

Уманський національний університет

БОРОВИК П. М., УДОВЕНКО І. О., КИСЕЛЬОВ Ю. О., РУДИЙ Р. М.

За редакцією д. географ. н., проф. Ю. О. Кисельова

РИНОК ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Уманський національний університет

БОРОВИК П. М., УДОВЕНКО І. О., КИСЕЛЬОВ Ю. О., РУДИЙ Р. М.

За редакцією д. географ. н., проф. Ю. О. Кисельова

РИНОК ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник



Умань
Видавець «Сочінський М.М.»
2026

УДК 332.72(075.8)
Р50

*Рекомендовано Вченою радою
Уманського національного університету
(протокол № 1 від 11 вересня 2026 року)*

Рецензенти:

Євсюков Т. О., доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри геодезії та картографії Національного університету біоресурсів і природокористування України;

Шевчук С. М., доктор географічних наук, професор, завідувач кафедри геоматики, землеустрою та планування територій Полтавського державного аграрного університету;

Колотуха С. М., кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування Уманського національного університету.

Ринок землі та нерухомості : навч. посіб. П. М. Боровик, І. О. Удовенко, р50 Ю. О. Кисельов, Р. М. Рудий / за ред. д. географ. н., проф. Ю. О. Кисельова. Умань : Сочінський М.М., 2026. 171 с.
ISBN 978-966-304-000-0

Навчальний посібник присвячений ринку землі та нерухомого майна в Україні, а також державному та муніципальному регулюванню ринкових операцій із землею та нерухомим майном. Видання базується на основі навчальної програми з курсу «Ринок землі та нерухомості».

У виданні використані рисунки, переважна більшість яких були згенеровані за допомогою ресурсів штучних нейронних мереж Gemini AI та ChatGPT. Крім того, текстова частина видання була перевірена на наявність граматичних і стилістичних помилок з використанням ресурсів штучної нейромережі ChatGPT.

Для студентів магістратури, що навчаються за освітньою програмою «Геодезія та землеустрій», спеціальність G18 «Геодезія та землеустрій», практикуючих геодезистів і землевпорядників, фахівців з оцінки землі та нерухомого майна, викладачів та аспірантів.

УДК 332.72(075.8)

ISBN 978-966-304-000-0

© Боровик П.М., 2026
© Удовенко І.О., 2026
© Кисельов Ю.О., 2026
© Рудий Р.М., 2026

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
Розділ I. ОБ'ЄКТИ, СУБ'ЄКТИ ТА НОРМАТИВНІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ І НЕРУХОМОСТІ	6
1.1. Поняття земель і нерухомості та їх основні види	6
1.2. Суб'єкти ринку земель та нерухомості	11
1.3. Нормативні основи вітчизняного ринку земель	13
1.4. Правові засади вітчизняного ринку нерухомого майна	17
Питання для самоконтролю.....	21
Розділ 2. ОСНОВНІ РИНКОВІ ОПЕРАЦІЇ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА НЕРУХОМИМ МАЙНОМ	23
2.1. Основні ринкові операції із земельними активами.....	23
2.2. Ринкові операції з нерухомістю.....	28
2.3. Структура ринку земель та нерухомості.....	34
Питання для самоконтролю.....	39
Розділ 3. ІПОТЕКА ТА ІНШІ ОПЕРАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЯМИ ТА НЕРУХОМИМ МАЙНОМ	40
3.1. Земельні іпотечні операції.....	40
3.2. Іпотечні операції з об'єктами нерухомого майна (окрім землі).....	45
3.3. Оренда, суборенда, емфітевзис та суперфіцій щодо земельних ресурсів та іншого нерухомого майна.....	50
3.4. Інвестиційна активність на ринку земель та нерухомості.....	56
Питання для самоконтролю.....	61
Розділ 4. ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ	63
4.1. Призначення оцінки земель та нерухомості.....	63
4.2. Основні категорії оцінки земель та нерухомості.....	71

4.3. Принципи оцінки земель та нерухомості.....	80
4.4. Етапи оцінки земель та нерухомості.....	91
4.5. Методики проведення оцінки земель.....	99
4.6. Методики проведення оцінки нерухомого майна.....	113
Питання для самоконтролю.....	122
Розділ 5. ДЕРЖАВНЕ ТА МУНІЦИПАЛЬНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ	124
5.1. Напрями та особливості державного регулювання ринку землі та нерухомості	124
5.2. Муніципальне регулювання ринку землі та нерухомості	129
5.3. Державна реєстрація операцій із землею та нерухомістю	134
5.4. Оподаткування землі та нерухомості, а також ринкових операцій з ними	140
Питання для самоконтролю.....	159
ЗАВДАННЯ НА САМОСТІЙНУ РОБОТУ (РЕФЕРАТ З ПРЕДМЕТУ).....	161
Орієнтовна тематика рефератів.....	164
Орієнтовний план реферату.....	166
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ТА РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	167

ВСТУП

На сучасному етапі розвитку суспільства земельні ресурси та об'єкти нерухомості є чи не найціннішими видами економічних активів, що зберігають та примножують свою первісну вартість у довгостроковій перспективі. Ринкові ціни зазначеного майна значно перевищують вартість багатьох інших видів активів, а інвестування у земельні ресурси, чи об'єкти нерухомості належить до найбільш перспективних напрямів капіталовкладень. Право власності на землю та нерухоме майно формує надійний фундамент майнових відносин, що є невід'ємною частиною ринкової економіки. Як об'єкти підприємницької діяльності, земля та нерухоме майно є також гарантією стабільності бізнесу, забезпечуючи при цьому збереження вкладеного в них капіталу та створюючи надійні передумови отримання економічних вигід на тривалу перспективу.

Ринок землі та нерухомості є особливим напрямом економічно-землевпорядної науки. Предметом дисципліни виступають ринково-землевпорядні відносини, що виникають між суб'єктами зазначеного сегменту ринку в ході набуття, прийому-передачі, реалізації та зміни прав власності чи користування земельними ресурсами та об'єктами нерухомості. Ця дисципліна тісно пов'язана з рештою землевпорядно-геодезичних дисциплін та з низкою економічних навчальних курсів.

У посібнику розглянуто особливості функціонування ринку земель та об'єктів нерухомості, організаційно-правові механізми купівлі-продажу та оренди земель та об'єктів нерухомого майна, методичні й нормативно-правові засади здійснення ринкових трансакцій із землею та нерухомістю, а також розглянуто питання оцінки землі та нерухомого майна та їх оподаткування.

Розділ I. ОБ'ЄКТИ, СУБ'ЄКТИ ТА НОРМАТИВНІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ І НЕРУХОМОСТІ

1.1. Поняття земель і нерухомості та їх основні види

Існування ринку земельних ресурсів і нерухомого майна ґрунтується на широкому колі об'єктів, які мають економічну цінність, правову визначеність та можуть бути предметом цивільно-правового обороту. До цієї категорії належать земельні ділянки різного цільового призначення, житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди, окремі майнові комплекси, а також споруди, будівництво яких ще не завершено. Кожен із них характеризується сукупністю індивідуальних параметрів, серед яких особливе значення мають місцезнаходження, площа, функціональне використання, інженерне забезпечення, природні властивості території та юридично закріплений режим використання. Поєднання зазначених характеристик визначає рівень ринкової привабливості конкретного об'єкта, масштаби потенційного попиту на нього та можливості його ефективного бізнесово-господарського використання.

Функціонування держави, розвиток економіки та забезпечення життєдіяльності населення неможливі без використання земельних ресурсів. Земля є природною основою існування людини, територіальним фундаментом розміщення населених пунктів, виробничих комплексів, транспортної інфраструктури та природних екосистем. Водночас вона виступає економічним активом, який бере

участь у господарському обороті, формує дохід власників і користувачів та є одним із найцінніших об'єктів майнових відносин.

Наукове трактування категорії «земельні ресурси» охоплює кілька підходів. У природничо-екологічному розумінні їх розглядають як компоненти зовнішнього середовища, що включають ґрунтовий покрив, рослинність, водні ресурси, земні надра та інші елементи, взаємопов'язані між собою. З позицій економічної науки земля є виробничим ресурсом, використання якого забезпечує створення матеріальних благ, формування ренти та отримання прибутку. У юридичній площині вона виступає самостійним об'єктом майнових прав, щодо якого можуть виникати правові відносини власності, користування, оренди, сервітуту та інших речових прав (рис. 1.1).

Практичне використання земельного фонду здійснюється через окремі земельні ділянки. Земельна ділянка являє собою індивідуально визначену частину земної поверхні, межі якої встановлено відповідно до законодавства, а її площа, місце розташування та правовий режим офіційно зафіксовані. Саме така ділянка є первинним об'єктом земельного кадастру, державної реєстрації прав власності, економічної оцінки та цивільно-правових ринкових трансакцій.

Не менш важливою категорією сучасної економіки є нерухоме майно. Його визначальною особливістю виступає нерозривний зв'язок із конкретною земельною ділянкою. До нерухомості належать як самі земельні ділянки, так і створені людиною капітальні об'єкти, переміщення яких без втрати їх режиму використання або значного погіршення технічного стану практично неможливе. До цієї групи належать житлові будинки, виробничі та адміністративні споруди, інженерні комунікації, транспортні об'єкти, а також капітальні

поліпшення окремих будівель і споруд (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Об'єкти ринку земель та нерухомості

У сучасній економічній теорії нерухомість розглядають як поєднання двох взаємопов'язаних складових. Перша охоплює матеріальний об'єкт, тобто земельну ділянку разом із розташованими на ній природними та штучно створеними елементами. Друга характеризує систему майнових прав, що виникають стосовно цього об'єкта. Таким чином, економічна цінність нерухомості визначається не лише її фізичними характеристиками, але й правовими можливостями використання, передачі, відчуження чи обмеження відповідних прав на неї.

Однією з фундаментальних властивостей земельних ресурсів є їхня обмеженість. На відміну від більшості інших виробничих ресурсів, площа земної поверхні не може бути збільшена в результаті господарської діяльності людини. Саме тому ефективність використання земельних ресурсів безпосередньо впливає на рівень економічного розвитку держави, продовольчу безпеку, екологічну стабільність та інвестиційну привабливість територій.

Для цілей державного управління, планування територій і регулювання земельних відносин застосовується класифікація земель за їх функціональним призначенням. Кожна категорія земель характеризується особливим правовим режимом використання та системою встановлених законодавством обмежень. Такий підхід забезпечує раціональний розподіл земельних ресурсів між різними видами діяльності, сприяє збереженню природних комплексів і створює умови для збалансованого розвитку територій.

Не менш важливим критерієм класифікації є форма власності. Відповідно від належності земельних ділянок розрізняють державну, комунальну та приватну власність. Кожна з цих форм передбачає власний порядок набуття, реалізації та припинення майнових прав, а також специфічні механізми управління земельними ресурсами.

У сфері ринку нерухомості широкого застосування набула функціональна класифікація об'єктів. За характером використання виділяють житлову, громадсько-ділову, виробничу, сільськогосподарську та спеціалізовану нерухомість. До житлової належать об'єкти, призначені для постійного або тимчасового проживання населення. Громадсько-ділова нерухомість забезпечує здійснення підприємницької діяльності, надання адміністративних, фінансових, торговельних і побутових послуг. Виробнича нерухомість обслуговує промислові процеси, логістику та зберігання продукції. До сільськогосподарської належать будівлі та споруди, які використовуються з метою виробництва, переробки та зберігання продукції аграрного сектору. Спеціалізовані об'єкти формують інфраструктуру галузей освіти, науки, охорони здоров'я, культури, оборони та інших суспільно значущих сфер.

Вартість об'єкта нерухомості формується під впливом значної кількості факторів. Вирішальне значення мають місце розташування, транспортна доступність, інженерне забезпечення, природні умови, функціональне призначення території, містобудівні обмеження, рівень розвитку інфраструктури та правовий статус земельної ділянки. Сукупність зазначених характеристик визначає інвестиційну привабливість об'єкта та його конкурентноспроможність на ринку.

Суттєвою рисою нерухомості є індивідуальність кожного об'єкта. Навіть за однакових площі, конструктивних характеристик чи функціонального призначення дві земельні ділянки або дві практично однакові будівлі відрізнятимуться умовами розташування, просторовим оточенням, доступністю комунікацій, екологічними характеристиками та правовими параметрами. Саме ця унікальність обумовлює необхідність проведення індивідуальної оцінки нерухомого майна під час здійснення операцій з купівлі-продажу, оренди, оподаткування чи інших ринкових операцій з ними.

Отже, категорії «земля» та «нерухомість» характеризують різні, хоча й нерозривно пов'язані, об'єкти економічних і правових відносин. Земля є природною територіальною основою здійснення всіх видів діяльності, в той час як нерухоме майно охоплює як саму земельну ділянку, так і створені на ній капітальні об'єкти разом із комплексом майнових прав щодо них. Усвідомлення змісту цих термінів, їх класифікаційних ознак та особливостей функціонування є необхідною передумовою для подальшого проведення земельнокадастрових робіт, землеустрою, оцінки земель, управління територіями та розвитку ринку нерухомого майна.

1.2. Суб'єкти ринку земель та нерухомості

Ринок земельних ресурсів і нерухомого майна функціонує завдяки участі в ньому різних категорій осіб та організацій, які здійснюють придбання, відчуження, користування, управління, оцінювання, фінансування та інші дії щодо земельних ділянок і об'єктів нерухомості. Сукупність таких учасників забезпечує безперервність майнового обороту, функціонування ринкової інфраструктури та реалізацію економічних інтересів у сфері земельних і майнових відносин (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Основні суб'єкти ринку земель та нерухомості

До основних суб'єктів ринку належать громадяни, підприємства,

установи, організації, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Громадяни можуть виступати власниками, покупцями, продавцями, орендарями, орендодавцями або інвесторами на ринку землі та нерухомого майна. Підприємства та інші юридичні особи використовують земельні та нерухомі активи з метою здійснення виробничої, комерційної, логістичної, інвестиційної чи соціальної діяльності. Державні та муніципальні органи управління виконують функції управління земельними ресурсами, забезпечують нормативне регулювання, здійснюють контроль та організовують офіційне оформлення майнових прав на ринку.

Важливе місце посідають також професійні учасники ринку, діяльність яких спрямована на інформаційне, правове та технічне забезпечення проведення операцій. До цієї групи належать оцінювачі, землевпорядники, геодезисти, нотаріуси, державні реєстратори, ріелтори, юристи, банківські установи, страхові компанії та інші спеціалізовані суб'єкти. Вони здійснюють перевірки правового статусу майна, оцінюють його вартість, оформляють ринкові угоди, реєструють права на земельні ресурси та нерухомість, а також сприяють мінімізації ризиків під час здійснення ринкових операцій.

Отже, суб'єкти ринку земель та нерухомості утворюють багаторівневу систему взаємодії, у межах якої кожна група учасників виконує власні економічні, правові та організаційні функції. Узгоджена діяльність цих суб'єктів забезпечує стабільність майнового обороту, підвищує інвестиційну привабливість територій та сприяє ефективному використанню земельних і нерухомих активів.

1.3. Нормативні основи вітчизняного ринку земель

Ринок земель є невід'ємною складовою економічної системи ринкової держави, функціонування якої можливе лише за наявності чітко визначених правових норм і правил. Законодавче регулювання забезпечує стабільність земельних відносин, визначає межі реалізації права власності, встановлює механізми переходу земельних прав між суб'єктами ринкових відносин та створює гарантії захисту інтересів усіх учасників ринку. Саме нормативно-правова база формує умови, за яких земельні ділянки можуть бути об'єктами цивільного та ринкового обороту без порушення суспільних інтересів і вимог екологічної безпеки. Основою зазначеного правового регулювання становлять норми Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів, що визначають порядок здійснення земельних правовідносин.

Особливістю української моделі правового регулювання є поєднання приватноправових і публічно-правових механізмів управління земельними ресурсами. З одного боку, закон гарантує можливість володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а з іншого – формує вимоги щодо їх охорони, збереження родючості ґрунтів, дотримання екологічних нормативів і використання відповідно до визначеного їх цільового призначення. Такий підхід забезпечує узгодження інтересів власників земель із потребами суспільства, бізнесу та держави.

Юридичну основу функціонування ринку формують принципи земельного законодавства. До них належать рівність усіх форм

власності, непорушність права власності, законність набуття земельних прав, пріоритет екологічно безпечного використання територій, забезпечення раціонального землекористування, відкритість державної інформації про земельні ресурси та гарантований судовий захист від порушення прав учасників земельного ринку. Саме ці принципи визначають загальну спрямованість державної земельної політики та впливають на формування механізмів регулювання ринкових процесів.

Правове забезпечення земельного ринку не обмежується лише визначенням прав власності. Воно охоплює весь життєвий цикл земельної ділянки як об'єкта цивільного обороту: формування земельної ділянки, встановлення її меж, присвоєння кадастрового номера, державну реєстрацію, оцінку, передачу прав на ділянку, встановлення обмежень, припинення прав та вирішення земельних спорів. Кожен із цих етапів супроводжується відповідними юридичними процедурами, які гарантують законність земельних операцій та правову визначеність для всіх учасників ринку.

Одним із ключових елементів сучасної правової системи є офіційна реєстрація земельних ділянок і речових прав на них. Лише після завершення встановлених законом процедур земельна ділянка набуває статусу повноцінного об'єкта цивільного обороту. Такий механізм мінімізує ризики подвійного відчуження майна, сприяє прозорості земельних трансакцій та забезпечує належний рівень захисту майнових прав.

Особливе значення для ефективного функціонування земельного ринку має державний земельний кадастр. Він виконує інформаційну функцію, акумулюючи відомості про просторове розташування

земельних ділянок, їх площу, категорію, цільове призначення, форму власності, обмеження у використанні та інші юридично значущі характеристики. Наявність достовірної кадастрової інформації підвищує надійність земельних операцій, забезпечує обґрунтованість оцінки земель і створює передумови для ефективного державного управління територіями.

Правове регулювання земельного ринку передбачає існування певних обмежень щодо прав на них. Такі обмеження пов'язані із забезпеченням належного рівня охорони навколишнього природного середовища, збереженням об'єктів культурної спадщини, функціонуванням природоохоронних територій, формуванням належної містобудівної документації та захистом інших суспільно значущих інтересів. Встановлення спеціального режиму використання окремих земельних ділянок не обмежує права власності безпідставно, а спрямоване на досягнення балансу між приватними та суспільними інтересами щодо них.

Важливу роль у правовому механізмі відіграє інституційне забезпечення функціонування земельного ринку. Органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють в межах своїх компетенцій його нормативне регулювання, ведення кадастрового обліку земель, державну реєстрацію прав на них, контролю за додержанням земельного законодавства, моніторинг використання земельних ресурсів, а також вирішення спорів стосовно володіння, користування і розпорядження ними. Ефективність діяльності цих інституцій безпосередньо впливає на рівень довіри інвесторів, власників земельних ділянок і суб'єктів господарювання до функціонування ринку.

Невід'ємною складовою законодавчого регулювання є система юридичних гарантій щодо захисту земельних прав. Учасники земельних правовідносин мають можливість захищати свої інтереси шляхом адміністративного або судового оскарження неправомірних рішень, вимагати відшкодування збитків, поновлення порушених прав, скасування незаконних правочинів або усунення перешкод у користуванні земельними ділянками. Реалізація перелічених заходів зміцнює принцип верховенства права та забезпечує стабільність цивільного обороту земель.

Сучасний розвиток земельного ринку в Україні супроводжується постійним удосконаленням законодавства. Пріоритетними напрямками його розвитку наразі залишаються цифровізація земельних сервісів, інтеграція державних інформаційних ресурсів, підвищення рівня відкритості земельнокадастрових даних, удосконалення процедур державної реєстрації земель, розвиток механізмів електронних земельних аукціонів та гармонізація національного законодавства з європейськими правовими стандартами. Такі зміни спрямовані на підвищення прозорості земельних відносин, запобігання корупційним ризикам та формування конкурентного середовища у сфері обігу земельних ресурсів.

Отже, правові засади вітчизняного ринку земель становлять комплекс взаємопов'язаних нормативно-правових норм, інституцій і процедур, що регулюють виникнення, реалізацію, перехід та припинення прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Їх практичне призначення полягає у створенні передбачуваного та прозорого механізму функціонування ринку, який одночасно забезпечує ефективний економічний обіг земельних

ресурсів, належний рівень правового захисту учасників земельних відносин і збереження земельного фонду як стратегічного ресурсу держави.

1.4. Правові засади вітчизняного ринку нерухомого майна

Економічний розвиток держави значною мірою визначається ефективністю функціонування ринку нерухомого майна, оскільки саме він забезпечує постійний рух капіталу, створює передумови для інвестування, сприяє розвитку підприємницької діяльності та задовольняє потреби населення у житлі та бізнесу у виробничо-складських приміщеннях. Разом із тим будь-які операції з нерухомістю потребують належного правового регулювання, яке встановлює правила набуття, реалізації та припинення майнових прав, гарантує їх захист і забезпечує стабільність цивільного обороту.

Правова база ринку нерухомості являє собою цілісну систему законодавчих норм, адміністративних процедур і державних інституцій, діяльність яких спрямована на забезпечення законності майнових відносин. Його призначення полягає не лише у визначенні порядку здійснення правочинів, але й у створенні передбачуваних умов для довгострокового інвестування, кредитування, управління нерухомістю та розвитку територій.

Нормативну основу регулювання відносин у сфері нерухомого майна формують акти різної юридичної сили. Конституційні норми закріплюють гарантії права приватної власності та визначають

загальні принципи захисту майнових прав. Цивільне законодавство встановлює порядок укладення договорів купівлі-продажу нерухомого майна, регламентує зміст речових прав і визначає правові наслідки їх виникнення, переходу або припинення. Земельне законодавство регулює використання земельних ділянок, які є просторовою основою більшості об'єктів нерухомості. Окремі аспекти функціонування ринку деталізуються спеціальними законами, що регламентують державну реєстрацію прав, містобудівну діяльність, оцінку майна, іпотечне кредитування, нотаріальне посвідчення правочинів, державний архітектурний і містобудівний контроль та інші суміжні сфери.

Однією з характерних рис сучасного правового регулювання ринку нерухомості є комплексний підхід до визначення нерухомого майна як об'єкта цивільних прав. Правовий режим поширюється не лише на земельні ділянки, будівлі чи споруди, але й на сукупність юридичних можливостей щодо їх використання. Таким чином, предметом ринкових відносин стає не лише сама нерухомість, а й права, пов'язані з її володінням, користуванням, відчуженням, обтяженнями або передачею іншим особам.

Особливе значення для забезпечення правової визначеності має офіційне визнання речових прав державою. Система державної реєстрації виконує функцію юридичного підтвердження належності майна конкретному суб'єкту, створюючи ефективні гарантії для його правового статусу. Реєстраційна процедура забезпечує відкритість інформації про об'єкти нерухомості, сприяє прозорості ринкових операцій та мінімізує ризики шахрайства, подвійного відчуження чи інших неправомірних дій.

Важливою складовою правового механізму є нотаріальне

оформлення угод, яке виконує превентивну функцію у сфері захисту майнових інтересів. Перед посвідченням договору нотаріус перевіряє обсяг цивільної дієздатності сторін, правомірність набуття майна, наявність обмежень чи обтяжень, відповідність змісту угоди законодавству та іншим обов'язковим вимогам. Завдяки цьому істотно знижується ймовірність виникнення юридичних конфліктів після укладення договорів.

Суттєве місце у системі правового забезпечення займає незалежна оцінка нерухомого майна. Законодавство визначає перелік випадків, коли встановлення вартості об'єкта має здійснюватися сертифікованими фахівцями із застосуванням професійних методичних підходів. Оцінка нерухомого майна проводиться при здійсненні купівлі-продажу, передачі майна в заставу, визначенні розміру компенсацій за його втрату чи пошкодження, страхуванні, оподаткуванні, судових провадженнях та реалізації інвестиційних проєктів. Правове регулювання цієї діяльності спрямоване на забезпечення достовірності результатів оцінювання та захист інтересів усіх учасників майнових відносин.

Окремий напрям правового регулювання пов'язаний із забудовою територій та експлуатацією об'єктів нерухомості. Реалізація будівельних проєктів здійснюється відповідно до містобудівної документації, вимог будівельних норм, екологічних стандартів і правил безпеки. Власник або забудовник має право реалізовувати свої майнові інтереси лише за умови дотримання визначених законодавством процедур погодження, отримання дозвільної документації та введення об'єктів в експлуатацію.

Розвиток цифрових технологій істотно змінив організацію

державного управління у сфері нерухомості. Сучасна інформаційна інфраструктура забезпечує електронний обмін даними між державними реєстрами, автоматизовану перевірку інформації про майнові права, дистанційне отримання адміністративних послуг та оперативний доступ до офіційних відомостей про об'єкти нерухомого майна. Цифровізація процедур сприяє підвищенню рівня прозорості ринку, скорочує часові витрати учасників ринкових угод і підсилює рівень контролю за законністю майнових операцій.

Невід'ємним елементом правової системи виступає механізм захисту речових прав. Законодавство передбачає різноманітні способи відновлення порушених інтересів власників і користувачів нерухомості, зокрема судове визнання права власності, повернення незаконно відчуженого майна, усунення перешкод у користуванні, скасування неправомірних реєстраційних дій, відшкодування матеріальних збитків та компенсація завданої шкоди. Одночасно функціонують адміністративні процедури оскарження рішень державних органів і посадових осіб, що забезпечує багаторівневу систему правового захисту.

Важливим напрямом удосконалення законодавства в означеному сегменті ринку залишається адаптація правового регулювання ринку нерухомості до сучасних міжнародних стандартів. Пріоритетними завданнями є підвищення рівня правової визначеності, забезпечення відкритості інформації про нерухоме майно, удосконалення електронних реєстраційних процедур, розвиток цифрових сервісів та зміцнення гарантій захисту права власності.

Практична реалізація перелічених заходів сприяє формуванню більш стабільного інвестиційного середовища та підвищує

ефективність функціонування ринку нерухомого майна.

Отже, правові засади вітчизняного ринку нерухомого майна охоплюють сукупність взаємопов'язаних правових норм, організаційних механізмів і державних інститутів, які забезпечують законний обіг об'єктів нерухомості, визначають порядок реалізації речових прав на них та гарантують їх ефективний захист. Від рівня розвитку цієї системи залежить стабільність майнових відносин, активність інвестиційних процесів, безпечність здійснення цивільно-правових угод і загальна конкурентоспроможність національної економіки.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте основні підходи до визначення категорій «земля» та «нерухоме майно», а також поясніть в чому полягає їх взаємозв'язок.
2. Назвіть і охарактеризуйте основні об'єкти ринку земель та нерухомості.
3. Чим категорія «земельна ділянка» відрізняється від поняття «земля» як природного ресурсу та об'єкта правового регулювання?
4. За якими класифікаційними ознаками поділяють землі та об'єкти нерухомого майна, і яке практичне значення має така класифікація?
5. Які властивості нерухомого майна визначають особливості його економічної оцінки, правового режиму та функціонування на ринку?
6. Назвіть і охарактеризуйте основних суб'єктів ринку земель та нерухомості.
7. Назвіть і охарактеризуйте основні принципи правового регулювання земельного ринку в Україні.
8. Яку роль у функціонуванні ринку земель відіграють державна реєстрація речових прав та державний земельний кадастр?
9. Які правові обмеження можуть встановлюватися щодо використання

земельних ділянок і чим зумовлена необхідність їх запровадження?

10. Яким чином правове регулювання земельного ринку забезпечує баланс між інтересами власників земельних ділянок, держави та суспільства?

11. Які нормативно-правові акти формують правову основу функціонування ринку нерухомого майна в Україні та які сфери вони регулюють?

12. Яке значення мають державна реєстрація речових прав і нотаріальне посвідчення правочинів для забезпечення законності операцій з нерухомістю?

13. Охарактеризуйте перспективні напрями розвитку правового регулювання ринку нерухомого майна.

Розділ 2. ОСНОВНІ РИНКОВІ ОПЕРАЦІЇ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

2.1. Основні ринкові операції із земельними активами

Земельні ресурси є особливим видом економічних активів, які одночасно мають природну, фінансову та правову цінність. Вони забезпечують просторову основу для здійснення виробничої, комерційної, житлової, рекреаційної та інших видів діяльності, а також виступають об'єктом інвестицій, джерелом доходу та складовою майнового капіталу. У ринкових умовах земельні активи беруть участь у системі економічних відносин, що виникають під час набуття, використання, передачі або обтяження майнових прав. Саме сукупність таких відносин формує зміст ринкових операцій із земельними активами.

Під ринковими операціями із земельними активами доцільно розуміти комплекс правомірних економічних дій, унаслідок яких відбувається передача права власності, зміна користувача земельної ділянки, виникнення похідних речових прав або встановлення інших майнових відносин щодо земельного ресурсу.

Подібні операції забезпечують рух земельного капіталу між різними суб'єктами економічних відносин, сприяють концентрації ресурсів у найбільш ефективних власників землі та створюють передумови для підвищення продуктивності землекористування (рис. 2.1).



