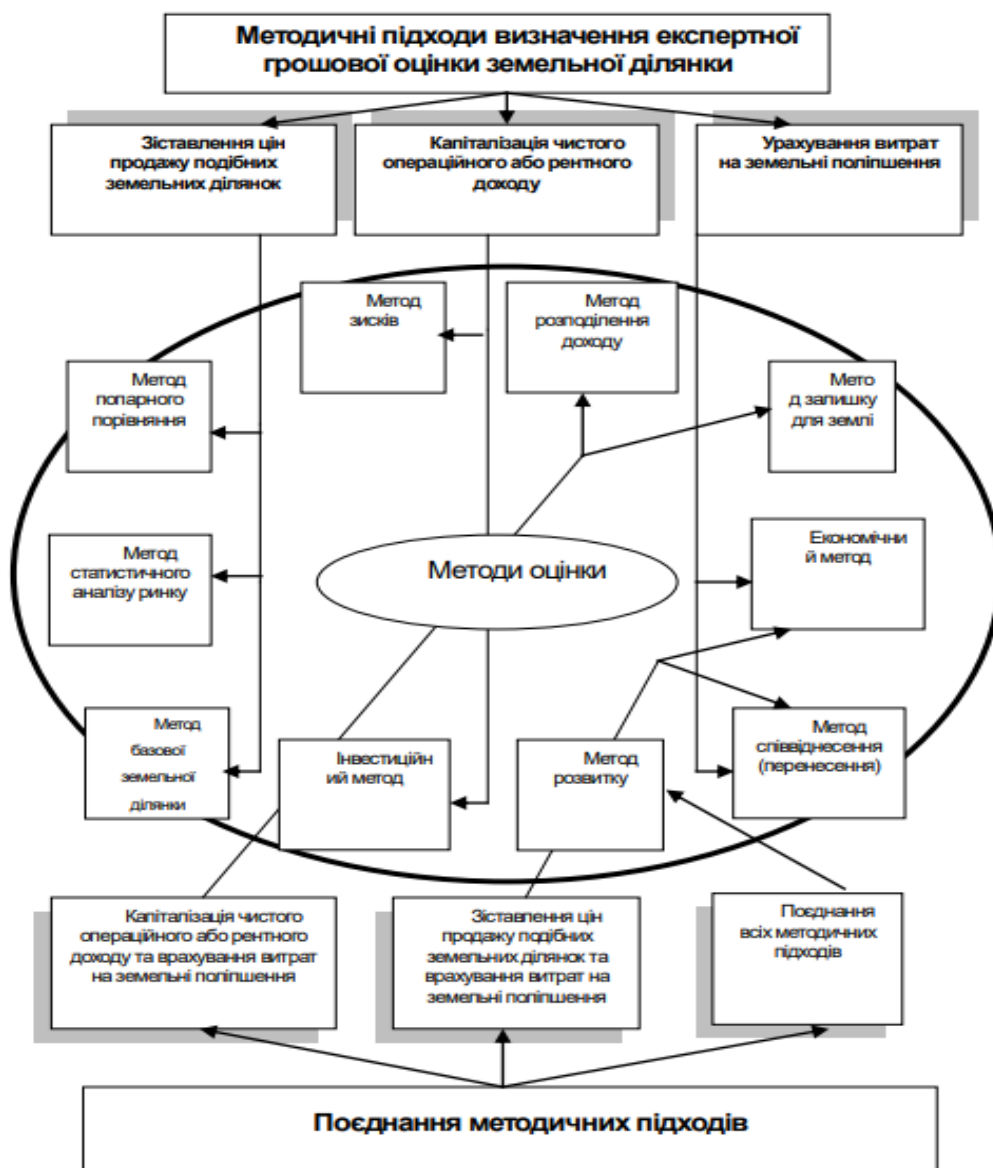


Рисунок 1.1 Методичні підходи визначення грошової оцінки та їх методи.

В загальному, виготовлення ЕГОЗД передбачає кілька етапів:

- Перший – підготовка до оцінки, де ми ознайомлюємося з самим об'єктом оцінки, його умовами угоди, визначаємо базу оцінку, обговорюємо і прописуємо з Замовником істотні умови договору;
- Другий - процедура розробки ЕГОЗД, розпочинається з підписання договору на оцінку, з визначенням, зокрема, завдання оцінки, ознайомлення з тим об'єктом, який буде оцінюватися та збір інформації (оброблення вихідних даних), яка буде потрібна для проведення оцінки. Також проводиться ідентифікація об'єкта оцінки – земельної ділянки та пов'язаних з нею прав, обмежень та застережень,

які можуть виникати в процесі розробки оцінки. Обов'язково проводиться аналіз, який дозволяє встановити найбільш ефективне її використання. Другий етап включає також вибір методичних підходів, які будуть застосовуватися.

В кінці проводиться узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням цих методичних підходів та складання звіту (Висновку) про вартість земельної ділянки. Може проводитися актуалізація (доопрацювання) звіту на нову дату (у разі потреби).

Визначення вартості землі на підставі ЕГО базується на ринкових даних та вимагає застосування тих методів оцінки, які ґрунтуються на розділенні економічних інтересів та вартості між фізичними компонентами: землею та нерухомістю, розташованою на ній. Оскільки ринок оренди та продажів об'єктів нерухомості достатньо розвинути, ми можемо вдало оперувати цими даними, при цьому задовольнити потреби щодо визначення вартості самої землі без вартості будівель чи споруд, що розташовані на ділянці.

Відповідно до загальної Методики ЕГОЗД та Порядку проведення ЕГОЗД, оцінка проводиться на підставі таких методичних підходів:

- 1) дохідний капіталізація (пряма і непряма) доходу;
- 2) порівняльний (зіставлення цін продажу);
- 3) витратний (враховує витрати на поліпшення).

Підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат всіх на земельні поліпшення, а це будівлі та споруди, які розташовані в межах ділянки, використовується для оцінки ділянок, поліпшення яких передбачається або вже побудоване, і буде найбільш ефективно використовуватися власником (користувачем).

Чистий операційний дохід (ЧОД) розраховується на основі аналізу (станом на дату оцінки) ставок оренди за землю по ринку.

Рентний дохід (РД) визначається як різниця між очікуваним доходом від реалізації продукції, яку можна отримати на земельній ділянці

(фактичної або умовної), та її виробничими витратами , а також прибутком виробника.

Для земельної ділянки, яка є поліпшена (обтяжена нерухомістю), дохід із землі визначається шляхом розділення спільного доходу між її фізичними компонентами, якими є земля та її земельні поліпшення.

Пряма капіталізація базується на припущенні про постійність та стабільність грошових потоків від користування земельною ділянкою. В цьому випадку вартість земельної ділянки розраховується як відношення ЧОД або РД до ставки капіталізації .

Непряма капіталізація навпаки, ґрунтується на припущенні про обмеженість та можливу змінність грошового потоку від користування земельною ділянкою протягом якогось періоду з наступною її реалізацією на ринку. В цій ситуації вартість земельної ділянки розраховується як поточна вартість можливих майбутніх доходів від її використання та продажу.

Ставка капіталізації розраховується загальним співвідношенням між ЧОД та ціною продажу схожих земельних ділянок або розрахунком на основі норми віддачі на інвестований капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставку капіталізації для землі можна визначити як різницю між загальною ставкою капіталізації для (обтяженої) поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості нерухомості розташованої на ній.

Під час оцінки забудованих земельних ділянок , а також забудова яких планується, ЧОД визначається на основі очікуваного прогнозованого доходу (на ринку) від оренди землі або забудованої земельної ділянки (нерухомості) за умови її найбільш ефективного використання.

Підхід, який ґрунтується на зіставленні цін продажу схожих на ринку земельних ділянок, опирається на дані пропозицій або фактичних продажів схожих земельних ділянок, які подібну однакову функцію та характер

можливих земельних поліпшень, а максимально близький район розташування та схожі фізичні характеристики.

Цей метод є максимально сконцентрований на кон'юнктуру ринку. На території Городоцької міської ради або району є достатня кількість продаж (пропозицій) подібних земельних ділянок. Цей підхід являється найточнішим, бо включає в себе найбільшу кількість необхідної достовірної інформації. Тому для визначення ринкової (дійсної ймовірної) вартості земельної ділянки оцінювачі також обрали цей підхід, як базовий.

За даним методичним підходом використовується метод порівняння, при якому вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склались на ринку. Застосовуючи даний метод вносяться поправки, які коригують вартість кожного з об'єктів порівняння, щоб максимально врахувати відмінності. Тому щоб взяти цей метод за основу, беруть ціни продажу схожих земельних ділянок, що пропонуються на ринку, з максимально подібними функціональним використанням та характером їх забудови. Також основними

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних за функціональним використанням та характером забудови земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість достатньою мірою збігаються з ділянкою, що оцінюється. Основні фактори підбору аналогів є :

- правовий статус земельної ділянки;
- умови продажу (вимушений продаж ,вільний вторинний ринок);
- дата продажу (актуальність на дату оцінки);
- місце та район , де знаходяться об'єкти порівняння;
- розмір , рельєф та конфігурація (інші фізичні характеристики));
- вимоги до проекрованої забудови.

Якщо властивості ділянок, що беруться до порівняння перевищують або не відповідають параметрам нашої земельної ділянки, що оцінюється, то їх фактична ціна має бути відповідно скоригована в більшу чи менше сторону . На

підставі цього, одержані ціни продажу дозволяють визначити вартість земельної ділянки, що оцінюється як середнє значення для ранжованого ряду (не враховуючи найбільше і найменше значення) або найбільш поширене значення серед отриманих результатів.

Оцінка забудованих земельних ділянок здійснюється шляхом встановлення усіх витрат на земельні поліпшення, які включають в себе загальні ринкові витрати при будівництві будівель чи-і споруд.

Вартість землі, яка забудована комерційною нерухомістю, такою як: АЗС, ресторани, готелі, санаторії та інші) розраховується на основі їх прибутковості. При цьому дана вартість визначається шляхом роз'єднання загальної отриманої суми ринкової вартості цих об'єктів в комплексі (будівлями, спорудами та іншими матеріальними активами).

Чистий операційний дохід (ЧОД) обчислюється як різниця між сумами орендних платежів, що можуть бути отримані протягом усього року, та загальних операційних витрат, які пов'язують з утриманням та експлуатацією комплексу (земля + земельні поліпшення), що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язково включають витрати які йдуть на управління нерухомістю (якщо такі є), супутній ремонт, оплату земельного та інших податків на земельні поліпшення, але не враховуються експлуатаційні витрати та податки, які торкаються господарської діяльності, що ведеться в межах земельної ділянки.

При оцінці земельних ділянок, які вже забудовані, вирахування витрат на земельні поліпшення (будівлі та споруди) здійснюється на підставі ринкових витрат, які пов'язані із будівництвом будинків, будівель та споруд, з умовою її найбільшого ефективного використання.

Обумовленні витрати формуються з витрат на відведення (оформлення документів) та для приведення її в нормальний стан - під забудову (виплати компенсацій та інших підготовчих робіт), вартості самого будівництва, облагородження, проектування, шляхи фінансування і прибутку інвестора, а також місцевих зборів.

Фактори які можуть впливати на вартість земельної ділянки:

- правовий режим – правова характеристика земельної ділянки;
- умови продажу та характер фінансування;
- дата продажу;
- місце розташування;
- фізичні та якісні характеристики земельної ділянки ;
- стан забудови;
- умови та обмеження використання ділянки.

У певних випадках допускається , що вартість землі може бути від'ємною, якщо сума витрат на усунення окремих будівель (непридатних, будівельного сміття) або ліквідація екологічно небезпечних об'єктів, що розташовані в її межах, перевищує загальну вартість забудованої (обтяженою нерухомістю) земельної ділянки.

Формулювання кінцевого висновку про вартість об'єкта оцінки проводиться на підставі порівняльного аналізу та отриманих результатів, припущень та ринкових даних.

Розрахунок вартості земельної ділянки включає використання обраних одного чи декількох методичних підходів, або їх поєднання.

Якщо планується використання методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу схожих земельних ділянок, потрібно застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цього вартість об'єктів оцінки розраховується на рівні цін раніше проданих (або які пропонуються до продажу) подібних об'єктів з урахуванням усіх відмінностей у характері угоди та властивостях земельних ділянок, що можуть впливати на їх вартість.

Якщо плануємо застосовувати методичний підхід, який ґрунтується на рентного або капіталізації чистого операційного доходу, у поєднанні з витратним методичним підходом (враховує витрати на земельні поліпшення), слід застосовувати метод розподілення доходу чи метод залишку для землі.

В даній роботі ЕГОЗД ми використали наступні підходи:

-поєднання методичного підходу, що основою лягає на капіталізацію чистого операційного або рентного доходу з іншим методичним підходом, що включає всі витрати на земельні поліпшення — метод залишку для землі;

-методичним підходом, на підставі якого ми зробили порівняння цін продажів земельних ділянок — метод статистичного аналізу ринку.

2. ДОСЛІДЖЕННЯ ЛОКАЛЬНОГО РИНКУ ПОДІБНОЇ НЕРУХОМОСТІ

2.1 Характеристика об'єкта оцінки.

Об'єкт оцінки – земельна ділянка площею 1,1200 га (кадастровий номер 4620910100:29:001:0155), надана для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Львівська область, Городоцький р-н, місто Городок, вул. Комарнівська, 66а, що на праві комунальної власності належить Городоцькій міській раді Львівської області.

Городок — місто, яке стало центром Городоцької територіальної громади і розташоване в Львівській області ,тепер уже Львівського району. До адміністративної реформи був центром Городоцького району.

