

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету
будівництва і архітектури»**

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри

В.А. Чудовська

« ____ » _____ 2026р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

Аналіз методики експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Analysis of the methodology of expert monetary valuation of land plots for the construction and maintenance of commercial buildings

Виконала:

студентка групи **ЗІК-23-1П**

Геодезія та землеустрій

Луценко Анастасія Олегівна

Lutsenko Anastasia Olegivna

Керівник: к.е.н.Легошина О.Л.

Консультант: к.е.н., ст.досл.Чудовська В.А.

Київ 2026 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету
будівництва і архітектури»

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація «Землеустрій і кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри

В.А. Чудовська

«_____» _____ 2026 р.

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА
Луценко Анкастасії Олегівни

1. Тема роботи: «Аналіз методики експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», затверджена наказом директора № _____ від _____ 20__ року.

2. Керівник роботи: Легошина Олена Леонідівна

Консультант: Чудовська Вікторія Анатоліївна, кандидат економічних наук, старший дослідник

3. Строк подання студентом роботи до захисту

4. Зміст атестаційної роботи за розділами:

Р.1. Теоретико-правові засади експертної грошової оцінки земельних ділянок

Р.2. Методичні основи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі .

Р.3. Практичний аналіз методики експертної грошової оцінки земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівлі торгівлі.

Р. 4. Проблеми та напрями удосконалення методики експертної грошової оцінки земель комерційного призначення

5. Графічний матеріал за розділами:

Р.1. 3 рисунок.

Р.2. 3 рисунок, 2 таблиці

Р.3. 7 таблиць, 3 рисунок.

Р.4. 1 рисунок

6. Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	
Розділ 1. Теоретико-правові засади експертної грошової оцінки земельних ділянок	
Розділ 2. Методичні основи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.	
Розділ 3. Практичний аналіз методики експертної грошової оцінки земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівлі торгівлі.	
Розділ 4. Проблеми та напрями удосконалення методики експертної грошової оцінки земель комерційного призначення	
Висновки та список використаної літератури	
Графічні додатки	
Підготовка презентації	
Оформлення роботи, отримання рецензій, перевірка на плагіат	
Попередній захист роботи	
Захист роботи	

7. Консультанти розділів атестаційної випускової роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис

Дата видачі завдання « ____ » _____ 20 ____ р.

Зав. кафедри

(підпис)

к.е.н., ст.досл.
Чудовська В.А.

Керівник

(підпис)

к.е.н.
Легошина О.Л.

Консультант

(підпис)

к.е.н., ст.досл.
Чудовська В.А.

Студент

(підпис)

Луценко А.О.

РЕЗЮМЕ (summary)		Луценко Анастасії Олегівни	
до кваліфікаційної роботи бакалавра			
Назва ВНЗ	Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури		
Тема	Аналіз методики експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі		
Освітній ступень	бакалавр за освітньо-професійною програмою навчання		
Кафедра	Економіки, менеджменту та управління територіями		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Легошина О.Л.		
Консультант	к.е.н., ст.досл. Чудовська В.А.		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	Розділів	креслень формату А4
Розділ 1	11-22	6 розділів	
Розділ 2	23-39	8 розділів	
Розділ 3	40-56	8 розділів	
Розділ 4	57-70	7 розділів	
Висновки по роботі:			
Ключові слова:	експертна грошова оцінка, земельна ділянка, землеустрій, земельний кадастр, будівлі торгівлі, ринкова вартість, оцінка земель, земельні відносини, цільове призначення земель, нерухоме майно.		
Keywords:	expert monetary valuation, land plot, land management, land cadastre, commercial buildings, market value, land valuation, land relations, land use, real estate.		

Укладач: _____ / _____ /

Керівник: _____ / _____ /

“ __ ” _____ 20__ р.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	7
ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	11
1.1 Поняття, економічна сутність та правовий статус земельної ділянки як об'єкта оцінки.....	11
1.2 Місце експертної грошової оцінки в системі оцінки земель в Україні.....	13
1.3. Нормативно-правове забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок	15
1.4. Принципи оцінки земельних ділянок: корисність, попит і пропозиція, заміщення, очікування, найбільш ефективне використання	17
1.5. Особливості земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	18
1.6. Фактори, що впливають на ринкову вартість земель комерційного призначення	20
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ	23
2.1. Загальна характеристика методики експертної грошової оцінки земельних ділянок	23
2.2. Інформаційна база оцінки: правовстановлюючі документи, кадастрові дані, містобудівна документація, ринкова інформація	25
2.3. Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки	27
2.4. Застосування порівняльного підходу до оцінки земельних ділянок комерційного призначення	29
2.5. Застосування дохідного підходу при оцінці земельних ділянок для об'єктів торгівлі	32
2.6. Застосування витратного підходу та методу залишку для землі	34
2.7. Система коригувань при порівнянні земельних ділянок-аналогів	35
2.8. Узгодження результатів оцінки та визначення підсумкової ринкової вартості	37
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНИЙ АНАЛІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЛІ ТОРГІВЛІ	40
3.1. Загальна характеристика умовного об'єкта оцінки	40

