

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ГЕОІНФОРМАТИКИ

Реєстрац. № 174-12/25

На правах рукопису

УДК 332.6:711.454.9(477.87-25)

«Допущено до захисту»

Завідувач кафедри геодезії,

землеустрою та геоінформатики :

к.н.з д.у., доц. Владислав ПЕРЕСОЛЯК

«8» грудня 2025 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

на тему:

**«Ретроспективна експертно-грошова оцінка на прикладі
земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород»»**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Виконавець роботи :
студентка 2 курсу магістратури
Прохорова Г.І.

• Науковий керівник :
к.т.н., доц.
Радиш І.П.

РЕЄСТРАЦІЯ
8 грудня 2023
Кваліфікаційна робота магістра до захисту
Таблиця з оцінками
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ГЕОІНФОРМАТИКИ

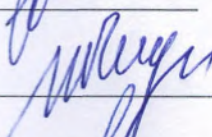
Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему :

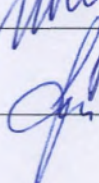
8 грудня 2023
«Ретроспективна експертно-грошова оцінка на прикладі
земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород»»

Виконала :

студентка 2 курсу магістратури денної форми навчання
зі спеціальності 193 Геоземлезна інженерія та землеустрій

Виконала :  Танна ПРОХОРОВА

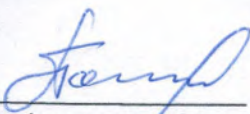
Керівник :  Ігор РАДИШ

Рецензент :  Ірина ЦОГЛА

Реєстрація № 174-12/25

(номер)

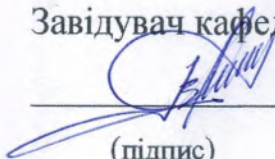
« 8 » грудня 2025 р.
(дата)


(підпис інженера кафедри)

Святослав ПОЛЩУК
(Ім'я ПРИЗВИЩЕ)

Кваліфікаційна робота магістра допущена до захисту

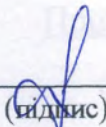
Завідувач кафедри геодезії, землеустрою та геоінформатики


(підпис)

к.н.з д.у., доц. Владислав ПЕРЕСОЛЯК

« 8 » грудня 2025 р.
(дата)

Рецензент


(підпис)

Ірина ЦОГЛА
(Ім'я ПРИЗВИЩЕ)

Заступник начальника відділу
інформаційно-аналітичної роботи та
методичного забезпечення управління
надання адміністративних послуг ГУ
Держгеокадастру в Закарпатській області

ДВНЗ «УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»

Факультет : географічний

Кафедра : геодезії, землеустрою та геоінформатики

Освітньо-кваліфікаційний рівень : магістр

Спеціальність : 193 Геодезія та землеустрій

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

геодезії, землеустрою та

геоінформатики

доц. Владислав ПЕРЕСОЛЯК

« 30 » квітня 2025 р.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА

Прохорова Ганни Ігорівни

(прізвище, ім'я, по батькові)

Тема кваліфікаційної роботи : «Ретроспективна експертно-грошова оцінка на прикладі земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород»».

Керівник роботи: к.т.н., доц. Радиш І.П.

Затверджено розпорядженням вищим навчальним закладом № 21
від « 30 » жовтня 2025 р.

Строк подання студентом кваліфікаційної роботи : « 8 » грудня 2025 р.

1. Вихідні дані роботи: наявні на початку роботи кадастрові відомості про земельну ділянку міжнародного аеропорту «Ужгород», матеріали публічної кадастрової карти, інформацію з Державного земельного кадастру щодо меж, площі та цільового призначення земель. У дослідженні також використано офіційну нормативно-правову базу у сфері оцінки земель, статистичні дані про ринкове середовище, матеріали відкритих джерел щодо характеристик території та інфраструктурних умов, а також фактичні пропозиції продажу земельних ділянок, дібрані для формування переліку ринкових аналогів. У сукупності ці дані забезпечили можливість виконання ретроспективної експертно-грошової оцінки земель та проведення комплексного аналізу факторів, що впливають на їх ринкову вартість.

2. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які необхідно розробити):

РОЗДІЛ 1. Теоретико-методичні основи ретроспективної експертно-грошової оцінки земельних ділянок

- 1.1. Нормативно-правове регулювання експертної грошової оцінки земель
- 1.2. Види оцінок. Підходи до оцінки земельних ділянок
- 1.3. Ретроспективна експертно-грошова оцінка та її особливості

Висновки до розділу 1

РОЗДІЛ 2. Характеристика об'єкту дослідження – земельна ділянка Міжнародного аеропорту «Ужгород»

- 2.1. Географічне положення та транспортне значення аеропорту
- 2.2. Історія функціонування та роль у розвитку регіону
- 2.3. Земельні ресурси та правовий статус земельної ділянки

Висновки до розділу 2

РОЗДІЛ 3. Ретроспективна оцінка земельної ділянки аеропорту «Ужгород»

- 3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом валютних коливань
- 3.2. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом інфляційної регресії
- 3.3. Порівняльний аналіз методів визначення вартості земельної ділянки

Висновки до розділу 3

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ДОДАТКИ

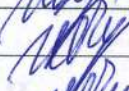
1. Перелік графічного матеріалу (з точним значенням обов'язкових креслень) :
 - 1) План земельної ділянки (приблизний контур) в SK63;
 - 2) План земельної ділянки (приблизний контур) в SK63;
 - 3) Таблиця визначення експертно-грошової оцінки земельних ділянок.

Консультанти з розділів кваліфікаційної роботи :

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис	
		Завдання видав	Завдання прийняв
1. РОЗДІЛ 1. Теоретико-методичні основи ретроспективної експертно-грошової оцінки земельних ділянок	к.т.н., доц. Ігор РАДИШ		
2. РОЗДІЛ 2. Х-ка об'єкту дослідження – земельна ділянка Міжнародного аеропорту «Ужгород»	к.т.н., доц. Ігор РАДИШ		
3. РОЗДІЛ 3. Ретроспективна оцінка земельної ділянки аеропорту «Ужгород»	к.т.н., доц. Ігор РАДИШ		

Дата видачі завдання: « 30 » квітня 2025 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи бакалавра	Термін виконання етапів роботи	Підпис керівника
1	Вивчення законодавчих джерел, довідкова й періодична література з теми дослідження	07.04. – 21.04.2025 р.	
2	Збір вихідних даних	22.04. – 22.05.2025 р.	
3	Написання розділу 1	23.05. – 20.06.2025 р.	
4	Написання розділу 2	21.06. – 18.07.2025 р.	
5	Написання розділу 3	19.07. – 07.09.2025 р.	
6	Здача на перевірку та виправлення кваліфікаційної роботи	08.09. – 23.11.2025 р.	
7	Проведення рецензування та здача готової роботи на кафедру	24.11. – 08.12.2025 р.	

Студентка

Ганна ПРОХОРОВА

Керівник кваліфікаційної роботи

Ігор РАДИШ

Як автор несу відповідальність за ідентичність електронного та друкованого варіантів кваліфікаційної роботи, даю згоду на обробку персональних даних та не заперечую проти розміщення захищеної кваліфікаційної роботи магістра на офіційних web-ресурсах ДВНЗ «УжНУ».

Підтверджую, що в кваліфікаційній роботі відсутні порушення норм академічної доброчесності.

Студентка

Ганна ПРОХОРОВА

ЗМІСТ

ВСТУП	11
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ЕКСПЕРТНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	14
1.1. Нормативно-правове регулювання експертної грошової оцінки земель в Україні	14
1.2. Види оцінок. Підходи до оцінки земельних ділянок.....	19
1.3. Ретроспективна експертно-грошова оцінка та її особливості	25
Висновки до розділу 1.....	33
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ – ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА МІЖНАРОДНОГО АЕРОПОРТУ «УЖГОРОД»	34
2.1. Географічне положення та транспортне значення аеропорту	34
2.2. Історія функціонування та роль у розвитку регіону	40
2.3. Земельні ресурси та правовий статус земельної ділянки.....	42
Висновки до розділу 2.....	56
РОЗДІЛ 3. РЕТРОСПЕКТИВНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ АЕРОПОРТУ «УЖГОРОД»	58
3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом валютних коливань.....	58
3.2. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом інфляційної регресії.....	78
3.3. Порівняльний аналіз методів визначення вартості земельної ділянки	94
Висновки до розділу 3.....	97
ВИСНОВКИ	99
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	100
ДОДАТКИ	

АНОТАЦІЯ

У магістерській роботі розглянуто теоретичні, методичні та практичні аспекти проведення ретроспективної експертно-грошової оцінки земель спеціального призначення на прикладі земельної ділянки міжнародного аеропорту «Ужгород». Проаналізовано нормативно-правову базу оцінки земель в Україні, визначено особливості формування вартості земель авіаційного транспорту та досліджено вплив територіальних і економічних факторів на їхню ринкову ціну.

У роботі проведено ідентифікацію меж об'єкта за кадастровими даними, визначено правовий статус і цільове призначення земель, здійснено підбір ринкових аналогів та виконано розрахунок вартості ділянки на певну ретроспективну дату із застосуванням порівняльного підходу.

Результати дослідження дали змогу оцінити динаміку вартості земель аеропорту, визначити їхнє стратегічне значення у структурі транспортної інфраструктури Закарпатського регіону та сформулювати практичні рекомендації щодо подальшого використання земель авіаційного призначення.

Ключові слова: ретроспективна оцінка, експертно-грошова оцінка, земельна ділянка, аеропорт «Ужгород», землі транспорту, нормативно-правова база, оцінка вартості.

ANNOTATION

The master's thesis considers the theoretical, methodological and practical aspects of conducting a retrospective expert monetary valuation of special-purpose lands using the example of the land plot of the Uzhhorod International Airport. The regulatory framework for land valuation in Ukraine was analyzed, the features of the formation of the value of aviation land were determined, and the influence of territorial and economic factors on their market price was investigated.

The work identified the boundaries of the object using cadastral data, determined the legal status and intended use of the land, selected market analogues, and calculated the value of the plot at a certain retrospective date using a comparative approach.

The results of the study made it possible to assess the dynamics of the cost of airport land, determine their strategic importance in the structure of the transport infrastructure of the Transcarpathian region, and formulate practical recommendations for the further use of aviation land.

Keywords: retrospective valuation, expert monetary appraisal, land plot, Uzhhorod Airport, transport lands, legal framework, land value assessment.

ВСТУП

Сучасний етап розвитку земельних відносин в Україні характеризується посиленням ролі економічних механізмів регулювання землекористування, серед яких важливе місце посідає система грошової оцінки земель. В умовах ринкової економіки експертна оцінка виступає ключовим інструментом визначення реальної вартості земельних ділянок, що використовується при здійсненні цивільно-правових угод, інвестиційних рішень, приватизаційних процесів, а також у сфері оподаткування та управління земельними ресурсами.

Особливе значення має ретроспективна експертно-грошова оцінка, яка дозволяє визначити ринкову вартість земельної ділянки на певну дату у минулому. Такий підхід є необхідним у судово-експертній практиці, під час аналізу ефективності використання земель, відновлення прав власності або у процесі розслідувань, де потрібно встановити вартість об'єкта на момент здійснення певних подій.

В Україні методологічні засади оцінки земель регулюються Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також Національними стандартами оцінки майна і майнових прав. Проте на практиці застосування цих методів для спеціалізованих об'єктів, зокрема земель транспорту, пов'язане з певними складнощами, що потребують детального науково-практичного аналізу.

Одним із таких специфічних об'єктів є земельна ділянка міжнародного аеропорту «Ужгород», яка має стратегічне значення для розвитку транспортної інфраструктури та транскордонного співробітництва. Враховуючи складний правовий режим, особливості функціонального використання та обмеження, пов'язані з розташуванням у при-аеродромній зоні, визначення її вартості вимагає застосування комплексного підходу.

Актуальність теми зумовлена необхідністю удосконалення методики оцінки земель спеціального призначення, особливо тих, що мають стратегічне або оборонне значення. Проведення ретроспективної оцінки земель аеропорту дозволяє не лише встановити їх вартість на певний момент часу, але й оцінити динаміку економічного розвитку території, ефективність використання земель та перспективи їх подальшого функціонування.

Метою дослідження є виконання ретроспективної експертно-грошової оцінки земельної ділянки міжнародного аеропорту «Ужгород» із урахуванням її правового статусу, функціонального призначення та ринкових умов відповідного періоду.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка, розташована в межах міжнародного аеропорту «Ужгород».

Предметом дослідження — методика та результати ретроспективної експертно-грошової оцінки земель спеціального призначення.

Для досягнення поставленої мети у роботі передбачено виконання **таких завдань:**

- проаналізувати теоретичні та нормативно-правові засади експертно-грошової оцінки земель в Україні;
- охарактеризувати географічне положення, історію функціонування та правовий статус земель міжнародного аеропорту «Ужгород»;
- визначити вихідні дані, необхідні для виконання ретроспективної оцінки;
- провести підбір ринкових аналогів та здійснити розрахунок вартості земельної ділянки із застосуванням порівняльного підходу;
- оцінити вплив просторових, економічних та функціональних факторів на формування вартості земель аеропорту;
- сформулювати висновки щодо особливостей та перспектив використання земель авіаційного транспорту.

Методи дослідження базуються на комплексному використанні нормативного, порівняльного, аналітичного та картографічного підходів, із

застосуванням сучасних геоінформаційних технологій та офіційних джерел ринкової інформації.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів під час прийняття управлінських рішень щодо раціонального використання земель транспорту, підготовки експертних висновків та виконання подібних оціночних робіт у сфері земель авіаційного призначення.

Таким чином, проведення ретроспективної експертно-грошової оцінки земель міжнародного аеропорту «Ужгород» має не лише практичне, але й наукове значення, оскільки сприяє вдосконаленню методичного підходу до оцінки земель стратегічного значення в Україні.

Особистий внесок здобувача. Полягає в самостійному проведенні експертно-грошової оцінки земельної ділянки міжнародного аеропорту «Ужгород» із використанням актуальних методичних підходів та власного аналітичного опрацювання даних. У роботі здійснено добір і систематизацію кадастрових матеріалів, проаналізовано нормативно-правові засади оцінки земель та визначено фактори, що впливають на формування їх ринкової вартості.

Апробація результатів роботи. Результати доповідались та обговорювались на II Міжнародній конференції студентів і молодих науковців на тему: «Ліси та лісівництво в Європі: традиції, ідеї, співпраця» (Томашів Мазовецький – Ужгород), яка відбулася 28 листопада 2025 року.

Публікації. Основні положення опубліковані в збірниках матеріалів конференції.

Структура та об'єм кваліфікаційної роботи магістра. Магістерська робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури з 53 найменувань. Обсяг магістерського дослідження становить 110 сторінок, 14 рисунків та 16 таблиць.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ЕКСПЕРТНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Нормативно-правове регулювання експертної грошової оцінки земель в Україні

Експертно-грошова оцінка земель в Україні здійснюється в умовах багаторівневої нормативно-правової бази, яка поєднує конституційні й законодавчі акти, підзаконні нормативні акти, національні стандарти оцінки та методичні роз'яснення. Для того, щоб висновок оцінювача мав юридичну силу та був прийнятний у судовій практиці, експерт повинен орієнтуватися в цьому комплексі документів і застосовувати їх узгоджено.

Першорядним документом у сфері земельних відносин є Земельний кодекс України, який встановлює правові основи землекористування, правовий статус земельних ділянок та правове підґрунтя для здійснення оцінки землі [49].

Закон України «Про оцінку земель» деталізує понятійний апарат у сфері грошової оцінки земель, розмежовує нормативну й експертну грошову оцінку, визначає повноваження виконавців та напрями використання результатів оцінки. Саме цей закон задає рамки застосування експертної грошової оцінки у випадках, коли необхідно встановити ринкову (експертну) вартість ділянки для цивільно-правових процедур або судових розглядів [36].

Окремий загальний правовий каркас професії оцінювача встановлює Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», який регламентує вимоги до кваліфікації оцінювачів, порядок реєстрації звітів, етичні та процедуральні стандарти. Цей закон перебуває у тісному взаємозв'язку з Національними стандартами оцінки, які є обов'язковими для виконання сертифікованими оцінювачами [37].

Практичну реалізацію експертної оцінки землі детально визначають підзаконні акти та методичні документи. До найважливіших належать:

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України (першопочатковий норматив 2002 р.; подальші уточнення й зміни — у підзаконних актах). Методика містить формули, алгоритми вибору підходів (порівняльного, дохідного, витратного) та допускає використання методів математичної статистики при наявності достатньої вибірки ринкових угод [32].

Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (Наказ Держкомзему № 2 від 09.01.2003 та реєстраційні записи) — документ, що визначає поетапну процедуру оцінювання: від підготовки технічного завдання і збору вихідної документації до оформлення звіту. Цей Порядок є важливим з процедурної точки зору, оскільки він уніфікує очікування до структури звіту й набору вихідної інформації [28].

На практиці Методика і Порядок слугують «робочими правилами» для експерта: перший задає методологічні принципи, другий — процедурну послідовність дій.

Значну роль у гарантуванні якості оцінки відіграють Національні стандарти оцінки, передусім:

Національний стандарт №1: принципи, структура, професійні вимоги. Цей стандарт має повну назву — «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440). По суті, це «базовий закон» для будь-якого оцінювача, бо він встановлює фундаментальні правила роботи: об'єктивність, компетентність, законність, обґрунтованість.

У ньому також чітко описано, що має бути у звіті: від опису об'єкта і методів до пояснення, чому оцінювач зробив саме такий висновок про вартість. Для мене, як для майбутнього експерта, важливо розуміти: цей стандарт — не формальність, а запобіжник від суб'єктивності. Він вимагає, щоб оцінювач: збирав повну та актуальну інформацію; застосовував лише науково та практично обґрунтовані підходи; не допускав конфлікту інтересів; дотримувався професійної етики.

Національний стандарт №2: оцінка нерухомості, порядок узгодження вартостей. Цей стандарт повністю присвячений нерухомому майну, включаючи земельні ділянки. Його офіційна назва — «Оцінка нерухомого майна», і він затверджений наказом Фонду держмайна від 15.10.2004 № 1894/1183 [33-34].

У ньому вже конкретизуються деякі речі, яких бракує в першому стандарті. Наприклад, тут йдеться про: способи збору даних щодо об'єкта оцінки; ідентифікацію права власності та обмежень; використання трьох основних підходів (порівняльного, витратного, дохідного); порядок узгодження вартостей, отриманих різними методами; можливість використання середньозваженої вартості (п. 20), якщо результати за різними підходами схожі.

На думку автора, цей стандарт дає відповіді на запитання «як саме оцінювати». Якщо перший стандарт — це про загальні принципи, то другий — це вже більше про технічну сторону: як формувати висновки, на які джерела посилаєшся, у якому вигляді подати результати.

Таким чином, обидва стандарти є обов'язковими до застосування при експертно-грошовій оцінці земельних ділянок. Національний стандарт №1 визначає етичні та методологічні принципи, які забезпечують об'єктивність та професіоналізм оцінки. У свою чергу, Національний стандарт №2 більш практично орієнтований і регламентує технічний порядок проведення оцінки та формування остаточної вартості.

Різниця між ними полягає в тому, що перший встановлює загальні вимоги, а другий — деталізує процес оцінки конкретного об'єкта нерухомості, включаючи землю. Поєднання цих стандартів гарантує якісну, зрозумілу та юридично захищену оцінку, яку можна використовувати у будь-яких офіційних процедурах — від оподаткування до судових спорів [33-34].



Рис.1.1. Експертно-грошова оцінка земельних ділянок

Відповідно до національної системи, дотримання цих стандартів є обов'язковим для сертифікованих оцінювачів і гарантує уніфікацію підходів у професійній практиці.

Для забезпечення якості судових експертиз важливі додаткові інструктивні документи та настанови: накази Міністерства юстиції та Фонду держмайна, науково-методичні рекомендації з призначення і підготовки судових експертиз, а також листи/роз'яснення уповноважених органів. Наприклад наказ № 53/5 «Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень» та інструкції, що регламентують призначення експертиз і оформлення висновків — вони впливають на процедурні стандарти та допустимість доказів у суді [12]. Дотримання цих інструкцій підвищує процесуальну надійність експертного висновку.

Окрему увагу у нових МСО-2025 приділено питанню якості вихідних даних, на яких базується оцінка. У стандарті МСО-104 визначено, що кожен оцінювач повинен використовувати лише перевірені, достовірні та релевантні джерела інформації — офіційні статистичні дані, зареєстровані угоди, кадастрові відомості, а також ринкові показники, підтверджені

документально. Дані, отримані з неофіційних джерел, можуть застосовуватися лише за умови їх аналітичної перевірки та обґрунтованого пояснення їх впливу на результат. Такий підхід підвищує прозорість оцінки та дозволяє уникнути маніпуляцій із вихідною інформацією.

В Україні впровадження МСО-2025 розглядається як крок до гармонізації національної системи оцінки з міжнародними підходами. Відмінності між українськими національними стандартами (НС №1 та №2) та новими МСО полягають, насамперед, у рівні деталізації вимог до процесу оцінки та якості даних. Якщо національні стандарти орієнтовані переважно на уніфікацію структури звітів і регламентацію видів вартості, то МСО наголошують на аналітичній складовій — тестуванні моделей, управлінні ризиками, застосуванні фінансових інструментів і цифрових технологій. Крім того, міжнародні стандарти містять положення про оцінку складних активів (наприклад, цифрових або фінансових інструментів), що наразі не врегульовано українським законодавством. Отже, їх імплементація в Україні сприятиме підвищенню якості експертних оцінок, особливо у судовій практиці, де питання достовірності результатів та прозорості методики мають вирішальне значення [2;49].