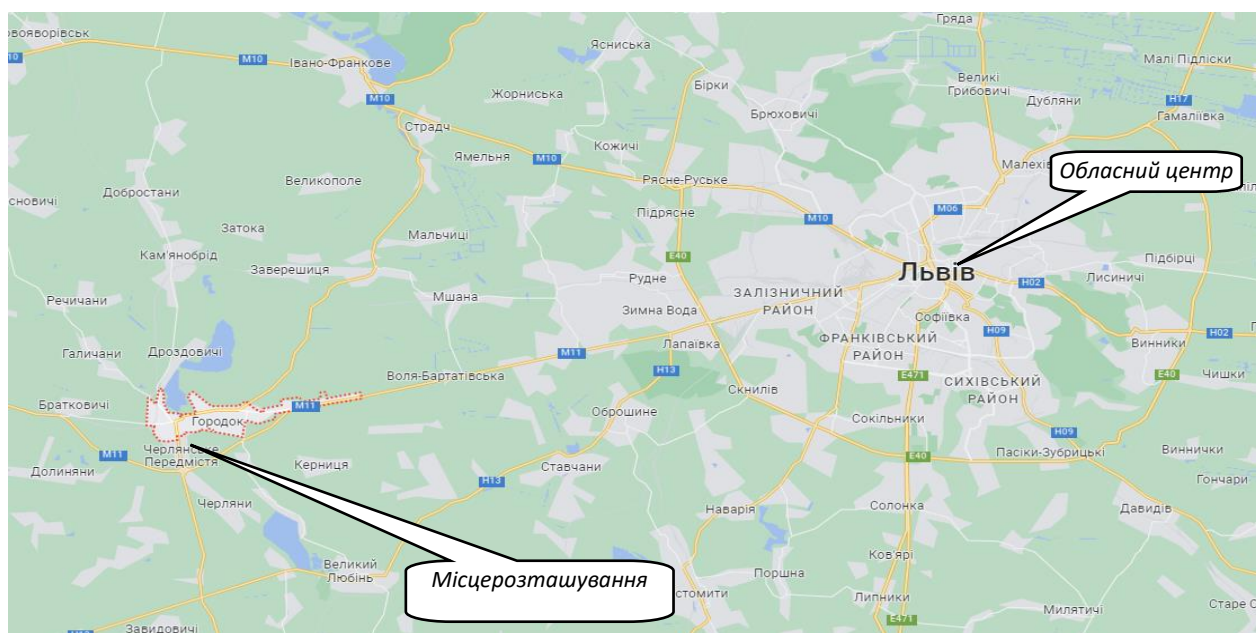


Рисунок 2.1 Місцезоташування об'єкта оцінки



Рисунок 2.2 Розташування стосовно головних магістралей населеного пункту

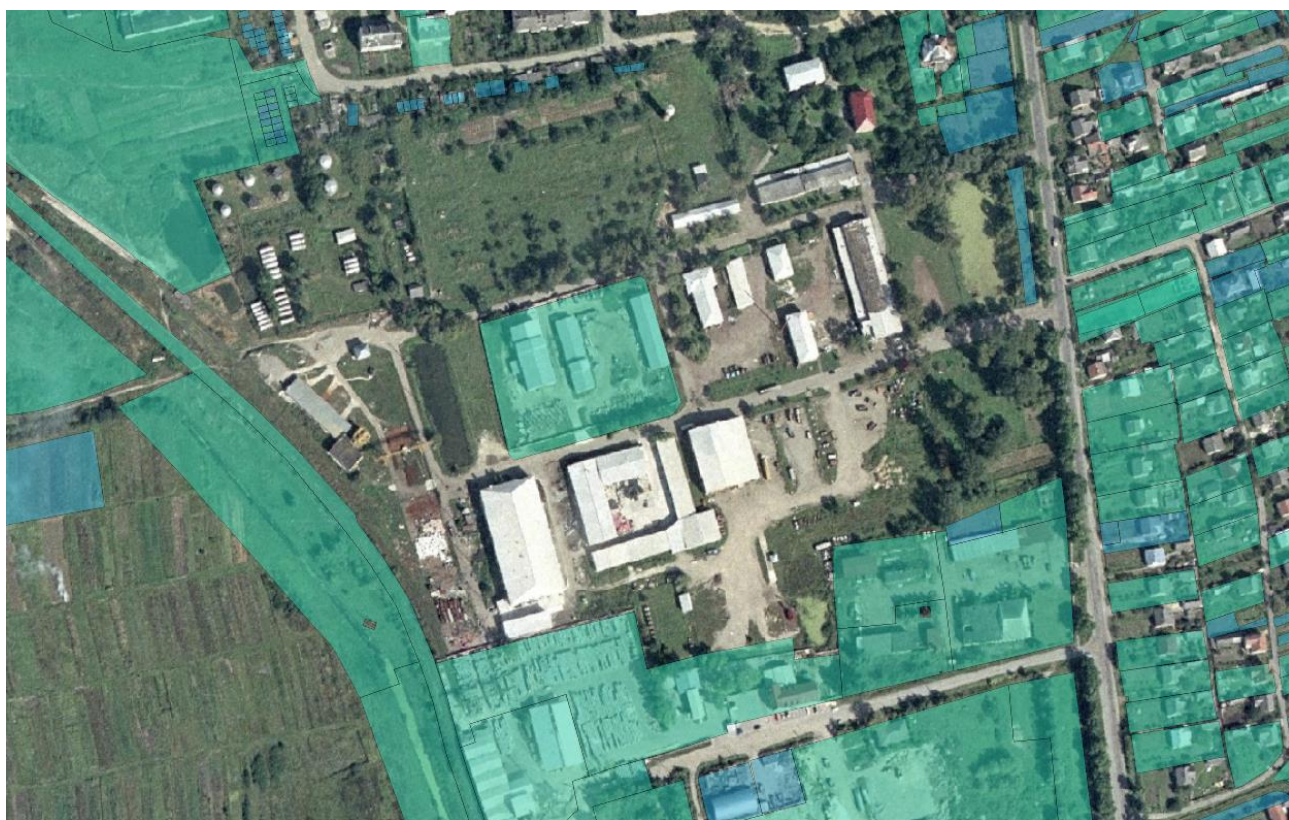


Рисунок 2.3 Викопіювання з публічної карти

4620910100:29:001:0155 [Інформація про речові права](#)

Кадастровий номер	4620910100:29:001:0155
площа	1,12 га
власність	Не визначено
використання	для обслуговування будівель складу запчастин сільськогосподарських машин та технічного обмінного пункту
призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
категорія	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
адреса	немає даних
нормативна грошова оцінка	немає даних

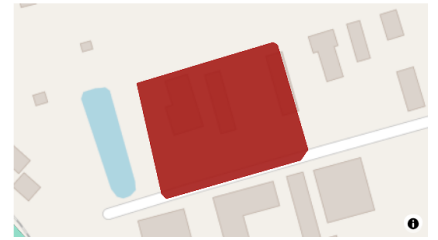


Рисунок 2.4 Витяг з системи ДЗК

Земельна ділянка площею 1,1200 га (кадастровий номер 4620910100:29:001:0155), надана для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Львівська область, Городоцький р-н, місто Городок, вул. Комарнівська, 66а.

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

На дату оцінки ділянка забудована, використовується для обслуговування виробничо-складських будівель. Покриття — частково асфальтове, частково заощення аеродромними плитами.

Рельєф ділянки спокійний.

Конфігурація земельної ділянки — наближена до правильної (прямокутник).

Перепад висот — незначний.

Земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель.

Загальна характеристика інженерного облаштування земельної ділянки:

на оцінюваній ділянці наявне електрозабезпечення, водопровід та каналізація.

Межі земельної ділянки:

від А до Б — землі загального користування (проїзд);

Від Б до А — землі загального користування (дорога).

Відстань від об'єкта оцінки до:

- центру м. Городок (Міська рада) — 1,6 км.;

- основної магістралі району (вул. Комарнівська) — 0,300 км;
- залізничної станції (Городок-Львівський) — 2,200 км.;
- автовокзалу (вул. В.Стуса, 7) — 1,3 км.;
- аеропорту (м. Львів) — 29,0 км.

Несприятливі інженерно-геологічні умови ділянки: відсутні.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, площею 0,0422га.

Опис земельних поліпшень

На дату оцінки на земельній ділянці нежитлові виробничо-складські будівлі з адміністративними приміщеннями, загальною площею 2030,8 кв.м, що на праві приватної власності належать ТЗОВ “КТБ АЛКОГРУП”.

Таблиця 2.1 — Технічна характеристика об'єкта А-2

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Об'єкт нерухомого майна	Технічний обмінний пункт (ТОП) літ. “А-2”
Адреса	Львівська обл., Львівський р-н, м. Городок, вул. Комарнівська, 66-Н
Загальна площа об'єкта згідно тех. пас. БТІ:	880,1 кв.м
Поверховість будівлі	2-х поверхова
Площа забудови	796,6 кв.м
Об'єм (розрахунково)	4779,6 куб.м
Рік забудови	Не встановлено.
Висота будівлі \ біля стіни \ (м.):	6,0м
Фактичне використання приміщень:	виробнича будівля з адміністративними приміщеннями
Технічний стан	задовільний
Характеристика конструктивних елементів:	
Фундамент	бетонний
Стіни, перегородки	цегляні
Покрівля	залізо
Перекриття	з/б плити
Підлога	цемент, плитка
Інженерні комунікації:	
Електрика	від центральних мереж
Водопостачання, каналізація	від центральних мереж
Газопостачання	відсутнє
Вид опалення	місцеве
Інші роботи	телефонізація, пожежна та охоронна сигналізація

Таблиця 2.2 — Технічна характеристика об'єкта А -1

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Об'єкт нерухомого майна	Склад інструментів літ. "А-1"
Адреса	Львівська обл., Львівський р-н, м. Городок, вул. Комарнівська, 66-П
Загальна площа об'єкта згідно тех. пас. БТІ:	584,2 кв.м
Поверховість будівлі	1-о поверхова
Площа забудови	636,6 кв.м
Об'єм (розрахунково)	2546,4 куб.м
Рік забудови	Не встановлено.
Висота будівлі \ біля стіни \ (м.):	4,0м
Фактичне використання приміщень:	складська будівля
Технічний стан	задовільний
Характеристика конструктивних елементів:	
Фундамент	бетонний
Стіни, перегородки	цегляні
Покрівля	залізо
Перекриття	з/б плити
Підлога	цемент
Інженерні комунікації:	
Електрика	від центральних мереж
Водопостачання, каналізація	відсутнє
Газопостачання	відсутнє
Вид опалення	місцеве
Інші роботи	Рампа орієнтовними розмірами 2,3м*48,5м

Таблиця 2.3 — Технічна характеристика об'єкта В -1

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Об'єкт нерухомого майна	Склад запчастин с/г машин літ. "В-1"
Адреса	Львівська обл., Львівський р-н, м. Городок, вул. Комарнівська, 66-П
Загальна площа об'єкта згідно тех. пас. БТІ:	566,5 кв.м
Поверховість будівлі	1-о поверхова
Площа забудови	620,2 кв.м
Об'єм (розрахунково)	2480,8 куб.м
Рік забудови	Не встановлено.
Висота будівлі \ біля стіни \ (м.):	4,0м
Фактичне використання приміщень:	складська будівля
Технічний стан	задовільний
Характеристика конструктивних елементів:	
Фундамент	бетонний
Стіни, перегородки	цегляні
Покрівля	залізо

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Перекриття	з/б плити
Підлога	цемент
Інженерні комунікації:	
Електрика	від центральних мереж
Водопостачання, каналізація	відсутнє
Газопостачання	відсутнє
Вид опалення	місцеве
Інші роботи	Рампа орієнтовними розмірами 2,4м*48,45м

Загалом будівлі перебувають у задовільному технічному стані.

2.2 Аналіз ринку нерухомості

Аналіз сучасного стану ринку нерухомості Львівської області показує нам, що найбільш розвинутими структурами ринку є:

- ринок продажу житла;
- ринок продажу та оренди нежилых приміщень (виробничо-складських та торгівельних);
- ринок продажу земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян і за використанням для будівництва та обслуговування приватних житлових будинків.

Сценарій макроекономічного прогнозу Національного Банку України (НБУ) є програмним, бо він враховує ефекти від виконання всіх необхідних заходів щоб реалізовувати економічну політику.

Він базується на припущеннях про дотримання Україною зобов'язань по програмі співпраці з Міжнародним Валютним Фондом (МВФ), проведення правильної фіскальної та монетарної політики, поступове зменшення дисбалансів, особливо в енергетичній сфері. Базовий сценарій допускає серйозне зменшення безпекових ризиків ще з початку 2024 року, яке сприятиме повному розблокуванню морських портів України, повернення в Україну вимушених мігрантів.

Інфляція поступово знижується, також завдяки заходам НБУ з підтриманням курсової стійкості, хоча і залишається високим через вплив війни.

З початком 2024 року інфляція знижувалася чуть швидше, ніж очікувалося. У березні підняття споживчих цін сповільнилося до 21,3% в річному вимірі. Ослабленню інфляційного тиску передувала достатня пропозиція споживчих товарів та пального, а також відносно швидке відновлення енергетичної системи України від наслідків російських обстрілів. Також важливим чинником було покращення інфляційних очікувань завдяки вжитим заходам НБУ: припинення емісійного фінансування, зміцнення курсу гривні, підвищення привабливості активів у національній валюті.

Але з продовженням війни інфляційний тиск всерівно залишається суттєвим. Порівняння з базою минулого року в річному вимірі також сприяє зменшенню інфляції. Хоча тиск на витрати бізнесу зберігається, через складнощі з веденням діяльності та налаштуванням логістичних ланцюгів в умовах війни.

Інфляція має тенденцію до зниження й надалі, зокрема через здешевлення енергоносіїв на світових ринках (коливання цін на нафтопродукти), помірний внутрішній попит, а також активний вплив монетарної політики НБУ. Враховуючи спільний ефект зазначених чинників НБУ переглянув прогноз інфляція сповільниться до 10,4% у 2024 році та до 6,7% у 2025 році. Але все може змінюватися в силу змін цін на енергетичні носії та ситуації від наслідків війни.

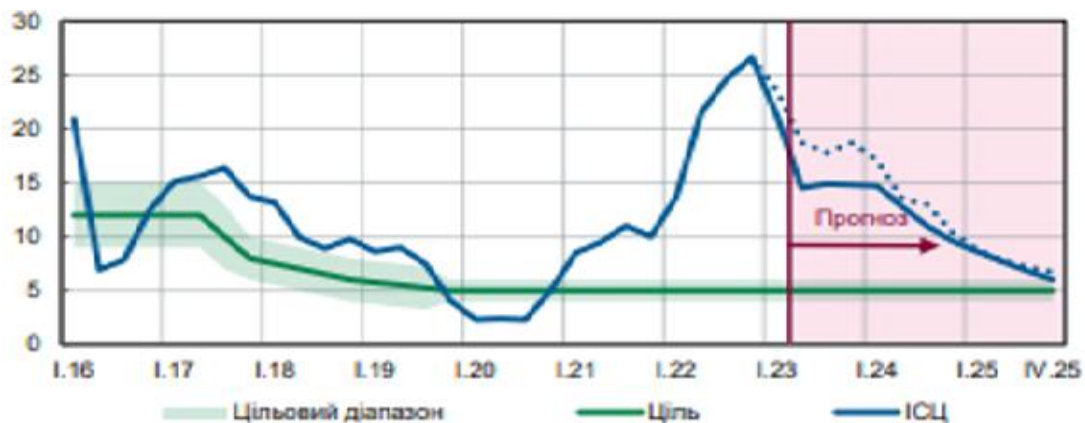


Рисунок 2.5 Ціновий діапазон наслідків війни

За реалізації припущень про безпекову ситуацію (надання оборонних комплексів протиповітряної оборони) суттєвих дефіцитів електроенергії не передбачається, за винятком локальних дефіцитів у другому півріччі. Також збільшення видатків бюджету після надання міжнародної фінансової допомоги точно підтримає економічну активність та споживання населення.