3.2. Аналіз місця розташування земельної ділянки та її містобудівного потенціалу	44
3.3. Аналіз ринку земельних ділянок комерційного призначення	46
3.4. Вибір земельних ділянок-аналогів для порівняльного підходу	48
3.5. Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за порівняльним підходом	49
3.6. Розрахунок вартості земельної ділянки за дохідним підходом	51
3.7. Узгодження отриманих результатів та визначення підсумкової вартості	52
3.8. Аналіз чутливості результатів оцінки до зміни ключових факторів	54
РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КОМЕРЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	57
4.1. Основні проблеми застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні	57
4.2. Недостатність та закритість ринкової інформації як фактор впливу на точність оцінки	59
4.3. Проблеми врахування містобудівних, інфраструктурних і правових обмежень	61
4.4. Використання геоінформаційних систем і відкритих кадастрових даних в оцінці земель	63
4.5. Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок комерційного призначення.....	65
4.6. Напрями підвищення об'єктивності та прозорості експертної грошової оцінки.....	67
4.7. Практичні рекомендації щодо вдосконалення методики оцінки земель для будівель торгівлі	69
ДОДАТКОВЕ АНАЛІТИЧНЕ УЗАГАЛЬНЕННЯ ДО ОСНОВНОЇ ЧАСТИНИ ВИСНОВКИ.....	71
ВИСНОВКИ	73
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	77
ДОДАТКИ	81-88

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

Таблиця
Перелік умовних скорочень

Скороч ення	Пояснення
ЕГО	експертна грошова оцінка
НГО	нормативна грошова оцінка
ДЗК	Державний земельний кадастр
ГІС	геоінформаційні системи
НЕВ	найбільш ефективне використання
КМУ	Кабінет Міністрів України
ФДМУ	Фонд державного майна України
NOI	чистий операційний дохід, який у роботі використано як розрахунковий показник дохідного підходу

ВСТУП

Актуальність теми зумовлена тим, що земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі є одним із найбільш чутливих сегментів міського земельного ринку. Їхня вартість формується не лише площею, правовим режимом і наявністю інженерних мереж, а насамперед здатністю ділянки генерувати комерційний потік: залучати покупців, забезпечувати доступність для автомобільного й пішохідного руху, відповідати містобудівним умовам та бути придатною для розміщення економічно ефективного торговельного об'єкта. На відміну від багатьох інших категорій земель, комерційні ділянки швидко реагують на зміну транспортної схеми міста, появу конкурентних торговельних центрів, зміну купівельної спроможності населення та обмеження забудови.

У сучасних умовах експертна грошова оцінка земельних ділянок має практичне значення для купівлі-продажу, застави, внесення майнових прав до статутного капіталу, визначення стартової ціни на торгах, обґрунтування інвестиційних рішень, судового захисту майнових інтересів та управління комунальними активами. Для земель під будівлями торгівлі питання об'єктивності оцінки є особливо важливим, оскільки навіть незначна похибка в оцінюванні локації або допустимої інтенсивності використання може істотно змінити інвестиційну модель. Тому методика оцінки повинна поєднувати правовий аналіз, ринкову аналітику, містобудівну оцінку та фінансове моделювання.

Метою дослідження є комплексний аналіз методики експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, визначення її теоретико-правових засад, методичних інструментів, практичних особливостей застосування та напрямів удосконалення з урахуванням специфіки земель комерційного призначення.

Для досягнення поставленої мети у роботі визначено такі завдання: розкрити економічну сутність земельної ділянки як об'єкта оцінки;

охарактеризувати місце експертної грошової оцінки в системі оцінки земель України; проаналізувати нормативно-правове забезпечення оцінювальної діяльності; розглянути принципи оцінки та їх застосування до комерційних земель; дослідити інформаційну базу оцінки; порівняти порівняльний, дохідний і витратний підходи; виконати умовний практичний розрахунок ринкової вартості; визначити основні проблеми методики та запропонувати напрями її вдосконалення.

Об'єктом дослідження є процес експертної грошової оцінки земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Предметом дослідження є методичні підходи, оціночні процедури, система коригувань, інформаційні джерела та аналітичні критерії, що використовуються під час визначення ринкової вартості таких земельних ділянок.

Методи дослідження охоплюють системний аналіз нормативної бази, порівняльний аналіз підходів до оцінки, методи ринкової вибірки та коригування аналогів, елементи фінансового моделювання дохідного підходу, метод узгодження результатів, аналіз чутливості, графічне структурування факторів вартості, а також логіко-узагальнюючий метод для формулювання висновків і практичних рекомендацій.

Інформаційну базу дослідження становлять Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр», Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, Національні стандарти оцінки, матеріали Державного земельного кадастру, містобудівна документація, навчальні видання з оцінки землі та нерухомості, міжнародні стандарти оцінки, аналітичні матеріали щодо ринку комерційної нерухомості та умовні розрахункові дані, сформовані для практичного прикладу [1; 2; 3; 4; 5; 10; 11; 12; 13; 28; 36; 38; 39].