Хоча нормативна база є доволі повною, на практиці виникають проблеми: недостатня доступність архівних ринкових даних, неоднорідність підходів у оцінювачів, суперечливі судові практики щодо обґрунтування коефіцієнтів і джерел інформації. На мою думку, для підвищення якості експертних висновків необхідні: (а) подальша імплементація міжнародних стандартів; (б) підвищення прозорості ринку угод з землею; (в) чіткіші методичні роз'яснення для застосування коригувальних коефіцієнтів при ретроспективній оцінці.

Нормативно-правове середовище експертної грошової оцінки земель в Україні формує достатній інструментарій для законного й методичного обґрунтованого виконання оцінок. Разом з тим адаптація новітніх міжнародних підходів (IVS 2025) та посилення практичних роз'яснень для

ретроспективної оцінки (щодо джерел даних, застосування коригувальних коефіцієнтів і процедур оформлення звітів) підвищать достовірність і прийнятність експертних висновків у судовій та адміністративній практиці.

1.2. Види оцінки. Підходи до оцінки земельних ділянок

Оцінка земельних ділянок є невід'ємною складовою системи управління земельними ресурсами, оскільки вона забезпечує економічне обґрунтування їх використання, визначає реальну вартість у процесах купівлі-продажу, оренди, оподаткування, спадкування, а також у судово-експертній практиці. У вітчизняному законодавстві передбачено декілька видів оцінки земель — нормативну, експертну та бонітування ґрунтів, кожна з яких має своє функціональне призначення, методологічну основу та сферу застосування.

Бонітування є оцінкою якості ґрунтів на основі їх агрохімічних та природних властивостей. Зазвичай воно використовується у сільськогосподарському виробництві та є основою для визначення економічної ефективності землекористування. Згідно зі ст. 201 Земельного кодексу України [9], результати бонітування є складовою бази для нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проте, на відміну від експертної грошової оцінки, бонітування не враховує фактори ринку — попит, місцезнаходження, доступність, правові обмеження, тощо. Тому воно має обмежене застосування при визначенні реальної вартості об'єкта для фінансових, інвестиційних або судових цілей.

Нормативна оцінка земель визначається відповідно до статей 13–15 Закону України «Про оцінку земель» [36] та використовується переважно у фіскальних і планово-економічних цілях. Її основне завдання — встановлення єдиного економічного критерію вартості для оподаткування, визначення орендної плати, втрат сільськогосподарського або лісгосподарського виробництва, а також для розрахунку вартості земель при їх відчуженні державою чи територіальними громадами.

Методика нормативної оцінки базується на середніх показниках продуктивності земель, їх розташуванні, інфраструктурному забезпеченні, екологічному стані та інших характеристиках, що узагальнено виражають економічний потенціал ділянки. Основна перевага цього виду оцінки — її уніфікація та можливість централізованого оновлення. Однак, головним недоліком нормативної оцінки є те, що вона не враховує ринкової кон'юнктури, тому її результати часто суттєво відрізняються від реальної ринкової вартості. Експертна оцінка земельних ділянок має принципово інше призначення — вона спрямована на визначення ринкової вартості земельної ділянки на конкретну дату з урахуванням усіх економічних, правових і фізичних характеристик. Згідно зі ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» [36], експертна оцінка здійснюється у випадках цивільно-правових угод (купівля-продаж, дарування, успадкування), при визначенні збитків, під час судових спорів або при оцінці майна, що виступає предметом застави.

Таблиця 1.2. Порівняльна характеристика видів оцінки земельних ділянок в Україні

Вид оцінки	Підстави проведення	Мета проведення
Нормативна грошова оцінка	Визначається згідно зі ст. 201 Земельного кодексу України та Законом України «Про оцінку земель»; проводиться органами місцевого самоврядування за затвердженими методиками.	Використовується для оподаткування, визначення орендної плати, розрахунку втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також для встановлення державного мита.
Бонітування ґрунтів	Регламентується ст. 202 Земельного кодексу України; проводиться за рішенням державних органів для потреб державного земельного кадастру.	Оцінка природної родючості ґрунтів на основі агрохімічних показників з метою порівняння якості земель сільськогосподарського призначення.
Експертна грошова оцінка	Здійснюється на підставі договору із замовником, ухвали суду або вимоги державного органу відповідно до Закону України «Про оцінку земель» та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність».	Визначення ринкової вартості земельної ділянки при укладенні цивільно-правових угод, судових спорах, заставі, внесенні до статутного капіталу, спадкуванні тощо.
Підвид експертно грошової оцінки		
Ретроспективна експертна оцінка	Проводиться на запит суду, правоохоронних органів або зацікавлених сторін відповідно до нормативно-правових актів, що діяли на дату оцінки в минулому (Методика №1531, НСО №1, №2, листи ФДМУ).	Визначення ринкової вартості об'єкта на дату в минулому, що має значення у кримінальних, цивільних і господарських справах; відтворення економічних умов минулого для прийняття правових рішень.

Методологічно експертна оцінка ґрунтується на трьох основних підходах — порівняльному, дохідному та витратному.

Порівняльний підхід є найкращим і найпоширенішим під час визначення ринкової вартості земельних ділянок. Адже зіставлення нещодавно здійснених продажів земельної ділянки дає змогу припускати, що і для оцінюваної ділянки ринок установить ціну в той же спосіб. Тобто, в умовах активного ринку купівлі-продажу землі метод зіставлення цін продажів дає змогу отримати найоб'єктивніший результат, що враховує як поточний попит та пропозицію на ринку, так й інші ринкові фактори. Крім того, коректно припустити, що й соціально-економічні умови та фактори, які визначають кон'юнктуру такого сегмента земельного ринку в цьому районі будуть спільними. Однак через унікальність об'єкта земельної власності завжди будуть мати місце локальні розбіжності в якості ґрунтів, розмірах і конфігурації ділянки, транспортній доступності, характері земельних поліпшень, стані рослинного покриву тощо. Очевидно, що характер та ступінь наявних розбіжностей відображаються ринком у ціні земельних ділянок. Тому, знаючи відмінності в характері угоди і властивостях проданих земельних ділянок, а також різницю в їхній ціні, можна обчислювати розмір поправок до ціни подібних земельних ділянок, що відповідають наявним відмінностям кожної з них від оцінюваної ділянки.

Пункт 35 Національного стандарту №1 передбачає, що оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур [33]. Відповідно до п. 36 Національного стандарту №1 оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. Пункт 27 цього ж стандарту передбачає, що з метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються

шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

Вибір певного методичного підходу та методу має базуватись на обраній моделі визначення вартості та забезпеченості відповідного методу інформаційною базою. Визначення вартості на основі проведення аналізу цін продажу та цінових пропозицій з продажу ділянок, що є подібними до досліджуваної ділянки, по суті є вимогою НС № 1 стосовно аналізу ринку подібного майна.

Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу земельної ділянки можливо застосувати, оскільки на дати, наближені до дати оцінки автором здійснено пошук відомостей пропозицій щодо продажу земельних ділянок. Техніки даного підходу застосовані для визначення вартості досліджуваної ділянки для варіантів продажу за безпосереднім цільовим призначенням. Особливістю інформаційної бази є неможливість отримати з відкритих джерел відомості про фактичну ціну продажу подібних земельних ділянок.

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

Скоригована ціна продажу подібних земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_0 = Ц_i + \sum_{j=1}^k \Delta Ц_{ij} \quad (1.2.1)$$

де:

$Ц_0$ – ціна об'єкта оцінки;

C_i – фактична ціна i -го аналога;

k – кількість факторів порівняння;

ΔC_{ij} – різниця (поправка) в ціні (+, -) i -го аналога стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м чинником порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається, як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

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

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$C_{\text{кп}} = D_o / C_k, \quad (1.2.2)$$

де:

$C_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

D_o – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельної ділянки або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей. Існує декілька методів визначення ставки капіталізації, найвідоміші з них: екстракції; кумулятивної побудови.

Найбільш надійним методом визначення ставки капіталізації є метод екстракції, відповідно до якого на підставі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати до ціни продажу земельної ділянки розраховується ставка капіталізації як частка річного чистого доходу (D_0) у ціні продажу подібної земельної ділянки (земельної ділянки-аналогу) за ринкових умов ($C_{\text{кл}}$).

Ставка капіталізації, розрахована кумулятивним методом, визначається шляхом додавання до безризикової ставки доходності (наприклад, доходності державних облігацій) надбавок за ризики, пов'язані з інвестицією — ризик ліквідності, управління, галузевий, фінансовий тощо. Іншими словами, це підхід, за яким ставка капіталізації = базова безризикова ставка + сума всіх премій за ризики, що відображають специфіку об'єкта оцінки.

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

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок, або земельної ділянки поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання. Його використання пов'язано із значним обсягом прогнозів та розрахунків, які часто проводяться в умовах невизначеності, тому зазвичай модель розрахунків на базі даного підходу є нестійкою і суттєво залежить від якості вихідних даних. Тому даний підхід

доцільно застосовувати для визначення вартості ділянок у випадках, коли застосування інших підходів неможливе.

1.3. Ретроспективна експертно грошова оцінка та її особливості

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [37], діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна.

Згідно зі статтею 24 зазначеного Закону, органом державної влади, який здійснює регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України (ФДМУ). Саме цей орган формує методичні рекомендації та визначає правила проведення оцінок, у тому числі ретроспективних.

У своєму Інформаційному листі від 02.04.2019 № 10-58-6526, ФДМУ надав офіційні роз'яснення щодо можливості проведення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку. В документі зазначено, що результат ретроспективної оцінки не може бути категоричним, а має відображати орієнтовне або ймовірне значення вартості, враховуючи обмеженість історичних даних.

Українське законодавство не містить прямого визначення поняття *«ретроспективна оцінка»*, однак її проведення не заборонено (лист ФДМУ від 09.03.2005 № 10-36-2562) [13]. Відповідно до Методики оцінки майна (постанова КМУ №1891 від 10.12.2003), допускається повторна оцінка станом на минулу дату, якщо цього вимагають органи досудового розслідування або суд.

Сам термін «ретроспективна» (від лат. *retrospectare* – погляд назад) відповідно до «Великого тлумачного словника сучасної української мови» означає звернення до минулого; огляд, аналіз минулих подій. А

«ретроспективний» – який містить розгляд минулих подій; звернений у минуле.

За визначенням, що найбільш часто зустрічається в професійній літературі з оцінки майна, ретроспективна оцінка – це оцінка вартості майна на певну дату в минулому. Дата складання висновку, при цьому, вказується поточна.

Єдине, мабуть, згадування у законодавчо-нормативній базі про ретроспективну оцінку міститься лише в «Методиці оцінки майна». В одній із незатверджених редакцій Методики значилося (пункт 2): «... ретроспективна оцінка – оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за станом на дату, на яку в минулому проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності». Формулювання поняття ретроспективної оцінки явно вказує на передбачуване використання цього документа як юридичного обґрунтування для заперечування результатів первісної оцінки. А от розвиток цього підходу за своєю суттю відображений в пункті 5 затвердженої Методики (редакція 2003 р.), згідно з яким «за зверненням правоохоронних органів оцінка майна проводиться відповідно до нормативно-правових актів, що були чинні на визначену відповідним органом дату, з використанням їх термінології».

Певним еквівалентом терміну «ретроспективна оцінка» є «повторна оцінка», який визначено в діючій редакції Методики (постанова КМУ №1891 від 10.12.2003). Так, у пункті 2 зазначено: «повторна оцінка – оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за результатами рецензування звіту про оцінку (акта оцінки) цього об'єкта станом на дату, на яку проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності, звіт (акт) про яку підлягав рецензуванню». А у пункті 6: «у разі проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, чинних на дату проведення оцінки цього майна і складення звіту про оцінку (акта оцінки) в минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності, з використанням

необхідної для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому» [32].

Як бачимо, в нині діючому документі відсутній термін «ретроспективна оцінка», хоча найважливіші ознаки, що відрізняють суть поняття, збереглися: це й застосування чинних на ретроспективну дату оцінки нормативно-правових актів, і вимога використання для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки.

Дуже важливою являється заключна частина пункту 6, а саме однозначне обмеження часового діапазону джерел інформації, що допускаються для використання: «на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому».

У підсумку визначимось, що ретроспективна оцінка – це оцінка, що проводиться з метою визначення вартості об'єкта на дату в минулому, суттєво віддаленої від поточної. Вона може бути первісною (первинною) або повторною – коли первісна оцінка на цю дату вже виконувалась в минулому.

Таким чином, види ретроспективної оцінки можна класифікувати наступним чином:

- первісна (первинна) – оцінка, що виконана в минулому;
- первісна (первинна) ретроспективна – оцінка, що виконана в поточний час на ретроспективну дату (в минулому) при відсутності оцінки на цю дату;
- повторна ретроспективна – оцінка, що виконана в поточному часі на ретроспективну дату при наявності первісної (первинної) оцінки.

У практиці оцінювання застосовуються три базові підходи — витратний, порівняльний і дохідний, які використовуються і при визначенні вартості на минулу дату.

Основною складністю при використанні витратного підходу у ретроспективній оцінці (метод залишку для землі) достовірне визначення фізичного й технічного стану об'єкта оцінки, а також характеристик ринкового середовища у відповідному сегменті на ретроспективну дату

оцінки. При великій віддаленості дати оцінки в минулому достатньо складно достовірно визначити ступінь зносу об'єкта оцінки і, особливо, ступінь зносу окремих елементів конструкцій, інженерних мереж, стану інтер'єрів приміщень, опоряджувальних робіт зовні й усередині будинку, стан обладнання. Причому ці зміни на поточну дату можуть бути спрямовані в обидва боки – як у бік поліпшення, так і у бік погіршення. Об'єкт може бути реконструйований, перепрофільований, відремонтований тощо. Більше того, трапляються й такі випадки, коли на дату виконання дослідження оцінюваний об'єкт повністю або частково демонтований.

Порівняльний підхід в ретроспективній оцінці заснований на припущенні, що розумний покупець навряд чи заплатить за об'єкт оцінки більше тієї суми, за яку він може придбати на відкритому ринку об'єкт аналогічної корисності. У цьому випадку визначення вартості об'єкта оцінки базується на даних про угоди купівлі-продажу з аналогічними об'єктами, зроблених у період часу, що безпосередньо передує ретроспективній даті оцінки.

Дохідний підхід ретроспективній оцінці ґрунтується на припущенні, що покупець не заплатить за об'єкт більшої суми, ніж оцінюваний об'єкт принесе в майбутньому капіталізований чистий дохід. У ретроспективній оцінці вартість об'єкта визначається його здатністю приносити дохід у майбутньому. При цьому під «майбутнім» мається на увазі знову ж таки період після настання дати ретроспективної оцінки – незважаючи на те, що з погляду сучасного експерта воно є минулим, що сталося.

За умов недостатності достовірних даних допускається застосування технічних прийомів, не передбачених національними стандартами, зокрема:

- використання цінових трендів (динаміки цін у часовому вимірі);
- визначення орієнтирів за «маркерними» об'єктами, які мають відомі ціни продажу як на дату оцінки, так і після неї;
- екстраполяція даних за допомогою порівняльного аналізу.

Для збирання та перевірки даних експерт керується пунктом 52 Національного стандарту №1 [33], який зобов'язує самостійно аналізувати джерела інформації. Водночас стаття 69, пункт 4 Кримінального процесуального кодексу України забороняє експерту самостійно збирати матеріали, тому ініціатор експертизи має забезпечити експерта усіма необхідними документами (правовстановлюючі документи, дані землеустрою, довідки про оцінку, інформацію про обтяження тощо).

Для аналітичної обробки ринку експерти активно використовують геоінформаційну систему “Увекон”, яка містить понад 45 мільйонів записів про об’єкти нерухомості та дозволяє отримувати ретроспективні дані, зокрема на дати кількарічної давності [45].

Ретроспективна експертно-грошова оцінка є невід’ємним елементом судово-експертної практики. Вона забезпечує: визначення справедливої ринкової вартості майна на минулу дату; підтвердження або спростування незаконного відчуження державного чи комунального майна; визначення розміру компенсації у цивільних та господарських спорах.

У кримінальних провадженнях така оцінка відіграє ключову роль при встановленні матеріальних збитків, корупційних правопорушень чи незаконного відчуження землі. Згідно з Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз (Наказ Мін’юсту № 53/5 від 08.10.1998) [12], експерт-оцінювач визначає ринкову або ретроспективну вартість земельної ділянки на конкретну дату, значущу для розслідування справи.

В умовах неможливості достовірного визначення вартості та проведення дослідження з визначення орієнтирів щодо вартості, допускаються певні технічні прийоми, які не передбачені національними стандартами, методиками, порядками тощо.

Як зазначає Ю. О. Чечіль у науковій статті «Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи» [47], оцінювач має враховувати не лише фактичні зміни вартості, а й ринкові очікування на дату оцінки, спираючись на тенденції того періоду. У разі

недостатності інформації допускається використання технічних прийомів, зокрема екстраполяції цінових трендів або «маркерних об'єктів», подібних за характеристиками до досліджуваного.

Головним таким прийомом є застосування для визначення орієнтиру щодо вартості ринкової інформації щодо цін продажу або пропонування, яка стала доступною після дати визначення вартості. Це може бути здійснено або із застосуванням цінового тренду (напрямок руху цін протягом певного періоду) в певному сегменті нерухомого майна на локальному ринку або на базі так званих «маркерних» об'єктів.

Маркерні об'єкти – це групи (або принаймні пари), серед яких у майбутньому від дати визначення вартості є об'єкти порівняння, подібні досліджуваному, та об'єкти, певною мірою схожі на досліджувані, подібні між собою, ринкова інформація про які наявна і станом на дату визначення вартості і в майбутньому від цієї дати. Тоді за співвідношенням цінового рівня станом на дату в майбутньому можливо визначити ціновий рівень на дату визначення вартості. Зрозуміло, що маркерні об'єкти мають пройти тест на дискваліфікацію.

Практика проведення так званих ретроспективних досліджень показала, зокрема, що визначення вартості майна на актуальну дату часто проводиться за занадто спрощеним алгоритмом. Наприклад, не проводиться аналіз ринкової інформації за період, що передував даті визначення вартості, отже часто не виявляються оголошення, які мали б підлягати дискваліфікації.

Слід зазначити, що проведення досліджень з визначення вартості майна станом на дату в минулому в періоди часу, коли інформаційна база є суттєво обмеженою, зазвичай є складним дослідженням, яке вимагає високої кваліфікації експерта та потребує багато ресурсів (часу) та зусиль ініціатора проведення експертизи щодо забезпечення вихідними даними в достатньому обсязі.

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

- правовий режим земельної ділянки;

- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж, прискорений продаж (демпінгована ціна);
- дата продажу (різниця в часі між угодами з продажу, яка пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місцезнаходження;
- фізичні характеристики.

Експертно-грошова оцінка земельних ділянок є невід'ємним інструментом забезпечення справедливого та обґрунтованого вирішення правових спорів, зокрема у кримінальних, цивільних і господарських процесах. Вона використовується як доказова база для підтвердження або спростування матеріальних збитків, розміру компенсації, під час вирішення спорів щодо поділу майна, а також для визначення справедливої вартості майна на певну дату у минулому.

При ретроспективній оцінці можливі розбіжності до 10 % між результатами первинної та повторної оцінки, що не є ознакою помилки, а відображає природний рівень похибки, зумовлений обмеженістю історичної інформації.

У статті наведений досить наочний приклад, що демонструє, яким чином відмінність результатів первісної та повторної ретроспективної оцінки в 10 % (між 1 та 1,1 млн. грн.) трактується як завдання збитків. Але ж практично завжди існує поле похибки, що допускається при оцінці, а тим більше ретроспективної. Виявляється, що похибка може бути набагато більше цих 10 %. І це залежить аж ніяк не від «наміру» виконавця оцінки (судового експерта або оцінювача), а від безлічі незалежних від нього факторів, що визначають рівень похибки результату.

Достовірність результатів ретроспективної оцінки нерухомості зазвичай найбільш висока при використанні порівняльного підходу. У мережі

знайти подібні відомості нелегко, особливо – коли мова йде про події, віддалені у часі більш ніж на 5 років.

Результат визначення вартості земельних ділянок, за умов значної різниці між датами оцінки та датою складання висновку, не може бути категоричним та відображає вірогідне значення вартості, в зв'язку з неповнотою обсягу вихідних даних, обмеженості обсягу інформації доступної на дату оцінки та на час проведення експертизи, обмеженнями в можливості застосування принципів оцінки, обмеженнями під час реалізації методів, процедур та прийомів визначення вартості об'єкта, і як наслідок його потенційної неповноти.

Таку саму позицію висловив регулятор оціночної діяльності – Фонд державного майна України у відповідь на звернення ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» у листі від 02.04.2019 №10-58-6526 «Щодо можливості здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна»: за умов об'єктивної невизначеності, висновок може бути наданий в якості діапазону, в якому з достатньої вірогідністю, на думку виконавця звіту про оцінку (експертного дослідження) станом на дату визначення вартості, могло знаходитись значення вартості об'єкта оцінки або експертного дослідження [14].