Прогнозується, що зниження ризиків безпеки із наступного року може сприяти економічному зростанню – до 4,3% у 2024 році та до 6,4% у 2025 році. Також, деокупація наших територій і повноцінне відкриття всіх чорноморських портів дадуть змогу наростити аграрне та промислове виробництво. Завдяки

поверненню частини вимушених мігрантів з країн Європи, можливе розширення внутрішнього попиту.

Завдяки міжнародній фінансовій допомозі, зберігається постійний і чистий приплив іноземної валюти.

Український уряд збільшує податкові надходження та обсяги внутрішніх залучень (цінні папери + державні облігації), проте цих ресурсів все рівно недостатньо для повноцінного фінансування всіх видатків держбюджету в умовах воєнного часу. Вагомим джерелом фінансування бюджетних потреб все рівно залишатиметься міжнародна допомога.

Враховуючи всю невизначеність, пов'язану з війною, а також суттєві видатки держбюджету, заощадження у гривні потребуватимуть високої привабливості. З огляду на це облікова ставка утримується на рівні 25%. (<https://bank.gov.ua/>).

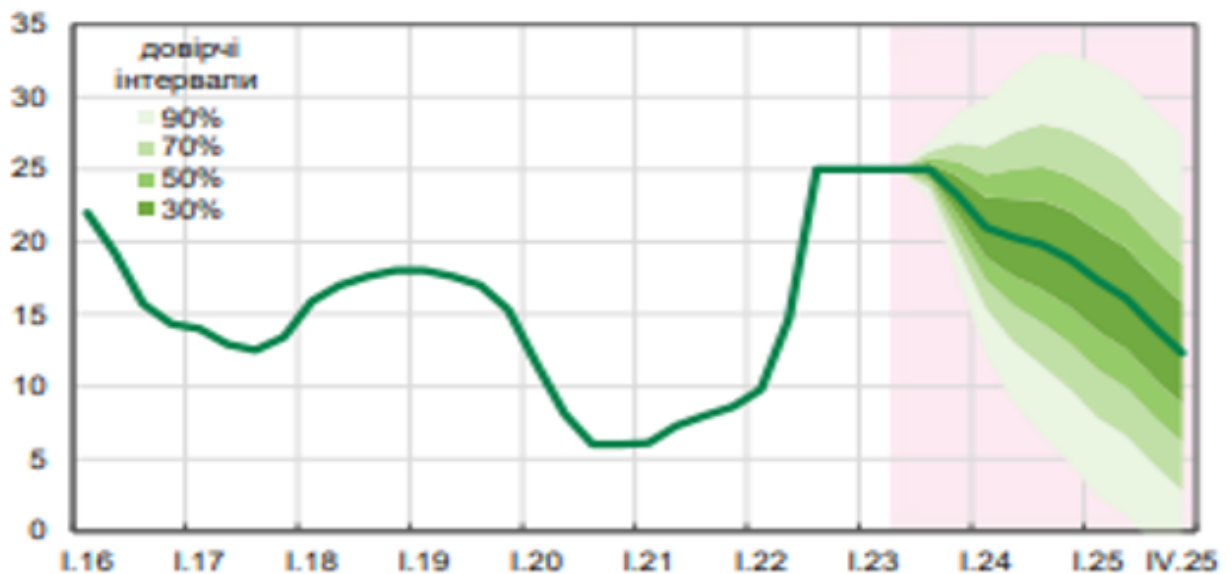


Рисунок 2.6 Графік середньої облікової ставки НБУ, %.

НБУ звичайно буде коригувати час і темпи зміни облікової ставки з огляду ситуації на валютному ринку, інфляційних змін, постійність міжнародної підтримки від міжнародних партнерів та реалізації із забезпечення привабливості гривневих інструментів.

Головним ризиком для всіх прогнозів залишається збільшення термінів та інтенсивність війни.

Війна генерує й інші ризики:

- виникнення додаткових бюджетних витрат для забезпечення функціонування енергетичної сфери;
- проблеми експорту продукції з України (перекриття-блокування кордонів з сусідніми країнами, зміни роботи «зернового коридору»);
- подальші руйнування енергетичної інфраструктури (дефіцит електроенергії) ;
- підвищення попиту на ввезення імпортного обладнання (генераторів, акумуляторів, тощо.), а з цим і попит на іноземну валюту;
- уповільнене зниження світової інфляції.

Швидка реалізація проєкту післявоєнної відбудови України у поєднання з євроінтеграційними реформами прогнозовано прискорить економічне зростання.

Світова економіка змогла уникнути рецесії, але її зростання все ще дуже повільне. Зниженню інфляції передують стійкий рівень ринку праці, що точно активізує економічне зростання.

Світової рецесії вдалося уникнути через поліпшення деяких факторів, зокрема : стабілізація ситуації з енергетикою в Європі, скасування карантинних заходів у Китаї , стійкий ринок праці у США.

Світові ціни на товари українського експорту будуть знижуватимуться від впливу збільшення пропозиції на ринку. За оцінками НБУ, вони досягнуть свого допандемічного рівня у 2025 році.

Основним чинником який стримував адміністративну інфляцію залишався мораторій на підвищення деяких тарифів на послуги житлово-комунального господарства для населення. Через відносне зменшення тиску на виробничі витрати і достатньо стриманий попит не зростала суттєва вартість алкогольних напоїв, хліба, фармацевтичної продукції, транспортних послуг та

інше. Однак темпи подорожчання тютюнових виробів збереглися на рівні незмінно високих, внаслідок підвищення акцизів.

Ціни на земельні ділянки у Львівській області в період з липня 2019 року до липня 2023 року демонструють тенденцію поступового зростання, з досягненням мінімального значення у листопаді-грудні 2019 року і подальшим зростанням.

Таблиця 2.4 – Середні ціни пропозицій продажу земельних ділянок у Львівській області за період 2019-2023 рр.

	01.07.2019	30.10.2019	29.02.2020	30.06.2020	30.10.2020	28.02.2021	30.06.2021	30.10.2021	01.03.2022	30.06.2022	30.10.2022	01.03.2023	01.07.2023
Львовская обл.	\$892	\$865	\$900	\$917	\$953	\$1005	\$1025	\$1039	\$1052	\$1073	\$1094	\$1105	\$1117
Городоцький	\$729	\$712	\$738	\$755	\$790	\$834	\$850	\$867	\$876	\$901	\$909	\$918	\$940
Жовківський	\$571	\$556	\$568	\$579	\$603	\$630	\$639	\$647	\$655	\$663	\$672	\$676	\$684
Каменка-Бужський	\$488	\$474	\$489	\$493	\$510	\$530	\$534	\$540	\$545	\$550	\$555	\$560	\$567
Пустомитівський	\$996	\$964	\$1006	\$1025	\$1063	\$1123	\$1146	\$1162	\$1177	\$1200	\$1228	\$1239	\$1250
Яворівський	\$789	\$768	\$798	\$806	\$840	\$880	\$892	\$902	\$914	\$923	\$935	\$951	\$959

Слід зазначити, що наведені дані дозволяють простежити лише загальну динаміку зміни пропозицій продажу землі, оскільки включають середні ціни на земельні ділянки, що розташовані за межами м. Львова, у Львівській області, та з різним цільовим призначенням, що дещо викривляє одержані результати досліджень. Крім того, надана статистика не дає змоги простежити залежність вартості земельної ділянки від її місцезнаходження та забезпеченості інженерними комунікаціями, що нерідко є визначальним для формування вартості, особливо земельних ділянок комерційного призначення. В цілому, зниження цін на землю за останнє десятиліття спричинене нестабільною економічною ситуацією в країні.

Також дослідно встановлено, що існує крива, яка відображає зміну загального рівня цін на ринку. Виходячи з досвіду Оцінювачів та тривалих спостережень за ринком нерухомості Львівської області, в цілому, можна дійти висновку, що не зважаючи на певні особливості, вартості різних типів нерухомості демонструють синхронність змін у часі.

Нижче приведені зведені статистичні відомості про стан ринку в сегменті земель під житлове будівництво, надані ГК “Увекон”
(<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiN2Q4YmIxMGQtMDIiMy00MTMwLWE5MjItYzVhZmI2MjlmYzk3IiwidCI6ImYzZWl2MjBmLWQyM2YtNDY4Ny1hMWVmLTVkyjQzYzRlNTc3YSIsImMiOiJl9&pageName=ReportSection>)

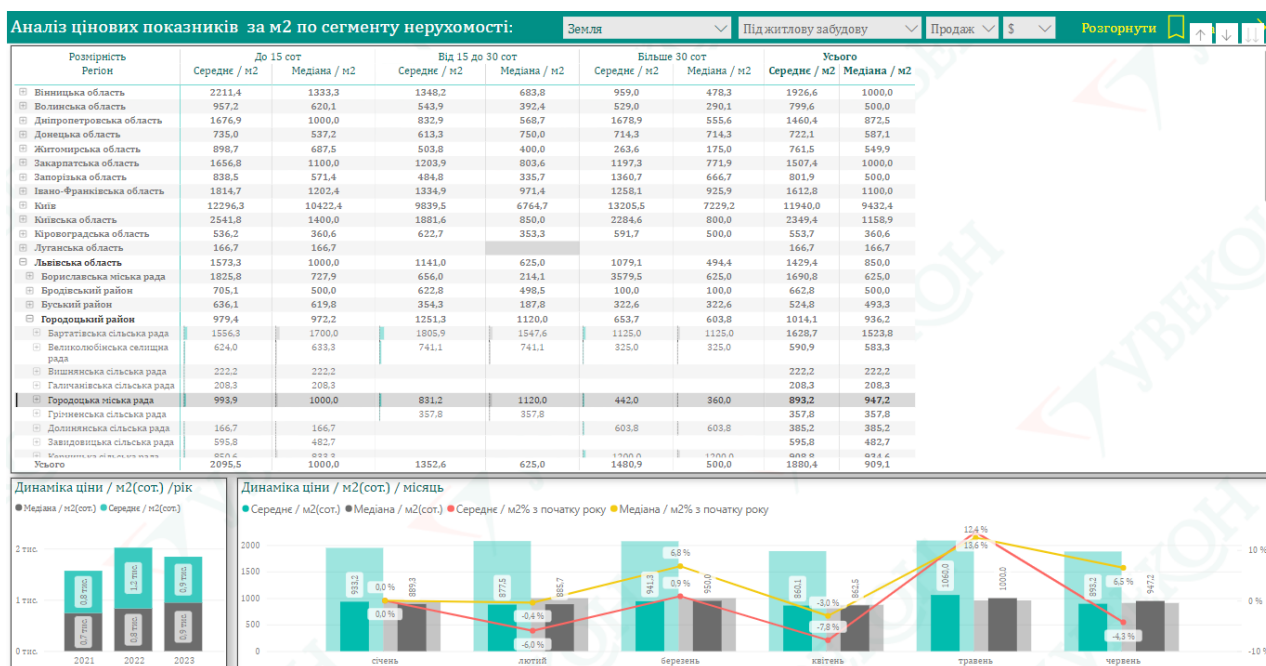


Рисунок 2.7 Показники цін на нерухомість

3. РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА

При підготовці вихідних даних для оцінки земельної ділянки було проведене натурне її обстеження, вивчена відповідна надана Замовником інформація про стан документів, проаналізований ринок землі м. Городок подібних об'єктів, а також ставок оренди для забудованих земельних ділянок.

Оцінка проводилась на основі затверджених методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки на території України.

Вихідними даними при оцінці були:

- Рішення Городоцької міської ради Львівської області 32 сесії 8-го скликання №23/32-6028 від 22 червня 2023 року “Про надання дозволу ТЗОВ “КТБ АЛКОГРУП” на викуп та проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не сільськогосподарського призначення”;
- Витяг про земельну ділянку, номер витягу НВ-0001400862023 від 18.07.2023 року;
- Витяг з нормативної грошової оцінки сформований Відділом №1 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Львівській обл., від 18.07.2023 року;
- Витяг з Державного реєстру речових прав №331963846 від 11.05.2023 року, сформований приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Голубенко Н.І.;
- Технічний паспорт на технічний обмінний пункт (ТОП) за адресою: Львівська обл., м. Городок, вул. Комарнівська, 66Н, складений ТЗОВ “ТЕХНІЧНЕ БЮРО “ФАЄРМУР” станом на 23.09.2021 року, інвентаризаційна справа №2155;
- Витяг з Державного реєстру речових прав №331960572 від 11.05.2023 року, формований приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Голубенко Н.І.;
- Технічний паспорт на склад інструментів за адресою: Львівська обл., м. Городок, вул. Комарнівська, 66П, складений ТЗОВ “ТЕХНІЧНЕ БЮРО “ФАЄРМУР” станом на 23.09.2021 року, інвентаризаційна справа №2155;

- Технічний паспорт на склад запчастин с/г машин за адресою: Львівська обл., м. Городок, вул. Комарнівська, 66П, складений ТзОВ “ТЕХНІЧНЕ БЮРО “ФАЄРМУР” станом на 23.09.2021 року, інвентаризаційна справа №2155

3.1 РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕТОДОМ ЗАЛИШКУ ДЛЯ ЗЕМЛІ

Даний метод застосовується для оцінки забудованих земельних ділянок за умові якщо ці поліпшення будуть найбільш ефективно використовуватися. Він базується на принципах по очікуванню і доданої прибутковості, не пов'язаної з цими земельними поліпшеннями.

Визначення вартості землі за даним методом розраховується як різниця між поточною вартістю капіталізованого ЧОД з забудованої ділянки і самою вартістю цих земельних поліпшень.

Метод ґрунтується на формулі:

$$V_L = I_0 / R_0 - V_B$$

де V_L – вартість землі;

I_0 – чистий операційний дохід з покращеної земельної ділянки;

R_0 – ставка капіталізації для покращеної земельної ділянки;

V_B – вартість земельних покращень.