Практичне значення роботи полягає у тому, що її результати можуть бути використані як методична основа для підготовки навчального звіту про

експертну грошову оцінку земельної ділянки комерційного призначення, для перевірки логіки вибору аналогів, для побудови таблиці коригувань і для обґрунтування підсумкової ринкової вартості. Запропонований умовний розрахунок демонструє, як оцінювач повинен переходити від загальних характеристик ділянки до кількісного результату, не відриваючи цифри від правових, містобудівних і ринкових передумов.

Структура дипломної роботи відповідає меті й завданням дослідження. Робота складається з титульної сторінки, змісту, переліку умовних скорочень, вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. У першому розділі розкрито теоретико-правові засади оцінки земель. У другому розділі проаналізовано методичні підходи та процедури експертної грошової оцінки. У третьому розділі виконано практичний умовний розрахунок вартості земельної ділянки. У четвертому розділі систематизовано проблеми та напрями вдосконалення методики оцінки земель комерційного призначення.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Перший розділ формує теоретико-правову рамку дослідження. У ньому земельна ділянка розглядається як об'єкт майнових прав, економічної корисності та містобудівних обмежень. Такий підхід потрібний для подальшого аналізу, оскільки вартість земель під будівлями торгівлі залежить не від окремої характеристики, а від поєднання правового режиму, ринкового попиту, доступності та очікуваного доходу.

1.1 Поняття, економічна сутність та правовий статус земельної ділянки як об'єкта оцінки

Земельна ділянка в оцінюванні розглядається не лише як частина земної поверхні з визначеними межами, а як комплекс майнових прав, обмежень і економічних можливостей. Для ділянок під торгівлю особливо важливо встановити, чи перетворюються площа, правовий режим, конфігурація та доступність у реальну здатність об'єкта створювати дохід. Саме тому первинний опис ділянки має бути пов'язаний із її ринковою функцією, а не з формальним переліком кадастрових ознак [1; 2; 10; 12; 13; 15].

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: кадастрову ідентифікацію, право власності або користування, фізичні межі, обмеження використання та економічну корисність. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Правова перевірка у цьому підрозділі є вихідною умовою розрахунку, оскільки саме вона визначає, який сценарій використання може вважатися допустимим. Категорія земель, цільове призначення, речові права, обтяження, охоронні зони, червоні лінії та містобудівні умови мають бути підтверджені документально [1; 4; 6; 8; 10; 11; 14]. Якщо правова можливість розміщення

торговельного об'єкта не доведена, оцінка повинна враховувати цю невизначеність через припущення, застереження або коригування.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз площі, конфігурації, розташування, правового режиму, інженерного забезпечення та доступності впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює правову ідентифікацію, аналіз корисності, ринкове зіставлення та перевірку містобудівних передумов. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: неузгодженістю кадастрових і фактичних меж, наявністю обтяжень, спорами щодо прав та невідповідністю цільового призначення планованому використанню. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: ділянка площею 0,2500 га біля центральної магістралі може мати різну вартість залежно від того, чи дозволяє її правовий режим будівництво магазину з паркуванням і чи підтверджено доступ до мереж. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, правовий статус земельної ділянки є не формальною передумовою, а активним фактором вартості. Для торговельного використання він визначає межі дозволеної забудови, обсяг ризику для покупця і можливість перетворити

земельну площу на дохідний об'єкт. Подальший аналіз має спиратися на поєднання правової визначеності та ринкової корисності.

1.2 Місце експертної грошової оцінки в системі оцінки земель в Україні

Експертна грошова оцінка займає окреме місце у системі оцінки земель, оскільки спрямована на визначення ринкової вартості конкретного об'єкта для конкретної мети. На відміну від нормативної грошової оцінки, вона потребує індивідуального аналізу прав, локації, ринку, очікуваного використання та ризиків. Для комерційних земель ця відмінність принципова: показник вартості має відображати поведінку потенційного покупця або інвестора, а не лише адміністративно встановлену базу [2; 10; 11; 12; 40].

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: відмінність між НГО та ЕГО, ринкову базу оцінки, індивідуальність об'єкта, мету оцінювання та сферу використання результату. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз ринкової інформації, ціни угод, ціни пропозицій, мети оцінки та доступності аналогів змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає порівняльний підхід, дохідний підхід, витратний підхід та узгодження результатів. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну

здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: підміною ринкової оцінки нормативним показником, ігноруванням мети оцінки, використанням застарілих даних та механічним застосуванням коефіцієнтів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: НГО може застосовуватися для податкових і регуляторних цілей, тоді як ЕГО для тієї самої ділянки потрібна при продажу або заставі, коли сторони очікують ринкового висновку. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що експертна оцінка займає окреме місце у системі земельної оцінки, бо орієнтована на ринкову поведінку конкретних учасників. Для теми роботи це означає, що нормативні показники можуть бути інформаційним орієнтиром, але не замінюють індивідуального аналізу локації, прав і очікуваного використання.