У кримінальному провадженні результати експертно-грошової оцінки відіграють ключову роль під час встановлення розміру матеріальних збитків, незаконного відчуження державного або комунального майна, привласнення або розтрата майна службовими особами, а також у справах, пов'язаних із корупційними злочинами у сфері земельних відносин. Згідно з [20], експерт-оцінювач залучається для визначення ринкової або ретроспективної вартості земельної ділянки на конкретну дату, яка має значення для розслідування справи.

Висновки до розділу 1.

У роботі систематизовано чинну нормативно-правову базу, що регламентує порядок здійснення оцінки земель в Україні, зокрема Закони України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», Національні стандарти оцінки майна та відповідні методики, затверджені Кабінетом Міністрів України.

Проведений теоретичний аналіз дозволив сформулювати концептуальне підґрунтя для подальших практичних досліджень. Отримані положення створюють основу для прикладного етапу роботи, який полягає у виконанні ретроспективної експертно-грошової оцінки земельної ділянки міжнародного аеропорту «Ужгород» з урахуванням її просторових, правових та економічних характеристик.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ – ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА МІЖНАРОДНОГО АЕРОПОРТУ «УЖГОРОД»

2.1. Географічне положення та транспортне значення аеропорту

Ужгород – це місто на заході України, обласний центр Закарпатської області, центр Ужгородської міської громади, Ужгородського району та Ужгородської агломерації. Розташоване на річці Уж біля підніжжя Українських Карпат, за 811 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною.

Є найменшим обласним центром України, проте має багату й давню історію. Засноване у IX столітті. Місто тимчасово перебувало під владою Угорщини, а згодом — Австро-Угорщини. Було тривалий час фортецею роду Другетів. Ужгород розвивався як промисловий та культурний центр Закарпаття. У 1919 році був столицею Підкарпатської Русі у складі Чехословаччини, за результатами першого Віденського арбітражу 1938 року став частиною Хортистської Угорщини, у 1945 році увійшов до складу УРСР, з 1991 року — у складі Незалежної України.

Серед найвідоміших місць Ужгорода є його замок, туристів також приваблюють костел, синагога та резиденція єпископа. У 1646 році під егідою Ватикану проголошено Ужгородську унію та утворено греко-католицьку церкву на Закарпатті.

Досліджувана земельна ділянка розташована в мікрорайоні «БАМ», що характеризується мікрорайоном який розвивається, де розташовані Ужгородська міська лікарня, навчальні корпуси Ужгородського Національного університету, Торговий центр «Дастор» та «Міжнародний аеропорт «Ужгород»». В останні роки на території вказаного району, як в цілому по місту швидко розвивається будівництво багатоповерхових будинків. Район БАМ з'єднаний з автобусними сполученням зі всіма районами міста Ужгород.

Відповідно до рейтингу районів Ужгород, розробленим Інтернет платформою Dom.gia, мікрорайону «БАМ» присвоєно 6,4 балів серед всіх

інших районів Ужгорода та розмістився на 8 місці серед 28 районів – <https://dom.ria.com/uk/rate-region-stat/15371/> (Рис. 2.1).

Рейтинг районів Ужгорода

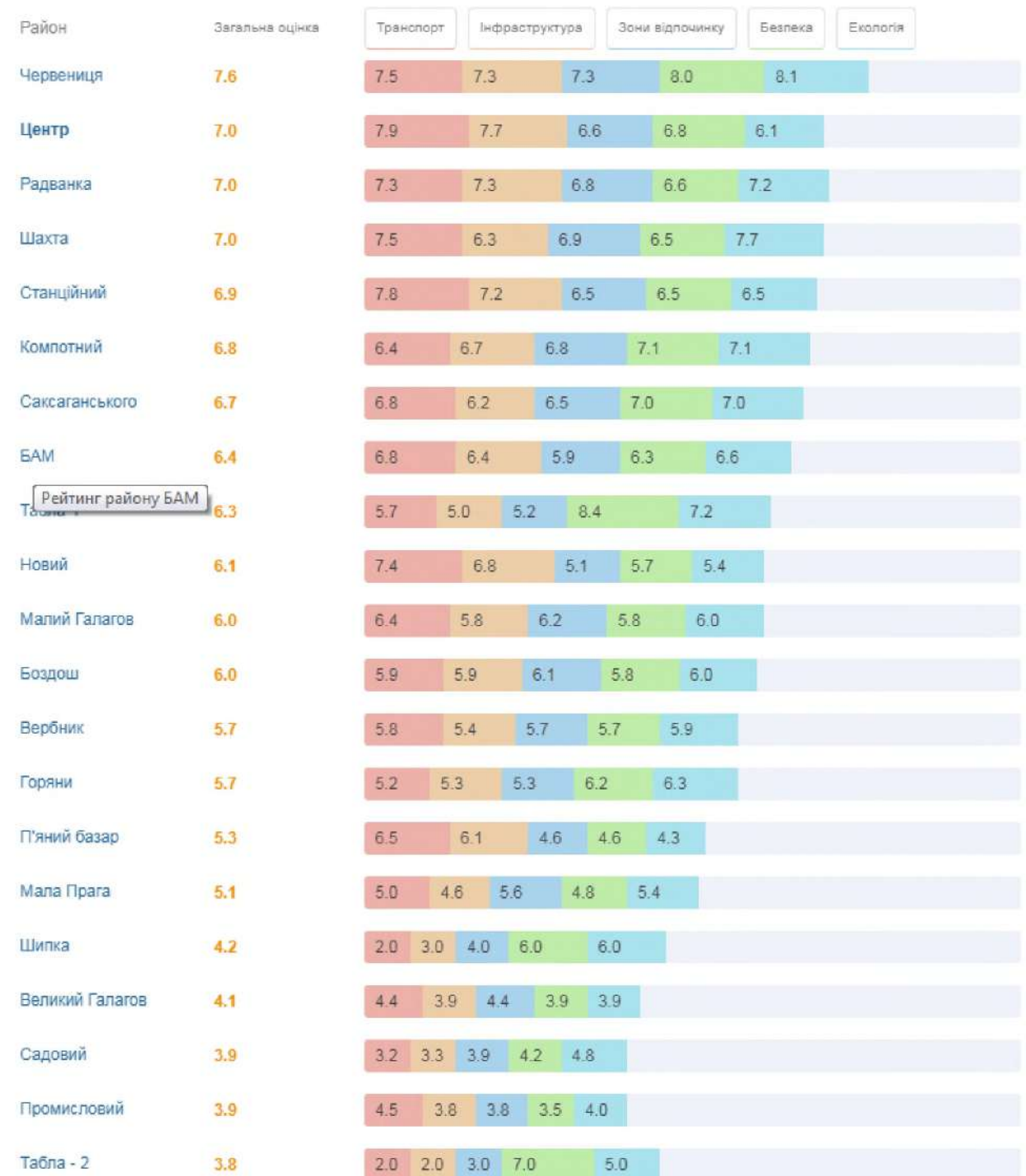


Рис. 2.1. Рейтинг мікрорайонів міста Ужгород [41]

Аеропорт «Ужгород» має унікальне географічне положення на кордоні з Словаччиною, що ускладнює його роботу через особливості повітряного

простору (кордон розташовано за 100 м від початку злітно-посадкової смуги). Його транспортне значення пов'язане з обслуговуванням пасажирів та вантажів у регіоні, однак останнім часом діяльність аеропорту була припинена через ліквідацію комунального підприємства «Міжнародний аеропорт Ужгород» у 2024 році (Рис. 2.2).

Географічне положення:

- Аеропорт розташований у західній частині України, біля міста Ужгород, обласного центру Закарпатської області в мікрорайоні «Бам», вулиця Собранецька.
- Його особливість полягає в тому, що він знаходиться на кордоні з сусідньою державою Словаччиною, що впливає на порядок використання повітряного простору.

Транспортне значення:

- Пасажирські перевезення: Аеропорт призначений для здійснення пасажирських, багажних, вантажних перевезень та перевезення пошти літаками цивільної авіації, як і будь-який інший аеропорт.
- Регіональне значення: Він мав обслуговувати потреби мешканців Закарпаття та сусідніх регіонів, забезпечуючи транспортне сполучення з іншими містами України та світу.
- Припинення роботи: У травні 2024 року Закарпатська обласна рада ліквідувала комунальне підприємство «Міжнародний аеропорт Ужгород», що ставить під сумнів поточну діяльність аеропорту.



Рис.2.2. Аеропорт «Ужгород» [46]

Так, у відповідності до ст.17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту – це містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту [38]. Згідно з визначенням, наведеним у ДБН, генеральний план міста, селища (далі у тексті генеральний план) є основним видом містобудівної документації з планування території населеного пункту, призначеним для обґрунтування (розробки та реалізації) довгострокової політики органу місцевого самоврядування в питаннях використання і забудови території населеного пункту.

Відповідно до генерального плану м. Ужгород 2004 року, земельна ділянка за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 розташована на території «Міжнародного аеропорт «Ужгород» (Рис. 2.3).

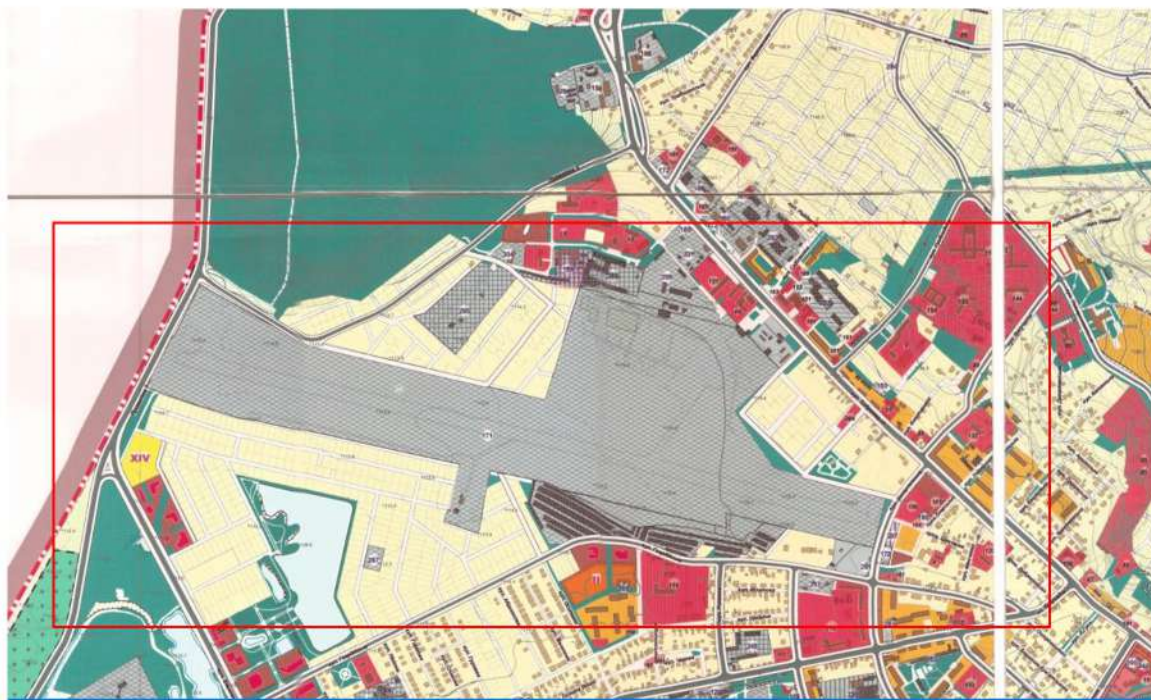


Рис. 2.3. Фрагмент генерального плану міста Ужгород з приблизним місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 (виділено червоним)

Нижче, на рис.2.4 зображена експлікація до генерального плану міста Ужгород (виділено червоним).

ЕКСПЛІКАЦІЯ:	
АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ГРОМАДСЬКІ УСТАНОВИ	ПРОМИСЛОВІ ТА КОМУНАЛЬНІ ПІДПРИЄМСТВА, БАЗИ ТА СКЛАДИ
1. Облдержадміністрація	169. Автотранспортна база
2. Райдержадміністрація	170. Автотранспортне ВО Закарпатської обласної інспекції
3. Вайком Миськред	171. Аеропорт (літні полоси)
4. Головне управління статистики у Закарпатській області	172. АЗС
5. Державний архів в Закарпатській області	173. ВАТ "Закарпатавтотранс"
6. Управління служби безпеки України в Закарпатській області	174. ВАТ "Закарпатгаз-авто"
7. Прокуратура Закарпатської області; Господарський суд Закарпатської області	175. ВАТ АТП 12107
8. Апеляційний суд Закарпатської області	176. ВДАІ УМВС України в Закарпатській області
9. УМВС України в Закарпатській області	177. ВТО хлібопекарської промисловості "Закарпатхлібторг"
10. Районний відділ внутрішніх справ	178. Автосараєв
11. Міський відділ внутрішніх справ	179. Автомобільна газонаповнювальна станція
12. ДАІ	180. Автостанови
13. Ужгородський обласний комітет ТСОУ	181. Автомайстерня та магазин-кафе
14. Ужгородський районний комітет ТСОУ	182. Мийка
15. Обласний військовий комісаріат	183. Дорожньо-будівельне управління
16. Обласний військомат	184. Дорожньо-експлуатаційна ділянка
17. Державна митна служба України (Карпатська регіональна митниця)	185. Землі підприємств трубопровідного транспорту
18. Ужгородська митниця	186. Комуніальне автотранспортне підприємство 072801
19. Державна податкова адміністрація в Закарпатській області, Податкова міліція	187. ПМК
20. Головне управління державного казначейства України у Закарпатській області	188. СТО
21. Головне управління праці та соціального захисту населення області	189. ТОВ "Автодорремонт"
22. Відділ капітального будівництва міськвиконкому	190. Ужгородське АТП-12154
23. ГУ Держіспецслужби України в м.Ужгород	191. Укр. товариство глухих - учбово-виробниче п-во №1
24. Державне підприємство "Закарпатський експертно-технічний центр"	192. ТОВ "КарпатСтроєкс"
25. Управління водного господарства та гідрометеорології	193. Виробнича база
26. Закарпатський державний центр стандартизації, метрології та сертифікації	194. ВАТ "Закарпатгаз"
27. Адмін-будинок Закарпатських електричних мереж	195. Українське НВО "Ужгородський фізико-технічний завод"
28. Генеральне консульство Угорської Республіки	196. Відокремлений підрозділ "Ужгородська дистанція електропостачання" Львівської залізниці
29. Видавництво	197. ВАТ "Закарпатгаз"
30. ВАТ "Закарпатгазпром"	198. Фабрика місцепрому "Дружба"
31. ДП "Закарпатський науково-дослідний та проєктний інститут землеустрою"	199. Електромеханічний завод ВО "Контур"
32. Закарпатська обласна спілка споживачів товариств	200. ВАТ "Ужгородська азбучна фабрика"
33. ДП "ЗакарпатгазПРОМІСТО"	201. Швейна фабрика
34. Закарпатська філія концерну радіомовлення, радіозв'язу та телебачення	202. ВАТ "Ужгородський механічний завод"
35. Ужгородське управління освітніх систем та протиповодкових споруд	203. ВАТ "Ужгородський агрокомплекс"
36. Закарпатський обласний центр зайнятості; Ужгородський міський центр зайнятості	

Рис. 2.4. Експлікація до Генерального плану міста Ужгород № 171

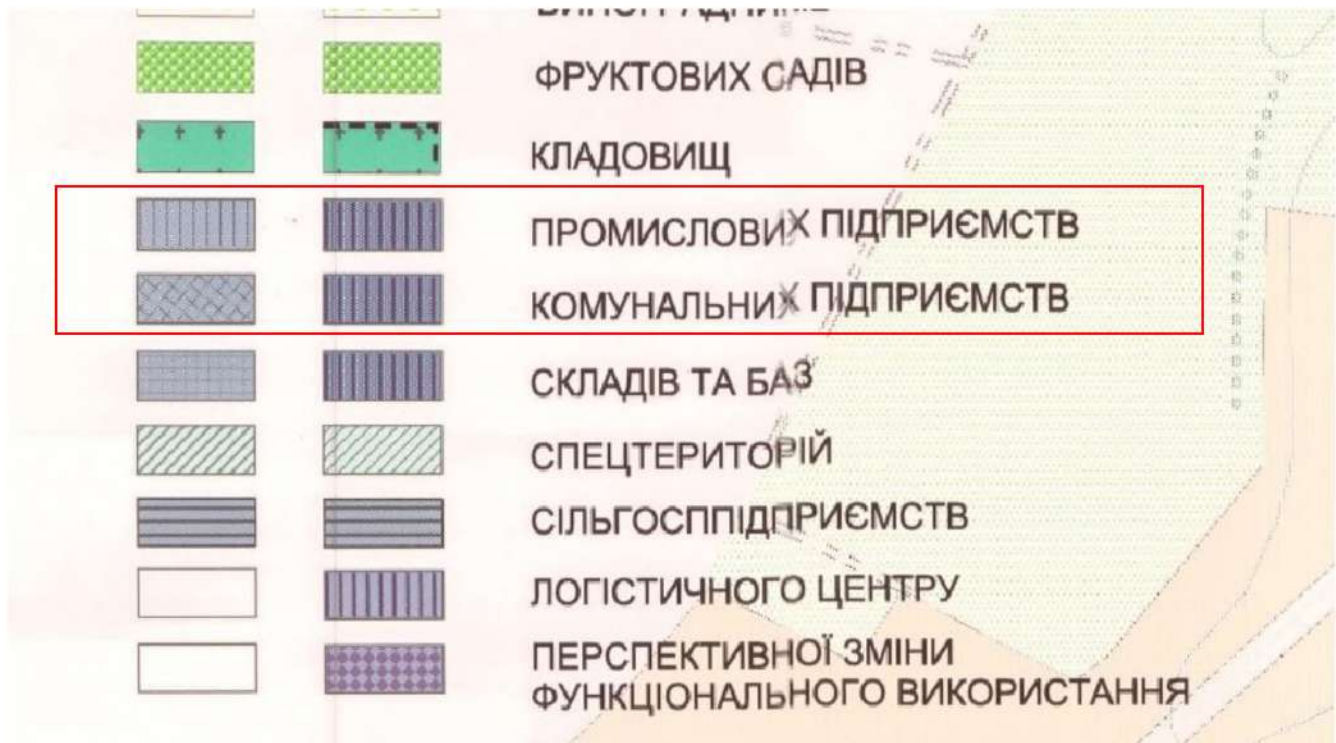


Рис. 2.5. Умовні позначення досліджуваної земельної ділянки відповідно до генерального плану міста Ужгород

Таким чином, територія, на якій розташований аеропорт, віднесена до зони транспортної інфраструктури. У вищезгаданому документі передбачено збереження та модернізацію аеропортового комплексу, а також обмеження щодо зміни цільового використання земель цієї категорії. Таке планувальне рішення узгоджується з нормами Земельного та Повітряного кодексів України, відповідно до яких землі авіаційного транспорту мають особливий режим використання та охорони.

Транспортне значення аеропорту визначається його функцією як головних повітряних «воріт» Закарпаття. В умовах прикордонного розташування саме цей об'єкт забезпечує можливість авіаційного сполучення регіону з європейськими центрами. Окрім того, близькість до автомобільних і залізничних магістралей сприяє формуванню міжмодальної транспортної системи, що підвищує логістичну привабливість території.

Отже, поєднання вигідного географічного положення, розвиненої транспортної інфраструктури та планувальної підтримки з боку генерального

плану міста формує високий потенціал земель аеропорту «Ужгород». Ці фактори зумовлюють необхідність збереження земель транспортного призначення, забезпечення їх раціонального використання та створюють передумови для подальшого економічного розвитку регіону.

2.2. Історія функціонування та роль у розвитку регіону

Міжнародний аеропорт «Ужгород» є одним із найважливіших транспортних об'єктів Закарпатської області, який відіграє суттєву роль у розвитку регіональної інфраструктури. Його історія бере початок з післявоєнного періоду, коли виникла необхідність забезпечити авіаційне сполучення між віддаленим гірським регіоном України та центральними адміністративними центрами. Будівництво аеропорту було зумовлене стратегічним положенням міста Ужгород, розташованого в безпосередній близькості до кордону зі Словацькою Республікою, що відкривало широкі можливості для міжнародних перевезень та транскордонного співробітництва.

Перші регулярні польоти з аеропорту «Ужгород» було започатковано у 1940–1950-х роках. У різні періоди він обслуговував рейси до Києва, Львова, Москви, Праги, Будапешта та інших європейських міст. Завдяки цьому аеропорт став важливим елементом транспортної мережі не лише Закарпаття, а й усієї Західної України. Протягом радянського періоду він активно розвивався, забезпечуючи як пасажирські, так і вантажні перевезення. У цей час навколо аеропорту сформувалася допоміжна інфраструктура – стоянки для літаків, технічні служби, складські приміщення, службові та адміністративні будівлі, що створило основу для його подальшої експлуатації.

У 1990-х роках, після здобуття Україною незалежності, діяльність аеропорту зазнала певного спаду, однак об'єкт продовжував функціонувати як комунальне підприємство. Через складне географічне розташування — лише кількасот метрів від державного кордону — польоти потребували узгодження з авіаційною службою Словацької Республіки, у повітряному

просторі якої проходить траєкторія зльоту та посадки літаків. Цей чинник неодноразово призводив до тимчасового призупинення регулярних рейсів, що негативно впливало на стабільність роботи аеропорту.