Рис. 2.1. Основні ринкові операції із земельними ресурсами

Зміст земельних трансакцій значно ширший, ніж проста передача земельної ділянки від одного власника до іншого. Об'єктом економічного обігу можуть бути окремі майнові повноваження, пов'язані з володінням, користуванням або розпорядженням землею. Це означає, що земельний актив здатний приносити економічну вигоду навіть без зміни власника, наприклад шляхом передачі права користування, встановлення обмежених речових прав або використання земельної ділянки у ролі фінансового забезпечення.

Найбільш завершеною формою земельної трансакції є відчуження земельної ділянки. У процесі такої операції відбувається повний перехід майнових прав до нового власника, який надалі самостійно визначає напрями використання земельного активу в межах чинного законодавства. Економічна доцільність купівлі або продажу земельної ділянки визначається очікуваними вигодами, інвестиційним потенціалом території, перспективами розвитку

інфраструктури та розбудови інфраструктурних об'єктів, рівнем попиту, можливостями зміни функціонального використання та іншими факторами, що формують її ринкову привабливість.

Не менш поширеним механізмом залучення земельних активів до економічного обороту є орендні відносини. Передача земельної ділянки в тимчасове користування дозволяє поєднати інтереси двох сторін: власник отримує регулярний стабільний дохід, а користувач отримує можливість здійснювати господарську діяльність без значних капіталовкладень у придбання земельних активів. Така модель особливо ефективна в аграрному секторі, в логістиці, промисловості, будівництві та сфері комерційної нерухомості, де потреба у значних земельних площах нерідко має довгостроковий, але не постійний характер.

Ринок земельних активів охоплює також операції, пов'язані зі зміною структури майнових прав без переходу права власності. До таких механізмів належать встановлення сервітутів, передача права забудови, довгострокового користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, обмін земельними ділянками, спадковий перехід прав на землі, безоплатна передача майна та внесення земельних активів до статутного капіталу підприємств. Кожна із зазначених операцій виконує власну економічну функцію та забезпечує більш гнучке використання земельних ресурсів відповідно до потреб учасників господарсько-підприємницьких відносин.

Окремий сегмент земельного ринку становлять фінансові операції із земельними ресурсами, у яких земельний актив використовується як інструмент залучення капіталу. Земельні ділянки можуть бути предметом заставних відносин, забезпечуючи виконання

кредитних зобов'язань або фінансування інвестиційних проєктів. Завдяки високій економічній стабільності земельні активи розглядаються фінансовими установами як один із найбільш надійних видів забезпечення, що позитивно впливає на розвиток кредитного ринку та інвестиційної діяльності.

Важливим інструментом сучасного земельного ринку є конкурентні способи передачі прав користування, розпорядження та власності на землю. Проведення відкритих торгів забезпечує рівний доступ потенційних учасників до земельних ресурсів, створює конкурентне середовище та сприяє формуванню об'єктивної вартості земельних активів. Використання конкурентних процедур дозволяє мінімізувати суб'єктивний вплив під час прийняття рішень щодо купівлі-продажу чи іншої ринкової операції з земельними активами, підвищує рівень відкритості ринку та забезпечує ефективне використання земель державної і комунальної власності.

Поряд з цим, перед здійсненням будь-якої ринкової операції необхідним є проведення комплексного аналізу земельного активу. Його метою є перевірка правового статусу земельної ділянки, відповідності фактичного використання вимогам законодавства, наявності зареєстрованих обмежень, сервітутів, охоронних зон, містобудівних регламентів, екологічних вимог та інших факторів, які можуть впливати на економічну цінність або можливість використання земельної ділянки за запланованим призначенням. Такий підхід істотно знижує рівень інвестиційного ризику та забезпечує юридичну безпеку майбутньої угоди.

Особливе місце в системі ринкових операцій належить встановленню вартості земельних активів. Оцінка земель є необхідним

етапом прийняття управлінських рішень, оскільки саме її процедура дозволяє встановити економічно обґрунтовану вартість земельної ділянки на конкретний момент часу. Під час оцінки земельної ділянки враховується широкий спектр її характеристик: місце розташування, площа, якість ґрунтового покриття, транспортна доступність, рівень розвитку інженерної інфраструктури, містобудівні перспективи, екологічний стан території, рівень ринкового попиту на земельні ресурси та очікуваний рівень прибутковості використання земельного ресурсу.

Зазначимо, що сучасні ринкові процеси із земельними активами дедалі активніше інтегруються з використанням цифрових технологій. Інформаційні системи, електронні кадастрові ресурси, автоматизовані реєстри майнових прав, цифрові платформи проведення земельних торгів та електронний документообіг істотно змінюють структуру, організацію земельного ринку та управління ним. Використання цифрових інструментів забезпечує швидкий доступ до достовірної інформації про землі, скорочує тривалість оформлення ринкових земельних угод, підвищує рівень прозорості ринкових операцій із землями та створює додаткові можливості для інвестицій у земельні ресурси.

Економічна результативність земельних трансакцій залежить також від рівня управління ризиками. Найсуттєвішими ризиками на ринку землі наразі залишаються коливання ринкової кон'юнктури, зміни законодавчих норм стосовно порядку проведення і оформлення ринкових операцій із земельними активами, погіршення екологічного стану земель, обмеження містобудівного характеру, інфляційні процеси, фінансова нестабільність та виникнення майнових спорів.

Мінімізація таких ризиків досягається шляхом проведення аудиту, професійної оцінки земельної ділянки, аналізу ринкової ситуації, страхування окремих видів ризиків, а також застосування сучасних методів фінансового планування.

Отже, ринкові операції із земельними активами являють собою складну систему економічних, правових та організаційних відносин, у межах яких здійснюється рух земельного капіталу між учасниками ринку. Їх ефективне проведення забезпечує перерозподіл земельних ресурсів відповідно до потреб економіки, сприяє залученню інвестицій, стимулює розвиток підприємництва та підвищує продуктивність використання земельних активів. Водночас результативність земельного ринку визначається не лише активністю його учасників, а й якістю його нормативно-правового регулювання, достовірністю інформаційного забезпечення, об'єктивністю оцінки земельних активів і рівнем розвитку сучасної цифрової інфраструктури і геоінформаційних технологій, що використовуються в процесах управління як землями, так і ринком земель.

2.2.Ринкові операції з нерухомістю

Нерухоме майно належить до найважливіших складових економічного потенціалу держави, оскільки бере участь практично в усіх сферах суспільного виробництва, забезпечує просторову основу господарської діяльності та виступає одним із найбільш ліквідних об'єктів інвестування. На відміну від більшості інших активів, нерухомість характеризується значною капіталоємністю, тривалим строком експлуатації, територіальною прив'язаністю та

індивідуальними якісними характеристиками. Саме ці особливості визначають специфіку її участі в економічному обороті та формують особливий механізм проведення ринкових операцій.

Ринкові операції з нерухомістю являють собою систему майнових, фінансових та організаційно-правових відносин, в ході яких відбувається перехід, розподіл, обмеження або реалізація речових прав щодо об'єктів нерухомого майна. Економічним результатом таких операцій є зміна суб'єкта майнових прав або способу використання об'єкта, в той час як юридичним наслідком є виникнення нових або припинення існуючих правовідносин між учасниками ринку. Таким чином, предметом ринкового обігу виступає не лише фізичний об'єкт нерухомості, але й комплекс прав, що забезпечує можливість його використання та отримання економічної вигоди.

Особливістю сучасного ринку нерухомості є різноманітність механізмів залучення нерухомого майна до господарського обороту. Найбільш поширеним способом залишається відплатне відчуження об'єкта, за якого майнові права переходять до нового власника після виконання сторонами умов договору купівлі-продажу.

Подібні трансакції здійснюються як між громадянами, так і між суб'єктами підприємницької діяльності, інвесторами, фінансовими установами чи органами державної влади, або місцевого самоврядування.

Економічна доцільність таких операцій визначається очікуваною прибутковістю, ліквідністю активу, перспективами розвитку відповідної території та довгостроковими тенденціями ринку (рис. 2.2).



Рис. 2.1. Основні ринкові операції із нерухомим майном

Поряд із передачею права власності на нерухоме майно, значне місце в економічному обороті займають операції, що передбачають тимчасове використання самого майна. Надання будівель, споруд або окремих приміщень у користування дозволяє власникам отримувати постійні доходи у формі плати за оренду нерухомості без втрати контролю над активом, а користувачам здійснювати виробничу, торговельну, адміністративну чи іншу діяльність без необхідності будівництва, чи придбання досить дорогих об'єктів. Завдяки цьому забезпечується ефективне використання нерухомості та підвищується її економічна віддача.

Важливим напрямом функціонування ринку є інвестиційні операції. У сучасній економіці нерухомість розглядається як один із найбільш стабільних інструментів довгострокового вкладення капіталу. Інвестування може здійснюватися шляхом придбання готових об'єктів, фінансування нового будівництва, реконструкції існуючих будівель або зміни їх функціонального призначення.

Основними мотивами таких вкладень є отримання регулярного доходу від експлуатації майна, збільшення його ринкової вартості або формування довгострокового інвестиційного портфеля.

Окрему групу становлять фінансово-кредитні операції, у яких нерухомість використовується як майнове забезпечення виконання зобов'язань. Висока економічна цінність та відносна стабільність вартості об'єктів нерухомого майна роблять їх привабливим об'єктом застави для банківських установ та інших кредиторів. Використання нерухомості як забезпечення кредитів розширює можливості залучення фінансових ресурсів, стимулює розвиток підприємництва та сприяє реалізації масштабних інвестиційних проєктів.

Складовою ринку є також операції, що не передбачають зміни власника, але змінюють характер реалізації майнових прав. До них належать передача майна в управління, встановлення обмежених речових прав, внесення об'єктів до статутного капіталу підприємств, передача майнових комплексів у корпоративні структури, а також оформлення спадкових чи безоплатних переходів майна. Використання таких механізмів забезпечує більш гнучке управління нерухомими активами та дозволяє адаптувати способи їх використання до змін економічного середовища.

Передумовою укладення будь-якої угоди з нерухомим майном є детальне вивчення характеристик об'єкта нерухомості. Потенційний набувач або інвестор аналізує правомірність виникнення права власності, технічний стан будівлі, відповідність проєктної документації фактичним параметрам нерухомого майна, наявність обмежень у використанні об'єкта, його інженерне забезпечення, рівень розвитку навколишньої інфраструктури та можливість запланованого

використання майна. Така перевірка дозволяє своєчасно виявити фактори, здатні вплинути на економічну ефективність як самої інвестиції, так і реалізації бізнес-ідеї з використанням конкретного об'єкта нерухомості.

Визначальним чинником більшості ринкових рішень є ринкова вартість нерухомості. Саме тому оцінка нерухомості забезпечує інформаційну основу для укладення договорів, для інвестиційної доцільності, кредитування, страхування, корпоративного управління та фінансового планування. Вартість формується під впливом великої кількості взаємопов'язаних факторів, зокрема: місце розташування, функціональне призначення, архітектурно-планувальні характеристики, технічний стан, рівень енергоефективності, транспортна доступність, перспективи подальшої забудови і розвитку території та загальна динаміка попиту на нерухоме майно на ринку.

Упродовж останніх років суттєво трансформувалися організаційні механізми проведення операцій із нерухомістю. Цифровізація державних інформаційних ресурсів, інтеграція електронних реєстрів, розвиток спеціалізованих онлайн-платформ і використання сучасних інформаційно-комунікаційних технологій значно прискорили процес оформлення майнових угод на ринку нерухомого майна. Автоматизація багатьох адміністративних процедур сприяє підвищенню рівня відкритості ринку, скороченню витрат часу на укладення угод, зменшенню кількості помилок в таких правочинах та зміцненню довіри між учасниками майнових відносин.

Результативність операцій на ринку нерухомості значною мірою залежить від здатності учасників ринку своєчасно оцінювати можливі ризики. До найбільш поширених ризиків на ринку нерухомості

належать зміни економічної кон'юнктури, коливання попиту на ринкові об'єкти, фізичне старіння об'єктів, технічні недоліки будівель, обмеження містобудівного характеру, юридичні невизначеності щодо майнових прав, фінансові труднощі сторін угоди та вплив зовнішніх макроекономічних чинників. Управління такими ризиками потребує комплексного підходу, який охоплює юридичний аналіз договорів з конкретним об'єктом нерухомого майна, його технічне обстеження, експертизу, професійну оцінку вартості та прогнозування розвитку ринкового середовища.

Слід також враховувати, що ринок нерухомості функціонує у тісному взаємозв'язку з іншими секторами економіки. Його розвиток впливає на будівельну галузь, банківську систему, страховий ринок, інвестиційний сектор, місцеві бюджети, розвиток інженерної інфраструктури та територіальне планування. Водночас зміни у фінансовій, податковій чи містобудівній політиці держави безпосередньо позначаються на динаміці попиту на нерухоме майно, структурі його пропозиції на ринку та ринкову активність потенційних покупців нерухомого майна.

Отже, ринкові операції з нерухомістю являють собою багаторівневий комплекс економічних, правових, фінансових та управлінських процесів, спрямованих на ефективний перерозподіл і використання нерухомих активів. Їх успішне здійснення визначається узгодженістю правового регулювання, достовірністю інформаційного забезпечення, обґрунтованістю економічних рішень, професійною оцінкою майна та належним управлінням ризиками. Сукупність цих чинників створює передумови для стабільного функціонування ринку нерухомості, активізації інвестиційної діяльності та зміцнення

економічної стійкості держави.

2.3. Структура ринку земель та нерухомості

Ринок земель та нерухомості є складною відкритою соціально-економічною системою, в якій взаємодіють власники майна, його користувачі, інвестори, фінансові установи, органи державної влади і місцевого самоврядування та численні професійні учасники. Його функціонування забезпечує не лише перехід прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, але й формує умови для розвитку територій, накопичення капіталу, реалізації інвестиційних проєктів та ефективного використання просторових ресурсів. Саме тому вивчення структури цього ринку дає змогу зрозуміти закономірності його розвитку, особливості взаємодії окремих його складових і механізми формування ринкової вартості.

Під структурою ринку земель та нерухомості доцільно розуміти організовану сукупність взаємопов'язаних компонентів, які забезпечують здійснення економічного обороту земельних активів і об'єктів нерухомого майна. До таких компонентів належать учасники ринку, об'єкти майнових прав, система інфраструктурного забезпечення ринку, фінансові інструменти, інформаційні ресурси, інституційне середовище та механізми державного регулювання ринку земель і нерухомості. Кожна із зазначених складових виконує самостійні функції, проте лише їх взаємодія створює цілісний механізм функціонування ринку.

Першою складовою структури є сукупність учасників ринкових

відносин. Вони формують попит і пропозицію, укладають майнові угоди, фінансують інвестиційні проєкти, здійснюють професійний супровід ринкових операцій і забезпечують державне та муніципальне управління ринком землі і нерухомості. До цієї категорії належать громадяни, підприємства різних форм власності, інвестори, забудовники, фінансово-кредитні установи, страхові організації, професійні консультанти, оцінювачі, землевпорядники, нотаріуси, державні реєстратори, органи місцевого самоврядування та виконавчої влади. Кожен із цих суб'єктів відстоює на ринку власні економічні інтереси, водночас підтримуючи безперервність ринкового обороту.

Наступним елементом є об'єкти ринку, які відзначаються значною різноманітністю. До них належать земельні ділянки різного цільового призначення, житлові будинки, квартири, виробничі комплекси, офісні приміщення, торговельні центри, складські споруди, інженерні об'єкти, незавершене будівництво, а також майнові комплекси та окремі речові права. Саме неоднорідність об'єктів визначає існування окремих сегментів ринку, кожен із яких має власні особливості ціноутворення, інвестиційної привабливості, рівня ліквідності та правового регулювання.

Важливим аспектом побудови ринку є його внутрішня сегментація. Залежно від функціонального призначення майна виділяють ринок житлових об'єктів, комерційної нерухомості, виробничих площ, логістичних комплексів, земель сільськогосподарського призначення, земель під забудову, рекреаційних територій та спеціалізованих об'єктів. Такий поділ пояснюється відмінностями у характері попиту, джерелах фінансування, інвестиційних мотивах та рівні підприємницької

активності.

Особливе місце у структурі займає ринкова інфраструктура, яка забезпечує практичне здійснення майнових операцій. Вона охоплює установи та організації, діяльність яких спрямована на інформаційне, фінансове, технічне, юридичне та організаційне обслуговування учасників ринку. До інфраструктурних елементів ринку земель та нерухомого майна належать агентства нерухомості, девелоперські компанії, банки, страхові компанії, суб'єкти оціночної діяльності, геодезичні та землепорядні організації, архітектурні бюро, різноманітні юридичні компанії, консалтингові структури, оператори електронних торговельних платформ і професійні самоврядні об'єднання. Розвинена інфраструктура істотно скорочує трансакційні витрати та підвищує якість ринкових послуг.

Невід'ємною складовою сучасного ринку виступає його фінансовий компонент. Саме він забезпечує рух інвестиційних ресурсів, кредитування придбання нерухомості, розвиток іпотечного фінансування, страхування майнових ризиків, акумулювання капіталу для будівництва та реалізації масштабних інвестиційних програм. Доступність фінансових інструментів безпосередньо впливає на платоспроможний попит, темпи будівництва, рівень ділової активності та загальну кон'юнктуру ринку.

Суттєву роль у сучасних умовах відіграє також інформаційний компонент структури ринку. Його основу становлять геоінформаційні системи і електронні бази даних, кадастрові системи, реєстри речових прав, містобудівні інформаційні ресурси, цифрові карти, автоматизовані аналітичні платформи та спеціалізовані інформаційні сервіси. Доступність якісної інформації забезпечує прозорість

ринкових процесів, сприяє обґрунтованому прийняттю інвестиційних рішень, підвищує достовірність оцінювання майна та знижує рівень невизначеності під час укладення угод.

Важливим структурним блоком є система інституційного забезпечення. Її утворюють державні органи, судові установи, органи місцевого самоврядування, контролюючі служби, реєстраційні органи та професійні інституції, які встановлюють правила функціонування ринку, здійснюють контроль за дотриманням законодавства, забезпечують державну реєстрацію майнових прав, вирішують спори та реалізують державну політику у сфері земельних і майнових відносин. Саме ефективність роботи цих інституцій визначає рівень правової захищеності учасників ринку та стабільність економічних процесів.

Структуру ринку доцільно аналізувати також за стадіями життєвого циклу нерухомого майна. Початковою ланкою його за цією ознакою є формування об'єкта, що охоплює територіальне землевпорядне планування, проєктування та будівництво. Наступний етап пов'язаний із введенням об'єкта в експлуатацію, оформленням майнових прав, оцінюванням об'єкта та просуванням на ринку. Завершальні стадії включають експлуатацію, технічне обслуговування, реконструкцію, модернізацію, повторний продаж або зміну функціонального призначення і подальше використання нерухомого майна.

В останні роки структура ринку зазнає суттєвих змін під впливом цифрової трансформації економіки. Автоматизація адміністративних процедур, інтеграція державних інформаційних систем, використання геопросторових технологій, електронного документообігу, цифрових

платформ укладення угод та інтелектуальних систем аналізу ринку істотно змінюють традиційні механізми взаємодії між його учасниками. Завдяки цьому підвищуються оперативність прийняття рішень, прозорість майнових операцій, достовірність інформаційного забезпечення та ефективність управління земельними та іншими нерухомими активами.

Характерною особливістю сучасної структури ринку є її інтегрованість з іншими сферами економіки. Земельні активи та інша нерухомість одночасно виступають об'єктами інвестування, фінансового забезпечення, містобудівного розвитку, територіального планування, банківського кредитування, страхування, виробничої діяльності та формування місцевих бюджетів. Така багатофункціональність свідчить про системоутворюючу роль ринку земель та нерухомості у розвитку національної економіки.

Отже, структура ринку земель та нерухомості являє собою динамічну систему взаємопов'язаних економічних, правових, фінансових, інформаційних та інституційних компонентів, кожен із яких виконує визначене функціональне призначення. Її збалансований розвиток забезпечує ефективний рух майнових прав, раціональний розподіл інвестиційних ресурсів та зміцнення економічної стійкості держави.

Саме гармонійне поєднання всіх структурних елементів ринку земель і нерухомого майна створює необхідні передумови для формування прозорого, конкурентного та соціально орієнтованого ринку земель і нерухомості.

Питання для самоконтролю

1. Які види ринкових операцій можуть здійснюватися із земельними активами та які наслідки їх проведення для кожного з учасників ринку?
2. Які чинники впливають на прийняття управлінських рішень під час здійснення операцій із земельними активами та визначення їх ринкової вартості?
3. Яку роль відіграють інформаційне забезпечення, цифрові технології та управління ризиками у підвищенні ефективності земельних трансакцій?
4. У чому полягають особливості ринкових операцій з нерухомим майном та які основні форми їх здійснення у сучасній економіці?
5. Яке значення мають оцінка нерухомості, фінансове забезпечення та перевірка об'єкта нерухомості під час здійснення майнових операцій?
6. Перелічіть економічні, правові та технічні ризики операцій з нерухомістю та вкажіть, які інструменти застосовуються з метою їх мінімізації.
7. Які основні структурні компоненти сучасного ринку земель і нерухомості та які функції виконує кожен із них?
8. За якими ознаками здійснюється сегментація ринку земель і нерухомості та яке практичне значення вона має для його учасників?
9. Яким чином розвиток інформаційних технологій, ринкової інфраструктури та інституційного забезпечення впливає на ефективність функціонування ринку земель та нерухомості?

Розділ 3. ІПОТЕКА ТА ІНШІ ОПЕРАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЯМИ ТА НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

3.1. Земельні іпотечні операції

У сучасній ринковій економіці земля дедалі частіше розглядається не лише як природний ресурс або об'єкт права власності, а й як повноцінний фінансовий актив, здатний забезпечувати залучення інвестиційного капіталу. Одним із найефективніших механізмів використання економічного потенціалу земельних ділянок є іпотечне кредитування, за допомогою якого їх ринкова вартість трансформується у фінансові ресурси, необхідні для розвитку виробництва, реалізації інвестиційних проєктів, розширення підприємницької діяльності та модернізації господарства. Саме тому земельна іпотека є важливою складовою фінансового ринку та одним із чинників економічного зростання.

Земельні іпотечні операції являють собою систему майнових та, одночасно, фінансових відносин, що виникають у процесі використання земельної ділянки як способу фінансово-майнового забезпечення виконання кредитних або інших пов'язаних із власністю зобов'язань. Особливістю такого механізму є те, що власник не втрачає права володіння та господарського використання земельного активу, однак на нього встановлюється відповідне обмеження, яке гарантує захист інтересів кредитора протягом усього строку дії забезпеченого зобов'язання. Таким чином, земельна ділянка одночасно виконує виробничу функцію і виступає фінансовим гарантом повернення залучених коштів (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Земельна іпотека

Економічне значення земельної іпотеки полягає у створенні додаткових можливостей для мобілізації фінансових ресурсів без відчуження майна. Власник земельної ділянки отримує доступ до позикового капіталу, необхідного для реалізації економічних цілей, а кредитна установа забезпечує належний рівень захисту власних фінансових інтересів завдяки наявності високоліквідного забезпечення. У результаті формується механізм, який поєднує інтереси обох сторін та сприяє активізації інвестиційних процесів у різних галузях економіки.

Ефективність земельних іпотечних операцій значною мірою залежить від належного правового оформлення земельного активу. Передача земельної ділянки в іпотеку можлива лише за умови існування належним чином зареєстрованого речового права, чітко

визначених меж ділянки, присвоєного кадастрового номера та відсутності правових перешкод, які можуть унеможливити використання земельної власності як предмета забезпечення. Повнота правової інформації щодо земельної ділянки створює необхідні передумови для зниження рівня ризиків як для кредитора, так і для власника майна.

Організація земельної іпотечної операції передбачає участь кількох взаємопов'язаних суб'єктів. Центральними учасниками земельних іпотечних угод виступають власник земельного активу та фінансова установа, яка надає кредитні ресурси. Водночас повноцінне здійснення операції неможливе без діяльності фахівців, що забезпечують її професійний супровід. До них належать оцінювачі, землевпорядники, нотаріуси, державні реєстратори, різні фахові юристи, аудитори та страховики, які виконують функції перевірки документів, визначення вартості земельної ділянки, оформлення договорів, реєстрації обтяжень на земельні активи і контролю відповідності операції вимогам законодавства.

Одним з етапів земельної іпотеки є визначення іпотечної вартості земельної ділянки. Саме від об'єктивності оцінки землі об'єкта іпотеки залежить співвідношення між величиною кредиту та ринковою цінністю забезпечення. При цьому враховується не лише сучасний стан земельного активу, а й перспективи його використання, природні характеристики, транспортна доступність, забезпеченість інженерною інфраструктурою, рівень розвитку навколишньої території, можливість отримання доходу від використання землі та прогноз зміни її ринкової привабливості у майбутньому.

Фінансові ресурси, отримані внаслідок земельних іпотечних

операцій, можуть використовуватися з метою реалізації широкого спектра економічних завдань. Найчастіше вони спрямовуються на технічне переоснащення виробництва, придбання сучасної сільськогосподарської техніки, будівництво виробничих і складських об'єктів, розвиток фермерського господарства, розширення земельного банку підприємства, фінансування інфраструктурних проєктів або здійснення інших інвестицій, здатних забезпечити довгострокове економічне зростання в бізнесі. Завдяки цьому земельна іпотека виконує роль важливого інструменту інвестиційного фінансування.

Разом із позитивними економічними наслідками земельні іпотечні операції пов'язані з певними ризиками. Для фінансових установ основними джерелами невизначеності залишаються можливе зменшення ринкової вартості земельного активу, зміни економічної кон'юнктури, ускладнення реалізації земельної ділянки, що виступила предметом забезпечення, юридичні спори щодо права власності або погіршення фінансового стану позичальника. Саме тому власник земельної ділянки повинен враховувати наявність ризику щодо втрати майна в разі порушення умов кредитного договору, а також можливий вплив низки факторів на його фінансову спроможність та здатність виконувати взяті зобов'язання.

Зниження рівня ризиків на ринку земельної іпотеки досягається завдяки комплексному підходу до її організації. Такий підхід передбачає попередній аналіз правового статусу земельної ділянки, незалежне визначення її ринкової вартості, фінансову оцінку платоспроможності позичальника, перевірку економічної ефективності інвестиційного проєкту, використання страхових

механізмів та постійний контроль за станом предмета забезпечення протягом строку дії кредитних правовідносин.

Вагомий вплив на розвиток земельної іпотеки справляє також цифровізація земельних і фінансових відносин. Інтеграція електронних кадастрових систем, державних реєстрів майнових прав, цифрового документообігу та автоматизованих банківських сервісів істотно скорочує тривалість оформлення іпотечних операцій, забезпечує оперативний доступ до інформації про земельний актив, підвищує достовірність перевірки документів і мінімізує адміністративні витрати учасників ринку. Внаслідок цього цифрові технології стають важливим чинником підвищення надійності та ефективності земельного іпотечного кредитування.

Подальший розвиток земельних іпотечних відносин визначатиметься комплексом економічних і правових чинників. Серед них особливе значення мають стабільність фінансової системи, передбачуваність державної політики у сфері земельних відносин, удосконалення процедур державної реєстрації, розширення доступу до довгострокових кредитних ресурсів, розвиток конкуренції на фінансовому ринку та впровадження сучасних цифрових технологій управління земельними активами. Сукупність зазначених факторів формує сприятливе середовище для активнішого використання земельної іпотеки як інструменту економічного розвитку.

Отже, земельні іпотечні операції становлять багатокomпонентний фінансово-правовий механізм, що забезпечує ефективне поєднання земельного капіталу з кредитними ресурсами. Їх практичне значення полягає у розширенні інвестиційних можливостей власників земельних ділянок, підвищенні доступності фінансування кредитів

(насамперед - іпотечних), активізації підприємницької діяльності та зміцненні фінансової стабільності суб'єктів господарювання та бізнес-структур. За умов ефективного нормативного регулювання, належного інформаційного забезпечення та професійного управління ризиками земельна іпотека здатна стати одним із ключових інструментів довгострокового розвитку земельних ринкових відносин.

3.2. Іпотечні операції з об'єктами нерухомого майна (окрім землі)

Однією із складових сучасного ринку нерухомості є система іпотечного кредитування, яка забезпечує ефективне використання економічної вартості будівель і споруд як джерела фінансування інвестиційної та господарської діяльності. Застосування механізму іпотеки дає змогу власникам нерухомого майна залучати довгострокові фінансові ресурси без припинення права власності на об'єкт. Завдяки цьому нерухомість перетворюється не лише на засіб задоволення житлових чи виробничих потреб, а й на актив, здатний забезпечувати рух капіталу в економіці.

Іпотечні операції з об'єктами нерухомого майна становлять систему економічних, фінансових і юридичних відносин, що виникають під час використання будівель, споруд або окремих приміщень як забезпечення виконання грошових зобов'язань. Ключовою особливістю таких правовідносин є поєднання двох взаємопов'язаних процесів: збереження власником можливості користуватися нерухомим майном та одночасне формування надійних гарантій для кредитора щодо повернення наданих під заставу

нерухомого майна фінансових ресурсів. Саме подвійна природа іпотеки забезпечує її широке застосування в умовах ринку (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Іпотечні операції з нерухомим майном (окрім земель)

Фінансово-економічна сутність іпотеки полягає у капіталізації ринкової вартості нерухомого майна. Інакше кажучи, матеріальний актив використовується як основа для залучення грошових ресурсів, необхідних для розвитку підприємства, реалізації інвестиційного проєкту, придбання нового майна або задоволення інших економічно обґрунтованих потреб. Такий механізм дозволяє значно розширити фінансові можливості власника без необхідності продажу належного йому нерухомого майна, що забезпечує безперервність господарської діяльності.