1.3 Нормативно-правове забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Нормативно-правове забезпечення експертної грошової оцінки формує межі професійного судження оцінювача. Земельне, кадастрове, містобудівне та оціночне законодавство визначає, які права можуть бути оцінені, які документи підтверджують характеристики об'єкта, які припущення допустимі та які вимоги висувуються до звіту. У роботі ці норми важливо розглядати не як довідковий перелік, а як інструмент перевірки правомірності й доказовості результату [1; 2; 4; 5; 6; 10; 11; 12; 13].

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: закони у сфері земельних відносин, національні стандарти оцінки, методику експертної грошової оцінки, кадастрову інформацію та містобудівну документацію. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Правова перевірка у цьому підрозділі є вихідною умовою розрахунку, оскільки саме вона визначає, який сценарій використання може вважатися допустимим. Категорія земель, цільове призначення, речові права, обтяження, охоронні зони, червоні лінії та містобудівні умови мають бути підтверджені документально [1; 4; 6; 8; 10; 11; 14]. Якщо правова можливість розміщення торговельного об'єкта не доведена, оцінка повинна враховувати цю невизначеність через припущення, застереження або коригування.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом чинності прав, цільового призначення, обмежень забудови, документального підтвердження даних та професійної відповідальності оцінювача та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати аналіз нормативної бази, перевірку документів, зіставлення правового і фактичного використання та розкриття припущень у звіті. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів, містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 12; 13; 36; 38; 39]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: застосуванням неактуальної редакції акта, неповним аналізом обмежень, неврахуванням містобудівних умов та помилковою кваліфікацією виду використання. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: якщо ділянка має код цільового призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, але перебуває в зоні з обмеженою висотою забудови, це впливає на її дохідний потенціал. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що нормативно-правова база визначає не тільки процедуру оцінки, а й допустимий економічний сценарій використання ділянки. Якщо правова можливість торговельної забудови не підтверджена, ринковий

результат має враховувати цю невизначеність через припущення, обмеження або коригування.

1.4 Принципи оцінки земельних ділянок: корисність, попит і пропозиція, заміщення, очікування, найбільш ефективне використання

Принципи оцінки пояснюють, чому однакова за площею земля може мати різну ринкову вартість. Для ділянок під торгівлю ключовими є корисність, заміщення, очікування, попит і пропозиція та найбільш ефективне використання. Вони дають змогу перейти від опису об'єкта до аргументованого висновку про те, скільки ринок готовий сплатити за майбутню комерційну функцію ділянки.

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: корисність, попит і пропозицію, заміщення, очікування та найбільш ефективне використання. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз купівельного потоку, конкуренції, альтернативних ділянок, майбутнього доходу та правових можливостей забудови переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через аналіз ринку, перевірку альтернатив, сценарне моделювання та обґрунтування найбільш ефективного використання. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризику пов'язані з такими обставинами: переоцінкою потенціалу без підтвердження попитом, ігноруванням альтернативних пропозицій, змішуванням бажаного і дозволеного використання та недооцінкою майбутніх витрат. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: покупець не сплатить за ділянку більше, ніж коштує подібна альтернатива з аналогічною видимістю, доступністю та можливістю розміщення торговельного об'єкта. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що принцип найбільш ефективного використання є центральним для комерційних земель. Він змушує оцінювача перевіряти не бажаний, а економічно і юридично обґрунтований сценарій забудови. Завдяки цьому оцінка набуває інвестиційної логіки, а не залишається описом земельної ділянки.

1.5 Особливості земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі мають оцінюватися через їхню здатність забезпечувати контакт між бізнесом і споживачем. Для такого об'єкта важливі не тільки площа та адреса, а й фасадність, пішохідний і автомобільний потік, можливість паркування, завантаження товарів, інженерне забезпечення та сумісність із навколишньою забудовою. Ці характеристики безпосередньо впливають на товарообіг і ліквідність майбутнього об'єкта.

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: торговельну видимість, пішохідний і

автомобільний потік, паркування, завантаження товарів та сумісність із навколишньою забудовою. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз фасадної лінії, транспортної доступності, конкурентного середовища, щільності населення та наявності комунікацій впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює аналіз локації, оцінку містобудівного потенціалу, ринкове порівняння комерційних ділянок та моделювання доходу від використання. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: перевантаженням транспортної мережі, конфліктом із житловою забудовою, нестачею місць паркування та обмеженнями щодо в'їзду і розвантаження. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: ділянка біля зупинки громадського транспорту може бути дорожчою за більшу ділянку на другорядній вулиці, якщо вона забезпечує стабільний потік покупців. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, специфіка торговельних земель полягає у прямому зв'язку між просторовими характеристиками ділянки та економікою майбутнього бізнесу. Вартість формується там, де правова допустимість, доступність, видимість і функціональна організація ділянки створюють умови для стабільного потоку покупців.

1.6 Фактори, що впливають на ринкову вартість земель комерційного призначення

Ринкова вартість комерційної земельної ділянки формується взаємодією локальних, правових, інфраструктурних і фінансових факторів. Оцінювач має показати не лише перелік таких факторів, а й силу їх впливу на ціну: через добір аналогів, коригування, очікуваний дохід і ризики реалізації проекту. Такий підхід робить висновок більш перевірним і менш залежним від загальних суджень.

