

**Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»
Факультет агротехнологій і природокористування**

**Кафедра садово-паркового господарства,
геодезії і землеустрою**

**Кваліфікаційна робота
на тему:**

**«Визначення ринкової вартості земельних ділянок експертним шляхом
оцінювання на прикладі міста Володимир-Волинський»**

Виконала:

здобувачка освітнього ступеня
«бакалавр»
освітньо-професійної програми
«Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та
землеустрій»
денної форми навчання
ЛУЖНЯК Іванна Сергіївна
кандидат сільськогосподарських
наук, доцент
КУШНІРУК Тетяна Миколаївна

Оцінка захисту:

Національна шкала _____
Кількість балів _____ Шкала ECTS _____

« _____ » _____ 2026 р.

Допускається до захисту:

« _____ » _____ 2026 р.

Гарант освітньо-професійної програми

«Геодезія та землеустрій»

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

кандидат економічних наук, доцент

_____ ЛОБУНЬКО Юлія Вікторівна

м. Кам'янець–Подільський, 2026 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
-------------------	----------

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Історичні аспекти розвитку оціночної діяльності в Україні.....	7
1.2. Нормативно-правове регулювання експертної грошової оцінки на сучасному етапі.....	13
1.3. Науково-методичні засади та термінологічний апарат оцінки земель.....	15

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ВОЛОДИМИР-ВОЛИНСЬКИЙ

2.1. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості та земельних ділянок регіону.....	19
2.2. Особливості застосування порівняльного підходу (методу зіставлення цін продажу аналогів).....	28
2.3. Методика капіталізації чистого операційного або рентного доходу: умови та обмеження.....	34
2.4. Витратний підхід: врахування земельних поліпшень при визначенні вартості.....	44

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ТА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ МІСТА

3.1. Дослідження факторів ціноутворення на місцевому ринку землі.....	47
3.2. Напрями оптимізації процедури експертної оцінки для муніципальних потреб.....	55
3.3. Практичне застосування результатів оцінки в архітектурно-містобудівній діяльності міста.....	62
ВИСНОВКИ.....	64
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	67
ДОДАТКИ.....	

Вступ

Актуальність теми. Грошова оцінка землі — це ключовий економічний інструмент, який дозволяє державі та приватному сектору регулювати земельні відносини. Вона є фундаментом для приватизації, іпотеки, оподаткування та функціонування прозорого ринку нерухомості. В Україні законодавчо закріплено два основні види оцінки, кожен з яких має свою чітку сферу застосування.

Нормативна грошова оцінка (НГО)-це «технічна» вартість, яка розраховується за державними стандартами та нормативами. Вона не обов'язково відображає реальну ринкову ціну. Головна мета: оподаткування. Де використовується: Розрахунок земельного податку, Визначення розміру орендної плати за землі державної та комунальної власності, Розрахунок втрат сільськогосподарського виробництва, Сплата державного мита (наприклад, при даруванні).

Експертна грошова оцінка – це визначення ринкової вартості конкретної ділянки на основі аналізу попиту, пропозиції та характеристик об'єкта. Головна мета: супровід ринкових операцій. Де використовується: Купівля-продаж земельної ділянки, Передача землі в заставу (іпотека), Внесення землі до статутного капіталу підприємства, Визначення вартості при страхуванні або відчуженні.

Мета дослідження: проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення в межах міста Володимир- Волинський та обґрунтування їх ринкової вартості в сучасних умовах ринку.

Об'єктом дослідження є процедура експертної грошової оцінки земельних ділянок для визначення їх ринкової вартості в межах міста Володимир- Великий Володимир-Волинського району Волинської області.

Предмет дослідження: теоретико-методичні підходи та практичний інструментарій експертної грошової оцінки земель, а також закономірності функціонування ринку нерухомості міста Володимир (Володимир-Великий).

Наукова новизна дослідження полягає у:

- удосконаленні методичних підходів до вибору об'єктів-аналогів при оцінюванні земель в умовах обмеженого ринку малих міст;
- адаптації алгоритму врахування містобудівних та локальних факторів (інженерне забезпечення, розташування, зонування), що впливають на ринкову вартість ділянок у м. Володимир-Великий;
- розробці практичних рекомендацій щодо використання результатів оцінки для оптимізації управління земельними ресурсами територіальної громади.

Завдання дослідження:

Для досягнення поставленої мети у роботі вирішено такі завдання:

1. Обґрунтувати теоретико-методологічні основи проведення експертної грошової оцінки земель.
2. Дослідити генезу земельно-оціночної діяльності, що дозволяє глибше зрозуміти трансформацію підходів до оцінки в умовах реформування земельних відносин.
3. Систематизувати чинники та ринкові умови, які безпосередньо впливають на об'єктивність визначення вартості земельних ділянок.
4. Проаналізувати методичний інструментарій (підходи, методи та техніки оцінювання) залежно від специфіки об'єкта та його сегмента на ринку.