Предметом іпотечного забезпечення можуть виступати різноманітні об'єкти капітального будівництва, які відповідають установленим законодавством вимогам щодо оформлення майнових прав. Найпоширенішими серед них є індивідуальні житлові будинки,

квартири, багатофункціональні адміністративні споруди, офісні приміщення, виробничі корпуси, складські комплекси, торговельні центри, готельні об'єкти, заклади громадського призначення та інші будівлі, здатні виступати самостійними об'єктами цивільного обороту. Рівень ліквідності кожного виду нерухомості істотно впливає на умови кредитування та величину фінансового забезпечення.

Практичне здійснення будь-якої іпотечної операції потребує участі значної кількості професійних учасників. Крім власника майна та кредитної установи, важливу роль в цій сфері відіграють фахівці, які здійснюють технічне обстеження стану об'єкта нерухомості, визначають її ринкову вартість, забезпечують правову експертизу документів, нотаріальне посвідчення договорів, державну реєстрацію обтяжень і страхування майнових ризиків. Взаємодія всіх перелічених учасників забезпечує правову визначеність операції та знижує ймовірність виникнення фінансових або юридичних ускладнень.

Однією з основних передумов укладення договору іпотеки є комплексна оцінка нерухомого майна. Її метою є визначення реальної економічної вартості об'єкта з урахуванням не лише його поточного технічного стану, але й перспектив подальшого використання. У процесі оцінювання аналізуються архітектурно-планувальні характеристики об'єкта, конструктивна надійність будівлі, рівень фізичного та функціонального зносу, забезпеченість інженерними мережами, місце розташування, транспортна доступність, якість навколишнього середовища, рівень розвитку соціальної інфраструктури та тенденції розвитку відповідного сегмента ринку нерухомості.

Економічна доцільність використання іпотечного кредитування

проявляється у широких можливостях застосування залучених фінансових ресурсів. Для громадян вони можуть бути використані для придбання іншого об'єкта житлової нерухомості, капітального ремонту, реконструкції чи енергомодернізації будівель. Для підприємств кредитні кошти стають джерелом фінансування виробничої модернізації, створення нових виробничих потужностей, розвитку логістичної інфраструктури, реалізації девелоперських проєктів, розширення комерційної діяльності та впровадження інноваційних технологій. Таким чином, іпотека виступає не лише кредитним інструментом, а й одним із чинників економічного розвитку.

Разом із тим використання нерухомості як предмета забезпечення пов'язане з певними ризиками. Для кредитора вони полягають у можливому погіршенні технічного стану будівлі, зменшенні її ринкової вартості, виникненні правових спорів щодо права власності, зміні економічної кон'юнктури або недостатній ліквідності окремих видів нерухомості. Позичальник, своєю чергою, повинен враховувати ймовірність втрати заставного майна у разі невиконання фінансових зобов'язань, а також ризики, пов'язані зі зміною доходів, інфляційними процесами чи підвищенням вартості обслуговування кредиту.

Запобігання негативним наслідкам іпотечного кредитування забезпечується системою превентивних заходів. До них належать детальний фінансовий аналіз платоспроможності позичальника, професійне технічне обстеження нерухомого майна, незалежне визначення його вартості, юридична перевірка документів, страхування об'єкта, постійний моніторинг його технічного стану та контроль виконання сторонами договірних зобов'язань. Комплексність

зазначених процедур сприяє підвищенню рівня загальної фінансової стійкості кредитних операцій і захисту економічних інтересів усіх учасників.

В останні роки суттєвих змін зазнали організаційні механізми здійснення іпотечних операцій. Широке використання цифрових реєстрів майнових прав, інформаційних систем технічної інвентаризації, автоматизованих сервісів кредитного аналізу, електронного документообігу та сучасних інформаційно-комунікаційних технологій забезпечує скорочення строків оформлення договорів, підвищення достовірності інформації та зменшення адміністративних витрат. Одночасно цифровізація сприяє підвищенню відкритості фінансового ринку та вдосконаленню механізмів державного контролю за законністю майнових операцій.

Подальший розвиток іпотечного кредитування нерухомого майна визначатиметься рівнем стабільності фінансової системи, станом ринку нерухомості, доступністю довгострокових кредитних ресурсів, ефективністю державного регулювання та розвитком професійної інфраструктури. Не менш важливими чинниками залишаються удосконалення методичного забезпечення оцінки нерухомості, підвищення якості державної реєстрації майнових прав, розширення страхових механізмів та інтеграція сучасних цифрових технологій у процес кредитування.

Отже, іпотечні операції з об'єктами нерухомого майна є складною системою фінансово-економічних і правових відносин, що забезпечують використання капіталізованої вартості нерухомості для залучення інвестиційних ресурсів. Їх ефективне функціонування створює сприятливі умови для розвитку житлового будівництва,

модернізації підприємств, активізації інвестиційної діяльності та зміцнення фінансової стійкості суб'єктів господарювання. За умови належного правового регулювання, професійного оцінювання майна, ефективного управління ризиками та широкого використання цифрових технологій іпотека нерухомості залишається одним із найбільш результативних інструментів розвитку ринку нерухомого майна та економіки загалом.

3.3. Оренда, суборенда, емфітевзис та суперфіцій щодо земельних ресурсів та іншого нерухомого майна

Раціональне використання земельних ресурсів та об'єктів нерухомого майна забезпечується не лише переходом права власності від одного власника до іншого, а й застосуванням різних правових моделей, які дозволяють передавати майно у користування без його відчуження. Такі механізми створюють необхідні передумови для розвитку підприємницької діяльності, залучення інвестицій, підвищення продуктивності використання майнових активів і формування гнучкої системи майнових відносин. Найбільшого поширення серед них набули оренда, суборенда, емфітевзис і суперфіцій, кожен з яких характеризується самостійним правовим режимом та специфічним економічним призначенням.

Спільною ознакою зазначених майнових конструкцій є надання особі права законного використання чужого майна без набуття нею права власності на такі об'єкти нерухомості. Водночас вони істотно відрізняються за обсягом повноважень користувача, строками

існування відповідних прав, порядком виникнення, умовами припинення та сферою практичного застосування. Саме тому вибір конкретної форми користування залежить від цілей учасників майнових відносин, характеристик об'єкта та економічної доцільності відповідної господарської діяльності.

Найпоширенішим способом передачі земельних ділянок і нерухомості у користування є оренда (Рис. 3.3).



Рис. 3.3. Сутність оренди

Її економічна сутність полягає у тимчасовому наданні майна іншій особі за погоджену винагороду із збереженням права власності на таке майно за орендодавцем. Такий механізм дозволяє власнику отримувати стабільний дохід від належного йому активу, а користувачу – здійснювати виробничу, комерційну чи іншу діяльність без необхідності придбання дороговартісного майна. Саме тому орендні відносини стали одним із найбільш динамічних сегментів сучасного ринку землі та нерухомості.

Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки різного функціонального призначення, житлові та нежитлові будівлі, окремі

приміщення, виробничі комплекси, офісні споруди, торговельні площі, складські приміщення, інженерні об'єкти та інші види нерухомого майна. Незалежно від виду майна, орендні правовідносини базуються на принципах добровільності, визначеності умов договору, строковості користування, оплатності та взаємної відповідальності сторін за належне виконання взятих зобов'язань.

Похідною формою використання орендованого майна є суборенда. Її застосування дає можливість особі, яка вже отримала майно у користування, передати частину або сукупне нерухоме майно, чи земельну ділянку іншому користувачу відповідно до умов основного договору. При цьому правовий статус суборендаря повністю залежить від чинності основних орендних відносин, оскільки припинення первинного договору автоматично припиняє і право суборендного користування. Подібний механізм широко використовується у сфері комерційної нерухомості, логістики, сільського господарства та управління виробничими площами, забезпечуючи більш ефективний розподіл майнових ресурсів між суб'єктами господарювання.

Особливе місце серед речових прав на чуже майно належить емфітевзису. Його характерною особливістю є виникнення довгострокового права користування земельною ділянкою з метою здійснення сільськогосподарської діяльності. На відміну від класичної оренди, цей правовий інститут надає землекористувачу ширші можливості щодо організації господарювання, оскільки тривалий характер користування створює економічну зацікавленість у здійсненні капіталовкладень, підвищенні родючості ґрунтів, удосконаленні технологій виробництва та довгостроковому

плануванні діяльності (рис. 3.4).



Рис. 3.4. Сутність емфітевзису

Емфітевзис як явище сприяє розвитку аграрного сектору економіки. Завдяки можливості стабільного користування земельною ділянкою сільськогосподарські товаровиробники отримують додаткові стимули для впровадження сучасних технологій обробітку ґрунтів, оновлення матеріально-технічної бази, реалізації екологічних програм та підвищення ефективності використання земельного фонду. Для власника ж земельної ділянки такий механізм забезпечує збереження права власності одночасно з отриманням економічної вигоди від передачі права користування.

Іншим самостійним різновидом реалізації речового права є суперфіцій, який призначений для забудови чужої земельної ділянки та експлуатації створених на ній об'єктів нерухомості. Основною відмінністю суперфіцію від емфітевзису є функціональне призначення земельної ділянки. Якщо емфітевзис орієнтований на сільськогосподарське використання, то суперфіцій забезпечує

можливість спорудження житлових, виробничих, громадських або інфраструктурних об'єктів із подальшим їх використанням відповідно до визначеної мети (рис. 3.5).



Рис. 3.4. Сутність суперфіцію

З економічної точки зору суперфіцій є одним із найважливіших інструментів реалізації інвестиційних проєктів у сфері будівництва. Його використання дозволяє забудовнику здійснювати капітальні вкладення без необхідності набуття права власності на земельну ділянку. У свою чергу власник землі отримує можливість ефективного використання свого майна без його відчуження, що створює додаткові джерела доходів та сприяє комплексному розвитку територій.

Кожен із розглянутих інструментів користування майном характеризується власною економічною моделлю розподілу прав на майновий об'єкт між його власником і користувачем. При оренді та суборенді переважає договірний характер взаємовідносин із чітко визначеним строком користування. Емфітевзис і суперфіцій, навпаки, мають ознаки довгострокового користування, які забезпечують користувачу значно ширші можливості щодо господарського освоєння

земельної ділянки та здійснення капіталовкладень. Саме тому сфери їх застосування суттєво відрізняються залежно від економічної мети використання відповідного об'єкта.

Важливою умовою ефективного функціонування всіх форм користування земельними ресурсами й нерухомим майном є належне правове оформлення відповідних правовідносин. Значну роль при цьому відіграють державна реєстрація речових прав, достовірність кадастрової інформації, правильне визначення всіх характеристик об'єкта, професійне оцінювання вартості майнових прав та належне документальне оформлення взаємних прав і обов'язків сторін. Комплексне виконання зазначених процедур сприяє підвищенню правової визначеності та мінімізації ризиків виникнення майнових спорів.

Сучасний розвиток цифрових технологій істотно змінює механізми реалізації орендних і речових прав. Використання електронних державних реєстрів, цифрових кадастрових систем, геоінформаційних платформ, електронного документообігу та автоматизованих інформаційних сервісів забезпечує швидке оформлення договорів, підвищує достовірність інформації про об'єкти нерухомості, спрощує процедури їх державної реєстрації та сприяє відкритості ринку земель і нерухомості. У результаті цього скорочуються адміністративні витрати, зростає рівень довіри між учасниками ринку та покращується якість управління майновими активами.

Таким чином, оренда, суборенда, емфітевзис і суперфіцій формують цілісну систему правових механізмів, що забезпечують різні способи використання земельних ресурсів і нерухомого майна

без зміни суб'єкта права власності. Кожен із цих інструментів має власну сферу застосування, особливості правового регулювання та економічні переваги, однак усі вони спрямовані на забезпечення максимально ефективного використання майнового потенціалу окремих суб'єктів, стимулювання інвестиційної активності, підвищення рівня ефективності бізнесу та господарювання, а також формування стабільного і конкурентноспроможного ринку земель і нерухомості.

3.4. Інвестиційна активність на ринку земель та нерухомості

Інвестиційні процеси на ринку земельних ресурсів і нерухомого майна відіграють визначальну роль у забезпеченні структурних змін національної економіки, модернізації територій та формуванні довгострокового економічного потенціалу держави. Саме вкладення капіталу у земельні ділянки, житлові, виробничі, комерційні й інфраструктурні об'єкти створює передумови для розширення господарської діяльності, розвитку міст і сільських територій, оновлення матеріально-технічної бази підприємств та підвищення якості життя населення. Водночас ринок земель і нерухомості виступає одним із найпривабливіших напрямів інвестування завдяки здатності таких активів тривалий час зберігати економічну цінність і формувати стабільний дохід.

Під інвестиційною активністю на ринку земель та нерухомості доцільно розуміти сукупність економічних відносин, пов'язаних із вкладенням фінансових, матеріальних, технологічних,

інтелектуальних і організаційних ресурсів у земельні ділянки, будівлі, споруди та пов'язані з ними майнові права з метою отримання економічного, соціального, екологічного або стратегічного результату в майбутньому. Такий процес охоплює не лише безпосереднє придбання нерухомих активів, але й фінансування їх будівництва та придбання, реконструкції, технічного переоснащення, функціонального переобладнання, інженерного забезпечення та комплексного розвитку територій.

Особливістю інвестування у земельні ресурси та нерухомість є поєднання високої капіталоемності з тривалим горизонтом реалізації інвестиційних проєктів. На відміну від багатьох фінансових активів, нерухоме майно здебільшого характеризується відносною стійкістю до економічних коливань, здатністю накопичувати вартість протягом тривалого часу та забезпечувати декілька джерел економічної вигоди одночасно. Доходи можуть формуватися шляхом експлуатації об'єкта, передачі його у користування, приросту ринкової вартості або комплексного розвитку території, на якій він розташований.

Структура інвестицій на цьому ринку охоплює значну кількість напрямів. Капіталовкладення здійснюються у придбання земельних ділянок з метою виробничого, житлового, комерційного чи рекреаційного використання, в будівництво нових об'єктів, реконструкцію існуючої забудови, створення логістичних центрів, індустріальних парків, офісних комплексів, об'єктів соціальної сфери, туристичної інфраструктури та виробничих підприємств. Окремим напрямом виступають інвестиції, спрямовані на підвищення функціональної ефективності вже існуючих об'єктів шляхом їх модернізації, енергетичного оновлення, цифрового оснащення або

зміни функціонального призначення.

Важливою складовою інвестиційної діяльності є фінансування розвитку земельних територій. У цьому випадку економічний ефект досягається не лише завдяки використанню самої земельної ділянки, а й шляхом створення умов для більш продуктивного її освоєння. До таких заходів належать будівництво транспортної інфраструктури, прокладання інженерних комунікацій, благоустрій територій, відновлення деградованих земель, реалізація природоохоронних програм, створення індустріальних і технологічних кластерів, а також удосконалення просторової організації територій. Подібні інвестиції сприяють зростанню економічної привабливості земельних ресурсів і формують основу для подальшого розвитку місцевої економіки.

На інвестиційну активність на ринку землі і нерухомості впливають досить багато взаємопов'язаних чинників. Вирішальне значення мають макроекономічна стабільність, прогнозованість державної політики, рівень захисту майнових прав, доступність фінансових ресурсів, розвиток банківської системи, ефективність судового захисту, якість державного управління та прозорість функціонування ринку. Не менш важливими є локальні характеристики конкретних земельних ділянок або об'єктів нерухомості, зокрема: транспортна доступність, інженерне забезпечення, рівень урбанізації території, демографічна ситуація, екологічний стан території, перспективи містобудівного розвитку та інтенсивність економічної діяльності в регіоні.

Прийняття інвестиційних рішень потребує комплексного аналізу потенціалу майбутнього об'єкта інвестування. Поряд із визначенням його поточної ринкової вартості, оцінюються прогнозована дохідність,

можливі витрати на експлуатацію, строк окупності, рівень ліквідності, технічний стан, функціональна придатність, перспективи розвитку відповідного сегмента ринку, наявність містобудівних обмежень і ризику зміни економічного середовища. Такий багатofакторний підхід до процесу інвестування дозволяє сформувати об'єктивне уявлення про ефективність майбутніх інвестицій та обрати найбільш раціональний варіант вкладення капіталу.

Значний вплив на інтенсивність інвестиційних процесів здійснюють різноманітні фінансові інституції. Банківські установи, інвестиційні фонди, страхові компанії, інститути колективного інвестування, пенсійні фонди, девелоперські компанії та інші фінансові посередники забезпечують акумулювання капіталу та його подальший розподіл між найбільш перспективними проєктами. Розвинена система фінансового посередництва сприяє зменшенню вартості залучених ресурсів, підвищенню доступності кредитування та прискоренню реалізації масштабних інвестиційних програм.

Особливого значення у сучасних умовах набуває цифрова трансформація інвестиційної діяльності. Геоінформаційні технології, цифрові кадастрові системи, інформаційні платформи ринку, електронні реєстри майнових прав, технології інформаційного моделювання будівель, автоматизовані системи оцінювання та інструменти формування і аналізу великих масивів даних істотно розширюють можливості інвесторів щодо дослідження ринку. Використання цифрових сервісів забезпечує швидкий доступ до актуальної інформації, підвищує рівень обґрунтованості управлінських рішень, скорочує трансакційні витрати та покращує рівень прогнозування економічної ефективності майбутніх проєктів.

Попри значний інвестиційний потенціал, ринок земель і нерухомості характеризується наявністю різноманітних ризиків. Вони можуть бути пов'язані зі змінами економічної кон'юнктури, інфляційними процесами, трансформацією містобудівної політики, коливаннями попиту на землю та інше нерухоме майно, змінами вартості будівельних ресурсів, правовими обмеженнями і обтяженнями щодо використання земельних ділянок, технічним станом об'єктів нерухомості або екологічними чинниками. Для забезпечення стабільності інвестиційної діяльності на ринку використовуються методи фінансового прогнозування, диверсифікації інвестиційного портфеля, комплексної експертизи проєктів, страхування окремих видів ризиків та постійного моніторингу ринкового середовища.

Подальше розширення інвестиційної активності на ринку земель та нерухомості нерозривно пов'язане з удосконаленням інституційного середовища функціонування ринку. Суттєве значення мають розвиток сучасної містобудівної політики, забезпечення відкритості інформації про земельні ресурси, підвищення ефективності державної реєстрації майнових прав, цифровізація адміністративних процедур, розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, а також розвиток інноваційних підходів і технологій у сфері управління нерухомими активами. Комплексне поєднання зазначених інструментів створює умови для зростання довіри інвесторів і формування конкурентоспроможного інвестиційного середовища.

Отже, інвестиційна активність на ринку земель і нерухомості є складною багатоаспектною системою економічних відносин, що забезпечує перетворення земельних і майнових ресурсів на джерело

довгострокового розвитку. Її результативність визначається рівнем розвитку фінансової інфраструктури, якістю нормативно-правового регулювання, ефективністю державних інститутів, доступністю сучасних інформаційних технологій та професійністю управління інвестиційними процесами. Саме активне залучення інвестицій у земельні ресурси та нерухоме майно формує основу для модернізації економіки, збалансованого просторового розвитку, підвищення конкурентоспроможності територій і зміцнення економічної безпеки держави.

Питання для самоконтролю

1. У чому полягає економічна та правова сутність земельної іпотеки, та які функції вона виконує на ринку земельних ресурсів?
2. Які фактори визначають ефективність земельних іпотечних операцій та як вони впливають на рівень ризику їх проведення?
3. Яку роль відіграють оцінка земельних ділянок, державна реєстрація прав на землі і цифрові інформаційні системи у розвитку земельного іпотечного кредитування?
4. Які функціональні особливості відрізняють іпотечне кредитування об'єктів нерухомого майна від інших способів фінансування майнових активів?
5. Які основні чинники враховуються під час оцінки нерухомого майна, що передається в іпотеку?
6. Яким чином цифровізація ринку нерухомості впливає на ефективність і рівень безпеки здійснення іпотечних операцій?
7. Дайте визначення оренди і суборенди та охарактеризуйте перелічені види ринкових операцій із земельними ресурсами та нерухомим майном.

8. В чому, на Вашу точку зору, полягають ключові переваги та недоліки використання оренди, суборенди, емфітевзису і суперфіцію стосовно земельних ресурсів сільськогосподарського призначення?

9. У чому полягають принципові відмінності між орендою, суборендою, емфітевзисом і суперфіцією щодо обсягу прав користувача та сфери їх застосування?

10. Які економічні переваги забезпечують різні форми користування земельними ресурсами й нерухомим майном без переходу права власності на них?

11. Якою є роль державної реєстрації речових прав, оцінки активів та цифрових інформаційних систем в орендних і речових правовідносинах?

12. Назвіть чинники, які формують інвестиційну привабливість земельних ресурсів і об'єктів нерухомого майна.

13. Охарактеризуйте основні напрями інвестування, характерні для сучасного ринку земель і нерухомості та поясніть, які економічні результати вони забезпечують.

14. Назвіть основні фактори ризиків, характерні для сучасного вітчизняного іпотечного ринку землі та нерухомості.

15. Охарактеризуйте роль, що її відіграють фінансова інфраструктура, цифрові технології та система управління ризиками у підвищенні інвестиційної активності на ринку земель і нерухомості.

Розділ 4. ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

4.1. Призначення оцінки земель та нерухомості

Оцінка земель та нерухомості виступає тим інструментом, який перетворює просторові, фізичні та правові характеристики об'єкта на зрозумілі економічні показники. Саме експертна оцінка дозволяє відобразити індивідуальні особливості об'єкта, врахувати поточну кон'юнктуру ринку, специфіку місцевої інфраструктури та правові обмеження, і тим самим забезпечити прийняття обґрунтованих рішень у сфері управління майном, інвестування, кредитування та судового захисту прав.

Оцінка земель та нерухомості є одним із ключових інструментів сучасної економіки та правової системи. Ця теза підкреслює універсальність і багатофункціональність оцінки: вона одночасно служить державним інтересам, інтересам бізнесу та приватних власників. Водночас важливо відзначити, що експертна грошова оцінка має свою специфіку і відрізняється від нормативної оцінки тим, що її результат формується на підставі аналізу реального ринку і конкретних умов використання об'єкта. Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту

Таким чином, експертна оцінка - це процес, що вимагає професійного підходу, методичної послідовності та документального оформлення.

Правове підґрунтя оцінки визначає рамки, у яких діє експерт. В Україні оцінка земель регламентується Конституцією України, Земельним кодексом України, спеціальними законами про оцінку майна та оцінку земель, а також підзаконними актами і державними стандартами. Це означає, що оцінювач повинен працювати в межах встановлених правил, дотримуватися вимог щодо кваліфікації, оформлення звітів та збереження інформації. Водночас законодавство визначає і випадки, коли експертна оцінка є обов'язковою: відчуження земель державної чи комунальної власності, застави, страхування, внесення земель до статутного капіталу, реорганізація підприємств, судові рішення та інші ситуації. Така нормативна визначеність підсилює значення експертної оцінки як юридично значущого документа, що впливає на економічні наслідки для сторін угод.

Експертна грошова оцінка має багатогранне призначення. По-перше, вона служить інструментом встановлення ринкової вартості об'єкта, що необхідно для укладання цивільно-правових угод, визначення ціни при купівлі-продажу, при страхуванні та при формуванні інвестиційних вкладень. По-друге, вона є підґрунтям для фінансових операцій: банки і кредитні установи використовують звіти оцінювачів для визначення розміру кредиту під заставу земельної ділянки або нерухомості; бухгалтерський облік і звітність підприємств також потребують оцінки для відображення вартості активів. По-третє, експертна оцінка відіграє важливу роль у судовій практиці: вона використовується для визначення розміру збитків, компенсацій, вартості часток у спільній власності та інших майнових спорів. Таким

чином, експертна оцінка є одночасно економічним, фінансовим і юридичним інструментом.

Методологічна основа експертної оцінки спирається на класичні підходи: порівняльний, доходний і витратний. Порівняльний підхід передбачає аналіз ринкових угод з подібними об'єктами, коригування цін з урахуванням відмінностей і виведення ринкової вартості. Доходний підхід базується на прогнозуванні доходів, які може приносити об'єкт, їх капіталізації або дисконтуванні до поточної вартості. Витратний підхід оцінює вартість відтворення або заміни об'єкта з урахуванням зносу та інших факторів. У практиці експертної оцінки ці підходи часто комбінуються: вибір домінуючого підходу залежить від типу об'єкта, мети оцінки та доступності інформації. Важливо, щоб оцінювач обґрунтував вибір підходів і методів у звіті, навів джерела даних і пояснив застосовані коригування.

Процедура проведення експертної грошової оцінки починається зі збору вихідних даних. Оцінювач повинен отримати правовстановлюючі документи на земельну ділянку, відомості з кадастру, інформацію про цільове призначення, обмеження у використанні, наявність інженерної інфраструктури, транспортну доступність, сусідні землекористування та інші фактори, що впливають на вартість. Далі проводиться аналіз ринку: збір інформації про аналогічні угоди, пропозиції, динаміку цін, попит і пропозицію у відповідному регіоні. На підставі цих даних оцінювач формує припущення щодо майбутнього використання ділянки, визначає строки реалізації проєктів, розраховує потенційні доходи або витрати, і застосовує обрані методи оцінки. Результатом є звіт, який містить опис об'єкта, методологію, розрахунки, обґрунтування коригувань і

остаточний висновок про вартість.

Якість експертної оцінки залежить від кількох ключових чинників. По-перше, це професійна компетентність оцінювача: знання методик, досвід роботи на ринку, вміння аналізувати інформацію і робити обґрунтовані висновки. По-друге, це доступність і достовірність вихідних даних: чим повніша і точніша інформація про об'єкт і ринок, тим надійніший результат. По-третє, це прозорість і повнота звіту: звіт має містити чітке обґрунтування вибору методів, перелік джерел інформації, опис допущень і ризиків. Нарешті, важливим є дотримання етичних стандартів і незалежності оцінювача: звіт повинен бути вільним від конфлікту інтересів і неупередженим.

Експертна оцінка має свої обмеження і ризики, які необхідно враховувати при використанні її результатів. Ринкова інформація може бути неповною або застарілою, особливо в умовах швидких змін кон'юнктури. Правові ризики, пов'язані з невизначеністю прав на землю або з обмеженнями у використанні, можуть суттєво впливати на вартість, але не завжди повністю відображаються у звіті. Також існує ризик суб'єктивних помилок при виборі аналогів або при застосуванні коригувань. Тому користувачі звітів повинні розуміти, що оцінка - це професійне судження, яке базується на доступних даних і припущеннях, і що в окремих випадках доцільно замовляти додаткові експертизи або оновлення звіту.

Практичне застосування експертної грошової оцінки охоплює широкий спектр ситуацій. У сфері інвестицій оцінка допомагає визначити економічну доцільність проєктів, розрахувати очікувану рентабельність і строк окупності. Для банків і фінансових установ вона є основою для прийняття рішень про кредитування під заставу землі

або нерухомості. У процесах приватизації, передачі майна у статутний капітал, при реорганізації підприємств і в процедурах банкрутства експертна оцінка визначає вартість активів, що має безпосередній вплив на розподіл коштів і прав. У судовій практиці звіти оцінювачів використовуються як доказова база при визначенні розміру збитків, компенсацій або вартості часток у спільній власності. Таким чином, експертна оцінка є невід'ємною складовою економічного та правового обігу земельних ресурсів.

У науково-методичному аспекті експертна оцінка сприяє розвитку методик і стандартів. Аналіз практичних кейсів, порівняння результатів, вивчення впливу різних факторів на вартість дозволяють удосконалювати підходи до оцінки, розробляти рекомендації щодо збору даних і застосування коригувань. Важливо, щоб методичні матеріали враховували регіональні особливості, специфіку різних категорій земель (сільськогосподарські угіддя, землі житлової забудови, промислові ділянки тощо) і мінливі ринкові умови. Науково-методичний підхід також передбачає систематизацію даних у кадастрових і статистичних базах, що підвищує якість майбутніх оцінок і дозволяє проводити моніторинг ринку.

Окрему увагу слід приділити оформленню звіту експерта. Звіт має бути структурованим, логічно побудованим і містити всі необхідні елементи: опис об'єкта, правовий статус, джерела інформації, методологію, розрахунки, обґрунтування коригувань, аналіз ризиків і висновки про вартість. Важливо, щоб звіт був зрозумілим не лише для фахівців-оцінювачів, а й для замовників, нотаріусів, банківських експертів і суддів. Наявність чітких пояснень щодо застосованих припущень і чутливості результату до змін ключових параметрів

підвищує довіру до висновків оцінювача.

У підсумку, експертна грошова оцінка земель і нерухомості є центральним елементом системи управління майновими ресурсами. Вона поєднує методичну строгість, професійну інтуїцію і правову відповідальність. Для практиків і науковців важливо розуміти, що якісна експертна оцінка вимагає не лише знання методик, а й доступу до достовірних даних, вміння аналізувати ринок і чітко документувати свої висновки.