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: місце розташування, транспортну доступність, комерційний потенціал, конфігурацію, містобудівні обмеження та ризики використання. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз інтенсивності потоків, видимості, доступу до мереж, конкуренції, платоспроможності споживачів та ліквідності змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає ранжування факторів, побудову таблиці коригувань, аналіз аналогів та перевірку чутливості результату. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме

цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: надмірною залежністю від одного фактора, сезонністю попиту, змінами транспортної схеми, появою нового конкурента та нестачею достовірних угод. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: ділянка з однаковою площею може мати вищу ринкову вартість [15; 18; 26; 27], якщо має кращий фасад на магістраль, зручний виїзд і підтверджені точки підключення до мереж. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що ринкова вартість комерційної ділянки є результатом взаємодії попиту, просторової корисності, правової визначеності та очікуваної дохідності. Цей висновок завершує теоретичний блок і підводить до методичних питань: далі важливо показати, якими інструментами оцінювач вимірює вплив зазначених факторів.

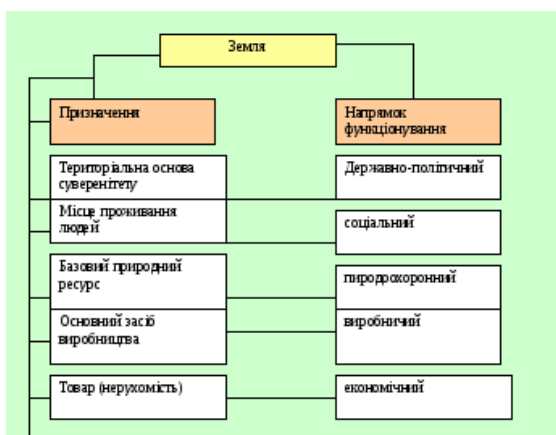


РИСУНОК 1.6.1 — Класифікація видів грошової оцінки земель

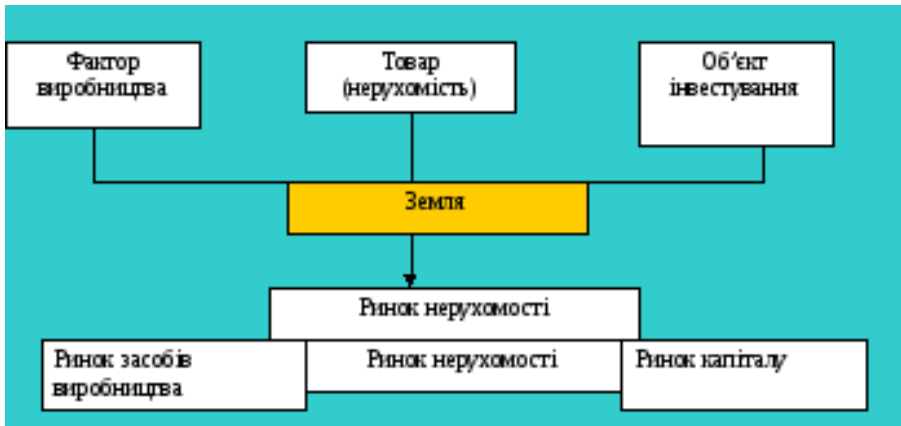


РИСУНОК 1.6.2 — Фактори впливу на вартість земельної ділянки комерційного призначення

Міністерство
аграрної політики та
продовольства України

Нова методика нормативної грошової оцінки земель: що варто знати?

Було Три різні методи проведення нормативної грошової оцінки (НГО) для різних категорій земель	>	Зміни Одна методика, за якою громади проведуть оцінку одразу на всі землі. Результати внесуть до електронної системи Державного земельного кадастру
Було Податок за землі промисловості без НГО бізнес сплачував по середній вартості ріллі в області. Вона щонайменше в 15 разів нижча за вартість земель промисловості	>	Зміни Після проведення громадами НГО за новою методикою вартість земель зросте до максимальної

Нова методика НГО не призведе до суттєвих змін у податковому навантаженні і запрацює не раніше 2023 року

РИСУНОК 1.6.3 — Система нормативно-правового регулювання оцінки земель в Україні

РОЗДІЛ 2 МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ

Після визначення теоретико-правових засад другий розділ переходить до методики оцінювання. Основна увага зосереджена на тому, як оцінювач збирає й перевіряє інформацію, обирає підходи, формує коригування, аналізує найбільш ефективне використання та узгоджує результати. Це дає змогу пов'язати норми й принципи з практичною процедурою визначення ринкової вартості.

2.1 Загальна характеристика методики експертної грошової оцінки земельних ділянок

Методика експертної грошової оцінки є послідовністю професійних дій, яка поєднує постановку завдання, ідентифікацію об'єкта, збір інформації, вибір підходів, розрахунок і узгодження результатів. Для ділянки під торгівлю методика має бути не формальною схемою, а логікою доведення вартості: кожний етап повинен пояснювати, як конкретна характеристика об'єкта впливає на ринковий результат [10; 11; 12; 13; 27; 28].