У 2000–2010-х роках було здійснено низку технічних заходів, спрямованих на модернізацію летовища та відновлення міжнародних сполучень. Зокрема, реконструйовано злітно-посадкову смугу, оновлено аеронавігаційне обладнання та поліпшено стан перону. Аеропорт отримав статус міжнародного, що дозволило здійснювати авіасполучення із країнами Європейського Союзу. Упродовж цього періоду здійснювалися періодичні авіарейси до Києва, Львова, а також чартерні рейси до європейських міст.

Незважаючи на перерви у роботі, аеропорт «Ужгород» зберіг своє стратегічне значення як головний повітряний вузол Закарпатської області. Його діяльність мала суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток регіону. Аеропорт забезпечував транспортну доступність для мешканців області, сприяв розвитку ділових зв'язків, торгівлі, туризму та транскордонного співробітництва. Завдяки його функціонуванню значна частина пасажиропотоку Закарпаття обслуговувалася без необхідності використання віддалених аеропортів у Львові чи Кошицях (Словаччина).

Особливу роль аеропорт відігравав би у формуванні інвестиційного потенціалу регіону. Наявність авіасполучення сприяла б залученню ділових контактів, підвищувала привабливість міста Ужгород для розвитку малого та середнього бізнесу, а також розширювала можливості для розміщення логістичних і туристичних об'єктів. Землі аеропорту стали б важливим компонентом територіальної структури міста, визначеної Генеральним планом м. Ужгород 2004 року, де ця територія закріплена як зона транспортної інфраструктури державного значення. Згідно з положеннями генплану, територія аеропорту підлягає збереженню, раціональному використанню та розвитку, що узгоджується з державними інтересами у сфері транспорту та оборони.

Фізичні характеристики ділянки, такі як рівний рельєф, наявність асфальтового покриття та облаштована стоянка для літаків, підтверджують її повну придатність для використання відповідно до цільового призначення. Виконана ідентифікація меж за даними кадастрової документації та обмінного файлу дозволила встановити точне розташування об'єкта в системі координат СК-63.

Історія функціонування аеропорту свідчить про його тривалу участь у соціально-економічному розвитку регіону, формуванні транспортної мережі та створенні умов для міжнародного співробітництва. Незважаючи на періодичні перерви у роботі, аеропорт залишається стратегічно важливим об'єктом, відновлення діяльності якого має суттєве значення для підвищення інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності Закарпаття.

На сучасному етапі аеропорт «Ужгород» розглядається як перспективний об'єкт для відновлення регулярних авіап перевезень. Його подальше функціонування визначається у стратегії розвитку Закарпатської області та транспортної політики України, спрямованої на інтеграцію в європейську авіаційну систему. У найближчій перспективі передбачається модернізація злітно-посадкової смуги, вдосконалення навігаційної системи та розширення пропускної спроможності терміналу.

2.3. Земельні ресурси та правовий статус досліджуваної земельної ділянки

Правовий статус

Відповідно до п. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV «речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації» [8].

Земельна ділянка з кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 згідно публічної кадастрової карти, має наступні характеристики:

- **площа:** 13,1364 га;

- **форма власності:** комунальна власність
- **цільове призначення:** для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту
- **вид використання:** 12.05 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту
- **категорія:** Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Згідно даних [53] власником аеродрому «Міжнародний аеропорт Ужгород» є Закарпатська обласна рада, яка у 2024 році прийняла рішення про ліквідацію комунального підприємства «Міжнародний аеропорт Ужгород» з метою передачі об'єкта під європейський хаб авіазабезпечення цивільного захисту. Уповноваженою особою юридичної особи Закарпатське обласне комунальне підприємство «Міжнародний аеропорт Ужгород» є Бридун Богдан Петрович, Деяк Олена Володимирівна.

Фізичні характеристики земельної ділянки

Земельна ділянка за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 має площу 13,1364 га. Досліджувана земельна ділянка розташована в межах Міжнародного аеропорту «Ужгород», має неправильну форму, рельєф рівний з асфальтованим покриттям. Відомості щодо геологічних умов та якості ґрунтів не досліджувалися.

Характеристика земельних поліпшень

На земельній ділянці з кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 площею 13,1364 га розташовано об'єкт нерухомого майна – стоянка для літаків.

Характеристика обмежень та обтяжень – з об'єктивних причин не відомі автору. Тому, земельна ділянка приймається як так, що вільна від обмежень та обтяжень.

Аналіз корисності

Відповідно до п. 5 Національного стандарту №1, принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його

для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу [33].

Наслідком визначення корисності об'єкту дослідження є вибір можливих варіантів використання майна, які будуть розглядатись при обґрунтуванні найбільш ефективного використання майна.

Корисність земельної ділянки з цільовим призначенням та місцем розташування, полягає в першу чергу як земель для промисловості та транспорту. Виходячи з оточення досліджуваної земельної ділянки використання її можливе виключно за наявним цільовим призначенням в межах даної категорії земель.

Власникові земель промисловості належить – володіння, користування та розпорядження об'єктом права власності. Володіння землями промисловості полягає в тому, що на таких земельних ділянках розміщуються й експлуатуються основні, підсобні й допоміжні будівлі та споруди промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі, інші споруди, тобто відповідні нерухомі об'єкти промисловості. Право користування землями промисловості полягає в наданні власникові можливості використовувати земельну ділянку відповідно до її конкретного цільового призначення, тобто для розміщення й експлуатації основних, підсобних, допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Право розпорядження землями промисловості нерозривно пов'язано з правом на промисловий об'єкт. Відчуження певного промислового об'єкта здійснюється разом із земельною ділянкою, на якій він розміщений.

Найбільш ефективне використання

Відповідно до п. 10 Національного стандарту № 1 «Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової

вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними...». Подібне визначення міститься і в Методиці № 1531: «найбільш ефективне використання земельної ділянки - фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання» [33].

Досліджувана земельна ділянка станом на 21.11.2023 мала цільове призначення - для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту. Найближче оточення станом на проведення огляду було представлено як територія з комплексом будівель аеропорту.

Отже, найбільше ефективним використанням досліджуваної земельної ділянки полягає у використанні її виключно за цільовим призначенням.

Аналіз ринку подібного майна та застереження (обґрунтування) цільового призначення

Стаття 66 ЗКУ Землі промисловості - це одна із категорій земель України, до яких належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості [9]. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Тобто право власності на цю категорію земель нічим не відрізняється від інших.

Відповідно до ст. 67 ЗКУ до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту [9].

Враховуючи наявність на досліджуваній земельній ділянці об'єкта нерухомого майна та враховуючи вимоги пункту 2 Методики 1531 щодо того, що «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень», пункту 3 Національного стандарту № 2 «у певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень» та пункту 5 Інструктивного листа Фонду Державного майна України від 09.03.2005 № 10-36-2562 «під час проведення оцінки земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення, вона розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень», автором об'єкт дослідження приймається як вільний від поліпшень [34].

Згідно п. 22 НС №2 найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання.

П. 23 НС №2 зазначає, що за відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок оцінка земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання [34].

Відповідно до п. 40 Постанови №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», де зазначено «...40. За відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками» [32].

Досліджувана земельна ділянка, використовувалась Закарпатським обласним комунальним підприємством «Міжнародний аеропорт Ужгород» для здійснення стоянки авіаційного транспорту.

Крім того, земля під забудовою має лише єдине призначення у промисловому використанні – бути несучою основою для будов та споруд, тоді як останні можуть відноситись до різних галузей промисловості й використовуватись за дуже різними умовами функціонування.

Враховуючи те, що вільний ринок земель з подібними земельними ділянками відсутній та у відповідності до пунктів 22, 23 НС №2 автором роблено спеціальне припущення про умовну зміну цільового використання досліджуваної земельної ділянки із земель «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту» на ділянки з таким цільовим призначенням, ринок щодо яких відкритий з подальшим коригуванням вартості [34].

У зв'язку із відсутністю цінових пропозицій на території Закарпатської області, автором буде здійснено пошук аналогічних об'єктів, які пропонуються до продажу на території міст України, які за своїми основними соціально-економічними характеристиками схожі на м. Ужгород в Закарпатській області.

У більшості міст України основою місто утворюючої сфери є промисловість. З одного боку промисловість, транспорт та інші місто утворюючі об'єкти є головними факторами, що визначають розвиток міста. А з іншого - місто, внаслідок притаманних йому особливостей, саме активно впливає на розміщення і розвиток містоутворюючих об'єктів. Це

визначається можливостями споживання технічними об'єктами природних і економічних ресурсів міста (територіальних, водних, трудових і ін.). Використання існуючих ресурсів пов'язане з чималими витратами, обсяг яких залежить від конкретних містобудівних умов. Враховуючи, що такі ресурси можуть використовуватися різними споживачами, граничний рівень перспективного розвитку міст може бути визначений, перш за все, на основі аналізу територіально-планувальних, ресурсних і екологічних умов. Працююче в місто утворюючій сфері населення відноситься до місто утворюючих кадрів. Структура місто утворюючих кадрів у різних містах неоднакова за складом і співвідношенням окремих категорій у залежності від величини міста, його ролі в системі розселення, народногосподарського профілю та інших факторів.

Розвиток промисловості сприяє розвитку транспорту і капітального будівництва. У деяких малих містах з недостатнім розвитком промисловості істотну роль у формуванні містоутворюючої бази відіграє сільське господарство, адміністративні і господарчі заклади позаміського значення.

Промисловість у таких містах (переважно харчової спрямованості), має, в основному, обслуговуючий характер. У великих і найкрупніших містах концентрація промислових підприємств призводить до негативних економічних наслідків, поглинання приміських земель, значного погіршення санітарно-гігієнічних умов.

Так, відповідно до інформації з інтернет джерела [20], міста України з населенням від 100-250 тисяч були такі:

Табл. 2.3. Міста України (за населенням)

Категорія	№	Місто	Регіональний та субрегіональний рівні АТУ	01.01.2022 кількість населення
100 - 250 тис	1	Рівне	Рівненська область, Рівненський район	243 873
	2	Горлівка	Донецька область, Горлівський район	239 828
	3	Івано-Франківськ	Івано-Франківська область, Івано-Франківський район	238 196
	4	Кам'янське[f]	Дніпропетровська область, Кам'янський район	226 845
	5	Тернопіль	Тернопільська область, Тернопільський район	225 004
	6	Кропивницький[g]	Кіровоградська область, Кропивницький район	219 676
	7	Луцьк	Волинська область, Луцький район	215 986
	8	Кременчук	Полтавська область, Кременчуцький район	215 271
	9	Біла Церква	Київська область, Білоцерківський район	207 273
	10	Керч	Автономна Республіка Крим, Керченський район	154 621
	11	Мелітополь	Запорізька область, Мелітопольський район	148 851
	12	Краматорськ	Донецька область, Краматорський район	147 145
	13	Ужгород	Закарпатська область, Ужгородський район	115 449
	14	Бровари	Київська область, Броварський район	109 806
	15	Євпаторія	Автономна Республіка Крим, Євпаторійський район	107 877
	16	Бердянськ	Запорізька область, Бердянський район	106 311
	17	Алчевськ	Луганська область, Алчевський район	106 062
	18	Нікополь	Дніпропетровська область, Нікопольський район	105 160
	19	Слов'янськ	Донецька область, Краматорський район	105 141
	20	Павлоград	Дніпропетровська область, Павлоградський район	101 430

Відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель» група земель під промисловою забудовою включає землі, на яких проводяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо. Включаються також землі будівельних організацій та підприємств, землі з господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо). Група не включає території портів і їх складських

приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури [15].

Відповідно до положень ст. 1, 4, 10 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» територія України, в тому числі водні об'єкти, міста та інші населені пункти, системи промислових, гідротехнічних та інших інженерних споруд і комунікацій, тощо є об'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності, яка в свою чергу спрямована на визначення параметрів фігури, та координат точок земної поверхні. Однією з основних вимог до топографо-геодезичної і картографічної діяльності є виконання топографічних, картографічних, кадастрових зйомок та оновлення карт, планів, зйомок континентального шельфу та водних об'єктів в єдиній системі координат і висот [39].

Отже, певне місцезположення земельної ділянки визначається за допомогою просторово-часових координат у встановленій системі.

Основними положеннями Постанови КМУ від 08.06.1998 № 844 – [35], та Порядком побудови Державної геодезичної мережі, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 646 визначено, що координати умовної системи координат 1963 року (СК-63) та Державної геодезичної системи координат УСК-2000 складається із семизначних чисел [6].

Згідно з п. 3.4 та з п. 4.3 Положення про порядок встановлення місцевих систем координат, затвердженого наказом Міністерства екології та природних ресурсів від 03.07.2001 № 245, місцева система координат – система координат, утворена від переобчислених координат системи 1942 року шляхом введення відповідного «ключа» переходу таким чином, щоб координати в місцевій системі склалися в метрах з п'ятизначних чисел.

Тобто, місцезположення земельних ділянок визначається за координатами СК-63, УСК-2000 або місцевих систем координат, за умови їх переобчислення до відповідної державної системи координат.

За координатами поворотних точок (кутів) меж визначається площа та конфігурація досліджуваних об'єктів.

Площа – яка-небудь ділянка поверхні землі, природно обмежена або спеціально виділена з якоюсь метою.

Конфігурація – обрис зовнішньої форми чого-небудь.

Геодезичні координати – широта і довгота, що визначаються положенням точки на поверхні відповідно на карті.

В обмінних файлах земельних ділянок базовими елементами формування є геодезичні дані (координати точок повороту меж земельно-кадастрових одиниць), що забезпечують просторову основу інших відомостей обмінного файлу і можливості їх використання у складі автоматизованої системи державного земельного кадастру [30].

За загальним правилом прив'язка меж земельної ділянки здійснюється до постійно існуючих твердих предметів на місцевості. Зокрема, ними можуть бути будівлі, споруди, опори лінії електропередачі, дорога з твердим покриттям тощо. Нормативно порядок такої прив'язки чітко не визначений. При цьому, слідуючи [29] і на них складають абрис з прив'язкою до постійних предметів місцевості не менше ніж трьома промірами. Таким чином, приведеними положеннями закріплено в цілому поняття прив'язки до твердих об'єктів на місцевості.

Слід зазначити, що інформація про координати поворотних точок, дирекційні або внутрішні кути, що дають змогу точно відтворити конфігурацію земельних ділянок містяться в документації із землеустрою, за якою виконувалося її формування та відповідно до якої інформацію про земельну ділянку внесено до Державного земельного кадастру.

Фактичне розташування меж і конфігурація земельних ділянок у всіх випадках відображуються в геодезичній зйомці, що виконується спеціалізованою організацією. Бажано, щоб у наданій зйомці, окрім площі та зовнішніх лінійних розмірів ділянок, містилися прив'язування існуючих будівель до меж. У разі надання геодезичної зйомки з розгорнутою

інформацією необхідності в обстеженні ділянок у натурі немає.

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

За ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до ч. 1, 3 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень або за результатами аукціону [9].

Підставою та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені в розділі IV статті 21 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» [7], а саме:

- на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;
- на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;
- на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;
- на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). В свою чергу, документи, що підтверджують виникнення прав на земельні ділянки є

результатами проведених робіт із землеустрою, що супроводжується виготовленням документації із землеустрою, з наступними присвоєнням земельній ділянці кадастрового номеру.

Тому, при проведенні досліджень, що стосуються меж земельних ділянок, за координатами поворотних точок меж земельної ділянки, що відповідають документу, який підтверджує виникнення прав неї, слід приймати координати поворотних точок меж земельної ділянки, визначені документацією із землеустрою, за якою виконувалось її формування, або ж відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки, надані з бази даних Державного земельного кадастру (обмінний файл).

Відомості про основні параметри земельної ділянки визначені ст. 15 ЗУ «Про Державний земельний кадастр», а саме: місце розташування, конфігурація, лінійні проміри, площа, цільове призначення, а також дирекційні кути та координати поворотних точок, зберігаються у Державному земельному кадастрі [7].

Стаття 38 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» визначає порядок користування відомостями Державного земельного кадастру. Зокрема, доступ до відомостей Державного земельного кадастру надається органам державної влади, органам місцевого самоврядування, нотаріусам, банкам та особам, які в установленому законом порядку внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, у тому числі через Публічну кадастрову карту, що є частиною програмного забезпечення Державного земельного кадастру, за умови ідентифікації особи з використанням кваліфікованого електронного підпису. Так, ідентифікацію земельної ділянки буде проведено на базі її кадастрового номеру.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до

Державного земельного кадастру [7]. За допомогою програмного забезпечення для цифрової картографії та землеустрою «Digital XE» накреслена межа цієї земельної ділянки з відображенням на картографічній основі (ортофото) території її розташування на космічному оптичному знімку з мережі Інтернет в системі координат СК-63 (Рис. 2.6, 2.7).

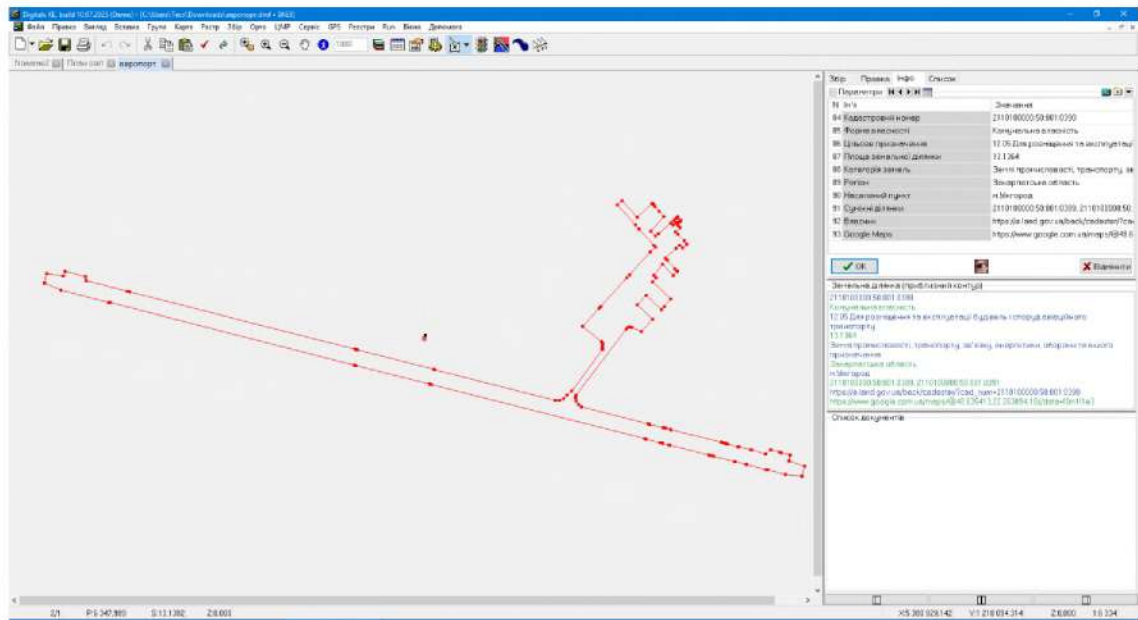


Рис.2.6. Загальний вигляд земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 за матеріалами обмінного файлу

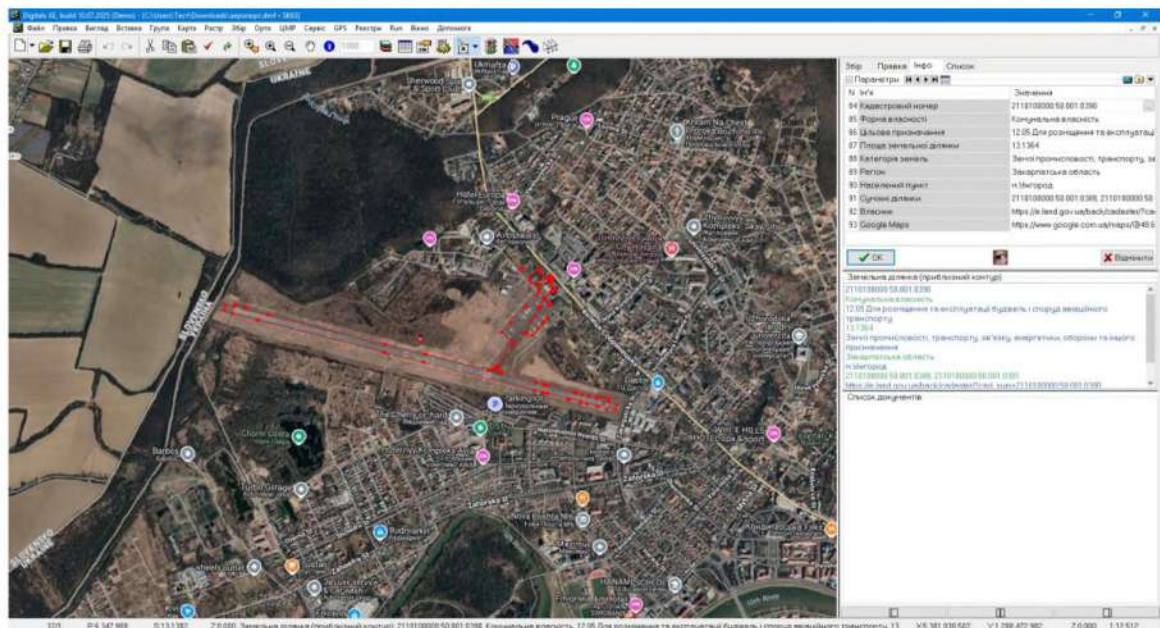


Рис. 2.7. Межі земельної ділянки з відображенням на картографічній основі (ортофото) території її розташування на космічному оптичному знімку з мережі Інтернет

Земельний кодекс, зокрема статтею 67 визначено поняття землі транспорту, а саме:

1. До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

2. Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Зокрема ст. 72 ЗК України визначено, що до земель авіаційного транспорту належать землі під:

а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

2. На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель [9].