Для ілюстрації методичного підходу до експертної оцінки доцільно навести умовний приклад: оцінювач отримує завдання визначити вартість земельної ділянки під забудову в межах міста. Першим кроком стає перевірка правового статусу ділянки, її цільового призначення, наявності обмежень і сервітутів. Далі збирається інформація про інфраструктуру, транспортну доступність, сусідні забудови та пропозиції на ринку. Порівняльний аналіз дозволяє відібрати кілька аналогічних угод, після чого застосовуються коригування за площею, розташуванням, інфраструктурою та іншими факторами. Якщо ділянка призначена для комерційного використання, до уваги беруться потенційні доходи від її експлуатації, що дає підстави застосувати доходний підхід. У звіті оцінювач обґрунтовує вибір підходів, наводить розрахунки і робить висновок про ринкову вартість з зазначенням інтервалу довіри та факторів, які можуть змінити оцінку. Такий приклад демонструє, як теоретичні положення перетворюються на практичну процедуру, що має юридичну і економічну вагу.

Сучасний етап розвитку ринку нерухомості та земельних ресурсів вимагає від оцінювача інтеграції традиційних методологій із новітніми

цифровими інструментами. Впровадження геоінформаційних систем (ГІС), автоматизованих баз даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно суттєво оптимізує етап збору вихідної інформації.

Використання просторових даних дозволяє експерту з високою точністю аналізувати фактори розташування об'єкта: від детального моделювання транспортної доступності до оцінки щільності забудови та екологічного стану прилеглих територій. Водночас автоматизовані системи оцінки, що базуються на алгоритмах машинного навчання та аналізі великих масивів даних, не замінюють, а доповнюють індивідуальну експертну оцінку. Вони виступають інструментом макроекономічного моніторингу ринку, допомагаючи оцінювачу верифікувати ринкові тренди та мінімізувати суб'єктивні похибки при виборі об'єктів-аналогів.

Окремим викликом для науково-методичного забезпечення експертної оцінки є розробка алгоритмів розрахунку вартості в умовах нестабільних ринків, спричинених форс-мажорними обставинами, військовими конфліктами чи глобальними економічними кризами. У таких координатах класичний аналіз попиту та пропозиції зазнає деформації. Оцінювач стикається з ннечисленнісю угод із реальної купівлі-продажу (низька ліквідність ринку) та різким зростанням правових та фізичних ризиків.

Методика експертної оцінки в таких умовах трансформується у бік детальнішого моделювання ризиків у межах доходного підходу - зокрема через коригування ставки дисконтування або введення спеціальних коефіцієнтів військово-політичного ризику. Також особливого значення набуває оцінка збитків, упущеної вигоди та

вартості відновлення пошкоджених чи знищених об'єктів нерухомості. Це потребує синергії витратного підходу з інженерно-технічною експертизою руйнувань, що робить звіт про оцінку ключовим юридичним документом для подальшого міжнародного та судового відшкодування.

Екологічні чинники та концепція сталого розвитку (ESG-критерії) також усе помітніше інтегруються у структуру вартості. Енергоефективність будівель, наявність «зелених» сертифікатів, ризики підтоплення чи деградації земель безпосередньо впливають на їхній інвестиційний потенціал, а отже - мають бути чітко математично обґрунтовані у розрахункових моделях експерта.

Слід підкреслити, що експертна грошова оцінка - це не лише технічна операція, а відповідальна професійна діяльність, яка вимагає системного підходу, етичної незалежності і постійного методичного вдосконалення. У контексті сучасних викликів — змін клімату, трансформації ринків, цифровізації кадастрових даних - роль експертної оцінки лише зростає.

У підсумку, експертна грошова оцінка земель та нерухомості виступає універсальним базисом, що інтегрує правову строгість, економічний аналіз та цифрові технології в єдину систему управління активами. Охоплюючи широкий спектр практичних завдань - від побутового кредитування під заставу до комплексного оцінювання збитків і транскордонних інвестицій, цей інструмент безпосередньо впливає на стабільність усього майнового обігу країни. Застосування класичних порівняльних, доходних і витратних підходів у синергії з сучасними ГІС-технологіями мінімізує суб'єктивізм оцінювача та забезпечує високу прозорість фінансових розрахунків. Водночас у

періоди ринкової нестабільності та воєнно-екологічних викликів критично зростає роль індивідуального професійного судження експерта, здатного гнучко моделювати специфічні коефіцієнти ризику. Саме тому науково-методичне забезпечення цієї галузі має безперервно еволюціонувати, адаптуючи розрахункові алгоритми до мінливих глобальних і локальних трендів. Таким чином, детально структурований та обґрунтований звіт про оцінку стає не просто технічним документом, а надійною правовою і фінансовою гарантією для захисту інтересів держави, бізнесу та приватних власників.

4.2. Основні категорії оцінки земель та нерухомості

Оцінка землі - це процес встановлення її порівняльної цінності, який спирається на кількісні та якісні характеристики ґрунтів. **Якість і кількість** виступають як дві взаємопов'язані форми відображення родючості: перша показує властивості ґрунту, друга - його обсяги та продуктивний потенціал. Родючість формується під впливом природних чинників і людської діяльності, тому при оцінюванні необхідно враховувати як природну, так і економічну родючість ґрунтів.

З філософської точки зору оцінка земель розглядається як загальна категорія пізнання, що включає низку одиничних категорій - етапів дослідження. До таких одиничних підходів належать: **оціночна характеристика ґрунтів за природними властивостями**, яка часто реалізується через бонітування; **економічна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому**

господарстві; а також оцінка землі як просторової основи суспільного виробництва. Ці підходи не існують ізольовано - вони взаємопов'язані і доповнюють один одного.

У практичному вимірі оцінка землі поєднує два головні аспекти: **природну родючість** (біологічно-агрономічні властивості ґрунту) і **економічну родючість** (реальна продуктивність у виробничих умовах, враховуючи інфраструктуру, ринок і технології). Об'єктом пізнання в обох випадках є агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як таксономічна одиниця, що дозволяє зіставляти ділянки за їхнім потенціалом і використовувати однорідні критерії оцінки.

Оцінка земель має практичну мету: вона потрібна для раціонального використання і охорони земельних ресурсів, для забезпечення продовольчої безпеки населення та постачання сировини промисловості. Результати оцінки використовуються державою для встановлення плат за землю - податків і орендної плати - відповідно до якості та місцезнаходження ділянок. Ці платежі трансформуються в національний дохід через систему рентних відносин.

Земельна рента - це частина прибутку, що виникає завдяки кращій якості землі або її вигідному розташуванню відносно ринків збуту та постачання. Визначення ренти необхідне для обґрунтування розмірів земельного податку та орендної плати, оскільки саме рента відображає додаткову економічну вигоду, яку отримує власник або землекористувач завдяки природним і локаційним перевагам ділянки.

Отже, оцінка землі – це цілісний процес, який поєднує агрономічні, економічні та просторові характеристики. Для коректного визначення вартості необхідно відображати єдність природної і економічної родючості, опиратися на таксономічну

ідентифікацію ґрунтів і враховувати роль ренти як механізму перерозподілу економічних вигод від землі.

Оцінка земель і нерухомості - це не лише підбір цифр і формул, це історія про місце, його призначення, правові рамки та економічні очікування.

Коли оцінювач підходить до ділянки, перше, що він робить - намагається «прочитати» її: до якої категорії належить земля, яке цільове призначення за кадастром, які обмеження накладені містобудівною документацією, чи є охоронні зони, чи проходять інженерні мережі. Від відповіді на ці питання залежить не тільки методика оцінки, а й сама можливість реалізації інвестиційної ідеї.

Категорія земель - це юридично закріплена група, яка відображає основне призначення території: сільськогосподарські угіддя, землі житлової забудови, рекреаційні зони, лісові масиви тощо. Вона задає рамки допустимого використання і часто накладає обмеження, які суттєво впливають на ліквідність ділянки. Цільове призначення, зафіксоване кодом у кадастрі, деталізує ці рамки: наприклад, «індивідуальне житлове будівництво» або «для ведення товарного сільського господарства». Для оцінювача важливо розрізняти ці поняття: категорія дає загальну картину, код КВЦПЗ - конкретику, яка визначає, чи можна будувати, які дозволи потрібні і які обмеження застосовуються.

Уявімо собі кілька типових ситуацій. Ділянка в межах населеного пункту з кодом, що дозволяє індивідуальну житлову забудову, зазвичай має високу ринкову привабливість: покупці готові платити за можливість звести будинок, підвести комунікації і отримати документи на право власності. Навпаки, земля в межах природно-

заповідного фонду або в охоронній зоні ліній електропередач може бути практично непридатною для забудови - її ринкова вартість буде значно нижчою, а іноді й нульовою для девелоперських проєктів.

Коди КВЦПЗ - це умовні цифрові позначення, які фіксують конкретне цільове призначення земельної ділянки в кадастрі. Для практичної роботи оцінювача достатньо вміти швидко зіставити код із дозволеним використанням (табл. 4.1) і зрозуміти, які обмеження він несе. До того ж, у реальній роботі, слід користуватися офіційним класифікатором.

Таблиця 4.1

Приклади кодів КВЦПЗ і їх значення

Категорія	Приклад умовного коду КВЦПЗ
Землі сільськогосподарського призначення	01.01; 01.03
Землі житлової та громадської забудови	02.01; 02.03
Землі рекреаційного та оздоровчого призначення	04.01; 05.01
Землі природно-заповідного фонду	03.01

Ця таблиця має ілюстративний характер: у звіті оцінювача потрібно наводити точний код із Державного земельного кадастру, посилаючись на витяг і додавати копію витягу в додаток до звіту. Саме код визначає, чи можна, наприклад, будувати багатоповерхівку чи лише облаштовувати садову ділянку.

Існує кілька загальноприйнятих підходів до оцінки: ринковий, дохідний, витратний та залишковий. Який з них застосувати - залежить від категорії землі, наявності ринкових аналогів і мети оцінки.

Ринковий підхід найбільш природний для ділянок, де є достатня кількість відповідних угод. Це типово для земель житлової забудови або комерційних ділянок у населених пунктах. Оцінювач збирає дані про продажі подібних ділянок, коригує їх за відмінностями (площа,

розташування, інфраструктура) і виводить середню ціну за одиницю площі.

Дохідний підхід застосовують, коли земля або нерухомість генерує дохід: оренда, комерційна діяльність, агровиробництво з контрактами на збут. Тут оцінка будується на капіталізації доходу: майбутні грошові потоки дисконтуються до теперішньої вартості.

Витратний підхід корисний для спеціалізованих об'єктів або нових будівель, де ринкових аналогів мало. Він базується на визначенні відтворної або заміщувальної вартості об'єкта мінус знос.

Залишковий підхід часто використовують у девелоперських розрахунках: визначають ринкову вартість готового проєкту, віднімають витрати на будівництво та прибуток девелопера - різниця і є вартістю землі.

Категорія землі підказує, який підхід буде найбільш релевантним. Наприклад, для сільськогосподарської ділянки без можливості зміни цільового призначення ринковий підхід може бути єдиним адекватним; для ділянки під багатопверхову забудову, де є проєкт і дозволи, залишковий підхід часто дає найточніший результат.

Сільськогосподарські землі великої площі привабливі для агровиробників, але їхня ліквідність залежить від якості ґрунту, доступу до доріг і води, а також від можливості зміни цільового призначення. Якщо власник планує перевести ділянку під житлову забудову, йому доведеться пройти складну процедуру зміни цільового призначення, що потребує часу і витрат; це знижує поточну ринкову вартість.

Практичний приклад: оцінка присадибної ділянки

Уявімо, що потрібно оцінити присадибну ділянку площею 0,12 га у передмісті невеликого міста. Кадастровий код підтверджує цільове призначення «індивідуальне житлове будівництво». Оцінювач збирає ринкові дані: за останні півроку в цьому районі продано кілька ділянок схожої площі за цінами від 30 до 50 доларів США за квадратний метр. Після аналізу відмінностей (наявність під'їзду, підведення води, рельєф) приймається середня скоригована ціна \$ 42 м².

Проведемо простий розрахунок: площа 0,12 га = 1 200 м².

Ринкова вартість за ринковим підходом:

$$\text{Вартість} = 1\,200 \times 42 = 50\,400 \text{ USD.}$$

Якщо власник планує здавати ділянку в оренду під тимчасове розміщення торгових павільйонів і очікуваний річний дохід становитиме \$ 3 000, а ставка капіталізації для подібних активів - 7 %, то дохідний підхід дасть:

$$\text{Вартість (дохідна)} = 3\,000 / 0,07 \approx 42\,857 \text{ USD.}$$

Порівняння двох підходів показує, що ринкова оцінка вища; у звіті оцінювач обґрунтовує вибір основного підходу (ринковий) і застосовує дохідний як додаткову перевірку чутливості.

Приклад складнішого сценарію: девелоперський розрахунок

Розглянемо ділянку 1 га у передмісті, яка має потенціал для будівництва житлового комплексу. Тут доцільно застосувати залишковий підхід. Послідовність дій така: оцінювач формує проєктну вартість готового об'єкта (ринкова ціна квартир і площ), визначає витрати на будівництво та інфраструктуру, закладає прибуток

девелопера, а різниця - це максимальна ціна, яку можна заплатити за землю.

Припустимо, ринкова вартість готового комплексу - \$10 000 000; витрати на будівництво і підготовку - \$7 000 000; очікуваний прибуток девелопера - \$1 500 000. Тоді залишкова вартість землі:

$$\begin{array}{l} \text{Вартість землі} \\ 10\,000\,000 - 7\,000\,000 - 1\,500\,000 = 1\,500\,000 \text{ USD.} \end{array}$$

Якщо ділянка має обмеження (наприклад, частина території — охоронна зона), оцінювач повинен скоригувати цю суму пропорційно зменшеній корисній площі або додатковим витратам на облаштування.

Які б підходи не застосовувалися, оцінювач повинен ретельно документувати джерела: витяг із кадастру з кодом КВЦПЗ, містобудівні умови та обмеження, договори купівлі-продажу аналогічних ділянок, дані про орендні ставки, кошториси будівництва. У звіті важливо показати, як зміна ключових параметрів впливає на результат: наприклад, як зміниться вартість при зміні капіталізаційної ставки з 7 % до 9 %, або при зростанні середньої ціни за м² на 10 %. Такий аналіз допомагає замовнику зрозуміти ризики і прийняти обґрунтоване рішення.

У практиці оцінювачів часто зустрічаються типові помилки: використання неповних або застарілих кадастрових даних, ігнорування охоронних зон і сервітутів, застосування ринкового підходу там, де немає достатньої кількості порівнянь, або недооцінка витрат на підведення інфраструктури. Щоб уникнути таких помилок, потрібно:

- ~ завжди перевіряти актуальний витяг із кадастру;
- ~ аналізувати містобудівну документацію і плани зонування;

- ~ враховувати реальні витрати на підключення до мереж;
- ~ документувати джерела інформації і робити обґрунтовані коригування.

Оцінювач не лише технічно обґрунтовує цифри, він несе відповідальність за достовірність висновків. Неправильна класифікація цільового призначення або ігнорування правових обмежень може призвести до фінансових втрат для замовника і до юридичної відповідальності для експерта. Тому етична позиція оцінювача - бути об'єктивним, прозорим у методах і відкритим у викладенні припущень.

Власнику ділянки або інвестору, корисно знати кілька практичних правил: перед купівлею потрібно перевірити код КВЦПЗ і містобудівні умови; чи наявні обмеження у вигляді охоронних зон або сервітутів; оцінити не лише поточну вартість, а й потенціал зміни цільового призначення; при плануванні девелоперського проєкту; провести попередні залишкові розрахунки для визначення економічного сенсу придбання ділянки.

Оцінка земель і нерухомості - це синтез юридичної точності, ринкового аналізу і економічного прогнозування. Категорія землі і код цільового призначення - це перші ключі, які відкривають доступ до розуміння можливостей і обмежень ділянки. Далі йдуть вибір підходу, збір даних, коригування і документування. Лише поєднання цих елементів дає надійний, обґрунтований результат, який можна використовувати для прийняття інвестиційних рішень, укладання угод або судових спорів.

У практичній діяльності оцінювача одночасне застосування кількох методичних підходів часто призводить до отримання різних

вартісних показників для одного й того самого об'єкта, що наочно продемонстровано у вищенаведеному прикладі присадибної ділянки (\$50 400 проти \$42 857). Процес узгодження (або синтезу) цих результатів є окремим критично важливим етапом, який вимагає від експерта глибокого аналітичного обґрунтування, а не простого арифметичного усереднення.

Науково-методичний підхід передбачає зважування результатів на основі аналізу трьох ключових критеріїв:

- ~ рівень релевантності підходу: наскільки обраний метод відповідає реальній поведінці суб'єктів ринку (наприклад, для житлового сектору пріоритетним є ринковий підхід, тоді як для комерційного - дохідний);

- ~ якість та повнота вихідної інформації: обсяг та достовірність зібраних даних про аналоги, актуальність ринкових угод та точність фінансових передумов;

- ~ кількість та обґрунтованість допущень: чим більше суб'єктивних коригувань або прогностичних параметрів вводить оцінювач (особливо в дохідному чи залишковому методах), тим вища ймовірність відхилення від реальної ринкової кон'юнктури.

Присвоєння вагових коефіцієнтів кожному підходу має бути чітко аргументованим у текстовій частині звіту. Якщо ринок є активним і прозорим, порівняльний підхід може отримати вагу 0,7-0,8, тоді як дохідний виступатиме як індикатор нижньої межі вартості з вагою 0,2-0,3.

Після узгодження обов'язково проводиться аналіз чутливості. Оцінювач повинен продемонструвати, як зміна ключових параметрів (наприклад, коливання ставки капіталізації на $\pm 1\%$ або зміна вартості

будівельно-монтажних робіт на 10 %) впливає на кінцеву вартість землі. Це дозволяє замовнику оцінити інвестиційні ризики в умовах невизначеності.

Сучасний етап розвитку земельних відносин вимагає від оціночної спільноти відходу від суто статичних розрахунків і переходу до динамічного моделювання. Інтеграція геоінформаційних систем (ГІС) із реєстрами Державного земельного кадастру та відкритими реєстрами речових прав відкриває нові можливості для підвищення точності оцінки.

Завдяки просторовому аналізу в ГІС оцінювач може в автоматизованому режимі враховувати складні геомаркетингові фактори: точну відстань до транспортних вузлів та магістралей; щільність і тип навколишньої забудови; наявність та стан інженерних мереж безпосередньо біля меж ділянки тощо.

4.3. Принципи оцінки земель та нерухомості

Методологічний фундамент експертної грошової оцінки земельних ділянок та пов'язаних із ними майнових комплексів базується на моделюванні раціональної економічної поведінки суб'єктів ринку.

Будь-яка розрахункова модель вартості - це математичне відображення рішень, які приймають типові інвестори, покупці, продавці та девелопери в реальних ринкових умовах. Ці закономірності поведінки кристалізувалися у формі базових оціночних принципів, що виступають орієнтирами для експерта при формуванні

професійного судження.

У сучасній практичній та науковій парадигмі ці принципи класифікують як чотири взаємопов'язані макрогрупи, кожна з яких досліджує об'єкт оцінки під особливим кутом зору (рис. 4.1).

Жоден із принципів не може застосовуватися ізольовано. Еволюція ринку в останні роки доводить, що нехтування хоча б одним аспектом (наприклад, динамікою ринкового середовища або екологічними обмеженнями) призводить до системних помилок у фінальних розрахунках.

Принципи суб'єктивного сприйняття (орієнтовані на користувача).



Рис. 4.1. Принципи оцінки земель та нерухомості

Цей блок принципів аналізує вартість крізь призму психології, очікувань та фінансових мотивів типового учасника ринку. Вартість

тут розглядається не як абстрактне фізичне явище, а як результат оцінки корисності блага конкретним суб'єктом.

Принцип корисності. Економічна цінність будь-якого матеріального чи нематеріального об'єкта виникає виключно тоді, коли він здатний задовольняти специфічні потреби людини або бізнесу (генерувати дохід, забезпечувати операційну діяльність, приносити естетичне задоволення чи підвищувати соціальний статус власника).

У контексті земельних ресурсів корисність має чітку локалізаційну та часову прив'язку. Вона визначається як здатність земельної ділянки або об'єкта нерухомості максимізувати вигоду користувача у конкретно визначеному просторі протягом фіксованого часового лагу. Якщо об'єкт втрачає функціональну придатність або стає юридично заблокованим для використання, його економічна корисність (а отже, і вартість) прагне до нуля.

Принцип заміщення. Це ядро порівняльного підходу та базовий регулятор ціноутворення. Його суть полягає в тому, що розсудливий та поінформований покупець ніколи не інвестує в об'єкт суму, яка перевищує мінімальні витрати на придбання альтернативного аналога з ідентичними характеристиками та аналогічним рівнем корисності.

Вплив принципу заміщення на класичну тріаду оціночних підходів має глибоку специфіку:

- **у порівняльному (ринковому) підході:** Якщо на локальному ринку є кілька ділянок із схожими параметрами, споживач обере варіант із найнижчою ціною. Цей принцип формує ринковий попит на основі відбору альтернатив.

- **у дохідному підході:** Вартість капіталовкладення прагне до рівня витрат на придбання іншого доступного активу з подібним

профілем ризику, що генерує аналогічний чистий операційний дохід.

- **у витратному підході:** Гранична ціна готового об'єкта не повинна перевищувати сумарні витрати на купівлю аналогічної вільної ділянки та зведення на ній будівлі схожого функціонального призначення у нормативні строки.

З цим принципом нерозривно пов'язана концепція альтернативних витрат – оцінки втраченої вигоди від відхилення інших інвестиційних напрямків на користь обраного об'єкта.

Принцип очікування. Вартість активів, здатних генерувати комерційний ефект, завжди базується на прогнозах майбутніх подій. Поточна ринкова вартість - це капіталізована сума майбутніх фінансових надходжень, які очікуються від операційного використання об'єкта, помножена на ймовірність отримання доходу від його фінальної реверсії (перепродажу).

Тут критично враховується фактор часу: грошова одиниця сьогодні завжди дорожча за грошову одиницю, що буде отримана в майбутньому. Цей принцип є концептуальним базисом для методу дисконтування грошових потоків.

Принципи внутрішнього функціонування та генерації вартості об'єкта. Ці принципи описують внутрішні економічні взаємозв'язки між землею та іншими факторами виробництва, а також визначають, як зміни всередині об'єкта формують його вартість.

Принцип залишкової продуктивності землі. Земля є первинним просторовим і фізичним базисом для будь-якого бізнесу. Проте, для отримання кінцевого продукту (або послуги) її необхідно поєднати з іншими компонентами виробничої матриці. Класична економічна теорія виділяє чотири такі компоненти (табл. 4.2).

Оскільки земля фізично нерухома і є статичним чинником, інші три мобільні компоненти (праця, капітал, управління) повинні бути залучені до неї та оплачені в першу чергу для покриття поточних витрат бізнесу. Дохід, що залишається після повного розрахунку з працівниками, постачальниками капіталу та управлінцями, є залишковою продуктивністю землі. Саме ця економічна субстанція трансформується у земельну ренту і формує ринкову вартість земельної ділянки.

Таблиця 4.2

**Економічна сутність факторів та їх функції в оцінці
нерухомості та земельних ділянок**

Фактор виробництва	Економічна сутність та функція в оцінці	Форма компенсації
Праця	Сукупні витрати на оплату праці персоналу, задіяного у виробничому або експлуатаційному процесі (за винятком топ-менеджменту).	Заробітна плата
Капітал	Фінансові ресурси, інвестовані в основні засоби, будівлі, споруди, обладнання та оборотний капітал.	Відсоток на капітал / Амортизація
Управління	Підприємницький таланти, знання та координаційні зусилля менеджменту, що оптимізують процеси з метою отримання прибутку.	Прибуток підприємця
Земля	Нерухомий просторовий базис, природний ресурс і топографічна основа.	Земельна рента (Залишковий дохід)

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску). Впровадження будь-якого нового елемента в об'єкт нерухомості (реконструкція, підведення нових комунікацій, зміна дизайну) має розглядатися не через призму фактичних витрат на його реалізацію, а через обсяг ринкової вартості, яку цей елемент додає об'єкту. Внесок — це чистий приріст ринкової вартості всього об'єкта внаслідок додавання нового фактора, а не собівартість самого фактора.

Приклад: Капітальний ремонт під'їзної дороги до логістичного комплексу може коштувати \$50,000, але завдяки забезпеченню

доступу великогабаритного транспорту ринкова вартість термінала може зрости на \$150,000 (позитивний внесок). Навпаки, надмірне та специфічне оздоблення фасаду офісного центру яскравими кольорами, що суперечать корпоративним стандартам більшості орендарів, може коштувати значних коштів, але знизити ринкову вартість об'єкта через звуження кола потенційних клієнтів (негативний внесок).

Принцип прибутковості, яка зростає і зменшується. Цей закон ілюструє межу інтенсифікації використання земельної ділянки. На початкових етапах збільшення капіталовкладень у будівництво чи модернізацію спричиняє випереджальне зростання чистого доходу та загальної вартості об'єкта. Однак після досягнення певної критичної точки (точки економічного насичення) кожна наступна грошова одиниця інвестицій приносить все менший відносний приріст прибутку. Подальше фінансування стає економічно безглуздим, оскільки собівартість поліпшень перевищить додану ринкову вартість.

Принцип збалансованості (пропорційності) та оптимальних величин. Для досягнення максимальної вартості всі фактори виробництва та компоненти об'єкта нерухомості повинні поєднуватися в строго визначених, ринково обумовлених пропорціях. Порушення цього балансу призводить до двох негативних станів:

- ~ недозабудова - на ділянці з високим комерційним потенціалом зведено об'єкт малої площі (наприклад, одноповерховий магазин біля метро, де доцільно побудувати багатоповерховий ТРЦ). Земля використовується неефективно, залишкова продуктивність падає.

- ~ переобтяження забудовою - спроба звести гігантський житловий комплекс на занадто малій ділянці без належної прибудинкової території, паркінгів та під'їздів. Це створює

інфраструктурний колапс і знижує ліквідність квадратного метра.

Збалансованість вимагає розробки чітких календарних та інженерних графіків на етапі проєктування для уникнення «заморожування капіталу». Ринком завжди затребувані об'єкти оптимальної величини, оскільки занадто великі або занадто малі майнові комплекси стикаються зі звуженим попитом і продаються з дисконтом.

Принцип оптимального розділення майнових прав. Загальна ринкова вартість об'єкта нерухомості часто може бути суттєво збільшена, якщо єдиний «пучок» прав власності розділити на окремі складові та розподілити їх між різними суб'єктами ринку. Розділення прав здійснюється за кількома векторами:

- ~ фізичний поділ – це розподіл єдиного земельного масиву на менші ліквідні ділянки; поділ будівлі на окремі автономні офісні блоки чи апартаменти;
- ~ часовий поділ – це передача об'єкта в довгострокову оренду (емфітевзис, суперфіцій) з одночасним збереженням права голого володіння за орендодавцем;
- ~ розділ юридичних повноважень – це виокремлення прав на оперативне управління, довірчу власність або сервітути;
- ~ фінансове (заставне) розділення – це обтяження об'єкта іпотечними зобов'язаннями, випуск заставних, залучення інвестицій.

Принципи взаємодії з ринковим середовищем

Об'єкти нерухомості не існують у вакуумі. Їхня вартість безперервно коригується макроекономічними, географічними та соціальними факторами оточення.

Принцип залежності (зовнішнього впливу). Вартість земельної

ділянки є функцією від стану зовнішнього середовища. Всі фактори впливу поділяють на кілька ключових макрорівнів (рис. 4.2).

Оцінювач повинен пам'ятати, що місцеположення (локація) - це домінантний чинник ціноутворення. Поєднання фізичного географічного розташування та ступеня його зв'язку з ринковою інфраструктурою (транспортна доступність, близькість до рекреаційних, торгових та культурних центрів) формує інтегральне поняття «економічного місцеположення нерухомості». Для точного вимірювання цього впливу експерти використовують метод парного порівняння: зіставлення вартості об'єкта у преміальній локації (наприклад, біля водойми чи у діловому центрі) з аналогом у депресивній зоні дозволяє в грошовому виразі виокремити вартість локаційного чинника.



Рис. 4.2. Взаємозв'язок глобальних, законодавчих і регіональних факторів впливу на оцінку нерухомості

Принцип відповідності. Об'єкт нерухомості досягає максимуму вартості лише тоді, коли його архітектурний стиль, масштаб, функціональне призначення та рівень інженерного оснащення відповідають усталеним стандартам і очікуванням конкретного ринкового сегмента.

Будівництво розкішного особняка посеред дачного масиву економ-класу призведе до втрати вартості цього особняка вже в день завершення будівництва, оскільки оточення буде намагатись знизити ціну.

Стандарти відповідності динамічні: те, що вважалося преміум-класом 10 років тому, сьогодні може сприйматися ринком як морально застарілий об'єкт.