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: ідентифікацію об'єкта, вибір бази оцінки, збір інформації, аналіз ринку, розрахунок за підходами та узгодження результату. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз мети оцінки, дати оцінки, достовірності документів, повноти ринкових даних та характеру майнових прав змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає послідовні оціночні процедури, порівняльний аналіз, капіталізацію доходу та залишкове моделювання. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: нечіткою постановкою завдання, змішуванням різних баз вартості, неповною верифікацією даних та формальним узгодженням результатів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: для ділянки під магазин оцінювач спочатку визначає дату оцінки й правовий статус, потім аналізує ринок подібних комерційних ділянок і лише після цього виконує розрахунок. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що методика є професійним алгоритмом переходу від вихідних даних до підсумкової вартості. Її якість визначається не кількістю формул, а здатністю пояснити, чому саме обрані дані, підходи й припущення є релевантними для конкретної торговельної ділянки.

2.2 Інформаційна база оцінки: правовстановлюючі документи, кадастрові дані, містобудівна документація, ринкова інформація

Інформаційна база є основою доказовості оцінки. Правовстановлюючі документи, кадастрові дані, містобудівна документація, результати огляду, ринкові пропозиції та відомості про угоди мають взаємно перевіряти одне одного. Якщо хоча б один блок інформації є неповним або застарілим, розрахунок може виглядати математично правильним, але втратити оціночну надійність [4; 8; 10; 11; 12; 13; 36; 38; 39].

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: правовстановлюючі документи, витяги з ДЗК, реєстр речових прав, містобудівну документацію, ринкові пропозиції та дані огляду. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Правова перевірка у цьому підрозділі є вихідною умовою розрахунку, оскільки саме вона визначає, який сценарій використання може вважатися допустимим. Категорія земель, цільове призначення, речові права, обтяження, охоронні зони, червоні лінії та містобудівні умови мають бути підтверджені документально [1; 4; 6; 8; 10; 11; 14]. Якщо правова можливість розміщення торговельного об'єкта не доведена, оцінка повинна враховувати цю невизначеність через припущення, застереження або коригування.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом кадастрового номера, цільового призначення, площі, обмежень, інженерних мереж та ринкових угод та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати документальну перевірку, польовий огляд, ринкову верифікацію та порівняння джерел. Вибір

цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів, містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 12; 13; 36; 38; 39]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: застарілими витягами, неповними оголошеннями, недоступністю реальних цін угод та прихованими обтяженнями. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: якщо в кадастрі вказано одну площу, а фактичні межі на місцевості не збігаються з огорожею, це потребує окремого пояснення у звіті. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що інформаційна база є фундаментом оцінки, без якого розрахункові формули втрачають доказову силу. Для комерційних земель особливе значення має перехресна перевірка правових, кадастрових, містобудівних і ринкових даних, оскільки кожний із цих блоків може змінити підсумкову вартість.

2.3 Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки

Аналіз найбільш ефективного використання визначає економічно виправданий сценарій, який повинен лежати в основі оцінки. Для торговельної ділянки недостатньо встановити, що забудова загалом можлива; потрібно перевірити, який формат об'єкта є правомірним, фізично здійсненним, фінансово доцільним і підтриманим ринковим попитом. Саме цей сценарій має бути співвіднесений із цінами аналогів та очікуваним доходом.

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: правову допустимість, фізичну можливість, фінансову доцільність, максимальну продуктивність та ринкову підтримку. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Правова перевірка у цьому підрозділі є вихідною умовою розрахунку, оскільки саме вона визначає, який сценарій використання може вважатися допустимим. Категорія земель, цільове призначення, речові права, обтяження, охоронні зони, червоні лінії та містобудівні умови мають бути підтверджені документально [1; 4; 6; 8; 10; 11; 14]. Якщо правова можливість розміщення торговельного об'єкта не доведена, оцінка повинна враховувати цю невизначеність через припущення, застереження або коригування.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз дозволеної забудови, щільності потоків, містобудівних параметрів, попиту на торговельні площі та витрат освоєння переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через сценарне порівняння, аналіз альтернатив, фінансове моделювання та перевірку містобудівних обмежень. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії

земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризику пов'язані з такими обставинами: переоцінкою бажаного сценарію, ігноруванням правових обмежень, недооцінкою витрат будівництва та неперевіреною попитом. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: для ділянки 0,2500 га найбільш ефективним може бути не максимальна за площею забудова, а формат магазину з достатнім паркуванням і зручним завантаженням. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що аналіз найбільш ефективного використання пов'язує юридичну можливість, фізичні параметри ділянки і фінансову логіку інвестора. Без такого аналізу оцінка ризикує спиратися на сценарій, який формально привабливий, але не підтверджений правом, ринком або економікою проекту.

2.4 Застосування порівняльного підходу до оцінки земельних ділянок комерційного призначення

Порівняльний підхід є найближчим до спостережуваної поведінки ринку, але його доказова сила залежить від якості аналогів. У сегменті комерційних земель подібність означає не лише територіальну близькість, а й схожість функції, доступності, правового режиму, масштабу забудови та інвестиційного ризику. Тому коригування мають пояснювати ринкову логіку відмінностей, а не бути механічним набором відсотків [10; 11; 12; 13; 15; 27; 28].