Метод передбачає наступну послідовність дій:

- розрахунок чистого операційного доходу від поліпшеної земельної ділянки на основі ринкових ставок орендної плати;
- визначення величини відповідної ставки капіталізації чистого операційного доходу;
- розрахунок ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки шляхом капіталізації чистого операційного доходу;

- розрахунок ринкової вартості витрат на поліпшення оцінюваної земельної ділянки;
- розрахунок ринкової вартості землі шляхом вирахування з ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки вартості витрат на земельні поліпшення.

Основним джерелом прибутку з забудованої (поліпшеної) ділянки є відрахування від надання в оренду будівель і споруд. Таке твердження ми можемо застосувати до всіх без виключення земельних ділянок, і навіть тих які не пропонуються в оренду, а використовуються власником. Особливими винятками є ділянки на яких ведеться економічна діяльність, дохід від якої тотожний оренді.

ЧОД з забудованої земельної ділянки розраховуємо на основі потенційного валового доходу, який ми можемо отримати від здачі в оренду землі та (або тільки) будівель і споруд, з урахуванням усіх витрат та ризиків від нездачі приміщень і неплатежів за оренду, а також інших операційних витрат.

Не варто забувати, що потрібно відображати залишковий термін економічного життя земельних поліпшень. Якщо цей термін показує, що наявні будівлі і споруди втратили цінність, то сама вартість землі розраховується капіталізованим ЧОД від поліпшеної ділянки. При цьому вартість землі може бути зменшена на суму витрат, які понесе користувач в процесі приведення ділянки у нормальний стан (вільну від забудови).

Також якщо ділянку, з різних причин складно звільнити (від забудови або з правових причин), то потрібно взяти до уваги додаткове зменшення вартості землі на термін обмеженого користування.

Підсумовуючи вище сказане, даний метод можна використовувати, якщо:

- 1) нерухомість дає стійкий щорічний дохід, при найбільш ефективному використанні та є можливість його оцінити;
- 2) наявність ринкових даних про можливості здачі в оренду та капіталізації доходу нерухомості і вони мають бути досить точно оцінені;

3) вартість нерухомості можна вираховувати за ринковими даними.

Відповідно до головного принципу який базується на найкращому і найбільш ефективному використанні, всі наші подальші розрахунки ґрунтуються на припущенні, що оцінювана земельна ділянка буде використовуватись з максимальною вигодою, а саме для обслуговування існуючих будівель.

Розрахунок ставки капіталізації

При наступних розрахунках ставки капіталізації та ставки дисконту застосовуємо ці два метода:

1. Метод екстракції (ринковий метод), який полягає у порівнянні прогнозованого річного ЧОД і ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна. Це найточніший і найпростіший метод, тому що ґрунтується на поточних ринкових даних. Головна умова — активний ринок нерухомості, на якому відбувається багато угод з подібною нерухомістю.

2. Метод кумулятивної побудови, який полягає в аналізі можливих інших шляхів капіталовкладень та виокремити ризиків майбутніх капіталовкладень в об'єкт оцінки в порівнянні з інвестиціями з мінімальним ризиком.

Використовується, якщо угод на ринку нерухомості недостатньо.

Проте слід зазначити, що будь-які математичні моделі, зокрема й у розрахунку ставки дисконтування – це спроба наблизитися до реальної дійсності. При виборі методу розрахунку ставки капіталізації (дисконтування), необхідно враховувати достатньо високий рівень чутливості показника вартості об'єкта нерухомості від зміни ставки капіталізації (дисконтування).

Також оцінювач враховує що, у поточний період кризи внаслідок воєнної агресії РФ, коли більшість державних реєстрів та довідкових ресурсів закриті для публічного огляду, є проблематичним визначення надійних довгострокових макроекономічних показників розвитку економіки країни та відповідних показників фінансового ринку. У відкритих ЗМІ такі данні у більшості представлені особовим судженням відповідних експертів та мають суттєві розбіжності між собою. У зазначених умовах, визначення ставки методом

кумулятивної побудови буде мати значну частку суб'єктивного та більш схожим на ворожіння. Враховуючи наявність достатньо розвиненого ринку комерційної нерухомості регіону розташування м. Городок, розрахунок ставки капіталізації доцільно проводити на основі ринкових даних з використанням методу екстракції.

Згідно із зазначеним методом, ставка капіталізації визначається як відношення середнього річного чистого операційного доходу, отриманого від здачі в оренду площ комерційного призначення, до середньої ціни продажу такої нерухомості.

В даному випадку ставка капіталізації розраховується як середньозважена величина ставок капіталізації, отриманих за ринковими даними про продаж і доходи від оренди подібних об'єктів (<http://afo.com.ua/doc/Irina-Levykina-The-problem-of-justifying-the-capitalization-rate.pdf>):

$$R = \sum_{i=1}^n w_i R_i$$

де w_i - ваговий коефіцієнт і-го аналога;

R_i - ставка капіталізації, розрахована за даними про вартість та оренду і-го аналога;

n - кількість підібраних об'єктів-аналогів до розрахунку ставки капіталізації.

В окремому випадку, коли аналоги за значимістю не відрізняються формула набуває вигляду середнього арифметичного. Розрахунок ставки капіталізації методом екстракції проведено в таблиці нижче:

Таблиця 3.1 - Показники для розрахунку ставки капіталізації

№	Джерело	Вартість пропозиції, USD/м ² з ПДВ	Вартість пропозиції, USD/м ² з ПДВ із урахуванням торгу	Джерело	Пропозиція оренди, USD/м ² в місяць з ПДВ	Пропозиція оренди, USD/м ² в місяць з ПДВ із урахуванням торгу	ЧОД USD/м ²	Ставка капіталізації R_i , %
1	https://www.real-estate.lviv.ua/3933330-.html	285,70	242,85	https://www.real-estate.lviv.ua/3933335	2,73	2,60	25,47	
2	https://www.real-estate.lviv.ua/3939414-	417,00	354,45	https://ua.m2bomber.com/obj/1082722311/viev/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-skladu-na-obiznii-lvova	2,19	2,08	20,38	
3	https://www.real-estate.lviv.ua/3128509-	171,00	145,35	https://ua.m2bomber.com/obj/1081419971/viev/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-virobnico-skladskogo-primisenna-1800m2-m-zovkva	1,80	1,71	16,81	

№	Джерело	Вартість пропозиції, USD/м ² з ПДВ	Вартість пропозиції, USD/м ² з ПДВ із урахуванням торгу	Джерело	Пропозиція оренди, USD/м ² в місяць з ПДВ	Пропозиція оренди, USD/м ² в місяць з ПДВ із урахуванням торгу	ЧОД USD/м ²	Ставка капіталізації R _i , %
4	https://ua.m2bomber.com/obj/1091376022/view/commercial-sell/lvivskii-raion-14-11925687/prodaz-mainovogo-kompleksu-bila-polskoi-mitnici	291,00	247,35	https://ua.m2bomber.com/obj/1117450612/view/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-skladskih-primisen-prodaz-primisenna-orenda-primisenna-3500m2	2,19	2,08	20,38	
5	https://ua.m2bomber.com/obj/1119431788/view/commercial-sell/avorivskii-raion-14-11925828/prodaetsa-skladske-primisenna-z-rampou-v-m-mostiska	350,00	297,50	https://ua.m2bomber.com/obj/1102654415/view/commercial-rent/sambirskii-raion-14-11925970/orenda-virobnicogo-kompleksu-sambir-porad-kordon-z-es-svitlo-600kvt	2,06	1,96	19,19	
6	https://ua.m2bomber.com/obj/1081168478/view/commercial-sell/lvivskii-raion-14-11925687/prodaz-virobnico-skladskogo-primisenna-1800m2-m-zovkva	267,00	226,95	-				
7	https://ua.m2bomber.com/obj/1041045733/view/commercial-sell/sambirskii-raion-14-11925970/prodaz-skladiv-v-m-sambir-17-000m2	300,00	255,00	-				
8	https://ua.m2bomber.com/obj/1076522299/view/commercial-sell/avorivskii-raion-14-11925828/virobnice-primisenna-3200-m2-m-mostiska	251,00	213,35	-				
Середнє значення			247,85			2,09	20,44	8,25%

Отже, приймаємо величину ставки капіталізації на рівні 8,25%.

Розрахунок вартості земельних поліпшень (будівель та споруд) .

Для розрахунку вартості будівництва використовуємо витратний підхід. Він ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення, і передбачає врахування вартості витрат на відтворення або заміщення земельного поліпшення з подальшими коригуваннями їх на суму зносу (знецінення).

Розрахунок вартості цим підходом ми будемо проводити на основі методу заміщення. В основі цього методу лежить визначення залишкової вартості об'єкту, яка є його відновною вартістю з врахуванням накопиченого зносу.

Відновну вартість земельного поліпшення визначаємо за допомогою одиничних показників, при якому затрати на спорудження одиничного показника (1 кв.м., 1 куб.м.) будівлі-аналога, згідно Додатку 5 до Методики оцінки активів суб'єктів природних монополій, суб'єктів господарювання на суміжних ринках у сфері комбінованого виробництва електричної та теплової енергії (підпункт 4.2.1.12 пункту 4.2 розділу IV) “Укрупнених показників вартості будівництва інших типових будівель за цінами станом на 01 серпня 2016 року (без ПДВ)” з врахуванням індексів змін цін в будівництві.

$$C_{\text{від.}} = C_{\text{оп}} \times K_{\text{под}} \times V_{\text{оп}}, \text{ де}$$

$C_{\text{від}}$ - відновна вартість, грн;

$C_{\text{оп}}$ - вартість одиничного показника, грн;

$K_{\text{под}}$ - коефіцієнт зміни цін від 01.08.2016р. до дати оцінки

$V_{\text{оп}}$ — будівельний об'єм, куб. м.

Під час розрахунку вартості заміщення об'єкти порівняння обираються відповідно до джерел інформації з урахуванням найбільш подібного за функціональним призначенням, архітектурно-планувальними, конструктивними характеристиками і розмірами (об'єм, площа та інші характеристики). У разі відхилення характеристик оцінюваного об'єкта від аналогічних характеристик об'єкта порівняння до одиничного показника вартості будівництва об'єкта порівняння застосовуються поправки, у тому числі визначені відповідно до джерел інформації.

Витрати на освоєння та забудову ділянки включають вартість будівництва, включаючи прибуток забудовника, та супутні будівництву витрати, зокрема, витрати на проектування та відведення земельної ділянки, витрати на розвиток інженерної інфраструктури.

Укрупнені показники вартості будівництва включають прямі та накладні витрати, у тому числі витрати на проектні та вишукувальні роботи, непередбачені витрати тощо, а також кошторисний прибуток (прибуток підрядника).

З огляду на конструктивну неоднорідність будівлі - Технічний обмінний пункт (ТОП) літ. "А-2" (виробничі та допоміжні побутові приміщення) проводимо розрахунок їх залишкової вартості заміщення окремо.

Таблиця 3.2 – Технічні дані приміщення А-2

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Об'єкт нерухомого майна	Технічний обмінний пункт (ТОП) літ. "А-2"
Адреса	Львівська обл., Львівський р-н, м. Городок, вул. Комарнівська, 66-Н
Складова об'єкта нерухомості	Адміністративно-побутові приміщення
Загальна площа об'єкта згідно тех. пас. БТІ:	340,9 кв.м
Поверховість	2-х поверхова

НАЙМЕНУВАННЯ	ДАНІ
Площа забудови (розрахунково)	227 кв.м
Об'єм (розрахунково)	1362 куб.м
Висота будівлі \ біля стіни \ (м.):	6,0м
Технічний стан	задовільний
Складова об'єкта нерухомості	Виробничі приміщення
Загальна площа об'єкта згідно тех. пас. БТІ:	539,2 кв.м
Поверховість	1-о поверхова
Площа забудови (розрахунково)	569,6 кв.м
Об'єм (розрахунково)	3417,6 куб.м
Висота будівлі \ біля стіни \ (м.):	6,0м
Технічний стан	задовільний

Таблиця 3.3 – Розрахунок залишкової вартості заміщення адміністративно-побутових приміщень будівлі Технічного обмінного пункту (ТОП) літ. “А-2”

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
Група капітальності	II	Дод. 4 ст.20 (ОЧ)
Площа забудови, м.кв.	227,00	
Будівельний об'єм, куб.м.	1 362,00	Технічний паспорт, розрахунок
Загальна площа, кв.м.	340,90	Технічний паспорт, розрахунок
Вартість одиничного показника, грн./куб.м. станом на 01 серпня 2016	1499	побутові будівлі, цегляну 1-2 поверхів
Коефіцієнт подорожчання з 01 .08.2016 до 01.07.2023	2,6534	Розрахунок
Індекс зміни ринкової вартості БМР 01.08.2016р. — 01.02.2022р.	2,0622	Статуправління
Коефіцієнт інфляції за 01.02.2022 -	1,2867	Статуправління
Вартість заміщення нежитлової будівлі, грн	5417243	Розрахунок
Фізичний знос	30	Натурний огляд
Коефіцієнт придатності	0,7	
Залишкова вартість заміщення, грн	3 792 070	Розрахунок

Таблиця 3.4 – Розрахунок залишкової вартості заміщення виробничих приміщень будівлі Технічного обмінного пункту (ТОП) літ. “А-2”

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
Група капітальності	II	Дод. 4 ст.20 (ОЧ)
Площа забудови, м.кв.	569,60	
Будівельний об'єм, куб.м.	3 417,60	Технічний паспорт, розрахунок
Загальна площа, кв.м.	539,20	Технічний паспорт, розрахунок
Вартість одиничного показника, грн./куб.м. станом на 01 серпня 2016	606	Майстерні механічні цегляні
Коефіцієнт подорожчання з 01 .08.2016 до 01.07.2023	2,6530	Розрахунок
Індекс зміни ринкової вартості БМР 01.08.2016р. —	2,0622	Статуправління

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
01.02.2022р.		
Коефіцієнт інфляції за 01.02.2022 -	1,2867	Статуправління
Вартість заміщення нежитлової будівлі, грн	5 495 326	Розрахунок
Фізичний знос	30	Натурний огляд
Коефіцієнт придатності	0,7	
Залишкова вартість заміщення, грн	3846728,2	Розрахунок

Таблиця 3.5 – Розрахунок залишкової вартості заміщення Складу інструментів літ. “А-1”