Принцип попиту та пропозиції. Ціна нерухомості формується під впливом балансу між платоспроможним попитом та наявним обсягом пропозиції. Особливість ринку нерухомості полягає в тому, що пропозиція є вкрай нееластичною в короткостроковому періоді. Землю неможливо штучно створити, а будівництво нових споруд вимагає тривалого часу (проектування, погодження, капітальні роботи).

Попит, навпаки, є дуже волатильним і миттєво реагує на зміну обсягу грошової маси, коливання відсоткових ставок за кредитами, психологічні настрої суспільства чи зміни в податковому законодавстві. При виникненні дефіциту пропозиції ціни стрімко зростають, формуючи «цінові бульбашки», а при надлишку - тривало знижуються.

Принцип конкуренції. Наявність високих чистих прибутків у

певному сегменті ринку (наприклад, у девелопменті заміських коворкінгів чи складів «останньої милі») стимулює приплив нового капіталу та загострення конкурентної боротьби. Це неминуче веде до розширення пропозиції.

Якщо попит залишається стабільним, конкуренція тисне на ціни у бік їх зниження, нормалізуючи прибутки підприємців до середньоринкового рівня.

Здорова конкуренція оптимізує якість об'єктів. При її відсутності (в умовах природної чи штучної монополії) класичні ринкові підходи до оцінки втрачають свою ефективність, оскільки реальна ринкова вартість формується лише на конкурентному полі.

Принцип зміни (динамічності). Нерухомість перебуває в стані постійної трансформації. Змінюються фізичні характеристики будівель (фізичний знос), еволюціонують технології (моральний знос), трансформується законодавче поле та демографічний профіль регіону. Оцінювач не має права розглядати вартість як статичну константу - звіт про оцінку відображає вартість об'єкта виключно на конкретну дату (дату оцінки).

Професійний аналіз завжди включає дослідження життєвих циклів об'єкта та макросередовища з метою прогнозування трендів на середньострокову перспективу (рис. 4.3).

Для земель сільськогосподарського призначення цифровізація дозволяє інтегрувати в оціночні моделі супутникові дані, зокрема індекс вегетації, що допомагає об'єктивно оцінити реальну економічну родючість ґрунтів на конкретному масиві за останні кілька років, нівелюючи ризик використання застарілих даних бонітування.

Схема оцінки земель та нерухомості



Рис. 4.3. Схема оцінки земель та нерухомості

Схема демонструє логічну послідовність сучасного процесу оцінки земель і нерухомості та відображає єдність технологічного та аналітичного підходів у процесі оцінювання земельних ресурсів.

На першому етапі використовується ГІС та просторові дані, що забезпечує точність і комплексність інформації. Далі проводиться аналіз факторів розташування (зокрема, інфраструктура), який дозволяє врахувати природні та техногенні параметри території.

Завершальний етап - мінімізація суб'єктивізму оцінювача, що досягається завдяки цифровим показникам і просторовим моделям, які підвищують достовірність результатів оцінки.

Окремим вагомим вектором розвитку методології є врахування екологічних чинників та концепції сталого розвитку (ESG-критеріїв). Антропогенне навантаження, ерозія, ризики підтоплення або хімічного забруднення територій формують так звані «екологічні дисконти». Якщо ділянка зазнала деградації, оцінювач зобов'язаний закласти у фінансову модель витрати на її рекультивацію або відновлення, що безпосередньо знижує її поточну ринкову вартість. Зворотний ефект

мають об'єкти нерухомості із «зеленими» сертифікатами або енергоефективними рішеннями: їхній інвестиційний потенціал вищий, що відображається у зниженні ставки дисконтування при застосуванні дохідного підходу.

4.4. Етапи оцінки земель та нерухомості

Процес визначення вартості земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна є чітко регламентованою процедурою, яка поєднує фінансово-економічний аналіз, правовий аудит та дослідження ринку. Системний підхід до проведення оцінки дозволяє мінімізувати ризики та забезпечити об'єктивність фінальних результатів. Загалом цей процес поділяється на кілька послідовних та взаємопов'язаних етапів.

1. Підготовчий етап та формування завдання

Будь-яка оцінка починається з чіткого визначення її мети (наприклад, для укладення угоди купівлі-продажу, оподаткування, застави в банку чи вирішення судових спорів). На цьому етапі оцінювач разом із замовником формують завдання на оцінку, де фіксують:

- ~ точну дату оцінки (момент, на який визначається вартість);
- ~ вид вартості (ринкова, ліквідаційна, інвестиційна тощо);
- ~ правовий статус об'єкта (власність, оренда).

Етап завершується укладанням офіційного договору про надання послуг.

2. Збір, верифікація даних та натурний огляд

Цей крок передбачає акумуляцію всієї доступної інформації про об'єкт. Оцінювач вивчає правовстановлюючі документи, технічні

паспорти, кадастрові плани та бухгалтерські відомості.

Обов'язковим елементом є фізичний огляд об'єкта на місці. Під час огляду фіксуються фактичний стан нерухомості, знос конструкцій, наявність комунікацій, а для земельних ділянок - рельєф, наявність насаджень та особливості прилеглої інфраструктури. Паралельно здійснюється збір зовнішньої інформації: аналізуються макроекономічні показники регіону та поточний стан конкретного сегмента ринку нерухомості.

3. Аналіз найефективнішого використання

Це фундаментальний етап аналізу штучної нерухомості та особливо земельних ділянок (як відтворюваних, так і невідтворюваних ресурсів). Оцінювач визначає такий напрям використання майна, який є:

- ~ юридично дозволеним (відповідає зонінгу та цільовому призначенню);
- ~ фізично можливим (враховує розміри, ґрунти, архітектуру);
- ~ фінансово виправданим;
- ~ максимально продуктивним (приносить найбільший дохід або капіталізацію).

4. Вибір методів та проведення розрахунків

Залежно від типу об'єкта, обсягу ринкових даних та мети оцінки, фахівець застосовує три класичні підходи:

Порівняльний (ринковий) – базується на зіставленні об'єкта з нещодавніми угодами або пропозиціями подібного майна (аналогів) із внесенням коригуючих коефіцієнтів.

Дохідний – розраховує теперішню вартість майбутніх чистих доходів, які об'єкт може згенерувати від оренди чи комерційної

експлуатації (методи капіталізації або дисконтування грошових потоків).

Витратний (майновий) – визначає вартість відтворення або заміщення споруди (з урахуванням зносу) у поєднанні з ринковою вартістю земельної ділянки.

5. Узгодження результатів та фіналізація

Оскільки різні підходи можуть давати неоднакові результати через специфіку розрахунків, оцінювач проводить процедуру узгодження. Шляхом присвоєння вагових коефіцієнтів кожному методу виводиться єдина підсумкова величина вартості. Вона має бути обґрунтованою та логічно впливати з проведеного аналізу.

6. Складання та передача звіту

Заключним кроком є оформлення звіту про оцінку майна. Це офіційний документ, що містить повний опис дослідження, розрахункову частину, копії використаних документів, фотофіксацію та професійний висновок оцінювача. Звіт підписується, скріплюється печаткою та реєструється в єдиній державній базі даних (якщо цього вимагає чинне законодавство).

Незалежна оцінка земельної ділянки чи нерухомого майна здійснюється лише за наявності правових підстав. Такими підставами може бути договір, укладений між замовником та виконавцем оцінки, або ж постанова (ухвала), винесена судом, органом кримінального переслідування чи адміністративним органом. Договір укладається у простій письмовій формі, що відповідає вимогам чинного законодавства.

Під час укладання договору оцінювач разом із замовником формує завдання на оцінку. Це завдання є невід'ємним додатком до

договору, а його копія обов'язково додається до звіту про оцінку. У завданні зазначаються мета проведення оцінки, вид вартості, яку необхідно визначити, дата оцінки, склад об'єктів, а також майнові права, що підлягають аналізу. Якщо оцінюється нерухомість, у завданні вказується площа земельної ділянки та характеристика нерухомих поліпшень. За потреби замовник та оцінювач можуть включити додаткові відомості, які уточнюють умови проведення оцінки.

У випадку, коли оцінка проводиться на підставі постанови чи ухвали, у відповідному документі мають бути чітко визначені основні характеристики об'єкта оцінки. Якщо виникає необхідність у проведенні технічної інвентаризації, діагностики чи експертизи технічного стану окремих конструкцій або всього об'єкта, замовник надає оцінювачу відповідний висновок. За погодженням із замовником оцінювач може залучати спеціалізованих фахівців чи організації на договірній основі.

Дата оцінки встановлюється не раніше дня фактичного огляду об'єкта або укладання договору чи дати винесення постанови. Винятком є лише випадки застосування індексного методу оцінки. При використанні ринкових методів визначення вартості ціни приймаються станом на дату оцінки.

Збір та аналіз інформації є наступним важливим етапом. Він включає пошук даних про об'єкти-аналоги, отримання вихідних характеристик від замовника та їх подальший аналіз. Оцінювач самостійно визначає склад, обсяг та джерела інформації, виходячи з вимог до достовірності та обґрунтованості результатів оцінки.

Вимоги до інформації умовно поділяються на дві групи: дані, що

надаються замовником, та інформація, яку оцінювач використовує самостійно під час проведення оцінки. Перша група визначається складом необхідних документів та правилами їх оформлення, друга — стандартами та методиками оцінки, що забезпечують об'єктивність і точність результатів.

Для проведення незалежної оцінки земельних ділянок чи нерухомості замовник, власник або інші заінтересовані особи повинні надати оцінювачу пакет документів, що підтверджує правовий статус та технічні характеристики об'єкта. До таких документів належать:

- по-перше, це копія свідоцтва про державну реєстрацію капітальної будівлі, споруди, ізольованого приміщення чи машиномісця (якщо такого документа немає, подається витяг із реєстраційної книги або інший документ, що підтверджує права на нерухомі поліпшення);

- по-друге, необхідна копія документа, який засвідчує майнові права на земельну ділянку.

Важливим є також технічний паспорт або інший документ, що містить відомості про об'ємно-планувальні показники та конструктивні характеристики об'єкта. Для юридичних осіб подаються інвентарні картки обліку основних засобів, а для індивідуальних підприємців – витяг із книги обліку доходів та витрат. Додатково надається проєктно-кошторисна документація, договори оренди, документи, що підтверджують придбання об'єкта. Оцінювач також отримує відомості про доходи, витрати на утримання та експлуатацію, комунальні послуги, а також інформацію про реконструкцію, капітальні чи поточні ремонти. Обов'язковими є дані щодо ставок і розмірів земельного та майнового податку, включно з

поправочними коефіцієнтами. Для юридичних осіб додаються бухгалтерські документи відповідних служб, а для підприємців - книга обліку доходів і витрат.

Необхідність надання повного пакета документів або його частини визначає оцінювач. Усі копії мають бути засвідчені у встановленому законодавством порядку, підписані замовником або іншими особами, які їх надають, та скріплені печаткою. Відповідальність за достовірність інформації несе той, хто її подає. Тому документальне забезпечення є ключовим етапом незалежної оцінки, адже саме воно створює основу для аналізу, розрахунків та визначення реальної вартості земельної ділянки чи нерухомості.

У процесі проведення незалежної оцінки земельних ділянок та нерухомості важливе значення має правильне оформлення та засвідчення документів. Копії, які надаються замовником, власником або іншими зацікавленими особами, повинні бути засвідчені відповідно до вимог чинного законодавства. Це стосується як правовстановлюючих документів, так і довідок, розрахунків чи таблиць. Усі вони мають бути підписані відповідними особами та скріплені печаткою, що гарантує їхню юридичну силу.

Відповідальність за достовірність інформації покладається на того, хто її надає. Замовник оцінки відповідає за правильність даних у своїх документах, а власник чи треті особи - за ті відомості, які вони передають оцінювачу. Це правило забезпечує прозорість процесу та захищає інтереси всіх сторін.

Вимоги до інформації, що використовується під час оцінки, визначаються правилами її аналізу, відбору та подання у звіті. Оцінювач має право застосовувати різні джерела, щоб отримати

максимально обґрунтований результат. До таких джерел належать дані з Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстру цін та вартості земельних ділянок Державного земельного кадастру, технічна та проєктно-кошторисна документація на об'єкти-аналоги.

Додатково використовуються прайс-листи, класифікатори, нормативні терміни служби основних засобів, номенклатурні довідники, типові системи технічного обслуговування та ремонту. Важливим джерелом є інформація про ціни попиту та пропозиції, що публікується ріелтерськими агентствами, будівельними та інвестиційними компаніями, а також дані про ставки оренди, як договірні, так і встановлені законодавством. Оцінювач може користуватися довідковою та нормативною літературою, спеціалізованими виданнями з оцінки вартості, експертними думками фахівців, даними зі ЗМІ, збірниками питомих показників вартості будівництва та експлуатаційних витрат. Важливими є також звіти про оцінку об'єктів-аналогів, бази даних виконавців оцінки та інших організацій.

Інформаційне забезпечення оцінки є багатокомпонентним і включає як документи замовника, так і зовнішні джерела. Це дозволяє сформувати комплексне уявлення про об'єкт, забезпечити достовірність результатів та відповідність оцінки реальним ринковим умовам. Отримана вихідна інформація та документи аналізуються оцінювачем, вивчається склад та обсяг їх надання, досліджується відображений у документах рівень вартості на відповідність до рівня цін (вартості) об'єктів-аналогів. Обсяг розрахунків та його деталізація залежить від вихідної інформації та документів, що використовуються

щодо оцінки вартості. При аналізі інформації та наданих документів враховуються результати огляду об'єкта оцінки та місця його розташування. У разі виявлення в документах невідповідностей, протиріч чи виникнення сумнівів у їх достовірності оцінювач має право уточнювати вихідні дані та застосовувати їх у подальших розрахунках або використовувати для оцінки іншу обґрунтовану інформацію.

При оцінці вартості оцінювач не може використовувати інформацію про події, що відбулися з об'єктом оцінки після дати оцінки. Посилання на основні джерела інформації, що використовується при проведенні аналізу та розрахунків, відображаються у звіті про оцінку. Якщо оцінювач не може вказати посилання на джерело інформації, і це може вплинути на результат незалежної оцінки, оцінювач вказує це у звіті про оцінку у передумовах та обмеженнях. Відповідальність за обґрунтованість такої інформації несе оцінювач.

У процесі незалежної оцінки земельних ділянок та нерухомості ключове значення має якісний аналіз отриманої інформації та документів. Оцінювач уважно вивчає їх склад і обсяг, перевіряє, наскільки відображені у них показники вартості відповідають рівню цін на об'єкти-аналоги. Саме зіставлення з ринковими даними дозволяє зробити висновки про реальну ціну майна.

Обсяг розрахунків та ступінь їх деталізації напряму залежать від того, які вихідні дані були надані. Чим повніша та достовірніша інформація, тим точнішими будуть результати оцінки. При цьому оцінювач враховує не лише документи, а й результати візуального огляду об'єкта на місці його розташування.

Якщо у документах виявляються суперечності чи виникають сумніви щодо їх достовірності, оцінювач має право уточнити вихідні дані або використати інші обґрунтовані джерела. Це забезпечує об'єктивність та захищає від помилкових висновків. Важливо пам'ятати, що при оцінці не можна брати до уваги події, які відбулися після визначеної дати оцінки, адже це спотворює результат.

Усі основні джерела інформації, використані для аналізу та розрахунків, обов'язково зазначаються у звіті про оцінку. Якщо оцінювач не може послатися на конкретне джерело, але така інформація впливає на результат, він зобов'язаний відобразити це у розділі «Передумови та обмеження». Відповідальність за обґрунтованість використаної інформації несе саме оцінювач, адже від його професійності залежить достовірність та практична цінність результатів оцінки.

Саме етап аналізу інформації є центральним у процесі оцінки земель та нерухомості. Він поєднує документальні дані, результати огляду та ринкові показники, формуючи основу для об'єктивного визначення вартості майна.

4.5. Методики проведення оцінки земель

Класична процедура експертної грошової оцінки, регламентована Постановою Кабміну від 11 жовтня 2002 року, на сучасному етапі розвитку українського ринку нерухомості зазнає суттєвих трансформацій. Сучасні геополітичні, економічні та технологічні реалії змушують оцінювачів переосмислювати підходи до аналізу найефективнішого використання та адаптувати традиційні методи

розрахунку до умов підвищеної невизначеності.

Сьогодні традиційні критерії оцінки земельних ділянок та капітальних споруд доповнюються новими безпековими та інфраструктурними факторами, які раніше не мали вирішального значення:

- при аналізі *фізичної придатності* та *юридичної забезпеченості* критично важливими стали ризики фізичного пошкодження майна, близькість до зони активних дій або кордону, а також наявність захисних інженерних споруд (укриттів, систем автономного життєзабезпечення);

- *економічна доцільність* зазнала географічного зміщення. Попит перерозподілився на користь західних та центральних регіонів України, які стали хабами для релокації бізнесу та внутрішньо переміщених осіб. Це зумовлює аномально високі ставки капіталізації в одних регіонах і падіння ліквідності в інших;

- *фактор якості ґрунтів та екологічного стану* тепер обов'язково включає перевірку на предмет техногенного забруднення чи мінної небезпеки (для земель сільськогосподарського призначення).

Об'єктом оцінки виступає земельна ділянка або її частина з конкретним місцем розташування та визначеними правами. При цьому ділянка розглядається як вільна від забудови та придатна для найефективнішого використання. Центральним етапом є аналіз і вибір варіанту використання, який забезпечує найбільший чистий прибуток у певний період часу з урахуванням юридичних, містобудівних, фізичних та фінансових обмежень. Експерт має оцінити, чи є використання ділянки фізично можливим, економічно виправданим та максимально прибутковим.

Критеріями визначення найкращого використання виступають: фізична придатність (розмір, конфігурація, інженерно-геологічні умови, схил поверхні, якість ґрунтів, рівень ґрунтових вод, наявність небезпечних процесів); юридична забезпеченість (право власності чи користування, правила забудови, щільність забудови, екологічні вимоги, правові обтяження, сервітути); економічна доцільність (ринковий попит, конкуренція, податкові умови).

Методика передбачає три основні підходи:

- ~ капіталізація чистого операційного або рентного доходу;
- ~ порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;
- ~ обрахунку витрат на земельні поліпшення.

Метод капіталізації базується на аналізі доходів від оренди чи використання землі. Пряма капіталізація передбачає сталість грошового потоку, а непряма - його змінність у часі та врахування майбутнього продажу.

Метод порівняння цін продажу орієнтований на ринкову кон'юнктуру. Він включає виявлення фактичних угод, перевірку їх умов, вибір одиниці порівняння (ціна за м², погонний метр фронту, одиницю щільності тощо), внесення поправок за правовим статусом, умовами продажу, датою угоди, місцеположенням, фізичними характеристиками та вимогами до забудови.

Метод обрахунку витрат на поліпшення застосовується для ділянок, які вже мають або передбачають поліпшення. Вартість визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу чи використання ділянки та витратами на поліпшення.

Процедура оцінки включає:

- обстеження ділянки та аналіз ринку;

- визначення виду вартості відповідно до умов угоди;
- складання завдання та укладання договору;
- збір і аналіз вихідних даних;
- визначення найефективнішого використання;
- вибір методичних підходів;
- розрахунок вартості та формулювання висновку;
- складання звіту з відповідними розрахунками.

Звіт має містити обґрунтування застосованих методів, розрахунки доходів, ставки капіталізації, рівень витрат на поліпшення та фактори порівняння.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за кількома методичними підходами, які дозволяють визначити її реальну ринкову вартість. До них належать: капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма та непряма), порівняння цін продажу подібних земельних ділянок, а також урахування витрат на земельні поліпшення. Вибір конкретного підходу залежить від того, яка інформація про об'єкт оцінки є найбільш повною та достовірною.

Метод капіталізації чистого операційного або рентного доходу є одним із ключових у визначенні вартості земельної ділянки. Він базується на припущенні, що ділянка використовується найбільш ефективним чином, але при цьому враховуються існуючі обмеження та обтяження.

Чистий операційний дохід визначається шляхом аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Це показник, який відображає реальний прибуток від використання ділянки після вирахування витрат на її утримання.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним

доходом від продукції, отриманої на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника. Таким чином, він показує економічний ефект від використання землі у виробничих цілях.

Для земельних ділянок із поліпшеннями дохід розподіляється між двома складовими - самою землею та здійсненими поліпшеннями. Це дозволяє більш точно визначити частку доходу, яка належить саме землі.

Пряма капіталізація базується на припущенні про сталість грошового потоку. У цьому випадку вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{\text{кп}} = \frac{D_o}{C_k}$$

де $Ц_{\text{кп}}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;

D_o - чистий операційний або рентний дохід;

C_k - ставка капіталізації.

Застосування методів капіталізації дозволяє оцінити земельну ділянку як актив, що приносить дохід, і визначити її ринкову ціну з урахуванням реальних економічних умов. Це є базовим підходом у практиці експертної грошової оцінки, який забезпечує найбільш обґрунтований результат.

У практиці експертної грошової оцінки земельна ділянка може визначатися за *методом непрямої капіталізації*, який враховує змінність доходів у часі та можливість подальшого продажу. Цей метод базується на припущенні, що грошові потоки від використання земельної ділянки змінюються протягом певного періоду, а після його завершення ділянка може бути реалізована на ринку. У такому випадку

вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів та реверсії (ціни продажу після закінчення періоду використання). Формула має вигляд:

$$B_{\text{нк}} = \sum_{i=1}^n \frac{D_{Oi}}{(1 + C_k)^i} + \frac{P}{(1 + C_k)^n}$$

де:

- ~ $B_{\text{нк}}$ - вартість земельної ділянки за методом непрямої капіталізації;
- ~ D_{Oi} - очікуваний чистий операційний або рентний дохід у i -му році;
- ~ C_k - ставка капіталізації;
- ~ P - поточна вартість реверсії (ціни продажу після завершення періоду);
- ~ n - кількість років, що враховуються.

Ставка капіталізації визначається як співвідношення між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, або ж розраховується на основі норми віддачі на інвестований капітал з урахуванням змін вартості грошей. Для земельних ділянок із поліпшеннями ставка може уточнюватися як різниця між загальною ставкою капіталізації та нормою повернення капіталу, з урахуванням питомої ваги вартості поліпшень.

Приклад розрахунку: Припустимо, земельна ділянка приносить очікуваний чистий операційний дохід у розмірі 100 000 грн щороку протягом 5 років. Ставка капіталізації становить 12% ($C_k=0,12$). Після 5 років планується продаж ділянки за 1 000 000 грн.

Розрахунок:

$$B_{\text{нк}} = \frac{100000}{(1+0,12)^1} + \frac{100000}{(1+0,12)^2} + \frac{100000}{(1+0,12)^3} + \frac{100000}{(1+0,12)^4} + \frac{100000}{(1+0,12)^5}$$

$$B_{\text{нк}} \approx 89285 + 79718 + 71177 + 63551 + 56742 + 567420 = 948893 \text{ грн}$$

Отже, за умов непрямої капіталізації вартість земельної ділянки становить близько 949 тис. грн.

Непряма капіталізація дозволяє врахувати змінність доходів та майбутню реверсію, а метод зіставлення цін продажу - орієнтуватися на реальні ринкові угоди з урахуванням поправок. Обидва підходи доповнюють один одного й забезпечують комплексність оцінки (табл. 4.3).

Таблиця 4.3

Порівняння методів оцінки за капіталізацією доходу

Ознака	Пряма капіталізація	Непряма капіталізація
Сутність методу	Вартість визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації.	Вартість визначається як поточна вартість майбутніх доходів протягом певного періоду плюс реверсія (ціна продажу після завершення періоду).
Припущення	Грошовий потік є постійним і незмінним у часі.	Грошовий потік змінюється, обмежений у часі, враховується майбутній продаж ділянки.
Джерело доходу	Стабільний чистий операційний або рентний дохід.	Очікувані доходи за роками та реверсія.
Сфера застосування	Для ділянок із прогнозованим стабільним доходом (наприклад, довгострокова оренда).	Для ділянок із проєктами, де доходи змінюються у часі, або планується продаж після певного періоду.
Переваги	Простота розрахунку, швидке визначення вартості.	Більш реалістичне врахування змін доходів та майбутньої реверсії.
Недоліки	Не враховує змінність доходів у часі.	Складніший розрахунок, потребує прогнозування доходів і ціни продажу.

Пряма капіталізація є простим і швидким методом оцінки земельної ділянки, який застосовується у випадках стабільного та незмінного доходу. Вона дозволяє отримати результат на основі одного показника - співвідношення доходу до ставки капіталізації. Натомість непряма капіталізація враховує змінність грошових потоків

у часі та можливість майбутнього продажу ділянки, що робить її більш реалістичною для проєктів із обмеженим періодом використання. Таким чином, вибір між прямим і непрямим методом залежить від характеру доходів та умов функціонування земельної ділянки: перший підхід зручний для стабільних активів, другий - для інвестиційних проєктів із прогнозованими змінами та реверсією.

У процесі експертної грошової оцінки земельних ділянок застосовуються різні методичні підходи, які дозволяють врахувати як ринкові умови, так і особливості самого об'єкта.

За методом *зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок* за основу беруться фактичні ціни угод із ділянками, що максимально збігаються за характеристиками з оцінюваною.

Він базується на аналізі ринкових угод і визначає вартість ділянки на рівні цін, що склалися на ринку. Для цього застосовуються поправки, які враховують відмінності в умовах угод та характеристиках ділянок. Поправки можуть визначатися попарним порівнянням або статистичним аналізом. Якщо на ринку є велика кількість таких продажів, для підвищення точності можуть використовуватися методи математичної статистики. При цьому вартість визначається шляхом внесення поправок до цін продажу аналогів, які враховують відмінності в умовах угод та характеристиках.

Скоригована ціна продажу аналогічної ділянки визначається за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{за}} = \text{Ц}_{\text{а}} + \sum_{j=1}^m \Delta \text{Ц}_{\text{а}j}$$

де:

- ~ $\Pi_{\text{за}}$ - скоригована ціна продажу а-ї подібної ділянки;
- ~ $\Pi_{\text{а}}$ - фактична ціна продажу а-ї ділянки;
- ~ m - кількість факторів порівняння;
- ~ $\Delta\Pi_{\text{aj}}$ - поправка в ціні (+ або –) за j-м фактором порівняння.

Остаточна вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів, що забезпечує найбільш об'єктивне відображення ринкової ситуації.

Інший підхід – *обрахунку витрат на земельні поліпшення*. Він застосовується для ділянок, що вже мають поліпшення або плануються до їх здійснення, за умови найбільш ефективного використання. Вартість у цьому випадку визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (або капіталізованим чистим доходом від її використання) та витратами на поліпшення. Формула має вигляд:

$$\Pi_{\text{в}} = \Pi_{\text{о}} - B_{\text{ос}}$$

де:

- ~ $\Pi_{\text{в}}$ - вартість земельної ділянки з урахуванням витрат на поліпшення;
- ~ $\Pi_{\text{о}}$ - очікуваний дохід від продажу або капіталізований чистий операційний чи рентний дохід;
- ~ $B_{\text{ос}}$ - витрати на земельні поліпшення.

Якщо доходи та витрати розподіляються нерівномірно у часі, застосовується дисконтування грошових потоків, що дозволяє визначити їх поточну вартість. Для поліпшених ділянок оцінка може також базуватися на співвідношенні ринкової вартості землі та вартості поліпшень у конкретному районі.

Таким чином, метод зіставлення цін продажу орієнтується на реальні ринкові угоди, а метод витрат на поліпшення враховує економічний ефект від інвестицій у розвиток ділянки. Їх застосування забезпечує комплексність та обґрунтованість визначення вартості землі.

Порівняльний метод оцінки земельних ділянок застосовується тоді, коли є достатня кількість ринкових угод із подібними об'єктами. Він передбачає чітку послідовність дій, яка забезпечує об'єктивність результатів.

Спершу здійснюється виявлення фактичних продажів земельних ділянок на відповідному ринку чи його сегментах. Далі проводиться перевірка характеру угод, щоб упевнитися, що вони не були вимушеними, а сторони діяли свідомо та раціонально.

Наступним кроком є визначення одиниці порівняння. Залежно від характеру використання ділянки це може бути ціна за квадратний метр площі, за погонний метр фронтальної межі, за одиницю щільності забудови, за квадратний чи кубічний метр будівлі, розташованої на ділянці. У деяких випадках одиницею порівняння виступають елементи поліпшень, що приносять прибуток – наприклад, квартира, місце в гаражі чи паркувальний майданчик.

Після цього проводиться внесення поправок, які враховують відмінності між оцінюваною ділянкою та ділянками-аналогами. Для цього використовується таблиця поправок, що охоплює такі фактори:

- ~ правовий статус земельної ділянки (наявність права власності, користування, сервітутів чи обтяжень);
- ~ умови продажу (вільний, вимушений, ліквідаційний тощо);
- ~ дата угоди (з урахуванням інфляції, сезонності та активності

ринку);

- ~ місцеположення (категорія міста, віддаленість від центрів тяжіння);

- ~ фізичні характеристики (розмір, конфігурація, інженерно-геологічні параметри, стан ґрунтів, наявність ґрунтових вод або небезпечних процесів);

- ~ використання прилеглої території (щільність населення, інженерно-транспортна інфраструктура, якість середовища);

- ~ вимоги до забудови та використання (функціональне зонування, технічні умови, природоохоронні обмеження, охорона пам'яток).