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: вибір аналогів, одиницю порівняння, ринкові коригування, перевірку діапазону та визначення скоригованої ціни. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз місця розташування, площі, фасаду, доступу, комунікацій та умов продажу впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює парне порівняння, відсоткові коригування, вагове усереднення та аналіз діапазону цін. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: використанням непорівнюваних аналогів, подвійним урахуванням факторів,

недостатнім обґрунтуванням коригувань та змішуванням цін пропозицій та угод. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: ціна аналога з кращою транспортною доступністю коригується донизу, щоб привести його до умов об'єкта оцінки. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, порівняльний підхід є основним для активного ринку комерційних земель, але потребує дисциплінованої системи коригувань. Його результат переконливий лише тоді, коли аналоги справді відображають той самий сегмент попиту, а кожна поправка має зрозумілу ринкову причину.

Таблиця 2.1
Порівняння методичних підходів
до експертної грошової оцінки земельних ділянок

Підхід	Економічна логіка	Основні дані	Переваги	Недоліки
Порівняльний	Вартість визначається через ціни подібних ділянок	Ціни продажу або пропозицій, характеристики аналогів	Найближчий до поведінки ринку; зрозумілий для користувача	Потребує достатньої кількості якісних аналогів і обґрунтованих коригувань
Дохідний	Вартість пов'язується з майбутнім чистим доходом	Орендні ставки, вакантність, витрати, ставка капіталізації	Добре відображає інвестиційну мотивацію покупця	Чутливий до припущень щодо доходу, витрат і ризику
Витратний / метод залишку	Вартість землі визначається як залишок після врахування вартості поліпшень	Вартість будівництва, дохід проекту, прибуток девелопера	Корисний для перевірки девелоперських сценаріїв	Має високу чутливість до будівельних витрат і строків реалізації

Таблиця 2.2

Можливі коригування для земельних ділянок-аналогів

Фактор коригування	Зміст відмінності	Типовий напрям коригування	Пояснення для земель торгівлі
Умови продажу	Пропозиція замість фактичної угоди	Зменшення ціни аналога	Ціна пропозиції часто містить резерв на торг
Місце розташування	Краща або гірша зона міста	Плюс або мінус	Локація визначає потік покупців і ліквідність
Транспортна доступність	Відмінність у під'їздах і видимості	Плюс або мінус	Для торгівлі доступ є безпосереднім джерелом попиту
Площа та конфігурація	Надмірна, мала або неправильна форма	Плюс або мінус	Форма впливає на забудову, паркування і логістику
Комунікації	Наявні, часткові або відсутні мережі	Плюс за гірші мережі аналога	Витрати підключення зменшують економічну корисність
Правові обмеження	Сервітути, охоронні зони, містобудівні обмеження	Плюс або мінус	Обмеження можуть зменшувати корисну площу забудови
Комерційний потік	Різна інтенсивність пішохідного й автомобільного руху	Плюс або мінус	Потік впливає на потенційний товарообіг

$$P_{ск} = P_{ан} \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times \dots \times (1 + K_n) \quad (2.1)$$

де $P_{ск}$ — скоригована ціна одиниці порівняння; $P_{ан}$ — ціна аналога за 1 кв. м; $K_1...K_n$ — послідовні відсоткові коригування на відмінності між аналогом та об'єктом оцінки.

$$V_{пор} = S_{об} \times \sum(P_{скі} \times W_i) \quad (2.2)$$

де $V_{пор}$ — вартість за порівняльним підходом; $S_{об}$ — площа об'єкта оцінки; $P_{скі}$ — скоригована ціна і-го аналога; W_i — вага аналога з урахуванням якості та подібності ринкового доказу.

$$V_{дох} = NOI / R \quad (2.3)$$

де $V_{дох}$ — вартість за дохідним підходом; NOI — чистий операційний дохід або земельна рента; R — ставка капіталізації, що враховує безризикову дохідність, ринковий ризик, ліквідність та специфіку локації.

$$\text{Формула (2.4): } V_{зем} = (NOI_{проекту} - V_{поліпшень} \times R_{поліпшень}) / R_{зем}$$

де $V_{зем}$ — залишкова вартість землі; $NOI_{проекту}$ — чистий дохід від завершеного проекту; $V_{поліпшень}$ — вартість будівельних поліпшень; $R_{поліпшень}$ і $R_{зем}$ — відповідні ставки доходності для поліпшень і землі.

2.5 Застосування дохідного підходу при оцінці земельних ділянок для об'єктів торгівлі

Дохідний підхід дозволяє перевірити, чи узгоджується ціна землі з майбутнім грошовим потоком від торговельного використання. Для комерційної ділянки це особливо важливо, адже покупець фактично оцінює не площу, а можливість отримати стабільний дохід після реалізації проекту. Надійність підходу залежить від обґрунтованості орендної ставки, вакантності, витрат, ставки капіталізації та строку стабілізації доходу [10; 11; 12; 13; 15; 26; 27; 28].