Відповідно до статті 74 Повітряного кодексу України, землі аеропортів (аеродромів) мають суспільно важливе значення і за своїм цільовим призначенням є землями транспорту. Зміна цільового призначення земель аеропорту провадиться відповідно до Земельного кодексу України.

Статтею 75 Повітряного КУ – аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, інші елементи аеродромів), що забезпечують безпеку польотів та перебувають у державній чи комунальній власності, не підлягають відчуженню, продажу, приватизації, обміну, передачі в заставу.

2. Цілісні майнові комплекси, а також окремі об'єкти інфраструктури, призначені для наземного обслуговування повітряних суден, пасажирів, екіпажів, обробки багажу, пошти, вантажу, об'єкти неавіаційних видів діяльності можуть передаватися в концесію, оренду в установленому законодавством порядку, за умови, що не змінюється цільове призначення таких об'єктів.

3. Державний та/або комунальний аеродром може передаватися приватному інвестору в оренду, концесію, управління, а також бути предметом інших договорів, що укладаються за правилами, визначеними законодавством України. Істотною умовою таких договорів є заборона зміни цільового призначення об'єктів аеродрому, що забезпечують його основну виробничу діяльність [26].

Висновки до розділу 2.

Таким чином, історія функціонування міжнародного аеропорту «Ужгород» демонструє його постійне значення як ключового транспортного вузла регіону. Незважаючи на складні періоди діяльності, він залишається важливим фактором економічного, соціального та просторового розвитку Закарпаття. Його відновлення та ефективне використання здатне забезпечити новий імпульс розвитку прикордонного регіону, сприяти підвищенню інвестиційної привабливості та розширенню міжнародних зв'язків України.

Отже, поєднання вигідного географічного положення, розвиненої транспортної інфраструктури та планувальної підтримки з боку генерального плану міста формує високий потенціал земель аеропорту «Ужгород». Ці фактори зумовлюють необхідність збереження земель транспортного

призначення, забезпечення їх раціонального використання та створюють передумови для подальшого економічного розвитку регіону.

РОЗДІЛ 3. РЕТРОСПЕКТИВНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ АЕРОПОРТУ «УЖГОРОД»

3.1. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом валютних коливань

Метод валютних коливань, відомий також як метод Максимова, застосовується для ретроспективної оцінки вартості об'єктів нерухомості в умовах зміни валютного курсу. Його сутність полягає у визначенні вартості об'єкта оцінки шляхом коригування базової (поточної) ринкової вартості з урахуванням динаміки обмінного курсу національної валюти відносно стабільної іноземної валюти (як правило, долара США або євро) за визначений період часу.

Такий підхід ґрунтується на припущенні, що валютний курс відображає сукупний вплив макроекономічних факторів — темпів інфляції, ВВП, рівня інвестиційної привабливості та стабільності національної економіки. Відповідно, зниження курсу національної валюти свідчить про зниження купівельної спроможності та можливе зменшення ринкової вартості активів у національній валюті.

На офіційному веб-сайті Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки» на підставі узагальнення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в Україні, були приведені емпіричні залежності динаміки зміни вартості нерухомості в доларовому і гривневому еквіваленті в моменти різкої зміни курсу валют [3].

Було продемонстровано динаміку поведінки цін на ринку в умовах швидко зростаючого курсу валюти (зокрема, американського долара) у k разів ($k > 1$), при якій:

- «нову» (актуалізовану) вартість нерухомого майна в доларовому представленні рекомендовано описувати емпіричною формулою:

$$C_{NEW}^{USD} = \frac{1+k}{2k} \times C_{OLD}^{USD}, \quad (3.1.1.)$$

де:

C_{NEW}^{USD} – «нова» (актуалізована станом на дату оцінки) вартість нерухомості в доларовому представленні (після зміни курсу);

C_{OLD}^{USD} – «стара» (вказана станом на дату публікації оголошення) вартість нерухомості в доларовому представленні (до зміни курсу);

k – розрахунковий коефіцієнт, що показує величину зростання курсу американського долара по відношенню до української гривні у період між датою публікації інформації про об'єкт-аналог та датою оцінки:

$$k = \frac{\text{курс долара на дату оцінки}}{\text{курс долара на дату публікації оголошення про об'єкт порівняння}} \quad (3.1.2)$$

- «нову» (актуалізовану) вартість нерухомого майна в гривневому представленні можна описати наступною емпіричною формулою:

$$C_{NEW}^{UAH} = \frac{1+k}{2k} \times C_{OLD}^{UAH}, \quad (3.1.3)$$

де:

C_{NEW}^{UAH} – «нова» (актуалізована станом на дату оцінки) вартість нерухомості в гривневому представленні (після зміни курсу);

C_{OLD}^{UAH} – «стара» (вказана станом на дату публікації оголошення) вартість нерухомості в гривневому представленні (до зміни курсу);

k – розрахунковий коефіцієнт, що показує величину зростання курсу американського долара по відношенню до української гривні у період між датою публікації інформації про об'єкт-аналог та датою оцінки (визначається способом, аналогічним до зазначеного у попередньому пункті) [3].

Запровадження режиму інфляційного таргетування в Україні 18 серпня 2015 року стало важливим етапом розвитку монетарної політики країни. Інфляційне таргетування — це стратегія грошово-кредитної політики, при якій центральний банк встановлює конкретний цільовий рівень інфляції і

використовує інструменти монетарної політики для його досягнення. Мета цього режиму — забезпечення цінової стабільності, зменшення волатильності (рівень мінливості валютного курсу за певний часовий період) національної валюти та створення передбачуваного економічного середовища [24].

Практичним наслідком реалізації такої політики стала синхронізація коливань динамічної зміни курсів головних іноземних валют, що використовуються в Україні для основних типів розрахунків (долара США та євро) та рівня інфляції в межах встановлених НБУ “відсоткових коридорів” відхилення значень даних показників. Як наслідок, поступовий розрив між динамікою курсу основних валют та показником інфляції з часом прямує до нульового значення (див. рис. 3.1).

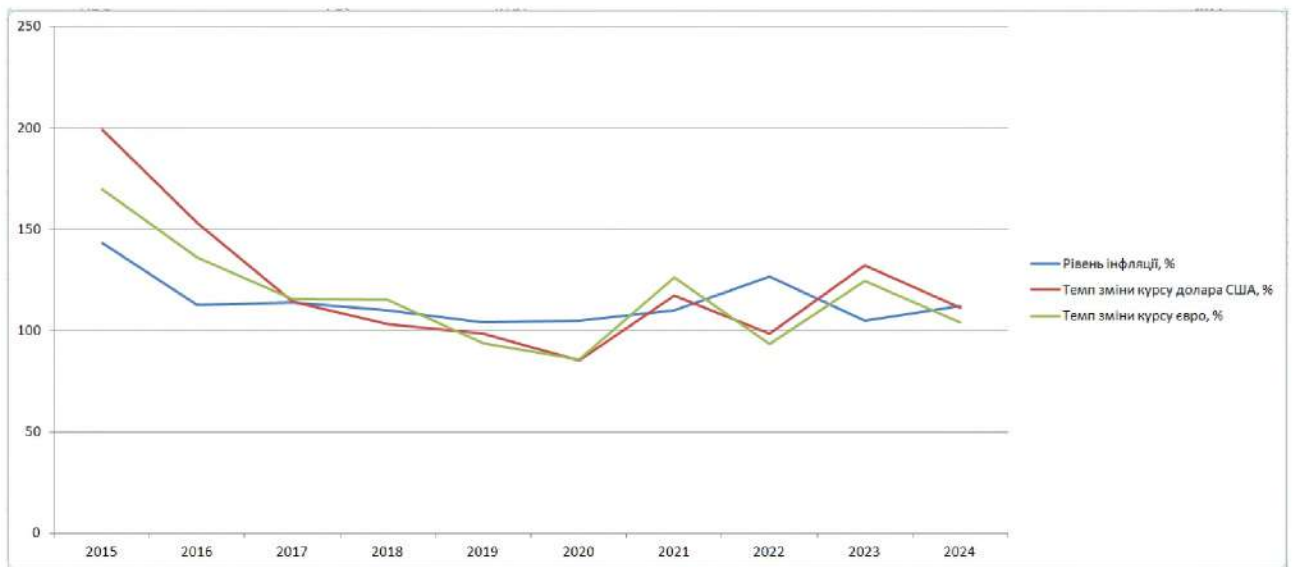


Рис. 3.1. Динаміка зміни показників рівня інфляції в Україні та курсів основних іноземних валют (долар США та євро) за період 2015-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [1], [10].

Запровадження режиму інфляційного таргетування створило умови для стабілізації інфляційних очікувань і поступового їх закріплення навколо оголошеної цілі. На початку 2020 року завдяки послідовній монетарній політиці, зміцненню гривні та уповільненню фактичної інфляції 12-місячні

інфляційні очікування бізнесу та аналітиків були близькими до цілі $5\% \pm 1$ в.п. Очікування банків і домогосподарств також покращилися.

Фактично, це означає, що після запровадження режиму інфляційного таргетування в Україні, коефіцієнт k , що описує динаміку валютного курсу іноземної грошової одиниці (в даному випадку, долара США) у рівностях (1-3) за змістовим навантаженням стає тотожним показнику інфляції в країні.

При розгляді ліній тренду кумулятивних показників зміни курсу долару США та рівня інфляції в Україні за період 2015-2024 рр., помітно, що їх рівняння демонструють майже однакові значення кутових коефіцієнтів (23,325 та 23,18, відповідно). Це є свідченням того факту, що темпи зміни курсу долару США і зміни рівня інфляції за цей період також є майже однаковими – відмінність складає менше 0,63% (див. рис. 3.2).

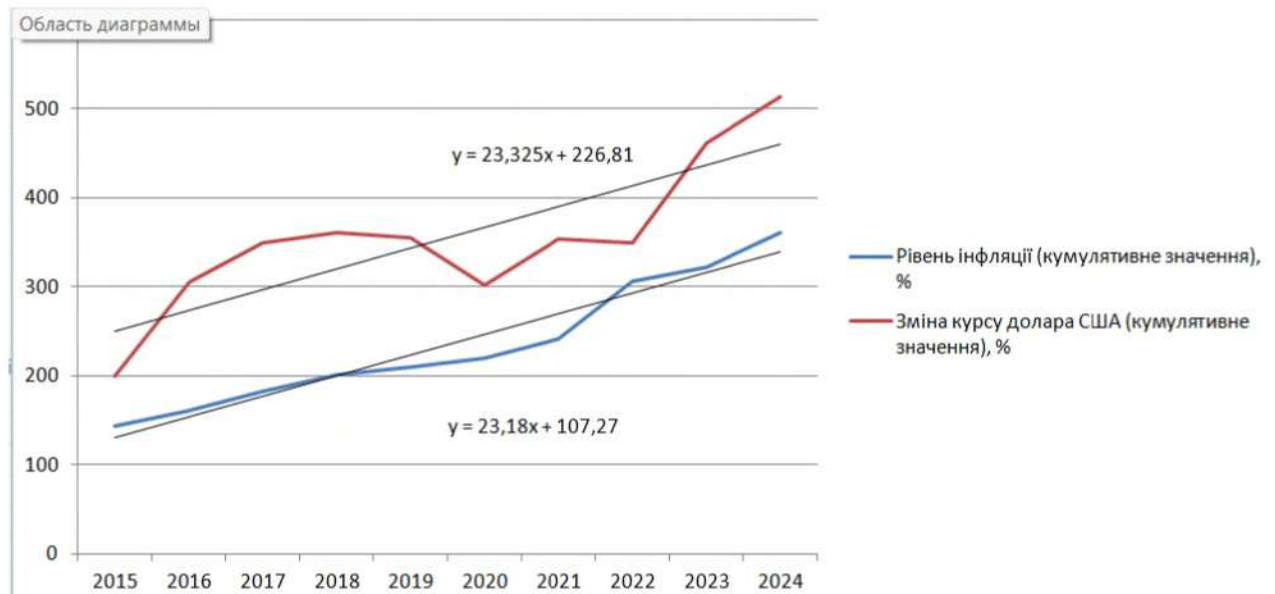


Рис. 3.2. Кумулятивні значення показників рівня інфляції в Україні та курсу долара США та відповідні лінії трендів за період 2015-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [1], [10].

Використання у рівняннях (1-3) саме показника інфляції замість курсу іноземної валюти є доцільнішим, оскільки ринкова ціна нерухомості реагує на зміни інфляції швидше, ніж на коливання валютного курсу. Тобто період «запізнення» реакції ринку на інфляцію менший, ніж на зміни курсу долара

чи іншої валюти, що робить оцінку через інфляцію більш оперативною та економічно обґрунтованою.

Попри запровадження режиму інфляційного таргетування у 2015 році, який мав зменшити розрив між валютним курсом та рівнем інфляції, повна синхронізація цих показників у реальній економіці не відбулася миттєво [24]. В умовах перехідної економіки, якою залишається Україна, валютний ринок ще тривалий час реагував на зовнішні шоки — наприклад, політичну нестабільність, дефіцит торгового балансу, воєнні ризики та очікування інвесторів. Тому курс гривні залишався більш волатильним, ніж рівень інфляції, особливо у короткострокових періодах. Метод Максимова, що ґрунтується на валютних коливаннях, “вловлює” ці різкі зміни, іноді відображаючи тимчасові сплески чи падіння вартості, які не відповідають реальній довгостроковій тенденції на ринку землі.

Розрахунок ретроспективної ринкової вартості на прикладі земельної ділянки аеропорту «Ужгород» станом на 22.11.2020

Досліджувана земельна ділянка за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 площею 13,1364 га відноситься до категорії земель «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення», цільове призначення «12.05 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту», яка розташована за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Соборанецька, 145.

Положенням Національного стандарту №1 визначене поняття «ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу».

Дата проведення дослідження відрізняється від дати визначення вартості, що в свою чергу, накладає наступні обмеження:

- проведення маркетингу обмежується наявною у відкритому доступі інформацією, що була актуальною, станом на дату визначення вартості;

зрозуміло, що обсяг інформації, доступної судовому експерту для аналізу, суттєво менший за обсяг інформації, що була доступною учасникам ринку станом на дату визначення вартості;

- свідоме ігнорування подій, що вже мали місце та вплинули на стан регіонального ринку нерухомості, зокрема, земельних ділянок, призводить до звуження можливостей аналізу та врахування трендів, які впливали на ринок під час укладання угоди про відчуження;

- можливість прогнозування під час визначення принципів корисності та найбільш ефективного використання формально відсутня;

- відсутність об'єктивної можливості перевірки інформації щодо об'єктів порівняння, в наслідку призводить до неможливості дотримання в повному обсязі вимог, що визначені поняттям «ринкова вартість».

Наведені вище обмеження, станом на дату визначення вартості, призводять до об'єктивності дотримання в повному обсязі критеріїв, покладених в основу поняття «ринкова вартість». Тому, вартість в редакції поняття наведеного в п. 3 НС1 [33], де «вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей».

Дослідження проводиться аналітико-розрахунковим методом, ґрунтуючись на результатах аналізу інформації, яка знаходиться у відкритому доступі, інформації щодо ринку подібного майна, відповідно до вимог нормативно-правових актів, чинних на відповідний період.

Відповідно до положень Методики № 1531 «експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання» [32].

Відповідно до п. 52 НС1 «Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки» [33].

Обґрунтування вибору методичних підходів та методів

Щодо забезпеченості інформаційною базою, після аналізу всіх автором встановлено наступне.

Застосування підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки неможливе, оскільки базою для розрахунків мають бути дані про ринкову оренду землі або типові ринкові дані щодо отримання доходу від земельних ділянок. На дату визначення вартості, ринкової інформації недостатньо. Для даного дослідження цей підхід не використовувався.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для визначення вартості поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання. Досліджувані земельні ділянки вільні від поліпшень, тому цей підхід не застосовується.

Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу земельних ділянок можливо застосувати, оскільки на відкритому ринку існували пропозиції щодо продажу земельних ділянок з вказаним цільовим призначенням. Особливістю інформаційної бази є неможливість отримати з відкритих джерел відомості про факти продажу подібних земельних ділянок. Тому автор застосовує інформацію про пропозиції щодо продажу подібних

земельних ділянок, що не суперечить вимогам Національного стандарту № 1 [33]. Разом з цим, подібні об'єкти були знайдені. Отже, використання технік методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, є доцільним для визначення щодо вартості досліджуваних земельних ділянок.

Отже, в рамках цього дослідження доцільно застосувати техніки методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу земельних ділянок.

Згідно вимог п.8 Методики № 1531 «за методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість (в разі необхідності) [32].

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

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_0 = Ц_i + \sum_{j=1}^k \Delta Ц_{ij} \quad (3.1.4),$$

де

$Ц_0$ - ціна об'єкта оцінки;

$Ц_i$ - фактична ціна i -го аналога;

k – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{ij}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) i -го аналога стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м чинником порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

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

Застосування технік методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Орієнтир щодо вартості земельної ділянки буде визначатись на базі показника вартості 1м² земельної ділянки.

Відповідно до ст. 67 ЗКУ до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Тобто право власності на цю категорію земель нічим не відрізняється від інших [9].

Для земель промисловості однією з особливостей є те, що земельна ділянка з такими цільовим призначенням нерозривно пов'язана з об'єктом, який на ній знаходиться. І у випадку відчуження об'єкта відчужується і земельна ділянка, і навпаки власник земельної ділянки не може її відчужити без об'єкта, який на ній розташований. На досліджуваній земельній ділянці відсутні будівлі або споруди і така ділянка заасфальтована та використовується для стоянки літаків, що і є об'єктом нерухомого майна. Враховуючи наявність на досліджуваній земельній ділянці об'єкта нерухомого майна та враховуючи вимоги пункту 2 Методики 1531 щодо того, що «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень», пункту 3 Національного стандарту № 2 «у певних випадках під

час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень» та пункту 5 Інструктивного листа Фонду Державного майна України від 09.03.2005 № 10-36-2562 «під час проведення оцінки земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення, вона розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень», автором об'єкт дослідження приймається як вільний від поліпшень [34].

Відповідно до п. 40 Постанови №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», де зазначено «...40. За відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками» [32].

Земля під забудовою має лише єдине призначення у промисловому використанні – бути несучою основою для будов та споруд, тоді як останні можуть відноситись до різних галузей промисловості й використовуватись за дуже різними умовами функціонування.

Враховуючи те, що вільний ринок земель з подібними земельними ділянками відсутній та у відповідності до пунктів 22, 23 НС №2 автором зроблено спеціальне припущення про умовну зміну цільового використання досліджуваної земельної ділянки із земель «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту» на ділянки з таким цільовим призначенням, ринок щодо яких відкритий з подальшим коригуванням вартості [34].

Відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель» група земель під промисловою забудовою включає землі, на яких проводяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо [15]. Включаються також

землі будівельних організацій та підприємств, землі з господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо). Група не включає території портів і їх складських приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури.

Враховуючи недостатню кількість пропозиції з продажу ділянок в межах м. Ужгород, Закарпатської області, діапазон пошуку було збільшено. Пошук подібних пропозицій було здійснено в межах міст, які за своїми соціально-економічними характеристиками схожі на м. Ужгород.

При аналізі пропозицій земельних ділянок розглядалися вільні від поліпшень земельні ділянки з цільовим призначенням «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», в зв'язку із приналежністю таких земель до однієї і тієї ж категорії земельних ділянок, що земельних ділянок «для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту» відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель» [15].

Автором обрано 5 об'єктів аналогів для проведення подальших розрахунків. Така впевненість впливає з того, що в статистичних вимірах працює так зване «правило п'яти». Суть емпіричного правила п'яти полягає в наступному. Якщо будь-яка випадкова вибірка з генеральної сукупності містить п'ять чи більше значень, то медіана значень генеральної сукупності з ймовірністю 0,93 знаходиться між найбільшим та найменшими значеннями цієї випадкової вибірки [3]. Останнє можна перефразувати по іншому – медіана генеральної сукупності з 93% точністю попадає в інтервал значень (від найменшого і до найбільшого) будь-якої випадкової вибірки, а значить медіана генеральної сукупності з 93% точністю знаходиться в тому ж

інтервалі, що й медіана будь-якої випадкової вибірки. Обрані цінові пропозиції будуть наведені в Таблиці 3.1.