Порівняльний метод дозволяє визначити ринкову вартість земельної ділянки шляхом коригування цін продажу аналогів, забезпечуючи найбільш реалістичне відображення ринкових умов. Він є одним із найпрактичніших методів, оскільки спирається на реальні угоди та враховує широкий спектр факторів, що впливають на ціну.

У порівняльному методі важливим етапом є визначення скоригованої ціни продажу кожної ділянки-аналога так, ніби вона мала ті ж характеристики, що й оцінювана ділянка. Це означає, що всі відмінності між об'єктами повинні бути усунені шляхом внесення поправок.

Поправки завжди здійснюються у напрямку від ділянки, що порівнюється, до оцінюваної. Якщо споживчі властивості аналога є кращими за параметри ділянки, яка оцінюється, його фактична ціна зменшується. Якщо ж вони поступаються — ціна аналога збільшується. Таким чином досягається приведення умов угоди до єдиної бази порівняння.

Техніка застосування методу ґрунтується на суворому дотриманні послідовності внесення поправок. Коригування може проводитися:

- ~ у грошовій формі (гривнях), коли визначається абсолютна різниця в ціні;
- ~ у відсотках, коли враховується відносне відхилення.

Поправки можуть застосовуватися як за кожним фактором окремо, так і за всією їх сукупністю. При цьому використовуються два підходи: незалежне сумування поправок та кумулятивне перемноження значень виправлень.

У результаті отримується скоригована ціна продажу аналога, яка максимально наближена до умов оцінюваної ділянки. Саме ці скориговані показники слугують базою для визначення ринкової вартості земельної ділянки за порівняльним методом. Визначення вартості земельної ділянки за порівняльним методом є одним із найбільш орієнтованих на реальну кон'юнктуру ринку, адже він спирається на фактичні ціни продажу аналогічних об'єктів. Саме тому цей підхід вважається найбільш привабливим для практичного застосування.

Разом із тим, його використання має певні труднощі. По-перше, ринок землі в Україні ще не є достатньо розвинутим, що обмежує кількість достовірних угод для аналізу. По-друге, техніка внесення поправок при співставленні продажів потребує більшої деталізації та стандартизації. Часто виникає проблема з обґрунтуванням кількісних значень коригуючих коефіцієнтів, які враховують відмінності між оцінюваною ділянкою та аналогами.

Хоча порівняльний метод забезпечує найбільш реалістичне

відображення ринкової вартості, його ефективність залежить від наявності розвинутого ринку та якісно розробленої системи поправок. Це робить його водночас перспективним і складним у практичному застосуванні.

Якщо доходи та витрати розподіляються нерівномірно у часі, застосовується *дисконтування грошових потоків*, що дозволяє визначити їх поточну вартість. Для поліпшених ділянок оцінка може також базуватися на співвідношенні ринкової вартості землі та вартості поліпшень у конкретному районі.

Процедура проведення експертної грошової оцінки включає такі етапи:

- ~ обстеження земельної ділянки та аналіз ринку землі;
- ~ визначення виду вартості відповідно до умов угоди;
- ~ складання завдання та укладання договору на оцінку;
- ~ збір, обробка та аналіз вихідних даних;
- ~ визначення раціонального та економічно доцільного використання земельної ділянки;
- ~ вибір і обґрунтування методичних підходів;
- ~ розрахунок вартості за обраними методами та формулювання висновку;
- ~ складання звіту про оцінку з відповідними розрахунками.

У звіті, залежно від застосованого методу, зазначаються:

- ~ при порівняльному підході - фактори порівняння та розміри поправок;
- ~ при капіталізації доходу - розрахунок річного доходу та ставка капіталізації;
- ~ при врахуванні витрат на поліпшення — рівень цін продажу

поліпшених ділянок та витрати на їх здійснення.

Метод витрат на поліпшення дозволяє врахувати економічний ефект від інвестицій у розвиток земельної ділянки та забезпечує більш точне визначення її вартості.

Сучасний етап розвитку ринку характеризується масштабною інтеграцією оціночної діяльності в цифрову екосистему держави. Обов'язкова реєстрація звітів у Єдиній базі даних звітів про оцінку Фонду державного майна України та автоматичне визначення е-вартості змінили підготовчий етап роботи. Експерт тепер виступає не просто збирачем інформації, а верифікатором, який повинен довести або спростувати відповідність автоматично згенерованих державою індикативів реальному стану конкретної земельної ділянки чи будівлі на основі детального натурного огляду.

Окремим великим напрямком стала оцінка збитків, нанесених нерухомості та земельним ресурсам внаслідок бойових дій. Методологія зміщується в бік детального комбінування витратного підходу (моделювання вартості відновлення об'єкта до первісного стану з урахуванням сучасних будівельних стандартів) та інженерно-технічної експертизи руйнувань, що є юридичним підґрунтям для подання позовів до міжнародних судових інстанцій.

Концепція екологічного, соціального та корпоративного управління (ESG) активно впроваджується в девелопмент. Наявність міжнародних екологічних сертифікатів (LEED, BREEAM) підвищує інвестиційну привабливість комерційної нерухомості, що відображається у зниженні ставок дисконтування та підвищенні вартості об'єктів.

4.6. Методики проведення оцінки нерухомого майна

Оцінка майна, зокрема земельних ділянок та об'єктів нерухомості, у науково-методичному розумінні постає як цілісний процес, що базується на застосуванні різних підходів (табл. 4.4), кожен з яких має власну логіку та сферу практичного використання. Вона не зводиться лише до арифметичних розрахунків, а є системою, що враховує економічні, правові та ринкові чинники.

Витратний підхід у цьому контексті розглядається як спосіб визначення вартості майна через аналіз витрат на його відтворення або заміщення. Він виходить із припущення, що жоден покупець не заплатить більше, ніж коштує створення аналогічного об'єкта з тією ж корисністю. Для нерухомості це означає врахування вартості будівельних матеріалів, робіт та інженерних систем із коригуванням на ступінь фізичного та функціонального зносу.

Дохідний підхід, навпаки, орієнтується на майбутні вигоди від використання майна. Його сутність полягає у визначенні поточної вартості очікуваних доходів, які може принести земельна ділянка чи будівля. Тут важливими є принципи очікування та найбільш ефективного використання: вартість визначається не лише теперішнім станом, а й потенціалом об'єкта приносити дохід у майбутньому. Саме тому цей підхід широко застосовується для комерційної нерухомості та земель під забудову.

Порівняльний підхід базується на аналізі ринкових угод із подібними об'єктами. Він дозволяє співставити оцінюваний об'єкт із аналогами, враховуючи місце розташування, фізичні характеристики

та умови продажу. Для ринку землі та житлової нерухомості цей підхід є найбільш поширеним, адже саме він відображає реальну поведінку покупців і продавців.

Таблиця 4.4

Методи оцінки нерухомості

Метод / Підхід оцінки	Переваги	Недоліки	Сфера оптимального застосування
Порівняльний підхід (метод зіставлення продажів, метод ринкових індикаторів)	Пряма орієнтація на поточні ринкові ціни; висока об'єктивність та верифікованість результатів за умови наявності розвиненого й прозорого ринку аналогів.	Висока залежність від доступності та достовірності інформації про реальні угоди; суб'єктивізм при виборі коефіцієнтів коригування (поправок).	Житлова нерухомість (квартири, котеджі), типова комерційна нерухомість, земельні ділянки на активному первинному/вторинному ринках.
Дохідний підхід (методи дисконтування грошових потоків та прямої капіталізації)	Відображає реальну інвестиційну логіку покупця; враховує часову вартість грошей та потенційну капіталізацію об'єкта.	Потребує складного моніторингу та прогнозування операційних доходів/витрат; висока чутливість результату до розрахунку ставки дисконтування чи капіталізації.	Офісні центри, торгово-розважальні комплекси, складські логістичні парки, земельні ділянки, що здаються в довгострокову оренду.
Витратний підхід (метод прямого відтворення, метод заміщення)	Максимальна об'єктивність при оцінці унікальних, спеціалізованих або новозбудованих об'єктів, для яких відсутній ринок аналогів.	Наявність труднощів при математичному розрахунку та диференціації сукупного зносу (фізичного, функціонального, економічного); ігнорування поточного ринкового попиту.	Новобудови на стадії завершення, промислові підприємства, гідротехнічні, інженерні споруди, об'єкти соціальної інфраструктури.
Залишковий метод (як варіація доходного або комбінованого підходу)	Дозволяє математично виокремити вартість земельної ділянки; безпосередньо реалізує принцип найбільш ефективного використання.	Висока кумулятивна складність розрахунків; чутливість до похибок при моделюванні кошторисної вартості будівництва та норми прибутку девелопера.	Неоцінені (вакантні) земельні ділянки, території під реконструкцію або інвестиційні проекти девелопменту.

Особливе місце займає залишковий метод, який

використовується переважно для оцінки земельних ділянок під забудову. Його логіка полягає у визначенні вартості землі як залишку після віднімання із прогнозованої вартості майбутнього об'єкта витрат на будівництво та прибутку забудовника. Таким чином, земля оцінюється не лише як ресурс, а як інвестиційний актив, здатний приносити дохід у майбутньому. Цей метод дозволяє врахувати потенційну корисність ділянки та її здатність трансформуватися у нерухомість із високою ринковою вартістю.

З прогнозованої ринкової вартості або чистого доходу від функціонування єдиного майнового комплексу (земля + будівля) віднімаються витрати на створення (будівництво) цих поліпшень разом із нормованим прибутком забудовника. Отриманий залишок капіталізується за відповідною ставкою, визначаючи вартість землі як інвестиційного активу. Метод незамінний для оцінки незабудованих ділянок у межах міст, оскільки дозволяє оцінити латентний потенціал просторового розвитку території.

Узагальнюючи, слід підкреслити, що зазначені методичні підходи утворюють синергетичну науково-методичну тріаду. Вони забезпечують багатогранний погляд на об'єкт: від витрат на його фізичне створення до потенційних доходів і ринкових умов. Саме завдяки такій комплексності експертна оцінка землі та нерухомості стає достовірним інструментом, що має юридичну силу у господарських, податкових і цивільно-правових відносинах.

Оцінювання майна являє собою чітко структуровану, стандартизовану й юридично регламентовану послідовність процедур. У вітчизняній та міжнародній практиці професійної діяльності виокремлюють сім імперативних етапів цього процесу (рис. 4.4).



Рис. 4.4. Послідовність експертної оцінки нерухомості

На *першому етапі процесу оцінки майна* - «Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта» - здійснюється комплекс дій, що формує основу всієї подальшої роботи. Спершу оцінювач ідентифікує об'єкт, який підлягає оцінюванню, та складає його детальний опис. У цьому описі фіксуються дані про місце розташування майна, його правовий статус, складові елементи та інші характеристики, що мають значення для визначення вартості. Далі визначається мета оцінки, адже саме вона зумовлює вид вартості, яку необхідно встановити, а також визначає характер інформаційних джерел, принципи та методичні підходи, якими буде керуватися оцінювач. Відповідно до мети обирається конкретний вид оціночної вартості, що має узгоджуватися з чинними законодавчими стандартами та загальноприйнятими правилами професійної діяльності.

Наступним кроком є встановлення дати оцінки - календарної дати, станом на яку визначається вартість об'єкта. Це важливий параметр, адже він фіксує часові межі оцінювання. Правові підстави

проведення оцінки закріплюються у письмовому договорі між суб'єктом оціночної діяльності та замовником, або ж у судовій ухвалі про призначення експертизи. Договір може бути двостороннім чи багатостороннім. У випадку багатостороннього договору, крім замовника, стороною може виступати платник послуг, якщо оплату здійснює інша особа. Цей етап забезпечує чітке визначення об'єкта, мети, виду вартості та правових умов проведення оцінки, створюючи методичну основу для наступних процедур.

Другий етап процесу оцінки майна - «Збір і перевірка вихідних даних» - має розповідний характер і спрямований на формування інформаційної бази для подальших розрахунків. Після укладення договору оцінювач переходить до збору та аналізу вихідних даних. На цьому етапі він досліджує документи, що підтверджують права власності, технічні характеристики об'єкта, а також інші матеріали, які можуть вплинути на визначення його вартості.

Особливу увагу приділяють перевірки достовірності отриманої інформації, адже саме вона забезпечує об'єктивність та точність майбутніх висновків. Оцінювач може використовувати як офіційні джерела - державні реєстри, кадастрові дані, статистичні матеріали, так і додаткові відомості, отримані шляхом опитування чи огляду об'єкта.

Зазначений етап є підготовчим і створює основу для застосування методичних підходів до оцінювання. Він забезпечує систематизацію даних, необхідних для подальшого аналізу, та гарантує, що процес оцінки буде здійснюватися на базі повної та перевіреної інформації.

Третій етап процесу оцінки майна - «Вибір та обґрунтування

методичних підходів» - полягає у виборі та обґрунтуванні методичних підходів, які будуть застосовані для визначення вартості об'єкта. Після збору вихідних даних оцінювач аналізує їх зміст і якість, а також співвідносить отриману інформацію з метою оцінки та видом вартості, що підлягає встановленню. Саме на цьому етапі визначається, які методи (порівняльний, витратний чи дохідний) – є найбільш доцільними для конкретного випадку.

Оцінювач враховує специфіку об'єкта, умови його використання, стан ринку та доступність інформації. Вибір підходів не є випадковим: він ґрунтується на професійних судженнях та нормативних вимогах, що забезпечують об'єктивність і достовірність результатів. У разі потреби застосовується комбінація кількох методів, що дозволяє отримати більш збалансовану та точну оцінку. Саме третій етап має ключове значення, адже саме він визначає методологічну основу процесу оцінювання. Від правильності вибору підходів залежить якість кінцевого висновку про вартість майна та його відповідність практичним і правовим вимогам.

Четвертий етап процесу оцінки майна - «Дослідження ринкового середовища» - пов'язаний із безпосереднім збором та систематизацією інформації про ринок, на якому функціонує об'єкт оцінки. На цьому етапі оцінювач досліджує ринкове середовище, аналізує пропозицію та попит, вивчає тенденції цін, а також враховує чинники, що можуть впливати на вартість майна.

Особливе значення має порівняння об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами, які вже були реалізовані або пропонуються на ринку. Це дозволяє визначити реальні умови функціонування майна та сформувати базу для застосування обраних методичних підходів.

Оцінювач також враховує економічні, правові та соціальні фактори, що можуть змінювати ринкову ситуацію, наприклад, зміни у законодавстві, рівень інфляції чи інвестиційна привабливість регіону. Етап забезпечує формування достовірної інформаційної основи для розрахунків. Він дозволяє оцінювачу співвідносити індивідуальні характеристики об'єкта з реальними умовами ринку та підготуватися до практичного застосування методів оцінювання.

П'ятий етап процесу оцінки майна - «Практичне застосування методів оцінювання та проведення розрахунків» - присвячений безпосередньому застосуванню обраних методичних підходів для розрахунку вартості об'єкта. На цьому етапі оцінювач переходить від теоретичної підготовки та збору даних до практичних обчислень. Використовуючи порівняльний, витратний чи дохідний метод (або їх комбінацію), він здійснює розрахунки, що дозволяють отримати кількісні показники вартості. Кожен підхід має свої особливості: порівняльний базується на аналізі ринкових аналогів, витратний - на визначенні вартості відтворення чи заміщення об'єкта з урахуванням його зносу, а дохідний - на прогнозуванні майбутніх доходів від використання майна. Оцінювач ретельно враховує всі чинники, що можуть вплинути на результат, та застосовує професійні судження з метою об'єктивної інтерпретації отриманих даних.

Таким чином, п'ятий етап є ключовим у процесі оцінки, адже саме він забезпечує перехід від інформаційної та методичної бази до конкретних числових результатів. Від точності та обґрунтованості проведених розрахунків залежить достовірність кінцевого висновку про вартість майна.

Шостий етап процесу оцінки майна - «Узгодження та

зіставлення отриманих результатів» - полягає у зіставленні та узгодженні результатів, отриманих за різними методичними підходами. Після проведення розрахунків оцінювач аналізує отримані показники вартості, порівнює їх між собою та визначає ступінь їхньої відповідності реальним умовам ринку. Якщо результати різних методів суттєво відрізняються, здійснюється критичний аналіз причин таких розбіжностей, а також коригування висновків з урахуванням специфіки об'єкта та достовірності використаних даних. На цьому етапі важливим є застосування професійного судження оцінювача, адже саме воно дозволяє обґрунтовано вибрати найбільш достовірний показник вартості. Узгодження результатів забезпечує цілісність та логічну завершеність процесу оцінювання, а також підвищує рівень довіри до кінцевого висновку. Шостий етап виконує роль методичного «фільтра», що дозволяє перетворити окремі розрахункові дані на узгоджений та обґрунтований результат, який стане основою для формування остаточного висновку про вартість майна.

Сьомий, завершальний етап процесу оцінки майна - «Підготовка та оформлення підсумкового звіту про оцінку» - полягає у підготовці та оформленні підсумкового звіту про оцінку. На цьому етапі оцінювач систематизує всі результати проведених розрахунків, узгоджені показники вартості та обґрунтування застосованих методичних підходів. Звіт має містити детальний опис об'єкта, мету та вид оцінки, використані джерела інформації, методи та принципи, а також кінцевий висновок про вартість майна.

Документ оформлюється відповідно до вимог чинного законодавства та стандартів оціночної діяльності, що забезпечує його офіційний статус і можливість використання у правових та

господарських відносинах. Звіт може бути поданий замовнику, органам державної влади чи суду, залежно від мети оцінки.

Отже, сьомий етап завершує процес оцінювання, перетворюючи проведені дослідження та розрахунки на офіційний висновок, який має юридичну силу та практичну цінність для подальшого використання.

Оцінка майна, зокрема земельних ділянок та об'єктів нерухомості, є ключовим інструментом функціонування сучасного ринку. Вона забезпечує формування достовірної інформації про вартість активів, що необхідна для здійснення угод купівлі-продажу, оренди, інвестування та кредитування. Послідовність етапів оцінювання (від постановки завдання до складання звіту) гарантує об'єктивність результатів та їх відповідність законодавчим стандартам. Особливого значення процес набуває у сфері земельних відносин, де правильне визначення вартості ділянок впливає на ефективність землекористування, розвиток аграрного сектору та стабільність інвестиційного середовища. Таким чином, оцінка землі та нерухомості виступає не лише технічною процедурою, а й важливим чинником регулювання ринку та прийняття економічно обґрунтованих рішень.

Експертна грошова оцінка майна, земельних ділянок та об'єктів нерухомості виступає ключовим інституціональним інструментом функціонування ринкової економіки. Суворе дотримання методологічної послідовності етапів (від первинної постановки завдання до верифікації та реєстрації підсумкового звіту) гарантує високу об'єктивність, точність і легітимність отриманих результатів.

Особливого значення цей процес набуває у сфері земельних відносин та просторового планування. Релевантна експертна оцінка

безпосередньо впливає на оптимізацію оподаткування, підвищення ефективності землекористування, активізацію іпотечного кредитування під заставу нерухомого майна та формування прозорого, привабливого для вітчизняних та іноземних інвесторів економічного середовища країни.

Питання для самоконтролю

1. Чим відрізняється експертна оцінка землі (для продажу, застави) від нормативної (з метою оподаткування)?
2. Які три класичні підходи до оцінки землі використовує оцінювач, та яким є ключовий зміст кожного із них?
3. Що таке «залишковий метод» оцінки землі та чому його називають комбінованим?
4. У яких ситуаціях в Україні закон вимагає обов'язково робити експертну оцінку землі?
5. За якими основними критеріями оцінювач порівнює обрані будинки-аналоги чи ділянки з об'єктом, який він оцінює?
6. Чому дата, на яку проводиться оцінка, є такою важливою і як вона може вплинути на рішення суду?
7. Які три види зносу будівлі враховує витратний підхід до оцінки нерухомості, і в чому різниця між ними?
8. Що робить оцінювач, якщо порівняльний підхід до оцінки нерухомості показав одну вартість, а дохідний - зовсім іншу? Як він виводить остаточний показник оцінки?
9. Навіщо наприкінці звіту про оцінку роблять «аналіз чутливості» і про що він попереджає замовника чи банк?
10. Як сучасні електронні карти (ГІС) та цифрові бази даних допомагають у роботі оцінювача?
11. Яким чином змінюється робота оцінювача та хід його розрахунків,

коли ринок стає нестабільним через війну чи кризу?

12. Яким чином на оціночну вартість землі чи нерухомості впливають екологічні фактори (наприклад, енергоефективність дому чи загроза підтоплення ділянки)?

13. Як категорія землі та її цільове призначення за кадастровими даними обмежують покупця і чому оцінювач починає саме з них?

14. Що таке земельна рента, і як її розміри впливають на вартість ділянки при застосуванні дохідного підходу?

15. Яких типових помилок припускаються оцінювачі під час вивчення документації, і чим це загрожує замовнику угоди?

Розділ 5. ДЕРЖАВНЕ ТА МУНІЦИПАЛЬНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

5.1. Напрями та особливості державного регулювання ринку землі та нерухомості

Ринок земельних ресурсів і нерухомого майна належить до тих сфер економічної діяльності, на розвиток яких значною мірою впливає інструментарій та важелі державної політики. Це пояснюється тим, що земля є обмеженим природним ресурсом, а нерухомість формує матеріальну основу життєдіяльності суспільства, виробничої сфери та інженерної інфраструктури. З огляду на зазначену обставину, діяльність держави в царині ринку землі та нерухомого майна не обмежується лише контролем за дотриманням вимог законодавства, але й спрямовується на розбудову ефективної системи управління, яка забезпечує збалансований розвиток територій, економічну ефективність використання землі та нерухомого майна, соціальну справедливість та екологічну безпеку в зазначеній сфері ринку.

Під державним регулюванням ринку земель і нерухомості слід розуміти комплекс взаємопов'язаних заходів правового, економічного, організаційного, інформаційного та інституційного характеру, які реалізуються органами державної влади з метою впорядкування земельних і майнових відносин. Його призначення полягає у створенні умов для стабільного функціонування ринку, забезпеченні рівності учасників господарського обороту, гарантуванні захисту речових прав, запобіганні зловживанням та формуванні передбачуваного

середовища з чіткими правилами для інвестиційної діяльності.

Одним із ключових напрямів державного впливу в цій сфері є формування чіткої нормативної бази функціонування ринку. Законодавче регулювання визначає порядок виникнення, переходу, обмеження та припинення прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомості, встановлює правила здійснення цивільно-правових угод на ринку, регламентує діяльність професійних учасників ринку та визначає перелік і порядок проведення процедур державного контролю. Послідовність правової політики забезпечує передбачуваність економічних процесів, знижує рівень інвестиційних ризиків і сприяє зміцненню рівня довіри між суб'єктами майнових відносин.

Не менш важливим напрямом є регулювання просторового розвитку територій. Органи державної влади та місцевого самоврядування визначають перспективи функціонального використання земель, формують стратегії територіального розвитку, координують забудову населених пунктів, планують розвиток транспортної, комунальної та соціальної інфраструктури. Такий підхід дозволяє гармонізувати економічні потреби власників, користувачів і розпорядників землі та нерухомого майна із вимогами раціонального землекористування, забезпечити комплексний розвиток територій та запобігти хаотичному освоєнню територій.

Особливе значення для функціонування ринку має державна система інформаційного забезпечення. Формування достовірних відомостей про земельні ділянки, будівлі, споруди, їх кількісні та якісні характеристики, межі, технічний стан, цільове призначення, наявні обмеження та зареєстровані права створює інформаційну

основу для прийняття управлінських і господарських рішень. Відкритість і повнота інформації сприяють підвищенню прозорості ринку, скороченню кількості правових конфліктів та зміцненню гарантій захисту права власності.

Економічна складова державного регулювання охоплює застосування фінансових механізмів, за допомогою яких здійснюється вплив на розвиток земельних і майнових відносин. До таких інструментів належать податкова політика, орендна плата за використання земельних ресурсів, державне стимулювання інвестицій, підтримка житлового будівництва, фінансування розвитку інженерної інфраструктури, кредитні програми та інші економічні важелі. Їх використання дозволяє спрямовувати інвестиційні потоки у пріоритетні сфери, стимулювати ефективне використання нерухомості та підвищувати результативність управління територіями.

Важливе місце займає державний нагляд за використанням земельного фонду та об'єктів нерухомості. Контрольна діяльність охоплює перевірку законності набуття майнових прав, відповідності використання земель встановленому функціональному призначенню, дотримання містобудівних вимог, правил забудови, норм екологічної безпеки та умов охорони культурної спадщини. Наявність ефективної системи контролю забезпечує законність майнового обороту, сприяє запобіганню порушенням земельного законодавства та підвищує рівень дисципліни учасників ринку.

Окремим напрямом державної політики є забезпечення екологічної збалансованості використання територій. У процесі регулювання враховуються вимоги щодо охорони земель, збереження природних екосистем, запобігання деградації ґрунтів, обмеження

забудови територій із підвищеною природною цінністю, відновлення порушених земель та дотримання екологічних стандартів під час реалізації інвестиційних проєктів. Такий підхід дозволяє поєднати економічний розвиток із довгостроковим збереженням природного середовища.

В умовах цифрової трансформації суттєво змінюються механізми державного управління. Використання сучасних геоінформаційних технологій, цифрових кадастрових платформ, електронних реєстрів майнових прав, автоматизованих інформаційних систем, сервісів електронної взаємодії та інструментів просторової аналітики значно підвищує ефективність управління ринком земель та нерухомості. Цифровізація забезпечує швидке отримання достовірної інформації про земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, мінімізує адміністративні бар'єри на ринку, скорочує строки надання публічних послуг та підвищує прозорість діяльності органів влади.

Важливою складовою державного регулювання виступає формування сприятливих умов для інвестиційної діяльності. Держава створює необхідні інституційні передумови для реалізації інвестиційних проєктів шляхом розвитку транспортної та комунальної інфраструктури, розробки та вдосконалення містобудівної документації, підтримки інноваційних технологій будівництва, стимулювання енергоефективної модернізації будівель та розвитку партнерства між державним і приватним секторами. Такі заходи підвищують інвестиційну привабливість територій і сприяють активізації економічної діяльності.

Сучасна модель державного регулювання ринку земель і нерухомого майна ґрунтується на принципах збалансованості та

пропорційності. Надмірна регламентація господарських процесів може стримувати підприємницьку ініціативу та уповільнювати розвиток ринку, тоді як недостатній рівень державного впливу здатний призвести до неефективного використання земельних ресурсів, виникнення майнових конфліктів, порушення екологічних вимог і зростання тіньових операцій. Тому державна політика покликана забезпечувати оптимальне поєднання свободи економічної діяльності із належним рівнем правового контролю та захисту суспільних інтересів.

Перспективи вдосконалення системи державного регулювання ринку земель і нерухомості пов'язуються з розвитком цифрового врядування, інтеграцією інформаційних ресурсів, підвищенням якості стратегічного просторового планування, удосконаленням процедур державної реєстрації, запровадженням сучасних методів моніторингу використання земель і нерухомості, а також розвитком аналітичних інструментів підтримки управлінських рішень. Не менш важливими залишаються зміцнення інституційної спроможності органів публічного управління, удосконалення взаємодії між державними установами та органами місцевого самоврядування, а також підвищення рівня професійної підготовки фахівців у сфері геодезії, землеустрою, геоінформатики, земельних і майнових економічних відносин.

Таким чином, державне регулювання ринку земель і нерухомості являє собою багатокомпонентну систему управлінських механізмів, що забезпечує впорядкований розвиток майнових відносин, захист прав учасників ринку, ефективне використання земельних ресурсів і створення сприятливих умов для інвестиційної діяльності.

Результативність такої системи визначається узгодженістю правових, економічних, організаційних та інформаційних інструментів, їх здатністю адаптуватися до сучасних соціально-економічних викликів і забезпечувати сталий розвиток земельного та майнового секторів економіки.

5.2. Муніципальне регулювання ринку землі та нерухомості

Сучасний розвиток ринку земельних ресурсів і нерухомого майна значною мірою залежить від ефективності управлінських рішень, що приймаються на рівні територіальних громад. Саме органи місцевого самоврядування безпосередньо взаємодіють із землекористувачами, власниками нерухомості, інвесторами, забудовниками та населенням, забезпечуючи реалізацію політики просторового розвитку територій місцевих громад відповідно до місцевих потреб. У цьому ключі муніципальне регулювання ринку земель і нерухомого майна виступає не лише інструментом виконання окремих адміністративних функцій, але й важливою складовою комплексного управління соціально-економічним розвитком території, спрямованою на підвищення ефективності використання земельного та майнового потенціалу громади.

Муніципальне регулювання ринку земель і нерухомості доцільно характеризувати як систему взаємопов'язаних організаційних, економічних, правових, планувальних та інформаційно-аналітичних заходів, що реалізуються органами місцевого самоврядування з метою забезпечення збалансованого розвитку територій, раціонального

використання земельних ресурсів, ефективного управління об'єктами комунальної власності та створення сприятливих умов для підприємницької і господарської діяльності. Його характерною особливістю є орієнтація на потреби конкретної територіальної громади та мешканців окремих її населених пунктів, врахування місцевих природних, економічних, демографічних і містобудівних особливостей.