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
Група капітальності	II	Дод. 4 ст.20 (ОЧ)
Площа забудови, м.кв.	636,60	
Будівельний об'єм, куб.м.	2 228,10	Технічний паспорт, розрахунок
Загальна площа, кв.м.	584,20	Технічний паспорт, розрахунок
Вартість одиничного показника, грн./куб.м. станом на 01 серпня 2016	670	Матеріальний склад цегляний
Коефіцієнт подорожчання з 01.08.2016 до 01.07.2023	2,653	Розрахунок
Індекс зміни ринкової вартості БМР 01.08.2016р. — 01.02.2022р.	2,0622	Статуправління
Коефіцієнт інфляції за 01.02.2022 -	1,2867	Статуправління
Вартість заміщення нежитлової будівлі, грн	3961039,0000	Розрахунок
Фізичний знос	30	
Коефіцієнт придатності	0,7	
функціональний знос	0	Розрахунок
економічний знос	0	Розрахунок
Залишкова вартість заміщення, грн	2772727,3	Статуправління

Таблиця 3.6 – Розрахунок залишкової вартості заміщення Складу запчастин с/г машин літ. “В-1”

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
Група капітальності	II	Дод. 4 ст.20 (ОЧ)
площа забудови, м.кв.	620,20	
Будівельний об'єм, куб.м.	2 170,70	Технічний паспорт, розрахунок
Загальна площа, кв.м.	566,50	Технічний паспорт, розрахунок
Вартість одиничного показника, грн./куб.м. станом на 01 серпня 2016	670	Матеріальний склад цегляний
Коефіцієнт подорожчання з 01 .08.2016 до 01.07.2023	2,6530	Розрахунок
Індекс зміни ринкової вартості БМР 01.08.2016р. — 01.02.2022р.	2,0622	Статуправління
Коефіцієнт інфляції за 01.02.2022 -	1,2867	Статуправління
Вартість заміщення нежитлової будівлі, грн	3 858 995	Розрахунок

Назва параметру	Вир.-скл.	Примітка
Фізичний знос	30	
Коефіцієнт придатності	0,7	
Залишкова вартість заміщення, грн	2701296,5	Розрахунок

Таким чином залишкова вартість заміщення земельних поліпшень — нежитлових будівель становить:

Таблиця 3.7 – Кінцева залишкова вартість будівель

Об'єкт нерухомого майна	Площа, м ²	Залишкова вартість заміщення, грн без ПДВ
Технічний обмінний пункт (ТОП) літ. "А-2"	880,1	3 792 070
		3 846 728
Склад інструментів літ. "А-1"	584,2	2 772 727
Складу запчастин с/г машин літ. "В-1"	566,5	2 701 297
Всього, грн без ПДВ	2030,8	13 112 822

Таким чином витрати на освоєння та забудову оцінюваної земельної ділянки становлять 13 112 822 грн.

Визначення чистого операційного доходу від забудованої земельної ділянки

Ставка орендної плати для об'єкта оцінки визначена на підставі аналізу ринку оренди аналогічних об'єктів, що здаються в оренду, та які розташовані в районі розташування об'єкта оцінки за травень-липень 2023 р. на базі інтернет-сторінок <http://dom.ria.ua/>, <http://www.real-estate.lviv.ua/>, <https://www.olx.ua/>.

Курс \$ США станом на 01.07.2023 р. становить 36,5686 грн.

Пропозиції здачі в оренду для виробничо-складських будівель загальною площею 2030,8 кв.м. наведено в таблиці нижче.

Таблиця 3.8 Пропозиції здачі в оренду аналогічних приміщень.

№ Х-ка	Об'єкт порівняння 1	Об'єкт порівняння 2	Об'єкт порівняння 3	Об'єкт порівняння 4	Об'єкт порівняння 5
Місцезнаходження	Львівська обл., м. Городок, вул. Львівська	Львівська обл. м. Городок	Львівська обл. м. Жовква	Львівська обл. м. Рава-Руська	Львівська обл. м. Самбір
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/3933335	https://ua.m2bomber.com/obj/1082722311/view/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-skladu-na-obiznii-lvova	https://ua.m2bomber.com/obj/1081419971/view/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-virobnico-skladskogo-primisenna-1800m2-m-zovkva	https://ua.m2bomber.com/obj/1117450612/view/commercial-rent/lvivskii-raion-14-11925687/orenda-skladskih-primisen-prodaz-primisenna-orenda-primisenna-3500m2	https://ua.m2bomber.com/obj/1102654415/view/commercial-rent/sambirskii-raion-14-11925970/orenda-virobnicogo-kompleksu-sambir-porad-kordon-z-es-svitlo-600kvt
	097-524-54-10	098-879-43-46	067-115-66-50	067-672-10-10	067-967-14-62
Тип приміщення	Складські приміщення з магазином	Складська будівля	Виробничо-складська будівля	Виробничо-складська будівля	Виробничо-складська будівля
Площа, м ²	450	3000	1800	2500	1700
Поверх	1ц	1ц	1ц	1ц	1ц

№ Х-ка	Об'єкт порівняння 1	Об'єкт порівняння 2	Об'єкт порівняння 3	Об'єкт порівняння 4	Об'єкт порівняння 5
Технічний стан/ стан оздоблення	Задовільний	Задовільний	Задовільний	Задовільний	Задовільний
Додаткова інформація	Оренда магазину 110м з складом 345м в Городку по вул. Львівській з великою територією добрий під'їзд фури склад сухий в магазині для опалення котел на дровах світло 3 фази	Оренда складу на об'їзній Львова Загальна площа - 3000м2 Промислова підлога Стіни сендвіч панелі Висота 4м Заїзд фури під склад Охорона 24/7 Відеоспостереження Здача з 1.05.2023 Електроенергія - 100кВт + Скважина, септик Ціна - 80грн м2 без ПДВ + ПДВ	Оренда виробничо - складського приміщення Загальна площа: 1800 м ² Зручна локація від об'їзної дороги м. Жовква 150м, від траси Жовква -Рава-Руська 170м - 26 км до кордону з Польщею Земля 1.52Га в оренді на 50 років - Новозбудовані приміщення площею 1800м2 (1300м2 + 500м2) - Наявність адмін. і побутових приміщень, котельня - Мегаватний котел на деревині та тирсі - Своя підстанція на 160 кВт - Сverdловина, каналізація - Охоронна сигналізація, відеоспостереження, інтернет Заїзд фур на територію, Висота до ферми 6м Підлога бетон Зовнішній тельфер 3.2т Ціна оренди 65грн м ² міс без ПДВ Загальна сума оренди 120 000грн міс. без ПДВ	Здаються в оренду складські виробничі приміщення, можливий продаж Фабрика для виробництва м'яких меблів, може бути використане в інших цілях, для виробництва будь чого. Загальна площа приміщення - 3500м ² Можлива здача в оренду - 2500м2 Оренда - 2€ за м ² Продаж - 200€ за м ² На території є: -вода -каналізація - трансформатор 400кв	Пропонується в оренду виробничо-промисловий комплекс, який розташований в +/- 40км біля ТРЬОХ котрольно-пропускних пунктів з Польщею. Локація: м. Самбір, Львівська область. Об'єкт знаходиться в промисловій зоні, зі зручним заїздом для транспорту. Площа комплексу 1700 кв. м., з них: Виробничо-складські приміщення 1016 кв. м. (висота 6 і 4м), офісні приміщення 228 кв. м., інші приміщення-понад 400кв. м. Територія навколо комплексу - майже 1га. Ціна оренди 3500дол. Підійде під різні види виробництва. Комплекс сучасно обладнаний: охоронною та пожежною сигналізацією, системою пожежогасіння, промисловими підлогами, тут є кухня. Комунікації: два трансформатори загальною потужністю 600 кВт, газ середнього тиску (труба 100), центральне водопостачання та каналізація. Система опалення-власна котельня. Є газовий, електричний та твердопаливний котел, є система обігріву тепловими насосами.
Пропозиція оренди, грн/м ² з ПДВ	100,0	96,0	66,7	80,0	75,0
Пропозиція оренди без врахування ПДВ, грн/м ²	83,3	80,0	55,6	66,7	62,5

Проводимо основні коригування:

- на торг. Оцінювач приймає коригування на торг до всіх об'єктів порівняння на рівні -5%.

- на фізичний (технічний) стан. За технічним станом нежитлові будівлі, що розташовані на земельній ділянці об'єкта оцінки знаходяться в задовільному технічному стані, тому до №3,4 що перебувають у гіршому технічному стані проводимо коригування +10%, а до №2, що загалом перебуває у дещо кращому стані ніж об'єкт оцінки проводимо коригування -5%.

- на тип приміщень та наявність комунікацій. №2,4 не забезпечені офісними приміщеннями, проводимо коригування +5%.

- на вхід на розміщення по поверхах. Жодних коригувань не проводимо.

- на площу. Одним з ціноутворюючих факторів комерційної нерухомості, є її загальна площа, яка безпосередньо впливає на ринкову вартість. Відомо, що чим більше площа об'єкту, тим як правило менше витрати на зведення 1 кв.м. Як правило, вартість 1 кв.м у приміщеннях меншої площі є вищою, ніж у приміщеннях більшої площі. Невідповідність площі об'єкта порівняння до площі оцінюваного об'єкта обраховується за правилом:

$$C_o = C_a \times K,$$

де коефіцієнт K визначається за формулою:

$$\text{якщо } S_a < S_o, \text{ то } K = (S_a/S_o)^{0.1 S_o/(S_a + S_o)}, \text{ якщо } S_a > S_o, \text{ то } K = (S_o/S_a)^{-0.1 S_a/(S_a + S_o)},$$

а C_o – скоригована вартість об'єкта оцінки, C_a – ціна пропозиції об'єкта порівняння,

S_a – загальна площа об'єкта порівняння, S_o – загальна площа об'єкта.

Коефіцієнт заторможування ціни (0,1) визначений емпірично.

Інші коригування не застосовувались, оскільки вони були враховані в критерії вибору об'єктів порівняння.

Розрахунок прогнозованої орендної плати від здачі в експлуатацію комплексу нежитлових будівель загальною площею 2030,8 кв.м. наведено в таблиці 3.9.

Таблиця 3.9 – Розрахунок прогнозованої орендної плати

Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3	Об'єкт 4	Об'єкт 5
Площа, кв.м.	2030,8	450	3000	1800	2500	1700
Пропозиція оренди 1м ² на дату оцінки, грн без ПДВ		83,3	80,0	55,6	66,7	62,5
Коригування на торг, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Коригування на місцезонаштування та відстань до основних транспортних магістралей, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коригування на технічний стан, %	задовільний	0,0%	-5,0%	10,0%	10,0%	0,0%
Коригування на площу, %		-11,6%	2,4%	-0,6%	1,2%	-1,0%
Коригування на тип приміщень та відсутність частини інженерних комунікацій, %	Виробничо-складські будівлі з адміністративними приміщеннями	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%	0,0%
Коригування на вхід та розміщення по поверхах, %	1	0,0%	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%
Загальний % коригувань		-16,61%	-2,65%	4,36%	11,15%	-5,96%
Скоригована оренда, грн/м ² без ПДВ		69,47	77,88	58,03	74,14	58,77
Медіанне значення, грн/м ² без ПДВ		69,5				

Отже, прогнозована орендна плата від здачі в оренду нежитлових будівель розрахована як медіанне значення скоригованої орендної плати об'єктів порівняння тобто 69,5 грн./кв.м. без урахування ПДВ.

Коефіцієнт недовикористання показує грошову величини, яка дозволяє враховувати можливі втрати при зміні орендарів, недоотримання фінансових надходжень, якщо площі будуть недозаяняті. Він розраховується на основі аналізу ринку використання орендованої нерухомості. Як правило, він прив'язується до терміну, необхідного для пошуку орендаря і розраховується наступним чином:

$$K_n = (12-t) / 12$$

Де : K_n - Коефіцієнт невикористання;

t-число місяців необхідних для пошуку орендаря на аналогічну нерухомість;

12 – середній типовий термін, на який укладаються договори оренди.

Враховуючи те, що термін експозиції об'єкта подібного до об'єкта оцінки на ринку нежитлових приміщень становить в середньому 3-9 місяців, а здаються в оренду аналогічні приміщення мінімум на 3 роки, тоді коефіцієнт недовикористання площ становитиме:

$$K_n = (36-6)/36 = 0,8333$$

Операційні та експлуатаційні витрати – витрати, які необхідно вилучити з валового доходу. Експлуатаційні витрати складають собою витрати, які пов’язані з володінням нерухомим майном. Вони діляться на постійні (податки на майно, страхові внески тощо) і змінні – ті, що залежать від ступеня завантаження приміщень (плата за комунальні послуги, електроенергію тощо). В даному випадку операційні та експлуатаційні витрати приймаємо на рівні 5,0 %.

Відрахування у фонд заміщення це ті витрати, які будуть в процесі використання нерухомості, адже більшість елементів мають менший термін економічного життя ніж сама будівля. Вони можуть становити досить значну грошову величину. Стабілізація подібних витрат здійснюється через створення фонду заміщення. Закону «Про оподаткування прибутку підприємств», каже нам, що дані витрати на поточний чи капітальний ремонт, може становити до 10 % від валового доходу. В нашому випадку, враховуючи площі будівель, для розрахунків суму відрахувань у фонд заміщення приймаємо на рівні 5,0 %.

Розрахунок ЧОД від надання земельних покращень об'єкта оцінки (нежитлових будівель) в оренду, подано в наступній таблиці.

Таблиця 3.10 – Розрахунок чистого операційного доходу

№ п/п	Назва параметру	Розрахунок	Примітка
1	Прогнозована орендна ставка, за 1 кв м, грн без ПДВ	69,5	Опм
2	Площа будівель (покращень оцінюваної земельної ділянки, що здаються в оренду), кв.м	2 030,8	S
3	Термін (12 місяців)	12	один рік
4	Потенційний валовий дохід, грн	1 693 687,2	ПВД
5	Термін оренди, місяці	36	T
6	Термін експозиції, місяці	6,0	t
7	Коефіцієнт недовикористання площ	0,8333	Кнд
8	Ефективний валовий дохід, грн.	1 411 406	ДВД
9	Операційні та експлуатаційні витрати (5%), грн	70 570	Сов
10	Відрахування у фонд заміщення, грн	70 570	Сек.в.
11	Чистий операційний дохід, грн	1 270 265	ЧОД
12	Коефіцієнт капіталізації	0,0825	Табл. 2
13	Капіталізований ЧОД, грн без ПДВ	15 397 156	Во

Таблиця 3.11 – Розрахунок вартості методом залишку для землі

Назва параметру	Значення
Капіталізована вартість заведеної земельної ділянки	15 397 156
Витрати на освоєння та забудову земельної ділянки	13 112 822
Вартість земельної ділянки, грн	2 284 334
Площа земельної ділянки, кв.м.	11200
вартість в розрахунку на 1 кв.м.	203,96

Отже ми встановили, що вартість оцінюваної земельної ділянки,

розрахована даним методом, становить 2 284 334 грн. без ПДВ, що в розрахунку на 1 кв.м. земельної ділянки складає 203,96 грн.