Табл. 3.1. Пропозиції з продажу земельних ділянок (дол. США)

№п/п	ID оголошення	Категорія	Цільове	Місто	Дата	Опис	Площа, ар	Площа, м2	Ціна вказана в оголошенні \$	Ціна \$ за сотку	Ціна \$ за 1м2	посилання
1	803345960	промисловість	11 02	Ужгород	22.10.2025	Пропонується до продажу промислова ділянка / земля (правильної прямокутної форми), розташована в місті Ужгород, фасад траси М06 Київ-Чоп (довжина фасаду 121 м).	5,3	53 000	650 000	1226,42	12,26	https://www.ok.ua/d/uk/obyavlenie/promislova-dilyanka-5-ga-IDSmKYU.html
2	888455785	промисловість	11 02	Ужгород	06.10.2025	Продам 5 га землі дві старі ділянки по 2,5 га , біля траси Київ-Чоп М-06.	5	50 000	505 316	1010,63	10,11	https://www.ok.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dilyanku-5-ga-pd-komertsyublya-trasi-IDY7RV1.html
3	855067275	промисловість	11 02	Тернопіль	17.10.2025	Продається земельна ділянка загальною площею 5,7 га в межах об'їздної дороги м. Тернопіль.	5,7	57 000	1425000	2500,00	25,00	https://www.ok.ua/d/uk/obyavlenie/zemelna-dilyanka-na-obznyi-msta-temopl-IDWRM3F.html
4	849732055	промисловість	11 02	Тернопіль	28.09.2025	Пропонується на продаж земельна ділянка площею 5,5 га на об'їзній м. Тернопіль. Підходить для будівництва складських і промислових об'єктів.	5,5	55 000	1 430 000	2600,00	26,00	https://www.ok.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-dilyanki-na-obznyi-IDWwo7J.html
5	824517396	промисловість	11 02	Рівне	17.10.2025	Продаж ділянки комерційного призначення з асфальтованим доїздом в межах міста. Зручна транспортна розв'язка, комфортний доїзд великогабаритного транспорту.	2	20 000	199 000	995,00	9,95	https://www.ok.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-zemelno-dilyanki-pd-komertsyuidTNADG.html

Всі ціни приведені у валютний еквівалент в дол. США (пропозиції в національній валюті та євро переведені у еквівалент в дол. США за допомогою курсу НБУ станом на дату оголошення). Загальний діапазон знайдених пропозицій з продажу становить 9,95 – 26,00 \$/1м². Всі знайдені пропозиції з продажу земельних ділянок є безпосередніми об'єктами порівняння, які могли би розглядатись, як подібні досліджуваній ділянці.

Для аналізу ринку в першу чергу використані земельні ділянки, розташовані безпосередньо в м. Ужгород, оскільки саме це місто є місцем розташування об'єкта оцінки. Як обласний центр з розвинутою транспортною інфраструктурою (наявність міжнародного аеропорту, траси М-06 Київ–Чоп, залізничного вузла), Ужгород формує локальний ринок

промислово-комерційних земель, який характеризується обмеженою кількістю пропозицій і високим попитом у приаеропортовій зоні. Аналоги з цього міста є найбільш релевантними за категорією, функціональним призначенням та умовами доступності, тому вони прийняті як базові при визначенні ринкової вартості.

Місто Тернопіль обране для порівняння як типовий обласний центр Західної України, схожий за соціально-економічним розвитком, кількістю населення, діловою активністю та структурою попиту на промислово-комерційні земельні ділянки. Тернопіль має сформований ринок земель промислового призначення, зокрема вздовж об'їзних доріг і транспортних коридорів, що дає можливість об'єктивно порівняти рівень цін із Ужгородом. Рівень економічної активності та наявність подібних логістичних зон (біля об'їзної) робить ці аналоги корисними для визначення коригувань за місцем розташування.

Місто Рівне включене до вибірки як порівняльний аналог середніх за розміром обласних центрів із подібною індустріальною спеціалізацією. Рівне має стабільний ринок земель промислового призначення, помірні ціни та близькі до ужгородських показники транспортної доступності — зручні виїзди на міжнародну трасу, наявність логістичних складів та промзон у межах міста. Завдяки цим характеристикам Рівне є доцільним для міжрегіонального порівняння і дозволяє уточнити діапазон вартості в сегменті середніх обласних центрів Західної України.

Вибрані для аналізу аналоги є репрезентативними та відображають поточну ситуацію на ринку земель промислового призначення у західному регіоні України. Ужгородські ділянки забезпечують безпосередню відповідність за місцем розташування та функціональним використанням, тоді як пропозиції з Тернополя та Рівного використані для міжрегіонального порівняння і підтвердження рівня ринкових цін у містах подібного соціально-економічного рівня. Обрані аналоги належать до однієї категорії земель — «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель

та споруд промисловості», що відповідає цільовому призначенню оцінюваної ділянки. Таким чином, сукупність обраних аналогів забезпечує достатню повноту, достовірність і об'єктивність результатів оцінки ринкової вартості земельної ділянки в м. Ужгород (Таблиця 3.2).

Табл. 3.2. Порівняння міст в яких розташовані аналоги

Критерій порівняння	Ужгород (оцінювана ділянка)	Тернопіль (аналог)	Рівне (аналог)	Рівень подібності до Ужгорода
Адміністративний статус	Обласний центр	Обласний центр	Обласний центр	Висока
Населення станом на 2020 рік	≈ 115 тис.	≈ 220 тис.	≈ 245 тис.	Середня
Транспортна інфраструктура	Міжнародний аеропорт, траса М-06, залізниця, близькість до кордону	Об'їзна траса, регіональний аеропорт, автоплати Н18 / М19	Траса М-06, залізниця, промзони біля об'їзної	Висока
Інвестиційна активність	Помірна, зростаючий вплив прикордонної логістики	Вища, активний промислово-складський сектор	Середня, стабільна промисловість	Середня–висока
Рівень розвитку ринку промислових земель	Обмежена кількість пропозицій, низька ліквідність	Добре сформований ринок	Середньо сформований ринок	Висока
Економічна спеціалізація	Транспортна логістика, прикордонна торгівля, туризм	Машинобудування, харчова промисловість, логістика	Промисловість, логістика, торгівля	Середня
Загальна схожість з Ужгородом	—	0,8	0,75	—

Коригування на торг (K1). Розрахунки ґрунтуються на даних про пропозиції продажу нерухомості і включають той факт, що ринкова ціна зазвичай формується в процесі переговорів і є нижчою відносно цін пропозицій. В умовах прискореного продажу реальна величина угоди знижується в межах 5-15 % в залежності від розміру та інвестиційної привабливості об'єктів. У 2020 році ринок землі є активним, ціни стабільні, середня знижка на торг 5-10%. Приймається коефіцієнт – 5 %. З урахуванням коригування на торг отримаємо наступні результати (Таблиця 3.3):

Таблиця 3.3.

№п/п	Місто	Ціна \$ за 1м2	Коефіцієнт коригування	скоригована на ціна 1м2 площі \$
1	Ужгород	12,26	5%	11,65
2	Ужгород	10,11	5%	9,60
3	Тернопіль	25,00	5%	23,75
4	Тернопіль	26,00	5%	24,70
5	Рівне	9,95	5%	9,45

Коригування на площу (K2)

Загальновідомо, що загальна площа практично будь-якого об'єкта нерухомого майна істотно впливає на вартість одиничного показника (квадратного метра, сотки, гектара тощо) такої нерухомості. Так, наприклад, у об'єктів з невеликими площами, як правило, вартість одиничного показника буде більшою, аніж у об'єктів з великою площею. Звичайно, дане твердження буде справедливим лише за умови, коли функціональне (цільове) призначення порівнюваних об'єктів буде абсолютно аналогічним (однаковим). Саме тому, перед практикуючими оцінювачами нерухомого майна дуже часто постає питання щодо можливих шляхів коректного визначення коригування на масштаб (на відмінність площ) об'єктів аналогів та об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу. Невідповідність площі функціонально ідентичного об'єкта-аналога до площі об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу нівелюється наступним співвідношенням:

$$C_o = C_a * K \quad (3.1.5),$$

де:

C_o – скоригована вартість одиничного показника об'єкта оцінки;

C_a – ціна (вартість пропозиції) одиничного показника об'єкта-аналога;

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб.

У своїй практичній діяльності експерти користується виразом для визначення абсолютної величини розрахункового коефіцієнту коригування на масштаб (K):

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{0,1} \quad (3.1.6),$$

де:

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

S_o – загальна площа об'єкта оцінки;

S_a – загальна площа об'єкта-аналога;

0,1 – емпіричний коефіцієнт «заморожування ціни» або «загальмовування ціни».

Представлені залежності «заморожування» або «загальмовування ціни» носять виключно емпіричний характер, оскільки були отримані шляхом узагальнення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу земельних ділянок. Однак за останні роки фактично стали загальновизнаними. В нижченаведених таблицях проведений розрахунок коригуючих коефіцієнтів для кожної досліджуваної ділянки окремо (Таблиця 3.4):

Таблиця 3.4.

№ п/п	площа аналога 1м2	площа об'єкта оцінки 1м2	емпіричний коефіцієнт «заморожуван ня ціни»	Коефіцієн т коригуван ня	ціна за 1 м2\$	скоригован а ціна 1м2 площі \$
1	53 000	131 364	0,1	0,9132	11,65	10,64
2	50 000	131 364	0,1	0,9079	12,65	11,49
3	57 000	131 364	0,1	0,9199	13,65	12,56
4	55 000	131 364	0,1	0,9166	14,65	13,43
5	20 000	131 364	0,1	0,8284	15,65	12,96

Коригування на відмінність цільового призначення земель (K3)

Цільове призначення оцінюваної земельної ділянки — «для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту», тоді як аналоги

мають призначення «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств промисловості» (код 11.02).

Обидва види належать до однієї категорії земель промисловості, що свідчить про їхню функціональну спорідненість. Водночас ділянки авіаційного транспорту зазвичай мають вузьку спеціалізацію та обмежене коло потенційних користувачів, що знижує їхню комерційну ліквідність порівняно з універсальними промисловими землями. З іншого боку, їхнє розташування у межах або поблизу аеропорту може створювати додаткову цінність для логістичних чи авіаційно-комерційних об'єктів. З урахуванням меншої гнучкості використання, але стратегічного потенціалу ділянки: Коригування на відмінність цільового призначення: - 5 % (тобто, ціни аналогів зменшуються на 5 %, щоб привести їх до умов авіаційного використання) (Таблиця 3.5).

Таблиця 3.5.

№ п/п	ціна за 1 м2\$	Коригування	скоригована ціна 1м2 площі \$	Місто
1	10,64	5%	10,11	Ужгород
2	11,49	5%	10,91	Ужгород
3	12,56	5%	11,93	Тернопіль
4	13,43	5%	12,76	Тернопіль
5	12,96	5%	12,32	Рівне

Обґрунтування коригування на відмінність місця розташування (К4)

Місце розташування має суттєвий вплив на ринкову вартість земель промислового призначення. Оцінювана ділянка знаходиться в межах м. Ужгород, поблизу міжнародного аеропорту та траси державного значення М-06 (Київ–Чоп), що забезпечує високий рівень транспортної доступності, прямий вихід на міжнародні маршрути та потенціал для розвитку логістичних або авіаційних сервісів. Порівняно з Тернополем та Рівним, де промислові ділянки розташовані переважно на об'їзних дорогах без прикордонного впливу, Ужгородська локація має вищу стратегічну

привабливість, але нижчу ліквідність через менший ринок і обмежену кількість покупців. Баланс цих факторів дозволяє застосувати помірну поправку. Для Тернополя: –10 % (через вищу економічну активність і більший ринок, ніж в Ужгороді). Для Рівного: +5 % (місто подібного масштабу, але без прикордонного розташування). Для ужгородських аналогів: 0 % (однакова ринкова зона) (Таблиця 3.6).

Таблиця 3.6.

№ п/п	Розташуван ня	ціна за 1 м2\$	Коригуванн я	скоригова на ціна 1м2 площі \$
1	Ужгород	10,11	0%	10,11
2	Ужгород	10,91	0%	10,91
3	Тернопіль	11,93	10%	10,74
4	Тернопіль	12,76	10%	11,48
5	Рівне	12,32	5%	12,93

Приведення вартості у відповідність цін станом на дату 22.11.2020

У процесі визначення ринкової вартості слід враховувати особливості ринку нерухомості і, зокрема, ринку земель сільськогосподарського призначення. Врахування особливостей його функціонування важливе не тільки з теоретичних міркувань, а й слугує необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його розвитку. На вартість нерухомості впливають багато чинників. Існують кілька варіантів класифікації. Залежно від ступеня їх впливу на той чи інший об'єкт – основні та додаткові; залежно від сфери впливу – економічні, соціальні, екологічні, демографічні, юридичні, природно-кліматичні містобудівні, галузеві тощо. Одні із найвагоміших макроекономічних факторів, що впливають на ринок нерухомості є валютні курси та рівень інфляції.

Головна відмінність ринку нерухомості полягає в тому, що на відміну від ринку капіталу його інвестиційна привабливість у період інфляції зростає.

Тому, для врегулювання вартості земельної ділянки, автором було враховано як основний фактор впливу - це фактор впливу валютних курсів.

Методика, що враховує зміну валютного курсу при оцінці вартості нерухомості, базується на принципах, викладених у Національних стандартах оцінки майна України. Зокрема, відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [33], дата оцінки визначає економічні умови, які впливають на вартість об'єкта оцінки [8]. Це означає, що при визначенні вартості майна необхідно враховувати економічні фактори, зокрема зміни валютного курсу, які впливають на ринкову вартість об'єкта.

У судовій практиці також підкреслюється важливість врахування офіційного курсу валют на дату оцінки. Наприклад, у рішенні Комсомольського міського суду Полтавської області від 03.07.2019 р. у справі №534/572/19 зазначено, що експерт зобов'язаний застосовувати відповідний курс долара США на дату оцінки, оскільки це впливає на точність визначення вартості об'єкта оцінки [42]. Таким чином, застосування методики, яка враховує зміну валютного курсу при ретроспективній оцінці вартості нерухомості, є обґрунтованим та відповідає вимогам українського законодавства у сфері оцінки майна.

В Таблиці 7 скориговано на дату оцінки (22.11.2020) вартість цінових пропозицій визначених, як відносно подібні, з метою «актуалізації» їх вартості на дату оцінки, адже в період між датою публікації відповідних оголошень і датою оцінки мали місце курсові зміни, пов'язані з девальвацією української національної валюти для кожної досліджуваної ділянки окремо (Таблиця 3.7).

Таблиця 3.7.

№ п/п	Розташування	ціна за 1 м2\$	Дата оголошення	курс долара станом, за даними НБУ на дату оголошення	вартість на дату оголошення, 1м2/грн	курс 1\$ долара станом, за даними НБУ на дату оцінки 22.11.2020	коефіцієнт "к"	загальний коригувальний коефіцієнт – (1+k)/(2*k)	скоригована на дату оцінки вартість, 1м2/\$	скоригована на дату оцінки вартість, 1м2/грн на 22.11.2020
1	Ужгород	10,11	22.10.2025	41,7441	421,91	28,2572	1,4773	0,8385	8,47	239,46
2	Ужгород	10,91	06.10.2025	41,2286	449,84	28,2572	1,4590	0,8427	9,19	259,81
3	Тернопіль	10,74	17.10.2025	41,6358	447,00	28,2572	1,4735	0,8393	9,01	254,63
4	Тернопіль	11,48	28.09.2025	41,4939	476,41	28,2572	1,4684	0,8405	9,65	272,68
5	Рівне	12,93	17.10.2025	41,6358	538,46	28,2572	1,4735	0,8393	10,85	306,72
Медіанне значення вартості 1м2 в гривнях										259,81

Ціновий діапазон становить 239,46 до 306,72 грн. за 1м². Зазначені цінові пропозиції за текстом оголошень суттєво не відрізняються. Умови проведення дослідження станом на дату в минулому та відсутності інших джерел інформації, не дають змогу раціонально пояснити різницю цінового рівня наведених пропозицій. Отже, зазначені цінові пропозиції будуть прийняті, як умовно рівні за своїми ціноутворюючими характеристиками. Так, медіанне значення вартості 1м² земельних ділянок становить: 259,81 грн. за 1м².

Враховуючи вищенаведене ринкова вартість земельної ділянки за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 площею 13,1364 га (131 364 м²), визначена методом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок станом цін на 22.11.2020 могла становити:

$$C_{\text{рин.буд.}} = 259,81 * 131\,364 = 34\,129\,680,84 \text{ (без врахування ПДВ),}$$

де:

259,81 – величина вартостей об'єктів порівняння у гривнях;

131 364 – загальна площа досліджуваної земельної ділянки, що = 13,1364 га.

У результаті проведених розрахунків за методом Максимова, який базується на використанні валютного курсу як основного регресійного

індикатора, було визначено ринкову вартість земельної ділянки площею 13,1364 га станом на 22.11.2020 року.

Метод забезпечує достатню точність при оцінці ретроспективної вартості, особливо у періоди суттєвих валютних коливань. Разом з тим, через запровадження в Україні режиму інфляційного таргетування після 2015 року, вплив валютного курсу на ціноутворення став менш прямим, що обмежує застосовність методу для сучасних умов [24].

Отримані результати підтверджують ефективність методу для контролю розрахунків і перевірки узгодженості вартостей при ретроспективній оцінці земель промислового та транспортного призначення.

3.2. Розрахунок вартості земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» методом інфляційної регресії

У сучасних умовах динамічних змін макроекономічного середовища, інфляційних процесів та коливань валютного курсу надзвичайно важливим є встановлення ретроспективної вартості об'єктів нерухомості та земельних ділянок. Одним із найбільш обґрунтованих методів для таких цілей є метод інфляційної регресії, який дозволяє визначати зміну вартості об'єкта у часі, виходячи із темпів інфляції в державі [50].

Проблема визначення взаємозв'язку між інфляцією та реакцією ринку нерухомості на зміну її показників залишається актуальною. Її вирішення дає змогу забудовникам, інвесторам і домогосподарствам прогнозувати ціни, попит і пропозицію на ринку нерухомості. Як показує аналіз впливу факторів макроекономічного середовища на стан ринку нерухомості, монетарна політика має безпосередній вплив на рівень дохідності інвестицій у нерухомість, а непередбачувані зміни економічного зростання пов'язані зі зниженням дохідності таких інвестицій [48].

Згідно з дослідженням О. О. Мельниченка та співавторів [50], зміна ціни за квадратний метр нерухомості є функцією рівня інфляції, що відображає «майже миттєву» реакцію ринку на її зміну. Автори запропонували розглядати динаміку ціни як функціональну залежність від

показника інфляції, де накопичений інфляційний ефект формується з урахуванням усіх попередніх значень інфляції. У спрощеному вигляді це означає, що вартість майна в певний момент часу визначається через базову вартість минулого періоду, скориговану на накопичений інфляційний вплив. Таким чином, метод інфляційної регресії описує залежність вартості майна від середнього темпу інфляції, подібно до принципу нарахування складних відсотків.

Згідно з цією концепцією, ціна нерухомості в поточний момент часу дорівнює початковій вартості, помноженій на накопичений інфляційний коефіцієнт за весь досліджуваний період. Відповідно, вартість об'єкта у минулому можна визначити шляхом «дисконтованого» перерахунку, поділивши поточну вартість на коефіцієнт інфляційного зростання [50]. Отже, зазначений метод дозволяє відтворити зміну ринкової вартості виключно на основі офіційних макроекономічних показників інфляції, що робить його універсальним інструментом для ретроспективних оцінок.

Практична реалізація методу інфляційної регресії

Метод інфляційної регресії у практиці експертної грошової оцінки земель передбачає низку послідовних етапів, наведених нижче [51].

Етап 1. Визначення середнього значення інфляції за певний проміжок часу (рік):

$$I = \sum_{i=1}^n \frac{x_1+x_2+x_3+\dots}{n} / 100\% , \quad (3.2.1)$$

де:

$x_1, x_2, \dots, x_n$ — показники інфляції за кожен період, n — кількість спостережень.

Етап 2. Розрахунок середньозваженого рівня інфляції за період (рік): Використовується формула, аналогічна до формули складних відсотків:

$$S = P (1 + i)^n \quad (3.2.2)$$

де:

S – середньозважений рівень індексу інфляції;

P – первинна сума;

I – середнє значення інфляції за досліджувані періоди;

n – кількість періодів.

Етап 3. Визначається середньорічна вартість одиниці об'єкта оцінки, з урахуванням знайденого індексу інфляції. Для контролю правильності обчислень співставляються отримані значення:

$$\frac{S}{P} = (1 + i)^n \quad (3.2.3)$$

Етап 4. Аналогічним чином обчислюється середнє значення інфляції за менший проміжок часу (наприклад, місяць), що підвищує точність оцінки:

$$I = \sum_{i=1}^n \frac{x_1 + x_2 + x_3 + \dots}{n} / 100\% \quad (3.2.4)$$

Етап 5. Визначається середньозважений рівень інфляції за місячні періоди:

$$S = P(1 + i)^n \quad (3.2.5)$$

де:

S – середньозважений рівень індексу інфляції;

P – первинна сума;

I – середнє значення інфляції за досліджувані періоди;

N – кількість періодів.

Етап 6. Визначення середньомісячної вартості одиниці об'єкта оцінки. З врахуванням знайденого середньозваженого індексу інфляції вартість одиниці об'єкта оцінки визначається по формулі:

Для контролю обчислень необхідно співставити отримані значення з поточними:

$$\frac{S}{P} = (1 + i)^n \quad (3.2.6)$$

Етап 7. На завершальному етапі визначається вартість земельної ділянки станом на дату оцінки, (наприклад, 22.11.2020) з урахуванням інфляційного зростання та коливань курсу національної валюти [16].