Наукова новизна одержаних результатів:

Наукова новизна роботи полягає в комплексному дослідженні та вдосконаленні процедури експертної оцінки земель в умовах трансформації ринку землі в Україні. До основних результатів, що становлять наукову новину, належать:

- **Удосконалено методичний підхід** до оцінки земель різного цільового призначення в умовах малих міст (на прикладі м. Володимир-Волинський). Зокрема, запропоновано алгоритм корекції ринкових даних при обмеженій кількості об'єктів-аналогів, що дозволяє мінімізувати суб'єктивізм оцінювача.
- **Дістала подальшого розвитку систематизація чинників**, які формують вартість земельних ділянок. Автором виокремлено та кількісно оцінено

вплив специфічних локальних факторів (таких як близькість до історико-культурних заповідників та особливості інженерно-транспортної інфраструктури міста), що раніше враховувалися лише описово.

- **Обґрунтовано практичні рекомендації** щодо інтеграції результатів експертної оцінки в систему муніципального управління. Це дозволяє забезпечити прозорість при здійсненні операцій купівлі-продажу та оренди комунальних земель, що прямо впливає на наповнення місцевого бюджету та інвестиційну привабливість громади.

Практичне значення одержаних результатів:

Результати дослідження мають безпосереднє прикладне спрямування і можуть бути використані у таких сферах:

- Для органів місцевого самоврядування (Володимирська міська рада): запропоновані підходи дозволяють об'єктивно визначати стартову ціну земельних ділянок на аукціонах та встановлювати справедливий розмір орендної плати за землі комунальної власності, що сприятиме збільшенню надходжень до місцевого бюджету.
- У діяльності професійних оцінювачів: розроблені методичні рекомендації щодо врахування локальних факторів (інфраструктурний розвиток, містобудівні обмеження) спрощують процедуру підготовки звітів про експертну грошову оцінку в межах Волинської області.
- Для суб'єктів господарювання та інвесторів: отримані дані аналізу ринку земель міста Володимир-Волинський можуть бути використані для прийняття обґрунтованих рішень щодо інвестування в об'єкти нерухомості та розрахунку окупності бізнес-проектів.
- У навчальному процесі: теоретичні положення та результати аналізу можуть слугувати додатковим матеріалом при вивченні дисциплін «Оцінка земель», «Земельне право» та «Управління земельними ресурсами».

Структура і обсяг кваліфікаційної роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів основної частини, висновку, списку використаних джерел.

Загальний обсяг роботи складає 71 сторінка, 5 рисунків, 8 таблиць, 16 джерел літератури.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі проведено комплексне дослідження теоретичних та практичних аспектів експертної грошової оцінки земельних ділянок на прикладі міста Володимир-Волинський. За результатами проведеного аналізу зроблено такі висновки:

Експертна грошова оцінка є ключовим інструментом переходу до ринкової моделі земельних відносин. На відміну від нормативної оцінки, вона дозволяє визначити реальну ринкову вартість об'єкта, враховуючи динаміку попиту та пропозиції, що є необхідним для укладання прозорих цивільно-правових угод.

Аналіз нормативно-правової бази підтвердив, що сучасне законодавство України створює належне підґрунтя для діяльності оцінювачів, проте вимагає постійної адаптації до умов воєнного стану та процесів деокупації територій. Перейменування міста у 2021 році та подальша цифровізація кадастрових даних стали важливими етапами в актуалізації документації місцевого рівня.

Методичний інструментарій оцінки (порівняльний, дохідний та витратний підходи) у місті Володимир-Волинський має свої особливості. Встановлено, що в умовах сформованого ринку житлової та комерційної забудови найбільш достовірні результати дає порівняльний підхід. Проте для специфічних об'єктів, де ринок аналогів обмежений, необхідно комбінувати його з методом капіталізації чистого доходу.

Дослідження факторів ціноутворення показало, що на вартість земельних ділянок у місті Володимир-Волинський найбільший вплив мають: функціональне призначення, рівень інженерно-транспортного забезпечення та близькість до історичного центру міста. Врахування цих чинників дозволяє мінімізувати інвестиційні ризики та забезпечити об'єктивність оцінки.

Практичне значення роботи полягає у розробці рекомендацій щодо використання результатів експертної оцінки для оптимізації управління

земельними ресурсами Володимирської громади. Впровадження запропонованих підходів при проведенні земельних аукціонів дозволить збільшити надходження до місцевого бюджету та забезпечити сталий розвиток міської інфраструктури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами та доповненнями).
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III.
4. Постанова Кабінету Міністрів України № 1103 «Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок».
5. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою КМУ від 10.09.2003 № 1440.
6. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою КМУ від 28.10.2004 № 1442.
7. Постанова Верховної Ради України від 15.12.2021 № 1959-IX «Про перейменування міста Володимир-Волинський Волинської області».
8. Даниленко А. С. Економіка та прогнозування розвитку земельних відносин: навч. посіб. — К., 2022.
9. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Експертна оцінка земельних ділянок: навчальний посібник. — К.: СЕО, 2021.
10. Лихогруд М. Г. Моделювання вартості земель населених пунктів: Монографія. — К., 2020.
11. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: Монографія. — К.: Медінформ, 2021.
12. Новаковський Л. Я. Національна доповідь щодо стану земельних відносин в Україні. — К.: Аграрна наука, 2022.
13. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://land.gov.ua>.
14. Статистичний збірник «Моніторинг земельних відносин в Україні». [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://data.gov.ua>.
15. Офіційний сайт Володимирської міської ради. Розділ «Містобудівна документація та земельні відносини». [Електронний ресурс].
16. Земельна реформа в Україні: оцінка результатів та перспективи. Аналітична доповідь. — 2024.