Таким чином, на підставі проведених розрахунків, вартість земельної ділянки площею 1,1200 га (кадастровий номер 4620910100:29:001:0155), за адресою: Львівська область, Городоцький р-н, місто Городок, вул. Комарнівська, 66а, що на праві комунальної власності належить Городоцькій міській раді Львівської області, визначена методом залишку для землі в рамках методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення становить:

2 284 334 (Два мільйони двісті вісімдесят чотири тисячі триста тридцять чотири) гривні без врахування ПДВ, що в розрахунку на 1 м² земельної ділянки становить 203,96 (Двісті три гривні 96 коп.).

3.2 РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕТОДИЧНИМ ПІДХОДОМ, ЩО ҐРУНТУЄТЬСЯ НА ЗІСТАВЛЕННІ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, застосовується в умовах розвинутого й досить активного ринку землі, коли інформація про об'єктів оцінки є достовірною і повному обсязі доступною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: розумний покупець не буде купляти товар, в даному випадку землю, за ціну більшу, ніж пропонуються інші схожі земельні ділянки.

Кінцева вартість 1 м² земельної ділянки буде медіанним значенням отриманих результатів. Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

Для підбору об'єктів порівняння Оцінювачем проаналізовано дані продажу найбільш подібних земельних ділянок достатніх площ, розміщених в

схожому районі розташування об'єкта оцінки з даних тематичних сайтів з продажу нерухомості Львівської області.

Таблиця 3.12 – Дані продажу найбільш подібних земельних ділянок

Х-ка №	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3	Об'єкт 4	Об'єкт 5	Об'єкт 6
Розташування	Львівська обл., м. Городок, об'їзна	Львівська обл., м. Городок, вул. Комарнівська	Львівська обл., м. Городок, вулиця Ю. Березинського,	Львівська обл., Горолицька ТГ	Львівська обл., м. Жовква, вул. Я.Мудрого	Львівська обл., Мостиська т.г
Кадастровий номер	4620988000:13:00 0:0042	-	4620910100:29:01 3:0067	4620988000:13:00 0:0054	4622710100:01:01 0:0296	4622410100:17:00 0:0043
Джерело інформації	https://www.real-estate.lviv.ua/3946139	https://www.real-estate.lviv.ua/3096562	https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20211117-58087/ Електронний аукціон від 17.12.2021	https://www.obx.ua/d/uk/obyavlenie/prodatsya-zemelna-dlyanka-20-sot-IDRS07Z.html?reason=extended_search_extended_distance	https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20221214-85497/ Електронний аукціон від 13.01.2023	https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20220505-75909/ Електронний аукціон від 08.06.2022
Умови продажу	Пропозиція продажу	Пропозиція продажу	Продаж на земельних торгах у формі аукціону	Пропозиція продажу	Продаж на земельних торгах у формі аукціону	Продаж на земельних торгах у формі аукціону
Площа, м ²	0,4995	0,1200	0,3113	0,2000	0,8314	0,3000
Призначення	01.03 Для ведення ОСГ	02.01 Для ОЖБ	для будівництва та обслуговування логістичного центру.	01.03 Для ведення ОСГ	12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу
Ціна продажу/пропозиції, грн	694 803,4	365 686,0	730 500,0	347 401,7	2 183 000,0	694 500,0
Ціна, грн/м ²	139,10	304,74	234,66	173,70	262,57	231,50

Для порівняння Оцінювачем обрано 6 подібних земельних ділянок.

Для розрахунку ринкової вартості земельної ділянки, методичним підходом, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, необхідно визначити розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Опираючись на ринкові дані, Оцінювач визначив, що коригування:

- на умови продажу - поправка зумовлена рядом ціноутворюючих факторів. Вартість землі на вторинному ринку включає витратами власника на виготовлення всіх необхідних документів для приватизації. В цьому конкретному випадку ринкова вартість визначається з метою викупу. Об'єкти порівняння №3,5,6 є цінами продажу на відкритому ринку (аукціонах), тому до них проводиться коригування на рівні — 10%. Об'єкти порівняння №1,2,4 є пропозиціями продажу на відкритому ринку, тому до них також проводимо коригування -10%.
- на торг, можлива знижка. Реальні ціни угод є комерційною таємницею. Проведений аналіз, консультації з ріелторами дають змогу врахувати дані

ціни на величину торгу на дату оцінки (5-25%). Умови фінансування – повний розрахунок в момент укладання угоди без відстрочення оплати. Приймаємо значення -10%.

3. на дату продажу (дату пропозиції продажу). Всі фактичні вартості продажу об'єктів порівняння приведені станом на дату продажу, згідно відповідних ухвал та переведені у актуальну вартість на дату оцінки, виходячи з відношення до курсу долара США, перевід здійснювався згідно офіційного курсу НБУ станом на дату продажу та дату оцінки.

Відповідно, до об'єктів порівняння застосовуємо наступні коригування від дати оцінки (продажу) до об'єктів порівняння:

- № 3 (17.12.2021) до 01.07.2023 р. ціни на землю з 1045 \$/сот до 1117 \$/сот. $1 - (1045/1117) * 100 = +6,5\%$.

	01.01.2022	15.02.2022	02.04.2022	17.05.2022	02.07.2022	16.08.2022	01.10.2022	15.11.2022	31.12.2022	14.02.2023	01.04.2023	16.05.2023	01.07.2023
Львовская обл.	\$1045	\$1050	\$1055	\$1062	\$1073	\$1075	\$1087	\$1096	\$1100	\$1104	\$1107	\$1107	\$1117
Городоцкий	\$872	\$875	\$878	\$884	\$902	\$905	\$909	\$910	\$912	\$915	\$920	\$922	\$940
Жовковский	\$649	\$653	\$656	\$660	\$663	\$665	\$671	\$672	\$673	\$676	\$681	\$685	\$684
Каменка-Бужский	\$543	\$545	\$546	\$548	\$550	\$550	\$553	\$556	\$558	\$559	\$561	\$564	\$567
Пустомитовский	\$1169	\$1175	\$1180	\$1189	\$1200	\$1202	\$1218	\$1230	\$1235	\$1239	\$1242	\$1241	\$1250
Яворовский	\$908	\$912	\$915	\$921	\$923	\$926	\$932	\$937	\$945	\$951	\$954	\$954	\$959

Рисунок 3.2.1 Порядок змін цін відносно аналога та дати оцінки

- № 5 (13.01.2023) до 01.07.2023 р. ціни на землю з 1100 \$/сот до 1117 \$/сот. $1 - (1100/1117) * 100\% = +1,5\%$.

	01.01.2023	16.01.2023	31.01.2023	15.02.2023	02.03.2023	17.03.2023	01.04.2023	16.04.2023	01.05.2023	16.05.2023	31.05.2023	15.06.2023	01.07.2023
Львовская обл.	\$1100	\$1103	\$1103	\$1104	\$1105	\$1106	\$1107	\$1106	\$1106	\$1107	\$1112	\$1115	\$1117
Городоцкий	\$912	\$912	\$915	\$915	\$918	\$920	\$920	\$919	\$922	\$922	\$928	\$936	\$940
Жовковский	\$673	\$673	\$676	\$676	\$676	\$677	\$681	\$684	\$684	\$685	\$685	\$684	\$684
Каменка-Бужский	\$558	\$559	\$559	\$559	\$560	\$561	\$561	\$561	\$563	\$564	\$565	\$565	\$567
Пустомитовский	\$1235	\$1239	\$1239	\$1239	\$1239	\$1240	\$1242	\$1240	\$1240	\$1241	\$1246	\$1248	\$1250
Яворовский	\$945	\$946	\$948	\$951	\$951	\$952	\$954	\$953	\$954	\$954	\$955	\$958	\$959

Рисунок 3.2.2 Порядок змін цін відносно аналога та дати оцінки

- № 6 (08.06.2022) до 01.07.2023 р. - ціни на землю з 1067 \$/сот до 1117 \$/сот. $1 - (1067/1117) * 100\% = +4,5\%$.

	01.06.2022	03.07.2022	05.08.2022	07.09.2022	10.10.2022	12.11.2022	15.12.2022	17.01.2023	19.02.2023	24.03.2023	26.04.2023	29.05.2023	01.07.2023
Львовская обл.	\$1067	\$1073	\$1074	\$1083	\$1091	\$1095	\$1097	\$1103	\$1105	\$1106	\$1106	\$1112	\$1117
Городоцкий	\$893	\$902	\$904	\$908	\$909	\$910	\$913	\$913	\$918	\$920	\$920	\$927	\$940
Жовковский	\$661	\$663	\$663	\$667	\$671	\$672	\$672	\$673	\$676	\$678	\$684	\$685	\$684
Каменка-Бужский	\$549	\$549	\$550	\$553	\$554	\$556	\$557	\$559	\$560	\$561	\$563	\$565	\$567
Пустомитовский	\$1194	\$1200	\$1201	\$1212	\$1223	\$1230	\$1231	\$1239	\$1239	\$1240	\$1240	\$1246	\$1250
Яворовский	\$922	\$923	\$926	\$931	\$934	\$936	\$940	\$946	\$951	\$954	\$954	\$955	\$959

Рисунок 3.2.3 Порядок змін цін відносно аналога та дати оцінки

4. -на цільове призначення. До ОП №1,4, що належать до земель сільськогосподарського призначення приводимо коригування +10%, а до №2, що належить до земель житлової та громадської забудови проводимо коригування -5%.

4. -на місцезорозташування та відстань до транспортних магістралей. Оцінювана земельна ділянка призначена для будівництва та обслуговування нежитлових будівель — комплексу побутового обслуговування та торгівлі. Головним чинником, які формують ціну для об'єктів комерційної нерухомості є їх місце розташування, до основних критеріїв якого відносяться:

- Близькість до центру населеного пункту;
- Місцеві чинники розташування;
- Яка транспортна розв'язка ;

Коригування вартості об'єктів порівняння на відмінності місці розташування в даному випадку здійснюється із застосуванням методу, заснованого на порівнянні агрегованої оцінки місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки. Процедура коригування вартості об'єктів порівняння на місце розташування включає наступні етапи:

Здійснюється бальна оцінка місця розташування об'єктів порівняння і оцінювальної нерухомості по кожному параметру по 5-ти бальній шкалі. 2. Визначається питома вага впливу окремого параметра на загальну якість місця розташування. Згідно з дослідженнями ринку комерційної нерухомості, виконаним Оцінювачем, питома вага впливу чинників місця розташування розподіляється наступним чином (відносно 1-ці або 100%):

- зона розташування, відносно центру населеного пункту - 0,3 (30%);
- локальні чинники місця розташування - 0,3 (30%);
- умови транспортної доступності - 0,2 (20%);
- характер навколишнього землекористування - 0,2 (20%).

3. Підраховується агрегована оцінка місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки. Залежно від значення агрегованої оцінки якість місця розташування класифікується, як правило, по наступних категоріях:

- A = 0 - 2,0 - не зручне;
- A = 2,1 - 3,0 - не дуже зручне;
- A = 3,1 - 4,0 - зручне;
- A = 4,1 - 5,0 - дуже зручне.

4. Значення коригування на місце (у відсотках) розташування розраховується по наступній формулі:

$$K_{\text{мр}} = \frac{A_o - A_a}{A_o + A_a} \times 100\%$$

, де:

Aa - агрегована оцінка місця розташування об'єкту порівняння;

Ao - агрегована оцінка місця розташування об'єкту оцінки.

Таблиця 3.13 – Розрахунок агрегованої оцінки якості місця розташування об'єкту оцінки, об'єктів порівняння і величини коригувань на місце розташування наведено в таблиці.

№ оп	Адреса	Зона розташування відносно центру населеного пункту :			Локальні чинники місця розташування :			Умови транспортної доступності :			Характер навколишнього землекористування :			Агрегована оцінка (A)	Коригування, %	Коефіцієнт коригування
		B	f	Au	B	f	Au	B	f	Au	B	f	Au			
Об'єкт оцінки	Городок, вул. Комарнівська, 66а	2	0,3	0,6	3	0,3	0,9	2	0,2	0,4	3	0,2	0,6	2,5		
1	м. Городок	1	0,3	0,3	1	0,3	0,3	1	0,2	0,2	2	0,2	0,4	1,2	35	1,35
2	Городок, вул. Комарнівська	1	0,3	0,3	3	0,3	0,9	3	0,2	0,6	3	0,2	0,6	2,4	2	1,02
3	м. Городок, вул. Березинського	2	0,3	0,6	4	0,3	1,2	3	0,2	0,6	4	0,2	0,8	3,2	-12	0,88
4	Городоцька ОТГ	1	0,3	0,3	1	0,3	0,3	2	0,2	0,4	2	0,2	0,4	1,4	28	1,28
5	м. Жовква, вул. Я. Мудрого	1	0,3	0,3	4	0,3	1,2	3	0,2	0,6	4	0,2	0,8	2,9	-7	0,93
6	Мостиська м.р.	1	0,3	0,3	4	0,3	1,2	3	0,2	0,6	3	0,2	0,6	2,7	-4	0,96

5. - на площу. З загального досвіду ріелторів , та аналізу ринку відомо , що менші за площею об'єкти є більш ліквідні і швидше здаються в оренду. Прямої динаміки між площею не встановлено, але термін експозиції більших об'єктів є довшим, тому розраховуємо відповідний коефіцієнт поправки.

Одним з ціноутворюючих факторів земельних ділянок, є їх загальна площа, яка безпосередньо впливає на ринкову вартість. Відомо, що чим більша площа об'єкту, тим менше потребує коштів на утримання та обслуговування. Закономірно, що вартість 1 кв.м земельних ділянок меншої площі є вищою, ніж більшої площі. Невідповідність площі об'єкта (суттєва різниця) – аналога до площі оцінюваного об'єкта оброблюється за правилом:

$$C_o = C_a \times K,$$

де коефіцієнт K визначається за формулою:

$$K = (K\% + 100) / 100$$

якщо $S_a < S_o$, то $K\% = ((S_a/S_o)^{0.1 S_o/(S_a + S_o)} - 1) * 100$,

якщо $S_a > S_o$, то $K\% = ((S_o/S_a)^{-0.1 S_a/(S_a + S_o)} - 1) * 100$,

а C_o – скоригована вартість об'єкта оцінки,

$K\%$ – відсоток коригування, C_a – ціна пропозиції аналога, S_a – загальна площа аналога, S_o – загальна площа об'єкта.