Одним із головних напрямів діяльності органів місцевого самоврядування є управління земельними ресурсами, що перебувають у комунальній власності. Таке управління охоплює прийняття рішень щодо надання земельних ділянок у власність або користування, організацію процедур передачі прав на землю, контроль за дотриманням встановленого режиму землекористування, а також забезпечення економічно доцільного використання майнових територіальних ресурсів. Раціональне розпорядження земельним фондом створює додаткові можливості для залучення інвестицій, розвитку підприємництва та зміцнення фінансової спроможності громади.

Важливою функцією муніципального управління є менеджмент у сфері управління комунальним нерухомим майном. До складу такого майна входять адміністративні будівлі, заклади освіти, охорони здоров'я, культури та соціального забезпечення, житловий фонд, інженерні споруди, об'єкти транспортної інфраструктури та інші об'єкти, що забезпечують життєдіяльність територіальної громади. Управління цими активами передбачає їх облік, утримання, періодичне технічне оновлення, модернізацію, визначення найбільш ефективних способів використання та прийняття рішень щодо

передачі в користування або ж реалізація інвестиційних проєктів стосовно такого нерухомого майна.

Особливе місце у системі муніципального регулювання займає планування просторового розвитку. Від якості планувальних рішень залежить ефективність використання земельних ресурсів, логічність розміщення житлової забудови, виробничих територій, громадських просторів, транспортних комунікацій, інженерних мереж і природоохоронних зон. Комплексний підхід до просторової організації території дозволяє уникати конфліктів між різними землекористувачами і користувачами житлової та комерційної нерухомості, а також нерухомого майна інших видів, забезпечує раціональність забудови окремих територій та створює умови для довгострокового розвитку громади.

Вагомою складовою муніципальної політики в цій сфері є стимулювання економічної активності на місцевому ринку нерухомості. Органи місцевого самоврядування можуть впливати на інвестиційну привабливість території через розвиток транспортної доступності, модернізацію інженерної інфраструктури, підготовку земельних ділянок до господарського освоєння, благоустрій територій, створення індустріальних і технологічних зон, а також формування відкритого інформаційного середовища для потенційних інвесторів. У результаті таких управлінських дій підвищується рівень конкурентоспроможності територіальної громади, розширюються можливості для розвитку підприємництва та збільшуються надходження до місцевого бюджету.

Фінансовий аспект муніципального регулювання безпосередньо пов'язаний із формуванням дохідної бази бюджетів територіальних

громад. Земельні платежі, надходження від використання комунального майна, місцеві податки, орендна плата, результати конкурентного відчуження окремих майнових об'єктів та інші доходи забезпечують фінансування програм соціально-економічного розвитку територіальних громад та регіонів. Ефективне управління цими ресурсами дозволяє реалізовувати проєкти модернізації інфраструктури, покращувати якість муніципальних адміністративних та інших видів послуг і підвищувати рівень комфортності проживання населення.

Помітного значення набуває інформаційне забезпечення управлінської діяльності системи менеджменту територіальних громад на ринку землі і нерухомості. Належне використання цифрових картографічних матеріалів, геоінформаційних систем, містобудівних інформаційних ресурсів, електронних реєстрів комунального майна, баз просторових даних і сучасних цифрових аналітичних платформ значно підвищує якість управлінських рішень. Доступність достовірної інформації дозволяє більш об'єктивно оцінювати потенціал території, прогнозувати наслідки управлінських рішень і забезпечувати відкритість діяльності органів місцевого самоврядування.

Суттєвою складовою муніципального управління є здійснення систематичного моніторингу використання земельних ресурсів і нерухомого майна. Аналіз змін у структурі землекористування, інтенсивності забудови, стані комунальних об'єктів, розвитку інженерної інфраструктури та екологічних характеристик території створює інформаційну основу для своєчасного коригування місцевої політики. Безперервне спостереження за розвитком території дає

можливість своєчасно реагувати на негативні тенденції в цій сфері, попереджувати і недопускати випадки нераціонального використання ресурсів і підвищувати рівень ефективності стратегічного територіального та бюджетно-фінансового планування.

Важливим напрямом сучасного муніципального управління є впровадження цифрових технологій у діяльність органів місцевого самоврядування. Електронні адміністративні послуги, цифрові платформи управління майном, автоматизовані системи просторового аналізу, електронний документообіг, інтегровані геоінформаційні сервіси та технології дистанційного зондування землі і моніторингу стану земель та нерухомості забезпечують оперативність прийняття управлінських рішень, скорочують адміністративні витрати, підвищують якість інформаційного забезпечення та зміцнюють прозорість функціонування місцевої влади.

Поряд із цим, разом із широкими можливостями, муніципальне регулювання ринку земель та нерухомого майна стикається з низкою обмежень. До найбільш поширених належать недостатність фінансових ресурсів, нерівномірність розвитку територій, застарілість окремих елементів інженерної інфраструктури, дефіцит висококваліфікованих управлінських кадрів, необхідність оновлення цифрових інформаційних систем і потреба у вдосконаленні механізмів взаємодії між місцевими, регіональними та державними органами влади. Подолання цих викликів потребує комплексного розвитку інституційної спроможності територіальних громад, широкого впровадження сучасних технологій управління та активного залучення громадськості до вироблення, прийняття і успішної реалізації управлінських рішень.

Подальша еволюція муніципального регулювання ринку землі та об'єктів нерухомого майна дедалі більше орієнтується на інтегроване управління територіальним розвитком. Такий підхід передбачає узгодження муніципальної земельної політики, подальшого розвитку нерухомості, транспортної системи, природоохоронних заходів, житлового будівництва, комунальної інфраструктури та соціальної сфери в межах єдиної стратегії розвитку громади. Комплексне поєднання цих складових створює умови для раціонального використання місцевого ресурсного потенціалу, подальшого формування комфортного життєвого середовища та зміцнення економічної самодостатності територіальних громад.

Таким чином, муніципальне регулювання ринку земель і нерухомості являє собою багатофункціональну систему управління, в межах якої поєднуються просторове планування, управління земельними та майновими ресурсами, фінансове забезпечення місцевого розвитку, цифрові технології, інформаційно-аналітична підтримка та стратегічне прогнозування. Саме комплексне використання перелічених інструментів забезпечує ефективне функціонування місцевого ринку нерухомості, сприяє підвищенню інвестиційної привабливості територій, зміцненню фінансової бази місцевого самоврядування та досягненню довгострокового сталого розвитку територіальних громад.

5.3. Державна реєстрація операцій із землею та нерухомістю

Невід'ємною передумовою стабільного функціонування ринку

земельних ресурсів і нерухомого майна є формування та ефективне функціонування системи офіційної реєстрації майнових прав. Будь-яка операція щодо відчуження, передачі у користування, обтяження чи набуття нерухомого майна повинна супроводжуватися юридичним оформленням, яке надає відповідним правам загальнообов'язковий характер та забезпечує їх захист з боку держави. Саме державна реєстрація створює правові гарантії для всіх учасників ринку, сприяє прозорості цивільного обороту та формує довіру до інституту власності.

Державна реєстрація операцій із землею та нерухомістю – це встановлений законодавством комплекс адміністративно-правових процедур, у результаті яких офіційно засвідчуються виникнення, зміна, перехід, обмеження або припинення речових прав щодо земельних ділянок, будівель, споруд та інших об'єктів нерухомого майна. Реєстраційні дії завершуються внесенням відповідних відомостей до державних інформаційних ресурсів, що забезпечує юридичне підтвердження правового статусу майна та формує передумови його повноцінної участі у цивільному обороті.

Система державної реєстрації виконує одночасно декілька взаємопов'язаних функцій. Насамперед вона забезпечує юридичне визнання речових прав та їх офіційне підтвердження. Крім того, реєстрація забезпечує формування єдиної інформаційної бази даних про об'єкти нерухомості, гарантує відкритість відомостей про них, сприяє запобіганню майновим спорам, підвищує рівень безпеки господарських операцій та формує інформаційну основу для здійснення державного і муніципального управління земельними і майновими ресурсами.

Особливість реєстраційної системи у сфері земельних відносин полягає в її нерозривному зв'язку з просторовою ідентифікацією об'єктів. Кожна земельна ділянка характеризується індивідуальними параметрами, зокрема: місцем розташування, конфігурацією меж, площею, цільовим призначенням та іншими просторовими характеристиками. Лише після належної ідентифікації перелічених показників стосовно земельної ділянки можливе оформлення відповідних речових прав на неї, що забезпечує взаємоузгодженість просторової та юридичної інформації про об'єкт земельних відносин та земельного ринку.

Державній реєстрації підлягає широкий спектр майнових операцій. До них належать набуття права власності на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, укладення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну, спадкування, оформлення права спільної власності, передача майна в оренду чи іпотеку, встановлення сервітутів, емфітевзису, суперфіцію, довірчого управління, а також припинення або зміна відповідних прав. Таким чином, реєстраційна система супроводжує практично всі юридично значущі зміни правового режиму використання будь-якого нерухомого майна.

Однією із найважливіших засад функціонування державної реєстрації земель та нерухомості є забезпечення достовірності інформації про них. Відомості, що вносяться до державних інформаційних ресурсів, повинні відповідати реальному юридичному статусу об'єкта. Для цього здійснюється ретельна перевірка правопідтверджувальних документів, повноважень учасників договору, відсутності суперечностей між уже зареєстрованими правами та новими заявленими вимогами, а також відповідності

технічних характеристик нерухомого майна наявним офіційним відомостям. Такий порядок мінімізує ризики подвійної реєстрації прав власності на землю та нерухоме майно, а також унеможливорює виникнення майнових конфліктів з цього приводу.

Не менш важливим є відкритість реєстраційної інформації про земельні ресурси та об'єкти нерухомості. Доступність визначеного законом обсягу відомостей щодо об'єктів нерухомості дозволяє потенційним покупцям, інвесторам, фінансовим установам та іншим учасникам ринку оцінити юридичний стан майна ще до укладення відповідного договору. Завдяки цьому зменшується ймовірність придбання об'єктів із прихованими обтяженнями, неврегульованими майновими претензіями чи іншими юридичними казусами і ризиками.

Важливою складовою сучасної реєстраційної системи є її інтеграція з іншими державними інформаційними ресурсами. Взаємодія реєстраційних баз даних із кадастровими системами, містобудівними інформаційними ресурсами, електронними картографічними матеріалами та геоінформаційними системами, податковими базами та іншими цифровими платформами забезпечує комплексне інформаційне супроводження майнового обігу. Подібна інтеграція значно скорочує строки опрацювання реєстраційних документів, підвищує якість перевірки інформації та забезпечує узгодженість державних інформаційних ресурсів.

Зауважимо, що цифровізація державного управління істотно трансформувала організацію реєстраційних процедур. Використання електронного документообігу, автоматизованих механізмів перевірки відомостей про земельні ресурси та об'єкти нерухомості, дистанційної взаємодії між державними органами, цифрової ідентифікації учасників

ринкових і неринкових угод із землею та нерухомістю, а також сучасних інформаційно-комунікаційних технологій дозволяє значно скоротити адміністративне навантаження, прискорити проведення реєстраційних дій і підвищити рівень інформаційної безпеки. Одночасно цифрові сервіси сприяють зменшенню впливу людського фактора на процедури і процеси реєстрації та забезпечують більш високий рівень їх прозорості.

Економічне значення державної реєстрації землі і нерухомості виходить далеко за межі юридичного оформлення майнових прав. Наявність офіційно зареєстрованого права власності або іншого майнового права створює передумови для повноцінного використання нерухомого майна як економічного активу. Зареєстровані об'єкти можуть бути предметом інвестиційної діяльності, використовуватися з метою забезпечення кредитних зобов'язань, передаватися в оренду, оцінюватися з метою їх оподаткування або включатися до складу майнових комплексів суб'єктів бізнесу чи господарювання. Таким чином, система державної реєстрації безпосередньо впливає на розвиток фінансових, інвестиційних та підприємницьких процесів.

Помітними є також аналітичні можливості реєстраційної системи. Накопичення структурованих відомостей про об'єкти нерухомості, характер здійснюваних операцій, зміни майнових прав та територіальне розміщення нерухомого майна створює потужну інформаційну базу та дозволяє здійснювати аналіз тенденцій розвитку ринку. Узагальнення цих даних використовується під час прогнозування напрямів розвитку територій, формування державної та регіональної політики в сфері як управління землями та нерухомим майном, так і ринку землі та нерухомості, вдосконалення просторового

планування, оцінки економічної активності в зазначеній царині та прийняття стратегічних управлінських рішень.

Подальший розвиток системи державної реєстрації земельних ділянок та об'єктів нерухомості пов'язується із впровадженням комплексних цифрових платформ, розширенням міжвідомчої електронної взаємодії, застосуванням сучасних засобів кіберзахисту, удосконаленням автоматизованих процедур перевірки інформації, використанням технологій геопросторового аналізу та розвитком інтелектуальних систем підтримки прийняття управлінських рішень. У перспективі це сприятиме підвищенню оперативності реєстраційних процедур, зміцненню правової визначеності майнових відносин та забезпеченню більш високого рівня безпеки як використання майна, такі різноманітних транзакцій з ним.

Отже, державна реєстрація операцій із землею та нерухомістю є одним із ключових інструментів функціонування сучасного ринку майнових нерухомих активів. Вона забезпечує офіційне підтвердження речових прав, створює юридичні гарантії для власників і користувачів землі та нерухомості, формує достовірний інформаційний простір для майнових відносин, підтримує стабільність економічного обороту та слугує важливим інструментом державного управління земельними і нерухомими активами. Ефективність реєстраційної системи визначається рівнем її цифрової зрілості, достовірністю інформаційного забезпечення, узгодженістю державних інформаційних ресурсів та здатністю ефективно та оперативно реагувати на сучасні потреби розвитку ринку земель і нерухомості.

5.4. Оподаткування землі та нерухомості, а також ринкових операцій з ними

Вагомою складовою податкової системи держави є платежі, що нараховуються і сплачуються у процесі набуття, передачі чи припинення майнових прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомості. Податкові наслідки таких операцій визначаються сукупністю юридичних, економічних і вартісних характеристик конкретного об'єкта, а також особливостями правового статусу учасників відповідних правовідносин. Зазначені податкові механізми спільно з іншими інструментами державної підтримки ринку земель і нерухомості забезпечують належний рівень прозорості ринкового обороту, сприяють легалізації ринкових операцій, підтримують фінансову самодостатність територіальних громад і створюють передумови для ефективного управління земельно-майновим потенціалом держави в довгостроковій перспективі.

До таких податків в Україні безпосередньо належать, насамперед, **податок на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, земельний податок, плата за оренду земель державної та комунальної власності і єдиний податок із суб'єктів агробізнесу (представників IV групи малого підприємництва)**. Крім того, до зазначених платежів податкового характеру відносять **податок на доходи фізичних осіб, державне мито, військовий збір та податок на прибуток підприємств**, які нараховуються і сплачуються фізичними і юридичними особами з доходів, отриманих у формі ціни реалізації ділянок землі та об'єктів нерухомості.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок сплачується власниками будівель і споруд. Зобов'язання щодо його сплати покладене на фізичних та юридичних осіб, які володіють житловими або нежитловими об'єктами нерухомого майна (рис. 5.1).

Основні особливості обчислення і сплати в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок:

- платники – фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості;
- база оподаткування – загальна площа об'єктів житлової нерухомості за мінусом площі квартир до 60 м², площі будинків до 120 м² та площі інших об'єктів нерухомості до 180 м²;
- ставки податку встановлюються органами місцевого самоврядування залежно від типу об'єктів та їх місцезнаходження у відсотках до мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного року, та не можуть перевищувати 1,5 % за 1 м²;
- обчислення суми податку з об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, проводиться податковою інспекцією за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості;
- податкове повідомлення-рішення про суму податку, що підлягає сплаті, та платіжні реквізити надсилаються податковими інспекціями платникам - фізичним особам за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості до 1 липня звітного року;
- щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості податок сплачується фізичною особою-платником, починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт (орган державної податкової служби надсилає податкове повідомлення-рішення зазначеному власнику після отримання інформації про виникнення права власності на такий об'єкт);
- платники податку - юридичні особи - самостійно обчислюють суму податку станом на 1 січня звітного року і до 1 лютого цього ж року подають органу державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта оподаткування декларацію встановленої форми;
- податкове зобов'язання з податку на нерухомість за звітний рік сплачується фізичними особами - протягом 60 днів із дня вручення податкового повідомлення-рішення; юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що настуває за звітним кварталом.

Рис. 5.1. Основні особливості обчислення і сплати в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок

Предметом оподаткування є будівлі, споруди та їх окремі частини, які перебувають у приватній, колективній чи іншій формі власності та не є земельними ділянками. З метою визначення розміру податкового зобов'язання з податку на нерухомість використовують

площу відповідного об'єкта. При цьому для житлової і нежитлової нерухомості враховується її загальна площа, визначена технічною документацією.

Для громадян величина бази оподаткування встановлюється на підставі офіційної інформації від державних інформаційних реєстрів, у яких містяться відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно. Власники-юридичні особи самі розраховують суми податку самостійно, використовуючи документи, що підтверджують право власності на об'єкти нерухомого майна та містять дані стосовно технічних характеристик таких об'єктів. Якщо одному власнику належить декілька об'єктів нерухомості, податкова база формується окремо щодо кожного з них.

Під час визначення розмірів оподатковуваної площі нерухомого майна передбачено звільнення від оподаткування 60 м² для квартир, 120 м² для індивідуальних житлових будинків у власності однієї особи, а також 180 м², якщо у власності особи перебувають інші види об'єктів нерухомості. При цьому оподаткуванню підлягає лише площа, що перевищує перелічені (визначені законодавством) межі.

Зазначена податкова пільга застосовується один раз протягом календарного року. Вона використовується щодо житла, в якому власник офіційно зареєстрований (за місцем проживання), або, за його вибором, може бути поширена на інший житловий об'єкт, що перебуває у його власності.

Розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, визначаються рішеннями відповідних рад органів місцевого самоврядування. Під час їх встановлення враховуються функціональне призначення нерухомості, її категорія та територіальне

розташування. Граничний розмір ставки податку не може перевищувати 1,5 % мінімальної заробітної плати, передбаченої Законом України про державний бюджет, станом на початок відповідного календарного року, у розрахунку на один квадратний метр площі.

Податковим періодом для цього податку є календарний рік, за результатами якого здійснюється розрахунок податкових зобов'язань та їх виконання.

Для фізичних осіб розрахунок належної до сплати суми податку на нерухомість здійснює податковий орган за місцем знаходження об'єкта нерухомості. При цьому після проведення розрахунків розміру податку власнику нерухомого майна надсилається офіційне податкове повідомлення із зазначенням суми платежу та необхідних реквізитів для її перерахування до бюджету. Якщо право власності на новозбудований або новонабутий об'єкт виникло протягом року, податкове зобов'язання виникає з місяця набуття такого права, а податкове повідомлення формується після отримання контролюючим органом відповідної інформації з державних реєстрів.

Юридичні особи визначають суму податку самостійно, використовуючи дані про належні їм об'єкти нерухомості станом на початок податкового року. За результатами проведених розрахунків вони складають та подають до податкової інспекції податкову декларацію у строки, встановлені податковим законодавством.

Порядок виконання податкових зобов'язань з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки залежить від категорії платника. Фізичні особи сплачують визначену суму податку протягом шістдесяти календарних днів після отримання податкового

повідомлення-рішення. Для юридичних осіб передбачено сплату податку авансовими платежами поквартально у строки, визначені податковим законодавством.

Усі надходження від податку на нерухоме майно, що не пов'язане із земельними ділянками, зараховуються до відповідного місцевого бюджету за місцем розташування об'єкта нерухомості, що забезпечує формування фінансових ресурсів територіальних громад

Платниками **земельного податку** є фізичні та юридичні особи, які є власниками земельних ділянок, власниками земельних часток (паїв) або користуються земельними ділянками на інших правових підставах, передбачених законодавством. При цьому обов'язок зі сплати податку не поширюється на орендарів земельних ділянок, оскільки вони сплачують орендну плату, а також на інвесторів, які здійснюють діяльність згідно угод про розподіл продукції (рис. 5.2).

Основні особливості обчислення і сплати в Україні земельного податку:

- платники – власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі;
- база оподаткування – нормативна грошова оцінка земельних ділянок, а також площі земельних ділянок, грошову оцінку яких не проведено;
- ставка податку становить не більше 3 % від нормативної грошової оцінки земельних угідь, для земель загального користування – не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 % від їх нормативної грошової оцінки;
- нарахування юридичними особами сум податку проводиться самостійно щороку станом на 1 січня, і до 1 лютого поточного року вони подають до податкової інспекції за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік, проте вони можуть також обрати місячний термін подання звітності із земельного податку, що подається до 20 числа місяця, наступного за звітним;
- нарахування фізичним особам сум податку проводиться податковими інспекціями, які видають (надсилають) платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про необхідність сплати податку;
- податок сплачується: юридичними особами - щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця, а фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення їм відповідного податкового повідомлення-рішення.

Рис. 5.2. Основні особливості обчислення і сплати в Україні земельного податку

База оподаткування для земельного податку встановлюється залежно від наявності нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Якщо така оцінка проведена, саме її величина використовується як базовий показник з метою розрахунку суми податку. За відсутності нормативної грошової оцінки розрахунок здійснюється з урахуванням площі земельної ділянки та встановлених законодавством нормативних показників.

Розмір земельного податку визначається шляхом застосування відповідної ставки до бази оподаткування. Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, граничні ставки диференціюються залежно від категорії земель та їх функціонального призначення. Для більшості земель вони можуть становити до 3 % від їх нормативної грошової оцінки. Для земель загального користування законодавством передбачено нижчу граничну ставку – до 1 %. Щодо сільськогосподарських угідь застосовується діапазон ставок від 0,3 до 1 %, тоді як для земель лісгосподарського призначення максимальний розмір ставки не перевищує 0,1 % нормативної грошової оцінки.

Окремий порядок передбачений для земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання недержавної та некомунальної форм власності. Для цієї категорії земель законодавством допускається застосування ставки земельного податку в розмірі до 12 % від нормативної грошової оцінки таких земель.

Якщо нормативна грошова оцінка земельної ділянки не проводилася, ставки визначаються від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі відповідної адміністративно-територіальної одиниці. Для земель, розташованих як у межах, так і за межами

населених пунктів, максимальна ставка може досягати 5 %. Для сільськогосподарських угідь вона встановлюється в межах від 0,3 до 5 %, а для земель лісгосподарського призначення її верхня межа становить 0,1 %.

Податковим кодексом України в окремих випадках передбачено пільги щодо сплати земельного податку. Зокрема, від його сплати звільняються власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, які передали земельні ділянки в користування платникам єдиного податку четвертої групи. Таке звільнення діє протягом періоду застосування спеціального режиму оподаткування відповідними суб'єктами бізнесу.

Повноваження щодо встановлення конкретних ставок земельного податку та визначення додаткових пільг належать органам місцевого самоврядування. При ухваленні відповідних рішень враховуються особливості соціально-економічного розвитку території, категорії земель, напрями їх використання та потреби місцевих бюджетів. Інформація про затверджені ставки і податкові пільги своєчасно передається податковим органам з метою забезпечення правильності справляння податку.

У разі виникнення права на податкову пільгу протягом календарного року звільнення від сплати земельного податку застосовується з місяця, що настає після набуття такого права. Якщо ж підстави для використання пільги припиняються, нарахування податку поновлюється з місяця, наступного після втрати відповідного статусу.

Особливості нарахування земельного податку залежать від категорії його платника. Юридичні особи самостійно здійснюють

розрахунок податкових зобов'язань, формують податкову декларацію та подають її до податкової інспекції у строки, визначені Податковим кодексом України. Водночас передбачено можливість застосування як річного, так і щомісячного порядку подання звітності стосовно земельного податку.

Для фізичних осіб обчислення суми земельного податку здійснюють податкові органи на підставі відомостей державних реєстрів земель та інших офіційних інформаційних ресурсів. Після проведення відповідних розрахунків платнику надсилається податкове повідомлення-рішення із зазначенням суми податкового зобов'язання та строків його виконання.

Сплата земельного податку здійснюється відповідно до встановленого законодавством порядку. Фізичні особи перераховують визначену суму одним платежем протягом шістдесяти календарних днів із дня отримання податкового повідомлення-рішення. Юридичні особи виконують податкові зобов'язання шляхом щомісячної сплати узгоджених сум податку у строки, визначені Податковим кодексом України.

Плата за оренду земель державної та комунальної власності справляється відповідно до умов договору оренди та вимог податкового і земельного законодавства України. Правові засади її обчислення та сплати спрямовані на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, які перебувають у державній та комунальній власності, а також на формування частини доходів місцевих бюджетів (рис. 5.3).

Передача земельної ділянки державної або комунальної власності в оренду здійснюється виключно після прийняття органом місцевого

самоврядування або відповідним органом державної влади рішення

Платники:	• орендарі земельних ділянок державної та комунальної власності;
Об'єкт справляння:	• земельна ділянка, надана в оренду;
Розмір та умови сплати:	розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем, проте він не може бути меншим для земель сільськогосподарського призначення від розміру земельного податку, для інших категорій земель - від трикратного розміру земельного податку, та не може перевищувати для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), 3 % нормативної грошової оцінки; для інших земельних ділянок, наданих в оренду 12 % нормативної грошової оцінки;
Порядок обчислення і сплати:	- нарахування юридичними особами сум орендної плати проводиться самостійно щороку станом на 1 січня і до 1 лютого поточного року вони подають до податкової інспекції за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік, проте вони можуть обрати місячний термін подання звітності з орендної плати, що подається до 20 числа місяця, наступного за звітним; - нарахування фізичним особам сум плати за оренду землі державної та комунальної власності проводиться податковими інспекціями, які вручають чи надсилають платникам до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про необхідність сплати цього податку; - сплачується: юридичними особами - щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця, а фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення їм відповідного податкового повідомлення-рішення.

Рис. 5.3. Основні особливості нарахування і сплати плати за оренду землі державної та комунальної власності

про надання права користування земельною ділянкою на умовах оренди конкретному суб'єкту. Саме таке рішення є юридичною підставою для укладення договору оренди, у якому визначаються права та обов'язки сторін, строк користування земельною ділянкою, порядок внесення орендної плати та інші істотні умови.

Ставка орендної плати залежить від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та категорії земель. Для земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній

або комунальній власності, Податковим кодексом України визначено мінімальні та максимальні межі річної орендної плати. Її розмір не може бути меншим ніж 3 %, і водночас не повинен перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки відповідної земельної ділянки.

У разі передачі орендованої земельної ділянки в суборенду законодавством передбачено додаткові обмеження щодо фінансових умов таких правовідносин. Зокрема, розмір плати, що справляється за суборенду, не може перевищувати суму орендної плати, визначеної основним договором оренди.

Особливості нарахування цієї орендної плати залежать від категорії платника. Юридичні особи самостійно здійснюють обчислення суми орендного податку на початок кожного податкового року, після чого у встановлені строки подають до податкової інспекції відповідну податкову декларацію. Для фізичних осіб обов'язок розрахунку орендної плати за землі державної і комунальної власності покладено на податкові органи, які на підставі інформації про укладені договори формують податкові повідомлення-рішення та надсилають їх платникам.

Порядок виконання податкового зобов'язання з цього податку також має певні особливості, залежно від статусу орендаря. Юридичні особи перераховують орендну плату до бюджету рівномірними щомісячними платежами протягом установленого законодавством строку після завершення відповідного звітного місяця. Для фізичних осіб передбачено сплату визначеної суми протягом шістдесяти календарних днів із моменту отримання податкового повідомлення-рішення.

Для суб'єктів бізнесу, які застосовують спрощену систему

оподаткування та належать до **четвертої групи платників єдиного податку**, величина єдиного податку визначається залежно від виду сільськогосподарських земель, їх територіального розташування та нормативної грошової оцінки одного гектара угідь. Податкові ставки встановлюються у відсотковому співвідношенні до такої оцінки і диференціюються за окремими категоріями земель (рис. 5.4).

Об'єкт справляння:	площа сільськогосподарських угідь та земель водного фонду, що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому у користування, у тому числі на умовах оренди;
База справляння:	нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, залежно від видів земельних ресурсів;
Ставки податку встановлені у відсотках від бази справляння у таких розмірах:	- для ріллі, сіножатей і пасовищ більшості видів - 0,95 %; - для ріллі, сіножатей і пасовищ, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, - 0,57 %; - для багаторічних насаджень (крім розташованих у гірських зонах та на поліських територіях) - 0,57 %; - для багаторічних насаджень, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, - 0,19 %; - для земель водного фонду - 2,43 %; - для ріллі, сіножатей і пасовищ сільськогосподарських товаровиробників, які спеціалізуються на виробництві та переробці продукції рослинництва на закритому ґрунті - 6,33 %;
Порядок обчислення і сплати:	- податковий період - календарний рік (платники самостійно обчислюють суму податку щороку на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають до податкової інспекції декларацію); - сплачується поквартально в термін до 30 календарних днів, що настають за звітним кварталом, проте в I та II кварталах – по 10 %, в III кварталі – 50 %, в IV кварталі – 30 % від річної суми податку; - у разі виявлення в ході перевірки порушення порядку нарахування і сплати єдиного податку платники переходять на загальну систему оподаткування з наступного місяця та за період, в якому виявлено таке порушення, йому нараховуються податки і збори, виходячи із загальних умов оподаткування, а також штрафні санкції; - платники єдиного податку четвертої групи звільнені від сплати податку на прибуток підприємств, податку на додану вартість, податку на майно, крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються для ведення сільськогосподарського товаровиробництва та рентної плати за спеціальне використання води.