Застосування методу інфляційної регресії дає змогу отримати обґрунтовану вартість земельної ділянки без використання даних про фактичні ринкові угоди, що є особливо важливим для об'єктів, де такі відомості відсутні або недоступні. Крім того, перевагою методу є його об'єктивність і прозорість, адже він базується на офіційно оприлюднених статистичних показниках інфляції Національного банку України та Державної служби статистики [25; 47].

Метод інфляційної регресії рекомендовано застосовувати при проведенні ретроспективної експертної грошової оцінки, зокрема у справах, пов'язаних із відшкодуванням збитків, розрахунком упущеної вигоди, визначенням динаміки вартості майна або перевіркою правомірності договірних цінових умов [5; 44].

Розрахунок ретроспективної ринкової вартості на прикладі земельної ділянки аеропорту «Ужгород» станом 22.11.2020

Досліджувана земельна ділянка за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 площею 13,1364 га відноситься до категорії земель «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення», цільове призначення «12.05 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту», яка розташована за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Собранецька, 145.

Етап 1. Визначення середнього значення інфляції за період із 2020 по жовтень 2025 року.

Рівень інфляції відображений на сайті Міністерства фінансів України [9]. Індекс споживчих цін виявляє зміну вартості фіксованого споживчого набору товарів та послуг у поточному періоді відносно попереднього. Споживчий набір товарів та послуг — це набір найбільш уживаних і важливих для споживання в домогосподарствах товарів та послуг. Встановлюється централізовано і є єдиним для всіх регіонів України. Зазначимо додатково, що разом із загальним індексом споживчих цін, в аналітичних цілях використовується також базовий індекс споживчих цін, розрахунок якого може давати дещо інші значення (Рисунок 3.2).

**Зведена таблиця індексів споживчих цін з 2000 по 2025 рр.
(%)**

	Січ	Лют	Бер	Кві	Тра	Чер	Лип	Сер	Вер	Жов	Лис	Гру	За рік
2000	104,6	103,3	102,0	101,7	102,1	103,7	99,9	100,0	102,6	101,4	100,4	101,6	125,8
2001	101,5	100,6	100,6	101,5	100,4	100,6	98,3	99,8	100,4	100,2	100,5	101,6	106,1
2002	101,0	98,6	99,3	101,4	99,7	98,2	98,5	99,8	100,2	100,7	100,7	101,4	99,4
2003	101,5	101,1	101,1	100,7	100,0	100,1	99,9	98,3	100,6	101,3	101,9	101,5	108,2
2004	101,4	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	100,0	99,9	101,3	102,2	101,6	102,4	112,3
2005	101,7	101,0	101,6	100,7	100,6	100,6	100,3	100,0	100,4	100,9	101,2	100,9	110,3
2006	101,2	101,8	99,7	99,6	100,5	100,1	100,9	100,0	102,0	102,6	101,8	100,9	111,6
2007	100,5	100,6	100,2	100,0	100,6	102,2	101,4	100,6	102,2	102,9	102,2	102,1	116,6
2008	102,9	102,7	103,8	103,1	101,3	100,8	99,5	99,9	101,1	101,7	101,5	102,1	122,3
2009	102,9	101,5	101,4	100,9	100,5	101,1	99,9	99,8	100,8	100,9	101,1	100,9	112,3
2010	101,8	101,9	100,9	99,7	99,4	99,6	99,8	101,2	102,9	100,5	100,3	100,8	109,1
2011	101,0	100,9	101,4	101,3	100,8	100,4	98,7	99,6	100,1	100,0	100,1	100,2	104,6
2012	100,2	100,2	100,3	100,0	99,7	99,7	99,8	99,7	100,1	100,0	99,9	100,2	99,8
2013	100,2	99,9	100,0	100,0	100,1	100,0	99,9	99,3	100,0	100,4	100,2	100,5	100,5
2014	100,2	100,6	102,2	103,3	103,8	101,0	100,4	100,8	102,9	102,4	101,9	103,0	124,9
2015	103,1	105,3	110,8	114,0	102,2	100,4	99,0	99,2	102,3	98,7	102,0	100,7	143,3
2016	100,9	99,6	101,0	103,5	100,1	99,8	99,9	99,7	101,8	102,8	101,8	100,9	112,4
2017	101,1	101,0	101,8	100,9	101,3	101,6	100,2	99,9	102,0	101,2	100,9	101,0	113,7
2018	101,5	100,9	101,1	100,8	100,0	100,0	99,3	100,0	101,9	101,7	101,4	100,8	109,8
2019	101,0	100,5	100,9	101,0	100,7	99,5	99,4	99,7	100,7	100,7	100,1	99,8	104,1
2020	100,2	99,7	100,8	100,8	100,3	100,2	99,4	99,8	100,5	101,0	101,3	100,9	105,0
2021	101,3	101,0	101,7	100,7	101,3	100,2	100,1	99,8	101,2	100,9	100,8	100,6	110,0
2022	101,3	101,6	104,5	103,1	102,7	103,1	100,7	101,1	101,9	102,5	100,7	100,7	126,6
2023	100,8	100,7	101,5	100,2	100,5	100,8	99,4	98,6	100,5	100,8	100,5	100,7	105,1
2024	100,4	100,3	100,5	100,2	100,6	102,2	100,0	100,6	101,5	101,8	101,9	101,4	112,0
2025	101,2	100,8	101,5	100,7	101,3	100,8	99,8	99,8	100,3				106,4

Рис.3.2. Зведена таблиця індексів інфляції споживчих цін

Таблиця 3.2.1.

Показники інфляції за період із 2020 по 2025

Роки	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Індекс інфляції	5	10	26,6	5,1	12	6,4

Розрахунок середнього значення інфляції «І» шляхом знаходження середнього арифметичного значення показників інфляції та переведення в десятковий дріб для зручності розрахунків:

$$I = \frac{(5 + 10 + 26,6 + 5,1 + 12 + 6,4)}{6} \div 100 = 0,1085$$

де:

I – середньозважений рівень інфляції;

x – показник інфляції за певний період;

6 – кількість періодів.

Використання десяткових дробів у даному дослідженні зумовлено необхідністю збереженні співмірності досліджуваних результатів.

Етап 2 – Визначається середньозважений рівень інфляції за період - рік:

$$S = (0,1085 + 1)^6 = 1,8553$$

де:

S – середньозважений рівень індексу інфляції;

P – первинна сума;

I – середнє значення інфляції за досліджувані періоди;

N – кількість періодів.

Етап 3 – визначення середньо-річної вартості одиниці об'єкта оцінки.

Вартість порівнювальних земельних ділянок за 1м² наведена в \$ та становить:

Таблиця 3.2.2. Вартість 1 м² об'єктів порівняння станом на 2025 рік з урахуванням проведених коригувань на відмінність функціональних ознак, які проведені в підрозділі 3.1 (таблиці 3.1.2 -3.1.6).

№ п/п	Розташування	Ціна \$ за 1м2
об'єкт порівняння 1	Ужгород	10,11
об'єкт порівняння 2	Ужгород	10,91
об'єкт порівняння 3	Тернопіль	10,74
об'єкт порівняння 4	Тернопіль	11,48
об'єкт порівняння 5	Рівне	12,93

З врахуванням знайденого середньозваженого індексу інфляції вартість одиниці об'єкта оцінки Таблиця 3.2.3:

Таблиця 3.2.3

№ п/п	Розташування	Ціна \$ за 1м2	середньозважений індекс інфляції	скоригована вартість
об'єкт порівняння 1	Ужгород	10,11	1,8553	5,4493
об'єкт порівняння 2	Ужгород	10,91	1,8553	5,8805
об'єкт порівняння 3	Тернопіль	10,74	1,8553	5,7888
об'єкт порівняння 4	Тернопіль	11,48	1,8553	6,1877
об'єкт порівняння 5	Рівне	12,93	1,8553	6,9692

Для контролю обчислень необхідно співставити отримані значення з поточними:

$$\frac{S}{P} = (1 + i)^n \quad (3.2.2)$$

Таблиця 3.2.4. Середньозважена річна вартість 1м² об'єктів порівняння

№ п/п	Вартість одиниці порівняння	Проіндексована вартість	Коефіцієнт підтвердження ідентичності
об'єкт порівняння 1	10,11	5,4493	1,8553
об'єкт порівняння 2	10,91	5,8805	1,8553
об'єкт порівняння 3	10,74	5,7888	1,8553
об'єкт порівняння 4	11,48	6,1877	1,8553
об'єкт порівняння 5	12,93	6,9692	1,8553

Істинність отриманих значень вартостей одиничного показника підтверджене.

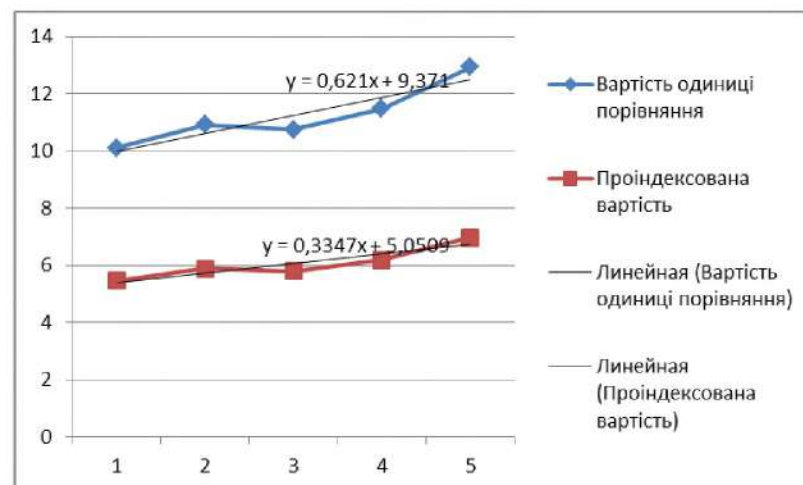


Рис.3.2.1. Багатофакторна модель зміни вартості земельних ділянок за результатом кількісного регресійного аналізу з відображенням ліній Тренду

Синя лінія (з ромбоподібними маркерами) відображає фактичну ринкову вартість одиниці порівняння за 1 м² земельної ділянки-аналога. Червона лінія (з квадратними маркерами) показує вартість, скориговану (проіндексовану) з урахуванням інфляційних процесів або інших макроекономічних факторів, що впливають на динаміку цін. Відповідно до вищезазначеного графіку динаміка зміни ціни є пропорційна. Лінія тренду, побудована за результатами розрахунків методом інфляційної регресії, відображає загальну динаміку зміни ринкової вартості земельної ділянки у часі. Її позитивний нахил свідчить про прямопропорційну залежність між темпом інфляції та зростанням вартості об'єкта оцінки, що підтверджує закономірність впливу макроекономічних факторів на ціноутворення у сфері нерухомості. Лінія тренду (зображено чорним кольором) – це графічне або математичне відображення загальної тенденції зміни величини показника у часі. Лінія тренду — це лінійна апроксимація, яка «усереднює» коливання фактичних даних. Апроксимація — це наближене представлення одних величин, об'єктів чи функцій через інші, ближчі за значенням або простіші. Це дозволяє спростити складні об'єкти для дослідження, прогнозування або моделювання. Так, x — номер періоду (рік), а y — приблизна вартість ділянки у відповідний період, яку дає лінія тренду. Коефіцієнт 0,621 показує середню тенденцію до зростання вартості одиниці порівняння на 0,621 умовних одиниць за кожен наступний період. Коефіцієнт 0,3347 відображає помірніше зростання скоригованих показників вартості у порівнянні з фактичною ціною, що свідчить про стабілізуючий вплив індексації на коливання ринку [50-52].

Отримані в результаті регресійного аналізу коефіцієнти рівнянь тренду (0,621 і 0,3347) були використані для розрахунку контрольного співвідношення. Аналогічне співвідношення між вільними членами рівнянь:

$$\frac{0,621}{0,3347} = 1,85539 \qquad \frac{9,371}{5,0509} = 1,85531$$

Ці значення практично збігаються із розрахованим на попередньому етапі середньозваженим індексом інфляції за шість періодів: $S = (0,1085+1)^6 = 1,8553$.

Таким чином, співпадіння контрольних розрахунків із теоретичним інфляційним індексом підтверджує достовірність проведених обчислень і правильність побудованої моделі інфляційної регресії. Це означає, що отримані трендові коефіцієнти (0,621 і 9,371) відображають реальну динаміку зміни вартості земельних ділянок з урахуванням макроекономічних факторів — зокрема, впливу середнього річного рівня інфляції.

Етап 4 – Визначається середньозважений рівень інфляції за певний місяць:

Таблиця 3.2.5. Показники інфляції за період із 2020 по 2025 в розрізі місяців

Місяці	Роки					
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
	Інфляція у %					
грудень		1,4	0,7	0,7	0,6	0,9
листопад		1,9	0,5	0,7	0,8	1,3
жовтень		1,8	0,8	2,5	0,9	1
вересень	0,3	1,5	0,5	1,9	1,2	0,5
серпень	-0,2	0,6	-1,4	1,1	-0,2	-0,2
липень	-0,2	0	-0,6	0,7	0,1	-0,6
червень	0,8	2,2	0,8	3,1	0,2	0,2
травень	1,3	0,6	0,5	2,7	1,3	0,3
квітень	0,7	0,2	0,2	3,1	0,7	0,8
березень	1,5	0,5	1,5	4,5	1,7	0,8
лютий	0,8	0,3	0,7	1,6	1	-0,3
січень	1,2	0,4	0,8	26,6	1,3	0,2

Розрахунок середнього значення інфляції «I» шляхом знаходження середнього арифметичного значення показників інфляції та переведення в десятковий дріб для зручності розрахунків:

$$I = \frac{(x_1 + x_2 + x_3 + x_4 + x_5 + \dots + x_{69})}{69} \div 100 = 0,0125072$$

де,

I – середньозважений рівень інфляції;

x – показник інфляції за певний період;

69 – кількість періодів (місяців).

Етап 5 – Визначається середньозважений рівень інфляції за певний місяць:

$$S = (0,0125072 + 1)^{69} = 2,3576$$

де:

S – середньозважений рівень індексу інфляції;

P – первинна сума;

I – середнє значення інфляції за досліджувані періоди;

N – кількість періодів.

Етап 6 – визначення вартості одиниці об'єкта оцінки.

З врахуванням знайденого середньозваженого індексу інфляції вартість одиниці об'єкта оцінки Таблиця 3.2.6:

Таблиця 3.2.6

№ п/п	Розташування	Ціна \$ за 1м2	середньозважений індекс інфляції	скоригована вартість
об'єкт порівняння 1	Ужгород	10,11	2,3576	4,29
об'єкт порівняння 2	Ужгород	10,91	2,3576	4,63
об'єкт порівняння 3	Тернопіль	10,74	2,3576	4,56
об'єкт порівняння 4	Тернопіль	11,48	2,3576	4,87
об'єкт порівняння 5	Рівне	12,93	2,3576	5,48

Для контролю обчислень необхідно співставити отримані значення з поточними:

Таблиця 3.2.7

№ п/п	Вартість одиниці порівняння	Проіндексована вартість	Коефіцієнт підтвердження ідентичності
об'єкт порівняння 1	10,11	4,2883	2,3576
об'єкт порівняння 2	10,91	4,6276	2,3576
об'єкт порівняння 3	10,74	4,5555	2,3576
об'єкт порівняння 4	11,48	4,8694	2,3576
об'єкт порівняння 5	12,93	5,4844	2,3576

Істинність отриманих значень вартостей одиничного показника підтверджене.

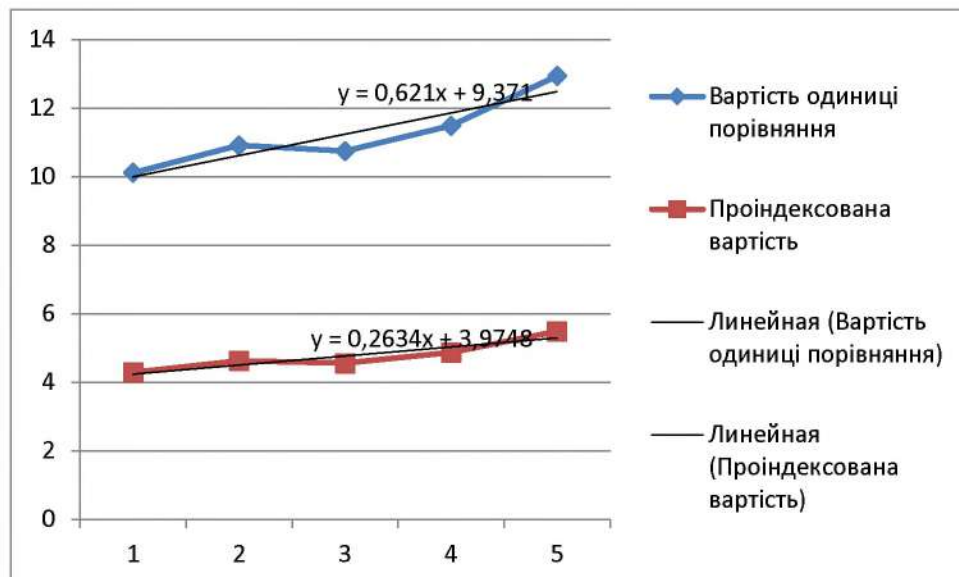


Рис.3.2.2. Багатофакторна модель зміни вартості земельних ділянок за результатом кількісного регресійного аналізу з відображенням ліній Тренду

Синя лінія (з ромбоподібними маркерами) відображає фактичну ринкову вартість одиниці порівняння за 1 м² земельної ділянки-аналога. Червона лінія (з квадратними маркерами) показує вартість, скориговану (проіндексовану) з урахуванням інфляційних процесів або інших макроекономічних факторів, що впливають на динаміку цін. Відповідно до вищезазначеного графіку динаміка зміни ціни є пропорційна. Лінія тренду,

побудована за результатами розрахунків методом інфляційної регресії, відображає загальну динаміку зміни ринкової вартості земельної ділянки у часі. Її позитивний нахил свідчить про прямопропорційну залежність між темпом інфляції та зростанням вартості об'єкта оцінки, що підтверджує закономірність впливу макроекономічних факторів на ціноутворення у сфері нерухомості. Лінія тренду (зображено чорним кольором) – це графічне або математичне відображення загальної тенденції зміни величини показника у часі. Лінія тренду — це лінійна апроксимація, яка «усереднює» коливання фактичних даних. Апроксимація — це наближене представлення одних величин, об'єктів чи функцій через інші, ближчі за значенням або простіші. Це дозволяє спростити складні об'єкти для дослідження, прогнозування або моделювання. Так, x — номер періоду (рік), а y — приблизна вартість ділянки у відповідний період, яку дає лінія тренду. Коефіцієнт 0,621 показує середню тенденцію до зростання вартості одиниці порівняння на 0,621 умовних одиниць за кожен наступний період. Коефіцієнт 0,2634 відображає помірніше зростання скоригованих показників вартості у порівнянні з фактичною ціною, що свідчить про стабілізуючий вплив індексації на коливання ринку [19; 51].

Отримані в результаті регресійного аналізу коефіцієнти рівнянь тренду (0,621 і 0,2634) були використані для розрахунку контрольного співвідношення. Аналогічне співвідношення між вільними членами рівнянь:

$$\frac{0,621}{0,2634} = 2,35763 \qquad \frac{9,371}{3,9748} = 2,3576$$

Ці значення практично збігаються із розрахованим на попередньому етапі середньозваженим індексом інфляції за шість періодів:

$$S = (0,0125072 + 1)^{69} = 2,3576$$

Таким чином, співпадіння контрольних розрахунків із теоретичним інфляційним індексом підтверджує достовірність проведених обчислень і правильність побудованої моделі інфляційної регресії. Це означає, що отримані трендові коефіцієнти (0,621 і 9,371) відображають реальну динаміку зміни вартості земельних ділянок з урахуванням макроекономічних факторів — зокрема, впливу середнього річного рівня інфляції.

Враховуючи те, що отриманий показник коригування має приблизно однакове значення, як для року так і для місяця (тобто похибка відхилень незначна), автор вважає, що таке саме значення коригування можна враховувати і для більш коротких періодів часу (днів).

Метод складних відсотків враховує середній показник інфляції в Україні, що дозволяє визначити вартість досліджуваної земельної ділянки у минулому. У даній моделі можна використовувати складні відсотки у зв'язку із тим, що лише вони можуть достатньо точно описати динаміку зміни вартості ціни земельної ділянки, що оцінюється.

Етап 7 – розрахунок вартості одиниці об'єкта оцінки станом на дату оцінки (дата: 22.11.2020) з урахуванням коливання курсу валют.

Діапазон ринкових пропозицій до продажу земельних ділянок автором визначений від 4,2883 \$ до 5,4844 \$ за 1м².

З урахуванням вищенаведеного можливо припустити, що ринкова вартість 1м² земельної ділянки за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 площею 13,1364 га, з цільовим призначенням «12.05 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту», яка розташована за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Собранецька, 145, визначена методом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, становитиме середнє медіанне значення вартості об'єктів порівняння та дорівнює 4,6276 \$ за м² станом на 2020 рік.

Дата оцінки досліджуваної земельної ділянки за кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 визначена на 22.11.2020. Відповідно до інформації Національного банку України офіційний курс гривні до долару США [23] встановлений на 22.11.2020 становить 28,2572 за 1 долар США (Рис. 3.2.3).