Коефіцієнт заторможування ціни (0,1) визначений емпірично.

Разом з тим, слід врахувати, що затребуваність відносно до площі земельної ділянки залежить від її функціонального призначення та найбільш ефективного використання. Так, земельна ділянка невеликої площі буде більш затребувана для житлового будівництва і менш — для сільськогосподарських потреб. Також, для кожного виду діяльності існують свої оптимальні показники площ земельних ділянок, що відповідають їх максимальній вартості.

8. - на забезпеченість інженерними комунікаціями. До об'єктів порівняння, що не забезпечені інженерними комунікаціями (проходять поруч) проводимо коригування +5%.

9. - на забудованість земельної ділянки. До об'єктів порівняння, що є вільними від забудови ділянками проводимо коригування -5%.

10. - на конфігурацію земельної ділянки. Всі Об'єкти порівняння мають наближену до правильної, ефективну у використанні форму тому жодних коригувань не проводимо.

11. - на інженерно-геологічні умови земельної ділянки. Оцінювана земельна ділянка як і практично всі ділянки — об'єкти порівняння мають задовільні інженерно-геологічні умови, тому до жодного з цих об'єктів порівняння коригування не проводимо.

В таблиці нижче надається послідовність та відсоток внесення коригувань в ціни продажу подібних ділянок для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки. Тобто, визначається ціна, за яку була б продана ділянка, що

зіставляється, якщо вона мала б такі ж характеристики, що й земельна ділянка, що оцінюється.

Таблиця 3.14 – Розрахунок вартості земельної ділянки

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4	Об'єкт порівняння №5	Об'єкт порівняння №6
Площа земельної ділянки, кв. м	11200	4995	1200	3113	2000	8314	3000
Вартість пропозиції продажу, USD без ПДВ		694803	365686	730500	347402	2183000	694500
Площа земельної ділянки, сот.	112	49,95	12	31,13	20	83,14	30
Вартість одиничного показника (1 кв.м), USD	-	139,10	304,74	234,66	173,70	262,57	231,50
Умови продажу	висун	вторинний ринок	вторинний ринок	аукціон	вторинний ринок	аукціон	аукціон
Коригування на умови продажу, %		-10	-10	-10	-10	-10	-10
Поправочний коефіцієнт		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		125,19	274,26	211,19	156,33	236,31	208,35
Торг		пропозиція продажу	пропозиція продажу	ціна продажу	пропозиція продажу	ціна продажу	ціна продажу
Коригування на торг, %		-10	-10	0	-10	0	0
Поправочний коефіцієнт		0,9	0,9	1	0,9	1	1
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		112,67	246,84	211,19	140,70	236,31	208,35
Дата оцінки	01/07/23	01/07/23	01/07/23	17/12/21	01/07/23	13/01/23	08/06/22
Коригування на дату оцінки, %		0,0	0,0	6,5	0,0	1,5	4,5
Поправочний коефіцієнт		1	1	1,07	1	1,02	1,05
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		112,67	246,84	224,92	140,70	239,86	217,73
Приведення вартості продажу до дати оцінки відповідно зміни курсу долара США	01/07/23	01/07/23	01/07/23	17/12/21	01/07/23	13/01/23	08/06/22
Курс HBY, станом на дату продажу, дату оцінки	36,5686	36,5686	36,5686	27,1929	36,5686	36,5686	29,2549
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, грн		112,67	246,84	302,47	140,70	239,86	272,16
Категорія земель/цільове призначення	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення, 11.02	Землі сільськогосподарського призначення, 01.03	Землі житлової та громадської забудови, 11.02	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення, 11.02	Землі сільськогосподарського призначення, 01.03	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення, 12.11	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення, 12.11
Коригування на цільове призначення, %		10	-5	0	10	0	0
Поправочний коефіцієнт		1,1	0,95	1	1,1	1	1
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		123,94	234,50	302,47	154,77	239,86	272,16
Місцерозташування (населений пункт)	м. Городок, вул. Комарнівська, 66а	м. Городок	м. Городок, вул. Комарнівська	м. Городок, вул. Березинського	Городоцька ОТГ	м. Жовква, вул. Я. Мудрого	Мостицька м.р.
Коригування на місцерозташування, %		0	0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1	1	1	1	1	1
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		123,94	234,50	302,47	154,77	239,86	272,16
Місцерозташування та відстань до транспортних магістралей	В глибині кварталу, під'їзд — асфальтований дорога	друга лінія, ґрунтовий під'їзд	друга лінія, асфальтований під'їзд	перша лінія, асфальтований під'їзд	за межами населеного пункту, друга лінія, асфальтований під'їзд	В глибині кварталу, під'їзд — асфальтований дорога	В глибині кварталу, під'їзд — асфальтований дорога
Коригування на якість доріг і транспортне забезпечення, %		35	2	-12	28	-7	-4
Поправочний коефіцієнт		1,35	1,02	0,88	1,28	0,93	0,96
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		167,32	239,19	266,18	198,10	223,07	261,27
Площа, кв.м	11200	4995	1200	3113	2000	8314	3000
Коригування на площу, %		-5,43	-18,27	-9,53	-13,6	-1,7	-9,87
Поправочний коефіцієнт		0,946	0,817	0,905	0,864	0,983	0,901
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		158,23	195,49	240,8	171,16	219,28	235,49
Забезпечення інженерними комунікаціями	на ділянці	поруч	поруч	поруч	поруч	поруч	поруч
Коригування на забезпеченість інженерними комунікаціями, %		5	5	5	5	5	5
Поправочний коефіцієнт		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		166,14	205,26	252,84	179,72	230,25	247,26
Забудованість земельної ділянки	забудована	вільна	вільна	вільна	вільна	вільна	вільна
Коригування на забудованість земельної ділянки, %		-5	-5	-5	-5	-5	-5
Поправочний коефіцієнт		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		157,83	195	240,2	170,73	218,74	234,9
Інженерно-геологічні умови	задовільні	задовільні	задовільні	задовільні	задовільні	задовільні	задовільні
Коригування на інженерно-геологічні умови, %		0	0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1	1	1	1	1	1
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		157,83	195	240,20	170,73	218,74	234,9
Конфігурація земельної ділянки	правильнопокрита	правильнопокрита	правильнопокрита	правильнопокрита	правильнопокрита	правильнопокрита	правильнопокрита
Коригування на конфігурацію, %		0	0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1	1	1	1	1	1
Відкоригована вартість 1 кв.м земельної ділянки, USD		157,83	195	240,2	170,73	218,74	234,9
Вартість 1 кв.м, грн	36,5686 грн/USD	157,83	195,00	240,20	170,73	218,74	234,90
Вартість 1 кв.м (медіанне значення), грн	206,87						
Вартість земельної ділянки, грн	2 316 944						

* всі розрахунки у таблиці вище проведені Оцінювачем за допомогою програмного забезпечення OpenOffice з максимальною точністю розрядів. У Звітті наведено копії розрахунків в форматі ".org Calc" з подальшою конвертацією у формат ".org Writer".

Для визначення вартості об'єкту оцінки приймаємо медіанне значення вартості 1 м², що складає 206,87 грн/м².

Отже, на основі методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість об'єкту оцінки становить: 11200 м² * 206,87 грн/м² = 2 316 944 (Два мільйони триста шістнадцять тисяч дев'ясот сорок чотири) гривні без ПДВ, що в розрахунку на 1 м² земельної ділянки становить 206,87 (Двісті шість гривень 87 коп.).

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

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 Львова, довкілля оцінювалося за рівнями атмосферного, акустичного та електромагнітного забруднення. Оцінка довкілля міста Львова виконувалася на основі таких матеріалів:

- переліку підприємств і організацій, зобов'язаних сплачувати платежі за забруднення навколишнього природного середовища, наданого міською санітарно епідеміологічною станцією;
- санітарно-захисних зон підприємств та установ міста, наданих міською санітарно-епідеміологічною станцією міста Львова;
- схеми узагальненої транспортної мережі міста;
- схеми руху автобусів;
- матеріалів генплану.

Атмосферне забруднення. Екологічну ситуацію міста можна вважати достатньо благополучною. 55 Основним джерелом забруднення водного басейну на території міста є неочищені поверхневі стічні води, що скидаються через випуски дощової каналізації в межах забудови.

Джерелом шумового дискомфорту на території міста є автомобільний транспорт, що рухається шляхами міста. Рівень шумового дискомфорту коливається в межах 50-60 ДБА.

Електромагнітне забруднення. Головним джерелом випромінювання енергії електромагнітного поля в місті Львова є високовольтні лінії електропередач, транспортні підстанції та підстанції, розташовані на території міста.

Розрахунок індексу екологічного стану оціночних районів, виконувався на основі:

- визначення зон впливу джерел забруднення довкілля;
- розрахунку агрегованої бальної оцінки стану довкілля з урахуванням переважаючого виду функціонального використання території оціночних районів;
- розрахунку індексів екологічної якості оціночних районів.

В умовах високої щільності вулично-дорожньої мережі та вузьких вулиць центральна частина міста знаходиться під великим негативним впливом на довкілля від автомобільного транспорту. Основними напрямками екологічної політики в галузі раціонального природокористування і екобезпеки в державі та особливо в містах має бути інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики з допомогою яких можна стимулювати ефективне використання природних ресурсів, утилізацію відходів збереження в чистоті природного середовища. За рахунок державного інвестування повинні здійснюватись і інші заходи і, насамперед, ліквідація тих еконебезпечних виробництв, які загрожують великими аваріями, катастрофами, різними викидами, які можуть завдати великої шкоди здоров'ю населення. Інші природоохоронні заходи на державних і недержавних підприємствах можуть фінансуватись із фондів екобезпеки. Стимулювання різних заходів по охороні оточуючого природного середовища можна здійснювати із допомогою цінової політики. Зокрема необхідно стимулювати збільшення виробництва екологічно чистої, вітамінної і дієтичної продукції. Державні і ринкові ціни на виробництво

високоякісної і екологічно чистої продукції повинні бути значно вищими, ніж на міндобривах та із застосуванням пестицидів і гербіцидів.

Податкова політика держави теж може зіграти велику стимулюючу роль в охороні природного середовища і підвищенні екобезпеки населення. Зменшення податків для тих підприємств і господарств, які здійснюють заходи по охороні природного середовища, тобто постійно вдосконалюють свої технології, впроваджують безвідходне і маловідходне виробництво, в максимальній мірі намагаються утилізувати відходи, здійснюють рекультивацію порушених земель і озеленення територій. Маючи значно менші податки господарюючі суб'єкти можуть виділяти більше коштів на охорону довкілля і екобезпеку населення.

Потрібно відзначити, що неоціненним скарбом населення є його здоров'я і на його зміцнення виправдані любі затрати, якими великими вони б не були. Вони не завжди можуть бути виражені в конкретних показниках їх економічної ефективності – в показниках валового, чистого чи національного доходу. Тому крім тих, що ідуть на охорону оточуючого середовища необхідні великі кошти для інвестування закладів охорони здоров'я, тобто на будівництво нових медичних закладів і лікарень, поліклінік, амбулаторій, санаторіїв та будинків відпочинку і спортивних комплексів. Україна має багаті рекреаційні ресурси, які повинні бути в максимальній мірі задіяні для створення широкої мережі лікувальних закладів і спеціалізованих оздоровчих комплексів.

Економіка природокористування обґрунтовує використання земельних, водних, мінерально-сировинних і біологічних ресурсів, але і рекреаційних. Інвестування рекреаційного і оздоровчого комплексу повинно здійснюватись за рахунок державного бюджету. Успішне розв'язання екологічних проблем і екобезпеки не можливе без широкого міжнародного співробітництва. Це зумовлено спільністю з сусідніми країнами екологічних проблем. Міжнародне співробітництво пов'язане з глобальним характером багатьох екологічних проблем: транскордонним характером забруднення; вигодами від міжнародного обміну інформацією, новими 57 технологіями виробництва і досвідом в охороні

довкілля, можливим залученням міжнародних фінансових ресурсів, міжнародними зобов'язаннями України щодо охорони довкілля.

В умовах, коли держава не має відповідних коштів для розвитку рекреації і охорони здоров'я, необхідно по можливості залучати кошти іноземних інвесторів, в максимальній мірі зберегти ті природні ландшафти, де можливий розвиток рекреації в перспективі. Для визначення економічної ефективності інвестицій в охорону довкілля і конкретних затрат на здійснення окремих заходів, економічною наукою розроблені критерії і показники та методичні підходи до їх визначення.

При реалізації затрат системи природоохоронних заходів враховують:

- 1) економічний науково обґрунтований рівень основних виробничих фондів;
- 2) можливе зниження затрат на відтворення і підтримання темпів приросту продукції в промисловості, рослинництві, тваринництві і лісівництві;
- 3) зниження числа днів непрацездатності з причин професійної захворюваності;
- 4) підвищення реального доходу сім'ї за рахунок скорочення затрат на відновлення здоров'я населення району;
- 5) підвищення продуктивності праці за рахунок зміцнення здоров'я працюючих;
- 6) підвищення нормального показника рентабельності використання вторинної продукції, одержаної із відходів виробництва (як відношення прибутку від її реалізації до собівартості);
- 7) розвиток системи цін в економіці природокористування (диференціація цін в сільському господарстві, промисловості, потреб кооперації та інших галузях);
- 8) рівень організації по кооперуванню і координації природоохоронних заходів між господарюючими суб'єктами регіону;
- 9) співвідношення площі землі до площі, зайнятої водою;

10) питома вага підприємств регіону, які працюють за сезонними планами;

11) ступінь впливу на стан природного середовища регіону, який досліджується в інших регіонах та ін.

Під економічними механізмами (інструментами) екологічної політики ми розуміємо комплекс організаційних, нормативних та правових заходів, спрямованих на оптимальну взаємодію економіки та навколишнього середовища по відношенню до людини. Іншими словами, економічні механізми екологічної політики являють собою систему державного стимулювання, попередження та обмеження різноманітних видів діяльності, пов'язаної з небезпечним для людини впливом на навколишнє середовище. Фінансові механізми екологічної політики, як складова частина економічних механізмів екологічної політики, являють собою комплекс організаційних та інституційних заходів, спрямованих на кредитно-фінансове забезпечення формування та реалізації екологічної політики відповідно до рівня розвитку продуктивних сил і соціальних пріоритетів щодо якості довкілля й раціонального природокористування.