Рис. 5.4. Особливості обчислення і сплати в Україні єдиного податку із суб'єктів малого бізнесу IV групи (агробізнесу)

Зокрема, щодо ріллі, сіножатей і пасовищ, які не належать до земель гірських районів, поліських територій та не використовуються

в умовах закритого ґрунту, застосовується ставка у розмірі 0,95 % нормативної грошової оцінки. Якщо зазначені угіддя розташовані у гірській місцевості або на поліських територіях, податкове навантаження є меншим і становить 0,57 %.

Для багаторічних насаджень також передбачено окремий порядок визначення податкових ставок. У разі розміщення таких насаджень у межах гірських районів або поліських територій ставка дорівнює 0,19 % від нормативної грошової оцінки відповідних земель.

Земельні ділянки, що належать до земель водного фонду, оподатковуються за ставкою 2,43 %. Водночас для сільськогосподарських угідь, які використовуються у виробництві та первинній переробці продукції рослинництва із застосуванням технологій закритого ґрунту, встановлено найбільшу ставку – 6,33 % нормативної грошової оцінки.

Законодавством передбачено низку податкових преференцій для платників єдиного податку четвертої групи. Такі суб'єкти не сплачують податок на прибуток підприємств, податок на додану вартість, а також окремі майнові платежі.

Винятком є земельний податок за земельні ділянки, що не використовуються у процесі сільськогосподарського виробництва. Крім того, на них не поширюється обов'язок зі сплати рентної плати за спеціальне використання водних ресурсів.

Якщо під час проведення податкових перевірок виявляються випадки недотримання вимог щодо правильності обчислення або своєчасності сплати єдиного податку, платник втрачає право застосовувати спрощену систему оподаткування, обліку та звітності. Починаючи з місяця, що настає після виявлення порушення, він

переводиться на загальний режим оподаткування. Одночасно за період, у межах якого допущено порушення, здійснюється перерахунок податкових зобов'язань відповідно до загальних правил, а також застосовуються передбачені законодавством фінансові санкції.

Для платників єдиного податку четвертої групи базовим податковим (звітним) періодом визначено календарний рік.

Суб'єкти бізнесу четвертої групи щороку самостійно визначають суму податкового зобов'язання станом на перший день січня. Податкова декларація за відповідний рік подається до податкових органів не пізніше 20 лютого як за місцем податкової реєстрації платника, так і за місцем розташування земельних ділянок, що є об'єктом оподаткування.

Сплата єдиного податку здійснюється щоквартально. Кожний платіж має бути перерахований протягом тридцяти календарних днів після завершення відповідного звітного кварталу.

При цьому законодавством встановлено нерівномірний розподіл річної суми податку між кварталами: у першому та другому кварталах сплачується по 10 %, у третьому – 50 %, а решта 30 % перераховуються у четвертому кварталі.

Особливістю оподаткування ринкових операцій із земельними ресурсами та нерухомим майном є поєднання цивільно-правових, фінансово-правових і нотаріальних процедур. Кожен договір відчуження передбачає не лише перевірку законності переходу права власності, але й виконання комплексу дій, спрямованих на неухильне дотримання вимог податкового законодавства.

Саме такий підхід дозволяє максимально наблизити момент виникнення податкового обов'язку до моменту укладення договору

купівлі-продажу, що позитивно впливає на податкову дисципліну учасників ринку землі та нерухомого майна.

Ключове місце у зазначеному механізмі належить нотаріусу, який бере участь у посвідченні договору відчуження землі та нерухомого майна. Перед оформленням угоди здійснюється перевірка документів, що посвідчують право власності, підтверджують особи сторін, містять інформацію про технічні характеристики об'єкта та його вартість, а також підтверджують виконання передбачених законодавством фінансових зобов'язань. Лише після завершення всіх перелічених процедур договір може бути посвідчений і зареєстрований нотаріально у встановленому порядку.

Одним із основних елементів справляння податків при цьому є правильне визначення вартості майна, яке використовується для розрахунку розмірів податкових платежів. Об'єктивне оцінювання забезпечує справедливість процедур оподаткування, унеможливорює безпідставне заниження договірної ціни та сприяє формуванню достовірної інформації про конкретну операцію. Використання єдиних методичних підходів до оцінки землі і нерухомого майна формує однакові умови для всіх учасників ринку та підвищує рівень довіри до результатів оцінювання.

Не менш важливе значення має документальне підтвердження всіх юридичних фактів, що впливають на податкові наслідки операції. До таких обставин належать дата набуття права власності, вид об'єкта нерухомого майна, його площа, функціональне призначення, спосіб набуття майна, наявність обтяжень стосовно його використання, а також відомості про попередні операції з його відчуження. Повнота та достовірність зазначеної інформації забезпечують правильне

застосування норм податкового законодавства.

Суттєвого розвитку в останні роки набуло використання цифрових технологій у сфері адміністрування майнових податків.

Електронна взаємодія між державними реєстрами, Державним земельним кадастром, реєстрами речових прав, інформаційними системами нотаріату та податкових органів істотно скоротила строки перевірки документів і підвищила ефективність контролю.

Автоматизація інформаційного обміну також зменшує ризик технічних помилок, дублювання відомостей та використання недостовірної інформації.

Сучасні інформаційні технології сприяють формуванню ризик-орієнтованої моделі податкового контролю. Аналіз накопичених даних дозволяє виявляти нетипові операції, оцінювати рівень податкових ризиків, контролювати відповідність вартості нерухомості ринковим показникам та своєчасно реагувати на випадки можливого порушення законодавства. У результаті контрольна діяльність дедалі більше ґрунтується на використанні аналітичних інструментів, а не лише на проведенні документальних перевірок.

Особливого значення набуває забезпечення відкритості та прозорості інформації про нерухоме майно. Доступність відомостей державних реєстрів сприяє захисту прав учасників цивільного обороту, зменшує ризики подвійного продажу об'єктів, підвищує інвестиційну привабливість ринку нерухомості та створює передумови для ефективного функціонування податкової системи.

При цьому чинний механізм оподаткування доходів фізичних осіб, отриманих від продажу (обміну) земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна в Україні передбачає необхідність

нарахування і сплати державного мита (1 % від суми угоди), податку на доходи фізичних осіб та військового збору. Податковим кодексом України передбачено звільнення окремих операцій від оподаткування та застосування ставок податку на доходи фізичних осіб, а також виконання функцій податкового агента нотаріусом (табл. 5.1, рис. 5.5).

Таблиця 5.1

**Правові підстави нарахування податків під час реалізації
земельних ділянок та нерухомого майна фізичними особами
(на 2026 рік)**

Вид податку	Ставка	Основні умови застосування	Підстава
Податок на доходи фізичних осіб	0 %	Перший продаж за рік та інші законодавчо встановлені умови звільнення від оподаткування	ст. 172 Податкового кодексу України
	5 %	Операція підлягає оподаткуванню на загальних умовах, якщо застосування пільги не передбачене (другий продаж за рік, тощо)	ст. 167, ст. 172 Податкового кодексу України
	18 %	Випадки, визначені податковим кодексом України для окремих операцій із відчуження нерухомості (третій і наступні продажі за рік, тощо)	
Військовий збір	0 %	Якщо дохід звільняється від оподаткування	підрозділ 10 розділу XX Податкового кодексу України
	5 %	Якщо дохід підлягає оподаткуванню	

Об'єктом оподаткування у разі проведення фізичною особою операцій з реалізації землі та нерухомості є дохід, отриманий від продажу або обміну житлового будинку; квартири; кімнати; садового або дачного будинку; земельної ділянки; об'єкта незавершеного будівництва; іншого об'єкта нерухомого майна. Згідно з вимогами Податкового кодексу України, базою оподаткування є ціна, визначена сторонами у договорі купівлі-продажу, але вона не може бути нижчою за оціночну вартість об'єкта нерухомості, зареєстровану відповідно до законодавства.



Рис. 5.5. Послідовність сплати податків та державної реєстрації операцій з відчуження землі та нерухомого майна

Поряд з цим, дохід фізичної особи, отриманий нею від реалізації землі та нерухомості не включається до сукупного оподаткованого доходу за одночасного виконання таких умов: протягом календарного року здійснюється продаж лише одного об'єкта нерухомості відповідної категорії; об'єкт перебував у власності продавця понад три роки; земельна ділянка не перевищує норми безоплатної передачі, встановлені земельним законодавством (для земельних ділянок).

Відчуження земельних ділянок і нерухомого майна юридичними особами є складною господарською операцією, у процесі здійснення якої одночасно виникають цивільно-правові, земельно-правові, бухгалтерські та податкові наслідки. Під час підготовки договорів купівлі-продажу, міни, внесення майна до статутного капіталу або інших способів відчуження нерухомості необхідно комплексно враховувати особливості кожного виду активів та розраховувати податкові наслідки таких операцій.

Для юридичних осіб продаж нерухомого майна розглядається як фінансово-господарська операція, що впливає на структуру активів підприємства та формує фінансовий результат звітного періоду. Економічний зміст такої операції полягає у вибутті необоротного активу з балансу підприємства з одночасним отриманням доходу від його реалізації. Саме співставлення отриманого доходу із витратами, пов'язаними зі створенням, придбанням, модернізацією та утриманням відповідного об'єкта, забезпечує визначення фінансового результату, який стає основою для розрахунку окремих податкових платежів.

Особливості оподаткування значною мірою залежать від виду об'єкта відчуження. Земельні ділянки мають самостійний правовий статус, тому порядок їх оподаткування не завжди збігається з

механізмом оподаткування будівель, споруд або інших об'єктів нерухомості. Якщо предметом договору є комплекс нерухомого майна, що включає як земельну ділянку, так і розташовані на ній об'єкти, визначення податкової бази здійснюється з урахуванням особливостей оцінки кожної складової майнового комплексу.

Під час реалізації нерухомості доходи та витрати відображаються відповідно до правил бухгалтерського і податкового обліку. Такий механізм спрямований, насамперед, на мінімізацію випадків необґрунтованого заниження податкової бази.

Операції з реалізації земельних активів та нерухомого майна для юридичних осіб, крім нарахування і сплати державного мита, несуть за собою нарахування і сплату податку на прибуток підприємств, чи єдиного податку, а для платників податку на додану вартість (ПДВ) – ще й податку на додану вартість. При цьому правильне визначення моменту виникнення податкових зобов'язань, бази оподаткування та можливості застосування спеціальних режимів оподаткування з ПДВ має принципове значення для юридичних осіб. Будь-які помилки при оформленні податкових документів або визначенні вартості об'єкта можуть призвести до виникнення податкових ризиків, фінансових санкцій та необхідності коригування показників податкової звітності.

Важливою умовою законності відчуження нерухомості є належне документальне оформлення господарської операції. Договори, акти приймання-передачі, документи щодо оцінки майна, бухгалтерські реєстри та інші первинні документи повинні повною мірою підтверджувати всі етапи здійснення правочину. Саме належне документальне забезпечення виступає основою достовірного відображення операції у бухгалтерському, фінансовому та

податковому обліку.

З позицій сучасної системи управління підприємством ефективно податкове планування операцій із нерухомістю передбачає попередній аналіз можливих фінансових та податкових наслідків, вибір оптимального способу відчуження майна, оцінювання ризиків та своєчасне виконання всіх законодавчих вимог. Такий підхід сприяє підвищенню фінансової стійкості суб'єкта підприємництва, забезпечує прозорість його діяльності та мінімізує ймовірність виникнення податкових спорів.

Питання для самоконтролю

1. У чому полягає сутність державного регулювання ринку земель і нерухомості, та які його основні цілі?
2. Які правові, економічні, організаційні та інформаційні інструменти використовує держава з метою регулювання ринку землі та нерухомості?
3. Яке значення мають цифрові технології, державні реєстри та геоінформаційні системи у сучасному державному управлінні земельними активами і об'єктами нерухомості?
4. Чому ефективне державне регулювання повинно забезпечувати баланс між свободою ринкових відносин і державним контролем?
5. У чому полягає сутність муніципального регулювання ринку землі та нерухомості, та які його основні завдання?
6. Які функції виконують органи місцевого самоврядування в управлінні земельними ресурсами та об'єктами комунальної нерухомості?
7. Яким чином просторове планування та цифрові технології впливають на ефективність муніципального управління ринком землі та нерухомості?

8. Охарактеризуйте основні проблеми та перспективи розвитку муніципального регулювання ринку земель і нерухомості в сучасних умовах.
9. Якою є роль державної реєстрації в процесі забезпечення законності операцій із землею та нерухомістю?
10. Які види речових прав та майнових операцій підлягають державній реєстрації?
11. Яким чином інтеграція державних реєстрів і цифрових інформаційних систем підвищує ефективність реєстраційних процедур на ринку земель та нерухомості?
12. Які основні податки та обов'язкові платежі справляються в Україні щодо земельних ділянок, об'єктів нерухомості та ринкових операцій з ними?
13. Які особливості визначення бази оподаткування і ставок податку на нерухоме майно та земельного податку?
14. Які податкові наслідки виникають під час відчуження земельних ділянок і нерухомого майна фізичними та юридичними особами?
15. Яку роль відіграють нотаріальне посвідчення, державна реєстрація та цифровий інформаційний обмін у забезпеченні правильності оподаткування операцій із землею та нерухомістю?

Завдання на самостійну роботу (реферат з предмету)

Підготовка реферату є однією з основних форм індивідуальної самостійної роботи студентів і спрямована на поглиблення теоретичних знань, розвиток навичок наукового аналізу, опрацювання нормативно-правових документів та формування вмінь застосовувати законодавчі положення під час дослідження актуальних проблем функціонування ринку земель та нерухомості.

Тематика рефератів охоплює сучасні питання функціонування ринку земель та нерухомості, особливості державного і муніципального регулювання в цій сфері діяльності, оцінки земель та нерухомого майна, посередницьких операцій на ринку земель та нерухомості. Виконуючи індивідуальне завдання, студент повинен самостійно проаналізувати чинне законодавство України, наукові публікації, навчальні видання, офіційні статистичні матеріали та інші достовірні інформаційні джерела, а також, за можливості, використати практичні матеріали підприємств, установ або організацій.

Індивідуальне завдання видається викладачем після проведення першого семінарського заняття. Одночасно визначаються тема дослідження, порядок виконання роботи та кінцевий термін її подання. Після отримання теми студент повинен сформулювати перелік нормативно-правових актів і наукових джерел, необхідних для дослідження, опрацювати їх зміст та розробити структурований план майбутньої роботи.

Основна частина реферату повинна бути логічно побудованою та складатися щонайменше з трьох взаємопов'язаних розділів. Їх зміст

має всебічно висвітлювати обрану проблему, розкривати теоретичні засади відповідного напрямку дослідження, аналізувати сучасний стан його практичного застосування, визначати чинники, що впливають на ефективність ринкових механізмів, а також містити пропозиції щодо їх подальшого вдосконалення.

Робота обов'язково повинна містити вступ, у якому необхідно обґрунтувати актуальність теми, визначити мету та основні завдання дослідження, охарактеризувати ступінь наукового опрацювання проблематики із зазначенням провідних вітчизняних і зарубіжних учених, праці яких присвячені відповідному напрямку. Необхідно також коротко окреслити об'єкт, предмет і методи дослідження.

В ході викладення матеріалу необхідно не лише систематизувати теоретичні положення, а й здійснити критичний аналіз сучасної практики державного і муніципального регулювання ринку землі та об'єктів нерухомого майна, проведення ринкових операцій, а також оцінки земельних ресурсів і нерухомого майна. Особливу увагу слід приділити виявленню існуючих проблем, причин їх виникнення, оцінці можливих наслідків та розробленню аргументованих рекомендацій щодо підвищення ефективності функціонування відповідних ринкових та адміністративних механізмів.

Завершальною складовою роботи є висновки, у яких узагальнюються результати проведеного дослідження, формулюються власні оцінки сучасного стану ринкових відносин та пропонуються практичні напрями їх удосконалення. Після висновків подається список використаних джерел, який повинен налічувати не менше п'ятнадцяти найменувань. До бібліографії можуть включатися нормативно-правові акти, монографії, наукові статті, навчальні

видання, офіційні статистичні матеріали, а також інформаційні ресурси державних органів, міжнародних організацій та інших авторитетних установ.

У тексті реферату обов'язково необхідно наводити бібліографічні посилання на використані джерела із зазначенням номера джерела у списку літератури та сторінки, з якої запозичено відповідний матеріал або статистичні дані. Такий підхід забезпечує академічну доброчесність і підтверджує достовірність наведених відомостей.

Рекомендований обсяг реферату становить від 15 до 20 сторінок формату А4, оформлених відповідно до встановлених вимог закладу вищої освіти.

Завершену роботу студент подає викладачеві у строки, визначені графіком навчального процесу. Після перевірки реферат оцінюється щодо відповідності вимогам до структури, змісту, наукового рівня та оформлення. Якщо в роботі виявлено суттєві недоліки, вона повертається автору для доопрацювання з подальшим повторним поданням на перевірку.

Окрім письмового оцінювання, проводиться співбесіда, під час якої студент повинен продемонструвати розуміння змісту виконаного дослідження, знання нормативно-правової бази, уміння аргументовано пояснювати власні висновки та відповідати на запитання викладача. Після попереднього схвалення роботи її можуть отримати один або два студенти академічної групи для підготовки письмової рецензії. Така форма взаємооцінювання сприяє розвитку навичок наукової дискусії, критичного аналізу та фахового оцінювання наукових праць.

Під час семінарського заняття автор представляє результати свого дослідження у формі доповіді, а рецензенти висловлюють

зауваження, оцінюють науковий рівень роботи та беруть участь у її обговоренні. За підсумками семінару викладач комплексно оцінює якість виконаного дослідження, рівень усної доповіді, активність під час дискусії та обґрунтованість підготовлених рецензій.

Студенти, які не виконали індивідуального завдання або отримали незадовільний результат після його перевірки, повинні усунути встановлені недоліки у визначений термін. До проходження підсумкового контролю допускаються лише ті здобувачі освіти, які повністю виконали вимоги щодо самостійної роботи.

Реферат є самостійним науково-навчальним дослідженням студента та одним із критеріїв оцінювання результатів опанування навчальної дисципліни. Якщо з поважних причин студент не мав можливості виконати письмову роботу, оцінювання результатів самостійного опрацювання матеріалу, за погодженням із викладачем, може бути проведене у формі усного опитування, яке охоплює всі теми навчального курсу.

Орієнтовна тематика рефератів

1. Ринок та ринок землі як наукові категорії.
2. Функції ринку землі.
3. Основні види ринкових операцій із земельними ресурсами.
4. Правові основи функціонування ринку земель.
5. Методологія ринку земель.
6. Етапи формування вільного ринку агроземель.
7. Ринок сільськогосподарських угідь в Україні: сучасні проблеми та перспективи.
8. Передумови формування ринку сільськогосподарських угідь в Україні.
9. Ціна землі в Україні.

- 10.Порядок оформлення операцій з купівлі-продажу сільгоспугідь в Україні.
- 11.Основні умови купівлі-продажу сільгоспугідь в Україні.
- 12.Переважне право на купівлю сільгоспугідь в Україні.
- 13.Порядок перевірки покупців земельних ресурсів.
- 14.Обмеження та обтяження на ринку землі.
- 15.Земельна іпотека.
- 16.Оренда землі та її основи.
17. Договір оренди землі.
18. Орендна плата за землю.
- 19.Емфітевзис і суперфіцій.
20. Права та обов'язки орендодавців і орендарів, захист їх прав.
21. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі.
22. Розгляд спорів та відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.
- 23.Інфраструктура ринку землі.
- 24.Інфраструктура ринку земельної іпотеки.
- 25.Земельна біржа.
- 26.Земельні банки.
- 27.Посередники на ринку землі.
- 28.Земельні аукціони та їх інфраструктура.
- 29.Державне регулювання ринку землі.
- 30.Ринок нерухомості.
- 31.Особливості ринку нерухомості.
- 32.Первинний та вторинний ринки нерухомості.
- 33.Професійні учасники ринку нерухомості.
- 34.Види угод на ринку нерухомості.
- 35.Структура ринку нерухомості.
- 36.Ризики на ринку нерухомості.
- 37.Фінансові послуги на ринку нерухомості.
- 38.Оподаткування як важіль державного регулювання ринку земель.
- 39.Оподаткування як важіль державного регулювання ринку нерухомого майна.
- 40.Оподаткування ринкових трансакцій із земельними ресурсами та об'єктами нерухомості.

Орієнтовний план реферату

Тема: Ринок сільськогосподарських угідь в Україні: сучасні проблеми та перспективи.

Вступ

1. Проблемні аспекти проведення ринкових операцій із сільськогосподарськими угіддями.
2. Загальна характеристика сучасних ринкових операцій із сільськогосподарськими угіддями в Україні.
3. Перспективи подальшого розвитку ринку сільськогосподарських угідь в Україні.

Висновки

Список використаних джерел

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ТА РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Боровик П. М., Кисельов Ю. О., Шемякін М. В. (2022). Оподаткування землі та нерухомості: навчальний посібник. Умань: Видавець «Сочінський М.М.», 100 с.
2. Боровик П.М., Колотуха С.М., Крочак О.І., Іванчук О.М., Шинкаренко С.В. (2025). Податок на нерухомість – фіскально-кадастровий інструмент управління ефективним використанням та купівлею-продажем нерухомого майна. *Актуальні питання економічних наук*, (11). <https://doi.org/10.5281/zenodo.15503672>.
3. Боровик П.М., Колотуха С.М., Харенко А.О. (2011). Перспективи запровадження в Україні ринку сільськогосподарських угідь. *Економічні науки: Збірник наукових праць. Серія «Облік і фінанси»*. (8(29, Ч.2.), С. 88-99.
4. Боровик П.М., Поліщук Д.В. (2015). Недоліки механізму справляння в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок: *Ефективна економіка: Електрон. наук. фах. видання*. № 2, URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3807>. (дата звернення: 18.06.2026).
5. Боровик П.М., Удовенко І.О., Поліщук В.В., Рудий Р.М., Іванчук О.М. (2025). Муніципальне управління ринковими трансакціями з сільськогосподарськими угіддями: проблеми та перспективи. *Наукові праці Міжрегіональної академії управління персоналом. Економічні науки*. Випуск 3 (79), С. 158-164. DOI: <https://doi.org/10.32689/2523-4536/79-19>.
6. Боровик П.М., Удовенко І.О., Колотуха С.М., Кирилюк В. П., Кобзар Д.Р. (2026). Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні під час війни: проблеми та перспективи. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*, (27). DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18918518>.
7. Грошко Б. (2023). Актуальні проблеми ринку землі – аналіз та пропозиції вирішення. *Актуальні проблеми правознавства*. № 1, С. 147-52. DOI: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/1576>.
8. Даниленко А.С., Білик Ю.Д. (2006). Формування ринку землі в Україні. К.: Урожай, 277 с.

9. Дугієнко Н., Ланг В. (2023). Вплив ринку землі на регіональний розвиток України. *Економіка та суспільство*. № 56, DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-72>.
10. Земельний кодекс України. Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20230608#Text>. (дата звернення: 18.06.2026).
11. Калетнік Г.М., Томляк Т.С (2022). Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. № 2 (60), С. 79-97. URL: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/32196.pdf>. (дата звернення: 18.06.2026).
12. Конституція України. Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>. (дата звернення: 18.06.2026).
13. Костенюк Ю., Широкий Д. (2025). Аналіз ринку землі в Україні: ретроспектива та сучасний стан. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences*. № 344(4), С. 339-344. DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-344-4-47>.
14. Костецький В.В. Язлюк Б.О., Бутов А.М. (2024). Вплив розвитку ринку землі на фінансову стійкість та рівень соціального забезпечення в територіальних громадах. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. № 5, С. 50-54. DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2024-5-10>.
15. Крохтяк О.В., Ольхович С.Я., Гриник О.І. (2022). Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування»: науково-практичний журнал*. № 1, С. 56-62. DOI: <https://doi.org/10.33730/2310-4678.1.2022.255227>.
16. Лазня І.В. (1997). Відносини власності в умовах формування ринкової економіки в Україні. К.: Логос, 316 с.
17. Літошенко О.С., Удовенко І.О. Розвиток ринку землі: основні аспекти в умовах сьогодення. (2024). *Юридичний науковий електронний журнал*.. № 3, С. 263-266. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-3/60>.

18. Мартин А.Г., Манько І.П. (2005). Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз. *Економіка та держава*. № 1, С. 33-37.
19. Месель-Веселяк В.Я. (2003). Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми. *Економіка АПК*. № 5, С. 3-8.
20. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. Законодавство України: сайт. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 18.06.2026).
21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України № 552–IX від 31.03.2020 р. Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/278-10#Text>. (дата звернення: 18.06.2026).
22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV, від 21.06.2026 р. Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>. (дата звернення: 18.06.2026).
23. Саблук П.Т. (2004). Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання. *Економіка АПК*. № 6, С. 3-8.
24. Сачок Р.Т. (2024). Публічні інтереси на ринку сільськогосподарських земель в Україні: законодавчі зміни. *Часопис Київського університету права*. № 4, С 80-83. DOI: <https://doi.org/10.36695/2219-5521.4.2024.11>.
25. Третяк А.М., Дорош Й.М. (2005). Ринок землі: обмеження прав власності на землю в зарубіжних країнах та Україні. *Вісник аграрної науки*. № 10, С. 56-60.
26. Удовенко І.О., Гой В.В., Харів В.В. (2024). Міжнародний досвід та стандарти оцінки вартості землі та їх вплив на ринкову ціну земельних ділянок. *Комунальне господарство міст*, Т. 1, вип. 182. С. 151-159.
27. Удовенко І. О., Рудий Р. М., Шемякін М. В. (2022). Оцінка ефективності використання земельних ресурсів на регіональному рівні. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки"*.

№9. DOI: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2022-9-8266>.

28. Удовенко І., Степаненко Т., Ліхва Н. (2024). Методи оцінки земельної вартості та їх впливу на ринкову ціну земельних ділянок. *Містобудування та територіальне планування*, (86), 487-503. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.86.487-503>.

29. Удовенко І.О., Шемякін М.В., Кононенко С.І. (2020). Оцінка та прогнозування використання земельно-ресурсного потенціалу території: теоретико-методологічний аспект. *Агросвіт* № 21, С. 61-70.

30. Удовенко І.О., Шемякін М.В. (2023). Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал*. Випуск № 1. С. 235-238. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55>.

31. Федоров М.М. (2007). Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. № 5, С. 73-78.

32. Цивільний кодекс України. Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>. (дата звернення: 18.06.2026).

33. Черевко Г.В. (2004). Земля і ринок. *Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки*. Львів: НВФ «Українські технології», С.28-35.

34. Юрчишин В.В. (1999). Селянське питання в сучасних аграрних відносинах. *Вісник аграрної науки*. №9, С. 60-63.

35. Яремчук Н., Краска В. (2023). Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. № 48, DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67>.

36. Kolotukha S., Gvozdej N., Chvertko L., Korniienko T., Vinnytska O., Borovyk P. (2021). Efficiency of Using Land Resources in the Agricultural Sector in the Context of Financial Instability. *Proceedings of the 38th International Business Information Management Association (IBIMA)*. 3-4 November 2021. Seville. Spain, pp. 4376-4381.

37. Marks-Bielska R. (2013). Factors shaping the agricultural land market in Poland. *Land Use Policy* № 30(1), pp 791-799. DOI: 10.1016/j.landusepol.2012.06.003.
38. Petrescu-Mag R.M., Petrescu D.C. Petrescu-Mag I.V. (2017). Whereto land fragmentation–land grabbing in Romania? The place of negotiation in reaching win–win community-based solutions. *Land Use Policy*. № 64, pp. 174-185. DOI: 10.1016/j.landusepol.2017.01.049.
39. Sabates-Wheeler, R. (2002). Consolidation initiatives after land reform: Responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture. *Journal of International Development*. № 14(7), pp. 1005-1018.
40. Wolford W., Borras S.M., Hall R., Scoones I., White B. (2013). Governing Global Land Deals: The Role of the State in the Rush for Land. *Development and Change*. № 44(2), pp. 189–210. DOI: 10.1111/dech.12017.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

**Боровик Петро Миколайович;
Удовенко Ірина Олександрівна;
Кисельов Юрій Олександрович;
Рудий Роман Михайлович**

РИНОК ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

За редакцією д. географ. н., проф. Ю. О. Кисельова

Видається в авторській редакції

Підписано до друку 20.09.2026 р. Формат 60*84/16

Папір офсетний. Ум арк. 10,0

Тираж 300 прим. Зам. № 757(1561)

Видавець і виготівник «Сочінський М.М.»

20300, м. Умань, вул. Тищика, 18/19

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи

ДК № 2521 від 08.06.2006.

Тел. (04744) 4-64-88, (067) 104-64-88

vizavi-print.jimbo.com

e-mail: vizavi008@gmail.com