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют				
на дату 22.11.2020				
Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць валюти	Назва валюти	Офіційний курс ¹
036	AUD	1	Австралійський долар	20,5416
944	AZN	1	Азербайджанський манат	16,6297
933	BYN	1	Білоруський рубль	11,0462
975	BGN	1	Болгарський лев	17,0976
410	KRW	100	Вона	2,5340
344	HKD	1	Гонконгський долар	3,6446
208	DKK	1	Данська крона	4,4881
840	USD	1	Долар США	28,2572
978	EUR	1	Євро	33,4353
818	EGP	1	Єгипетський фунт	1,8118

Рис.3.2.3. Курс долара, встановлений НБУ станом на 22.11.2020

Відповідно до Національного стандарту № 2 [34] «Зіставлення об'єкта дослідження та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо». Пунктом 20 Національного стандарту № 2 визначені способи узгодження отриманих величин вартості об'єктів порівняння, серед яких узгодження здійснюється «за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються» [34].

Враховуючи вищенаведене ринкова вартість земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:50:001:0390 визначена методом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок станом на 22.11.2020 могла становити:

$C_{\text{рин.буд.}} = 4,6276 * 131\,364 * 28,2572 = 17\,177\,553,19$ без врахування ПДВ.

- 4,6276 – величина вартостей об'єктів порівняння у доларах США за 1м^2 ;

- 131 364 – загальна площа досліджуваної земельної ділянки у м², що = 13, 1364 га;
- 28,2572 – грн – курс долара за даними НБУ на дату визначення вартості (на 22.11.2025) у грн.

Застосування методу інфляційної регресії дозволило визначити ринкову вартість досліджуваної земельної ділянки з урахуванням впливу інфляційних процесів у національній економіці.

Методика передбачає врахування середньозваженого рівня інфляції за вибраний період, що забезпечує більш точне відтворення вартості об'єкта у динаміці.

Результати розрахунків свідчать про адекватність моделі та її високу відповідність сучасним макроекономічним умовам, зокрема політиці інфляційного таргетування, що здійснюється Національним банком України.

Таким чином, метод інфляційної регресії може розглядатися як більш стабільний та економічно обґрунтований інструмент для ретроспективної оцінки ринкової вартості земельних ділянок.

Метод інфляційної регресії спирається на узагальнені інфляційні індекси, які згладжують короточасні коливання та відображають середньостроковий економічний тренд. Саме тому результат, отриманий за інфляційним методом, є більш стабільним і, як правило, нижчим за показники, розраховані на основі валютних стрибків. Велика різниця між двома значеннями ринкової вартості пояснюється тим, що валютний метод “підхопив” пікові моменти девальвації гривні, тоді як інфляційна регресія показала усереднений ефект знецінення грошей. Тобто перший метод відображає реакцію ринку на короткостроковий валютний шок, а другий — на довгострокову інфляційну динаміку, що більш об'єктивно характеризує зміну купівельної спроможності грошей та реальну вартість активів.

3.3. Порівняльний аналіз методів визначення вартості земельної ділянки

У попередніх підрозділах було визначено ринкову вартість земельної ділянки площею 13,1364 га, що належить до категорії земель «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту» (Міжнародний аеропорт «Ужгород»), двома різними підходами: методом Максимова та методом інфляційної регресії. Обидва методи дозволяють визначити ретроспективну вартість землі станом на певну дату у минулому, проте вони ґрунтуються на різних теоретичних засадах і використовують різні економічні індикатори.

Метод Максимова базується на залежності між валютним курсом національної грошової одиниці та рівнем ринкових цін на об'єкти нерухомості. Його суть полягає у визначенні коефіцієнта зміни валютного курсу за певний період та застосуванні цього коефіцієнта для коригування вартості земельної ділянки у часі. Вартість у минулому розраховується через поділ поточної вартості на отриманий коефіцієнт зміни валютного курсу. Таким чином, метод відображає вплив зовнішніх монетарних чинників, насамперед девальваційних процесів, на рівень ринкових цін [17-18].

Слід зазначити, що рекомендації щодо застосування методу Максимова були оприлюднені у 2015 році, тобто до запровадження в Україні режиму інфляційного таргетування (18 серпня 2015 р.) [24]. Відтак метод не враховує зміни у монетарній політиці держави, зокрема переходу Національного банку України до контролю за рівнем інфляції, а не за валютним курсом. Це обмежує актуальність методу в сучасних умовах, оскільки вплив валютного курсу на ціни після 2015 року став опосередкованим.

Метод інфляційної регресії, навпаки, ґрунтується на використанні показників інфляції як головного макроекономічного чинника зміни вартості активів. Він виходить із припущення, що вартість майна у певний момент часу залежить від базової вартості минулого періоду, скоригованої на накопичений інфляційний ефект. Цей підхід є подібним до механізму нарахування складних відсотків, коли інфляційні зміни нагромаджуються

протягом часу. Таким чином, він враховує внутрішні економічні процеси і дає змогу визначати ретроспективну вартість навіть за відсутності ринкових даних [19].

За результатами розрахунків методом Максимова встановлено, що ринкова вартість досліджуваної земельної ділянки близько 34 млн. грн. без урахування податку на додану вартість, а розрахунок за методом інфляційної регресії показав інший результат — приблизно 17 млн. грн.

Таким чином, метод інфляційної регресії є більш надійним та обґрунтованим інструментом для ретроспективної оцінки, оскільки враховує базовий економічний принцип вартості грошей у часі — тобто те, що одна й та сама сума грошей має різну реальну цінність у різні періоди, а з часом, під дією інфляції, її купівельна спроможність зменшується. Саме інфляція найбільш об'єктивно впливає на реальну ціну активів, тому аналіз інфляційних індексів дозволяє отримати більш збалансований результат. На відміну від валютного підходу, який реагує на короткострокові та різкі стрибки курсу і через це може суттєво спотворювати оцінку, інфляційна регресія відображає поступову, усереднену зміну купівельної спроможності грошей. Завдяки цьому вона забезпечує більш реалістичне, стабільне та економічно обґрунтоване визначення ринкової вартості земельної ділянки у минулому.

Після переходу України у 2015 році до режиму інфляційного таргетування головною метою грошово-кредитної політики стало підтримання стабільного рівня інфляції. Національний банк України контролює облікову ставку та інші фінансові інструменти так, щоб інфляція залишалася в межах запланованого діапазону (близько 5 %). Через це інфляційні показники зараз краще відображають реальний стан економіки, ніж валютний курс, який значно більше залежить від зовнішніх подій і світових ринкових коливань [4].

Таким чином, у сучасних макроекономічних умовах метод інфляційної регресії є більш адаптованим, оскільки враховує динаміку внутрішніх цін,

відображених у споживчому індексі, який є ключовим елементом інфляційного таргетування [4; 23]. Крім того, цей метод є більш стабільним і менш чутливим до короткострокових валютних коливань.

У результаті проведеного аналізу можна зробити такі висновки:

Метод Максимова базується на валютній динаміці та ефективно відображає вплив зовнішніх монетарних факторів, проте менш чутливий до внутрішніх цінових процесів.

Метод інфляційної регресії орієнтований на внутрішні інфляційні тенденції, тому є більш придатним для оцінки у період після 2015 року, коли в Україні діє режим інфляційного таргетування (режим інфляційного таргетування – це політика центрального банку, яка спрямована на досягнення цінової стабільності шляхом контролю інфляції на певних, заздалегідь встановлених, рівнях [24]. Це робиться за допомогою монетарних інструментів, щоб захистити доходи та заощадження громадян і створити сприятливі умови для інвестицій та розвитку економіки).

Обидва методи показали узгоджені результати щодо оцінки ринкової вартості земельної ділянки, що свідчить про правильність обчислень та адекватність використаних економічних моделей.

Використання інфляційного показника має методологічну перевагу, оскільки період реакції ринку на зміну інфляції є коротшим, ніж на зміну валютного курсу, що забезпечує більш точне відтворення вартості у короткостроковому періоді.

З урахуванням сучасних умов господарювання та доступності офіційних статистичних даних, метод інфляційної регресії є більш науково обґрунтованим і рекомендованим для ретроспективних оціночних розрахунків.

Разом з тим, метод Максимова може використовуватись як допоміжний або перевірочний підхід, зокрема в ситуаціях, коли ринок є нестабільним, а інфляційні дані мають високу волатильність. Вона показує, наскільки сильно ціна може коливатися вгору і вниз, а висока волатильність означає великі та

швидкі зміни, що пов'язано з вищим ризиком, але й потенціалом для більшого прибутку).

Отже, узагальнена ринкова вартість земельної ділянки Міжнародного аеропорту «Ужгород» станом на 22.11.2020 року може бути визначена в межах 17–34,0 млн грн без ПДВ, що підтверджує достовірність проведених обчислень та адекватність застосованих методів [18-20; 23; 34].

Різниця у визначеній вартості земельної ділянки за методом валютних коливань (метод Максимова) та методом інфляційної регресії пояснюється різною економічною природою показників, які лежать в основі цих методів. Метод Максимова чутливий до короткострокових стрибків валютного курсу, які часто спричинені не стільки реальними змінами вартості активів, скільки зовнішньополітичними або спекулятивними факторами. Тому розрахована за цим методом вартість може штучно завищуватись або занижуватись у періоди різкої девальвації чи ревальвації гривні, не відображаючи об'єктивного стану ринку нерухомості.

Натомість метод інфляційної регресії базується на поступовій зміні рівня інфляції, яка більш плавно та комплексно відображає загальний стан економіки. Він враховує накопичений інфляційний ефект у часі, а не миттєві валютні коливання. Тому отримане за цим методом значення є стабільнішим і економічно обґрунтованішим. Відтак, велика різниця у результатах свідчить не про помилку в розрахунках, а про різну чутливість моделей до макроекономічних факторів: валютний метод фіксує короткотермінові шоки, тоді як інфляційний — відображає довгострокову тенденцію реального знецінення грошей і поступового зростання вартості активів.

Висновки до розділу 3.

У третьому розділі проведено практичне дослідження щодо визначення ретроспективної експертно-грошової оцінки земельної ділянки, розташованої в межах міжнародного аеропорту «Ужгород». На основі аналізу вихідних даних, кадастрових матеріалів та ринкових показників здійснено поетапну оцінку вартості земельного об'єкта станом на ретроспективну дату,

визначену відповідно до завдання роботи.

У процесі оцінки застосовано порівняльний підхід, який є найбільш доцільним для визначення ринкової вартості земель за умов наявності ринкових аналогів. Було проведено добір об'єктів-аналогів на основі відкритих даних ринку земель м. Ужгород та суміжних регіонів із подібними функціональними характеристиками. На підставі узагальнення цінових показників, коригування за місцем розташування, цільовим використанням та станом інфраструктури визначено ретроспективну ринкову вартість досліджуваної земельної ділянки.

Таким чином, ретроспективна експертно-грошова оцінка земельної ділянки аеропорту «Ужгород» дала змогу об'єктивно визначити її ринкову вартість на попередню дату та підтвердити економічну доцільність подальшого використання земель за їх функціональним призначенням. Отримані результати мають прикладне значення для управління земельними ресурсами, планування розвитку транспортної інфраструктури та удосконалення методики оцінки земель спеціального призначення в Україні.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних, методичних та практичних аспектів проведення ретроспективної експертно-грошової оцінки земель спеціального призначення на прикладі земельної ділянки міжнародного аеропорту «Ужгород». Робота має теоретичне та прикладне значення для удосконалення системи оцінки земель в Україні та підвищення ефективності управління земельними ресурсами транспортної інфраструктури.

У процесі виконання роботи визначено, що ретроспективна експертно-грошова оцінка є важливим інструментом для вирішення практичних завдань у сфері земельних відносин — від встановлення справедливої вартості при укладанні угод до використання у судово-експертній діяльності. Вона забезпечує можливість відтворення економічної ситуації на певну дату в минулому та дозволяє об'єктивно аналізувати зміни вартості земельних ресурсів.

Отримані результати дослідження мають прикладне значення для:

- удосконалення методики оцінки земель спеціального призначення;
- підвищення ефективності використання земель авіаційного транспорту;
- розроблення рекомендацій щодо раціонального використання земель аеропортової інфраструктури;
- планування розвитку транспортної мережі Закарпатського регіону.

Таким чином, виконане дослідження дозволило поглибити наукове розуміння сутності ретроспективної експертно-грошової оцінки земель, підтвердити її практичну значущість для управління земельними ресурсами та визначити перспективи подальшого вдосконалення оцінної діяльності в Україні з урахуванням європейських стандартів і процесів цифровізації земельного кадастру. Проведена оцінка підтвердила економічну доцільність використання земель за їхнім цільовим призначенням і дала можливість оцінити тенденції зміни вартості у часовому аспекті.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Архів валютних курсів. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/>
2. Впровадження IVS в Україні : публікація АФО щодо застосування IVS в Україні. — Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2/1538> (дата звернення: 01.07.2025).
3. Громадська організація «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки» / Питання та відповіді / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.afo.com.ua/uk/questions-answer>
4. Державна служба статистики України. Індeksi споживчих цін. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.ukrstat.gov.ua>
5. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. с. 36-40.
6. Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” : постанова Кабінету Міністрів України від 07.09.2013 р. № 646. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF#Text>
7. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61— [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-ІУ [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Офіц. вид. - К.: Відомості Верховної Ради України, 2004. - № 51. - Ст. 553. - Режим доступу до тексту: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

9. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 01.07.2025).

10. Індекс інфляції в Україні. [Електронне джерело]. Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/>

11. Інструктивний лист Фонду Державного майна України від 09.03.2005 № 10-36-2562 Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.

12. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень; Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та призначення судових експертиз (накази/розпорядження Мін'юсту) — офіційні публікації (дата звернення: 01.07.2025). (Номер наказу та посилання використовуються при підготовці звіту згідно з локальними реєстрами).

13. Інформаційний лист Фонду державного майна України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/inf-o-1_9584.pdf

14. Інформація про можливість здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/inf-o-1_9584.pdf.

15. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 [Електронний ресурс] / Держкомзем України. - Офіц. вид. - К.: Офіційний вісник України, 2010. - № 85. - ст. 3006. - Режим доступу до тексту: [https://zakon.rada.gov.Ua/laws/show/z 1011-10](https://zakon.rada.gov.Ua/laws/show/z%2011-10).

16. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ: ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.

17. Коваль С. В. Методи ретроспективної оцінки об'єктів нерухомості: аналітичний огляд. — Економіка і держава, 2020. — № 11. — С. 98–103.

18. Максимов А. В. Оцінка вартості землі в умовах девальвації гривні // Аналітичне фінансове об'єднання (AFO). — 22.02.2015. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/852-ryinok-nedvizhimosti-v-usloviyah-devalvatsii-grivnyi>

19. Методичні рекомендації щодо застосування індексів інфляції при проведенні оцінки майна. — Фонд державного майна України, 2022. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.spfu.gov.ua>

20. Міста України (за населенням). [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Міста_України_\(за_населенням\)#250000](https://uk.wikipedia.org/wiki/Міста_України_(за_населенням)#250000)

21. Навчально-методичні рекомендації щодо виконання кваліфікаційної роботи (проекту) магістра (для студентів спеціальності 193 Геодезія та землеустрій). / уклад. : В. Ю, Пересоляк, І. В. Крильо, В. О. Романко та інш. / [Ужгород. нац. ун-т; геогр. ф-т; каф. геодезії, землеустрою та геоінформатики] — Ужгород : Видавництво «УжНУ», 2024. — 80 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/65723>

22. Наказ Міністерства юстиції України № 53/5 від 08.10.1998 р. “Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень” [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98>

23. Національний банк України. Офіційна статистика інфляції та валютного курсу. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://bank.gov.ua>

24. Національний банк України. Офіційне впровадження режиму інфляційного таргетування (18.08.2015). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://bank.gov.ua>

25. Офіційний сайт Національного банку України. Інфляція та інфляційні цілі НБУ. [Електронне джерело]. Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/about/targets/target-k>.

26. Повітряний кодекс України від 19.05.2011 № 3393-VI (перша редакція), [Електронний ресурс] / Верховна Рада України - Режим доступу до тексту: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17/ed20240101#Text>.

27. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (перша редакція), [Електронний ресурс] / Верховна Рада України - Режим доступу до тексту: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

28. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Держкомзему України від 09.01.2003 № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03> (дата звернення: 01.07.2025).

29. Порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» затверджений Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 17 квітня 2025 року № 1675 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25#Text>

30. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

31. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон України від 17 червня 2004 р. № 1808-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15> (дата звернення: 01.07.2025).

32. Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> (дата звернення: 01.07.2025).

33. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (дата звернення: 01.07.2025).

34. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : наказ Фонду державного майна України від 15.10.2004 р. № 1894/1183 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1054-04> (дата звернення: 01.07.2025).

35. Про затвердження основних положень створення Державної геодезичної мережі України : постанова Кабінету Міністрів України від 08.06.1998 р. № 844 / Втрата чинності від 12.09.2013, підстава - 646-2013-п [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/844-98-%D0%BF#Text>

36. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 01.07.2025).

37. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 01.07.2025).

38. Про регулювання містобудівної документації : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

39. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23 грудня 1998 р. № 353-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

40. Прохорова Г. І. Врахування факторних ознак при оцінці земельних ділянок / Матеріали XI-ї міжнародної науково-практичної конференції “Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та природокористуванні” (26-28 жовтня 2023 року). Ужгород. 2023.

41. Рейтинг районів Ужгорода. Оцінка району Центр, Ужгород. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dom.ria.com/uk/rate-region-stat/15371/>
42. Рішення Комсомольського міського суду Полтавської області від 11.02.2019 р. у справі №534/1866/18. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://verdictum.ligazakon.net/document/79942188>
43. Словник української мови (1970-1980) - [Електронний ресурс]. — Режим доступу до тексту: <http://sum.in.ua/>
44. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. Землевпорядний вісник. Київ, 2013. № 12. с. 35-39.
45. Увекон. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://gisuvecon.com/account/login/>
46. Ужгород (аеропорт). [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Ужгород_\(аеропорт\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Ужгород_(аеропорт))
47. Ю.О. Чечіль Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи) / Криміналістичний вісник / ISSN 1992-4437 / №1(27), 2017.
48. Ewing, B. T., & Payne, J. E. (2005). The response of real estate investment trust returns to macroeconomic shocks. *Journal of Business Research*, 58(3), 293–300. URL: [https://doi.org/10.1016/S0148-2963\(03\)00147-4](https://doi.org/10.1016/S0148-2963(03)00147-4).
49. International Valuation Standards (IVS) 2025 : New edition of the International Valuation Standards — 31.01.2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.afo.com.ua/doc/New-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-2025.pdf> (дата звернення: 01.07.2025).
50. Melnychenko, O., Osadcha, T., Kovalyov, A. & Matskul, V. (2022). Dependence of housing real estate prices on inflation as one of the most important factors: Poland's case. *Real Estate Management and Valuation*, 30(4), 25-41.
51. Rehman, M. U., Ali, S., & Shahzad, S. J. H. (2020). Asymmetric nonlinear impact of oil prices and inflation on residential property prices: A case of

US, UK and Canada. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 61, 39–54.
URL: <https://doi.org/10.1007/s11146-019-09706-y>.

52. Tymoshchyk L. General theoretical approaches to improving the organizational and economic mechanism of assessing the efficiency of state property management. Modern economics. 2020. Vol. 20, no. 1. pp. 267–271.

53. YouControl. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/31315735/

ДОДАТКИ

Критерій	Метод Максимова (валютна переоцінка)	Метод інфляційної регресії
Сутність методу	Базується на змінах курсу долара США, враховує, як коливання валюти впливають на ринкову вартість нерухомості.	Використовує динаміку інфляції для того, щоб “повернути” ціну у минуле, відтворюючи загальний рівень цін на ринку.
Головна логіка	Коли долар зростає — ціни на нерухомість теж зростають пропорційно; коли падає — можуть знижуватися.	Рівень цін на землю змінюється разом із загальною інфляцією, тому корекція відбувається за реальним знеціненням грошей.
Реакція ринку	Реакція ринку на зміну курсу більш інерційна, часто із запізненням.	Інфляція швидше відображає економічні процеси — ринок реагує майже миттєво.
Стабільність показників	Курс долара може різко стрибати через політичні та зовнішні фактори.	Інфляційні показники публікуються регулярно, є системними й передбачуваними.
Чутливість до зовнішніх шоків	Висока — метод сильно залежить від валютних криз, спекуляцій, коливань НБУ.	Низька — інфляція змінюється більш плавно навіть у кризові періоди.
Надійність після 2015 року	Зменшилась, бо після запровадження інфляційного таргетування курс та інфляція почали рухатися майже однаково.	Значно зросла — інфляція стала головним орієнтиром монетарної політики.
Доступність даних	Дані про курс доступні, але можуть змінюватися кілька разів на день, що ускладнює ретроспективні розрахунки.	Офіційні інфляційні дані публікуються НБУ та Держстатом, є простими для використання і зберігаються в архівах.
Точність оцінки	Середня — коливання курсу не завжди відображають реальний стан ринку нерухомості.	Висока — інфляція точніше відображає реальний рівень зміни купівельної спроможності та цін.
Коли використовувати?	Коли ціна об’єкта була зазначена в USD або у періоди різких стрибків курсу.	У більшості стандартних експертних випадків ретроспективної оцінки землі.
Загальна оцінка	Допоміжний метод, корисний у валютно нестабільні роки.	Основний метод — найбільш точний і обґрунтований для сучасної України.