Основним інвестором загальнодержавних природоохоронних програм є Державний бюджет України. Так, питома вага коштів державною бюджету у фінансуванні будівництва природоохоронних об'єктів становить 23,2%. Основу фінансування природоохоронних програм на місцевому рівні складають кошти фондів охорони навколишнього природного середовища. Відбувається розпорошення коштів між чисельними, малими за розмірами фондами, що не дозволяє фінансувати практичні заходи по ліквідації та зменшенню забруднених.

В умовах дефіциту фінансових можливостей країни це не може бути виправданим. Як показує проведений науковцями аналіз фондів охорони навколишнього природного середовища, кошти використовуються нерационально. Незважаючи на обмеженість коштів на природоохоронну діяльність, має місце значний залишок невикористаних коштів на кінець року. Причому це стосується як місцевих, так і Державного фондів охорони

навколишнього природного середовища. Власні кошти підприємств є основою фінансування локальних та регіональних екологічних програм.

У структурі витрат на охорону навколишнього природного середовища 2017 р. найбільшу питому вагу займали поточні витрати – 59 82,4% (2248,7 млн. грн.), капітальні вкладання та капітальний ремонт становили відповідно – 11,2% (350,0 млн. грн.) і 6,4% (175 млн. грн.) Поточні витрати, що здійснювалися власним коштом підприємств і організацій збільшились і становили 2822,0 млн. грн., хоч відповідна частка власних коштів підприємств у структурі загальних витрат на охорону навколишнього природного середовища залишилась, порівняно з 2016 р., незмінною. Одним з можливих шляхів залучення фінансових ресурсів для реалізації природоохоронних програм є отримання кредитів через банківські установи. Залучення комерційних кредитів під відсоткову ставку понад 30% для природоохоронних проектів є не реальним. Але існують спеціальні банківські установи, що фінансують місцеві громади та відповідні проекти за зниженою відсотковою ставкою.

Інший шлях до кредитних ресурсів пролягає через використання можливостей кредитних спілок, які активно діють, в Україні. Так, для створення передумов для нагромадження коштів на реалізацію природоохоронного проекту можливим є заснування кредитної спілки на самостійних засадах або як філії вже існуючої. Кредитна спілка може бути ініційована як місцевою владою так і громадськими організаціями або малим бізнесом. Головне – мати незаперечні об'єднуючі цілі та реальне уявлення щодо вирішення поставлених природоохоронних задач.

Одним з найменш розроблених на практичному та методичному рівнях є шлях залучення внутрішнього інвестування через добровільні пожертви населення або через нагромадження коштів, що надходять до місцевих екофондів. Останній спосіб виявився реалістичним відносно недавно, але він ще не має чіткого організаційно-адміністративного механізму реалізації.

За нинішніх умов, нагромадження коштів на рахунках екофондів ще не є цілком безпечним для накопичувачів, бо ці фонди, як зазначалося вище, є частиною бюджетів відповідних рівнів і адмініструються Держказначейством.

Добровільні пожертви на природоохоронну справу поки ще не мають чіткої системи управління як нагромадженням, так і розподілом коштів. Якщо ці внески будуть надходити до екофондів, то треба мати на увазі, що відповідні обсяги коштів, отриманих фондами охорони навколишнього природного середовища від добровільних внесків, не фіксуються статистичною звітністю.

Окрім того, включення фондів навколишнього природного середовища до складу бюджетів фактично призвело до ситуації, при якій, як уже зазначалося вище, бюджетні фонди працюють без статусу юридичної особи. Вони не мають свого управління, окремих позабюджетних рахунків, і мало чим відрізняються від інших складових бюджетів. Тому добровільні внески на конкретні природоохоронні цілі можуть “розчинитися” в бюджеті.

Отже, на часі створення фінансових механізмів цільового залучення коштів, до реалізації природоохоронних проектів. Залучати кошти від громади можна лише через прошарки населення, які реально мають відносно вільні фінансові ресурси, це – підприємці. Бо сподіватися на активність населення нині ще марно. Підприємців треба заохочувати до фінансування природоохоронних проектів і місцева влада має для цього деякі важелі – інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики. Так, можливе надання більш привабливих ділянок для розташування торговельних точок або будмайданчиків для підприємців, які активно включаються до внутрішнього природоохоронного інвестування, створення специфічних місцевих привілеїв для підприємців, звільнення їх від частини місцевих податків і зборів тощо.

Головне – це активний пошук механізмів, які можуть стати ефективними попри вади чинного законодавства

ВИСНОВКИ

Виходячи з мети оцінки, яку ми переслідували для визначення вартості земельної ділянки для встановлення її ціни з метою викупу у власність.

Відповідно до затверджених Методик оцінки та Порядку проведення ЕГОЗД було застосовано два методичні підходи:

- *порівняльний підхід, що включає метод статистичного аналізу ринку*
- *поєднання методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу у поєднанні з методичним підходом, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення – метод залишку для землі*

Відповідно до зазначених у Звіті передумов Оцінювачем отримано наступне значення вартості об’єкта оцінки – земельної ділянки площею 1,1200 га (кадастровий номер 4620910100:29:001:0155), що розташована за адресою: Львівська область, Городоцький р-н, місто Городок, вул. Комарнівська, 66а:

- методом зіставлення цін продажу..... 2 316 944 грн.
- метод залишку для землі.....2 284 334 грн.

При методичному підході, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовувалися ціни продажу аналогічних земельних ділянок в м. Городку та подібних за привабливістю та місцем знаходження населених пунктах Львівської області, які за цільовим призначенням та факторами, що впливають на їх вартість, у достатній мірі співпадають з ділянкою, що оцінюється.

Визначення вартості земельної ділянки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, базується на принципах ринкової кон’юнктури, найкращого та найбільш ефективного використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі, враховують індивідуальні характеристики земельної ділянки та економічну ситуацію, що

склалась на момент оцінки в даному районі. Тобто, всі прогнози, які зроблені в звіті, базуються на існуючій ситуації на ринку землі.

Метод залишку для землі, що базується на визначенні вартості землі як залишку між капіталізованим ЧОД та витратами на земельні поліпшення використовується при оцінці земельних ділянок, що освоєні у відповідності з найкращим та найбільш ефективним використанням. На думку Оцінювача враховуючи наявність достатньої кількості інформації про ціни пропонування оренди більш-менш подібних поліпшень земельних ділянок, а також врахувавши достатньо обґрунтовано розраховані витрати на земельні поліпшення на дату оцінки, він в достатній мірі відповідає ринковій вартості, зважаючи на те, що при розрахунках ставки капіталізації методом екстракції Оцінювач спирався на ринкові дані.

Отже, вартості земельної ділянки, отримані вищенаведеними методичними підходами, різняться між собою в межах до 2%, що в повній мірі відповідає дійсним ринковим цінам, які склались на земельні ділянки в даному районі з аналогічним функціональним призначенням. Це говорить про те, що розрахунки були виконані оцінювачем досить коректно. Враховуючи проведений аналіз дійсної економічної ситуації та кон'юнктури ринку нерухомості, що склалася у Львівській області, оцінювач прийшов до висновку, що надає кожному з підходів однакову питому вагу у ринковій вартості. Таким чином ринкова вартість земельної ділянок, що є об'єктом оцінки становить:

$$2\,316\,944 * 0,5 + 2\,284\,334 * 0,5 = 2\,300\,639 \text{ грн}$$

2 300 639 (Два мільйони триста тисяч шістсот тридцять дев'ять) гривень,
що в розрахунку на 1 м² земельної ділянки становить
205,41 (Двісті п'ять гривень 41 коп.).

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Маркус Я.И. Проблема використання статистичних методів в практиці оцінки - Нерухомість. Інформаційний бюлетень №19, 2000. С. 7.
2. Сивец С.А. Статистичні методи в оцінці нерухомості і бізнесу. Навчально-практичний посібник зі статистики для оцінювачів. – Запоріжжя, 2001. – 320 с.
3. Шварц Г. Вибірковий метод. Посібник із застосування статистичних методів оцінювання . – М.: Статистика, 1978. – 213 с.
4. Лук'яненко І. Г., Краснікова Л. І. Економетрика: Підручник. — К.: Товариство "Знання", КОО, 1998. 494 с.
5. Купалова Г.І. Теорія економічного аналізу: Навчальний посібник / Купалова Г.І. К., 2008. 639 с. URL: http://pidruchniki.com/14990528/ekonomika/korelyatsiyniy_analiz.
6. Теоретичні основи курсу “Економічний ризик та методи його вимірювання”. Навч. посібник. Т.І. Світлична. – Харків: ХНАМГ, 2004. - 144 с. URL: <http://eprints.kname.edu.ua/140/4/паздел3.doc>.
7. Кальман О.Г., Христич Правова статистика: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти. — Харків: Право, 2004. - 304 с. Джерело: <http://radnuk.info/pidrychnuku/statustuka/509-kalman.html>.
8. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: Монографія. – Львів: видавництво «Магнолія 2006», 2014. – 304 с.
9. Лапішко М. Л., Поздняков Ю. В. Інформаційний критерій максимальної частоти для відбору, верифікації та систематизації ринкової інформації / М. Л. Лапішко, Ю. В. Поздняков // Економіка та суспільство. – 2018. №17, с. 114 – 119.
10. Поздняков, Ю. В., Лапішко, М. Л. Використання критерію максимальної вірогідності продажу при відборі даних ринкової інформації. – Економічні науки. Серія «Облік і фінанси»: Збірник наукових праць. Луцький

національний технічний університет. – Випуск 15 (57). – Редкол.: відп. ред. д.е.н. професор Вахович І.М. – Луцьк, 2018., с. 172 – 182.

11. Поздняков, Ю. В., Садовенко, Ю. П. Аналіз розбіжностей альтернативних оцінок вартості нематеріальних активів. Вісник Одеського національного університету. Економіка. 2018. Том 23. Випуск 7 (72). С. 192 – 197.

12. Поздняков Ю.В., Садовенко Ю.П. Дослідження функцій густини розподілу імовірностей відносних похибок альтернативних оцінок вартості брендів. Регіональна економіка та управління. 2019. №1 (23). С. 161 – 169.

13. Поздняков, Ю. В. Метод заміщення груповою мірою як метрологічна основа застосування порівняльного методичного підходу // Ю. В. Поздняков, М. Л. Лапішко. - Вісник соціально-економічних досліджень: зб. наук. праць; за ред. М. І. Зверякова (голов. ред.) та ін. (ISSN 2313-4569). – Одеса: Одеський національний економічний університет. – 2018. - № 2 (66), с. 256 – 268.

14. Pozdnyakov, Yuri; Lapishko, Maria. Uncertainty degree quantitative determination mathematical principles at assets evaluation in the case of depreciation model inadequate choice. - International scientific publication "International scientific integration '2020". Series Conference proceedings «Sworld-Us conference proceedings». November 9 - 10, 2020. ISSN 2709- 2267. ISBN 979-8-5776002-6-6. DOI: 10.30888/2709-2267.2020-4. Published by: «ISE&E» & SWorld in conjunction with KindleDP. Seattle, Washington, USA. Pp. 317 - 320.

15. Поздняков Ю. В., Лапішко М. Л. Критерій відбору та верифікації вихідних даних при оцінці нерухомості. // Criterion of selection and verification of output data at estimation of real estate. Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary), ISSN 1748-7110. Угорський науковий журнал, № 19 (2018). с. 5 – 10.

16. Поздняков, Ю.В. Методичні можливості підвищення достовірності результату незалежної оцінки нерухомості у період економічної кризи./ Ю.В. Поздняков, С.В. Фаріон. – Європейські перспективи. Політика, економіка,

право. Науково-практичний журнал. №3, 2016 р. – Редкол.: гол. ред. Кузнецов Є.В. Спеціалізоване видавництво «Юнеско Соціо», Київ, 2016. – 204 с.

17. Поздняков Ю. В., Садовенко Ю. П. Визначення похибки незалежної оцінки вартості нерухомості на підставі цін продажу. Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2018. Том 29 (68). № 6. С. 151 – 156.

18. Поздняков Ю.В., Скибінська З.М., Гринів Т.Т. Аналітичне обґрунтування методики розрахунку показників невизначеності результату незалежної оцінки вартості активів. Вісник Одеського національного університету. Економіка. 2020. Том 25. Випуск 1 (80). С. 229 – 235. URL: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2020_25_1/41.pdf. 10.07.2020.

19. Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л. Методика вибору кількості економічних вимірювань вартості при встановленні ступеня невизначеності результатів незалежної експертної оцінки. - Сучасні підходи до соціально-економічного, інформаційного та науково-технічного розвитку суб'єктів національного господарства: монографія / за ред. Л.М. Савчук, Л.М. Бандоріної. – Дніпро: Пороги, 2020. С. 394 - 415.

20. Посібник з оцінки бізнесу в Україні. Під загальною редакцією Я.І Маркуса, К., 2002. 320 с.

21. Стандарт ЖКГ України “Правила визначення фізичного зносу житлових будинків” СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0281914-21#Text>

22. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ: “Прінт-Експрес”, 2004. 296 с.

23. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Визначення вартості землі при застосуванні витратного підходу в оцінці нерухомого майна / Драпіковський О.І., Іванова І.Б. // Землеустрій і кадастр — 2013 — с.55-64;

24. Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні”, -Київ, 2007. 624с.

25. А.Я.Стусенко, Л.В.Туровська, В.В.Маркус “Деякі особливості оцінки земельних ділянок”. Економіка. Київ. 2008. № 3. С. 25-32 ;
26. Нерухомість України. Тенденції цінових показників 2 квартал 2022, Львів. Група компаній «Увекон». URL: <https://www.uvecon.ua/>;
27. Інтернет-ресурс Мінрегіону. URL: <http://www.minregion.gov.ua>;
28. Інтернет-ресурси оголошень з продажу нерухомості. URL: <https://www.real-estate.lviv.ua/> , <https://www.olx.ua/uk/> , <https://prozorro.sale> .
29. Інтернет-ресурси з аналітичних досліджень щодо ринку нерухомості. URL: <https://olimp.net.ua/wp-content/uploads/57.pdf>, https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2013-2_0-pages-31_38.pdf .