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: потенційний валовий дохід, втрати від вакантності, операційні витрати, чистий операційний дохід та ставку капіталізації. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз орендних ставок, завантаженості площ, витрат управління, ризику локації та строку стабілізації доходу змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає пряму капіталізацію, дисконтування грошових потоків, земельну ренту та метод залишку. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну

здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: завищенням орендної ставки, ігноруванням вакантності, необґрунтованою ставкою капіталізації та неврахуванням витрат на освоєння. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: якщо ділянка може здаватися в довгострокову оренду під торговельний павільйон, її вартість можна перевірити через капіталізацію чистої земельної ренти. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що дохідний підхід особливо важливий для комерційних земель, бо прямо відображає очікування інвестора щодо майбутнього грошового потоку. Водночас його результат є чутливим до припущень, тому має використовуватися разом із перевіркою ринку аналогів.

2.6 Застосування витратного підходу та методу залишку для землі

Витратний підхід і метод залишку потрібні для перевірки девелоперської логіки вартості землі. Вони показують, яку частину вартості проекту може становити земельна складова після врахування витрат будівництва, прибутку інвестора та ризиків реалізації. Для торговельних об'єктів цей підхід корисний тоді, коли ринок аналогів обмежений або коли ділянка оцінюється як майданчик майбутньої забудови.

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: вартість забудови, прибуток девелопера, чистий дохід проекту, вартість поліпшень та залишкову вартість землі. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом кошторисних витрат, ринкової оренди, строку будівництва, ризику девелопменту та функціональної придатності та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати метод залишку, аналіз витрат освоєння, розрахунок підприємницького прибутку та перевірку фінансової доцільності. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: заниженням витрат будівництва, переоцінкою майбутнього доходу, неповним

урахуванням інфраструктури та змішуванням вартості землі і бізнесу. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: якщо проект магазину після вирахування витрат будівництва та прибутку девелопера залишає 14 млн грн на землю, покупець не сплачуватиме істотно більше без додаткового обґрунтування. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що витратна логіка і метод залишку дають змогу оцінити землю через економіку майбутнього проекту. Їх доцільно застосовувати як контрольний інструмент, коли необхідно перевірити, чи не перевищує ціна землі фінансово виправдану частку у вартості торговельної забудови.

2.7 Система коригувань при порівнянні земельних ділянок-аналогів

Система коригувань є центральним елементом порівняльного підходу, бо саме вона переводить ціни аналогів у зіставні умови з об'єктом оцінки. У роботі важливо показати не тільки величину поправки, а й причину її застосування: різницю в локації, доступності, площі, правовому режимі, інженерному забезпеченні чи містобудівних обмеженнях. Без такого пояснення коригування перетворюються на суб'єктивні числа.

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: умови продажу, дату угоди, місце розташування, площу, конфігурацію, комунікації та правові обмеження. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз торгу, часу експозиції, транспортного потоку, інженерного забезпечення та містобудівної зони

переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через відсоткові поправки, послідовне коригування, експертне ранжування та перевірку чутливості. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризики пов'язані з такими обставинами: довільністю поправок, накладанням взаємозалежних факторів, відсутністю пояснення джерел та надмірним коригуванням слабких аналогів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: аналог із гіршим під'їздом отримує позитивне коригування, бо його ціну приводять до умов кращої доступності об'єкта оцінки. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що система коригувань повинна бути прозорою, послідовною і прив'язаною до ринкових доказів. Саме вона перетворює набір цін аналогів на аргументований висновок про вартість об'єкта оцінки.

2.8 Узгодження результатів оцінки та визначення підсумкової ринкової вартості

Узгодження результатів завершує оцінку і водночас перевіряє її внутрішню логіку. Підсумкова вартість не повинна бути просто середнім арифметичним результатів різних підходів. Оцінювач має обґрунтувати, який підхід найкраще відображає поведінку типового покупця конкретної торговельної ділянки, а які результати виконують роль контрольної перевірки.

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: якість вихідних даних, відповідність підходу мотивації ринку, стабільність розрахунків, чутливість до припущень та ваги підходів. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз активності ринку, доступності аналогів, надійності орендних ставок, ризику забудови та цілі оцінки впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює вагове узгодження, аналіз діапазону, перевірку логіки інвестора та обґрунтування підсумку. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: формальним середнім значенням, ігноруванням слабкого підходу, непоясненими вагами та округленням без економічної логіки. Їх потрібно не просто перелічити, а

показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: якщо ринок має достатньо аналогів продажу, порівняльному підходу можна надати більшу вагу, а дохідний використати як перевірку інвестиційної доцільності. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Контроль якості має включати перевірку внутрішньої узгодженості розрахунків, відповідності скоригованих цін ринковому діапазону, обґрунтованості орендних припущень і подібності аналогів за функціональним призначенням. Якщо результат виходить за межі очікуваного діапазону, у звіті потрібно пояснити причину такого відхилення, а не приховувати її за округленням.

Отже, узгодження результатів є професійним судженням про надійність кожного підходу. Методичний блок показує: підсумкова вартість має бути не механічним середнім, а обґрунтованою величиною, яка враховує якість інформації, релевантність підходів і ризики використаних припущень. Це створює основу для практичного розрахунку в наступному розділі.

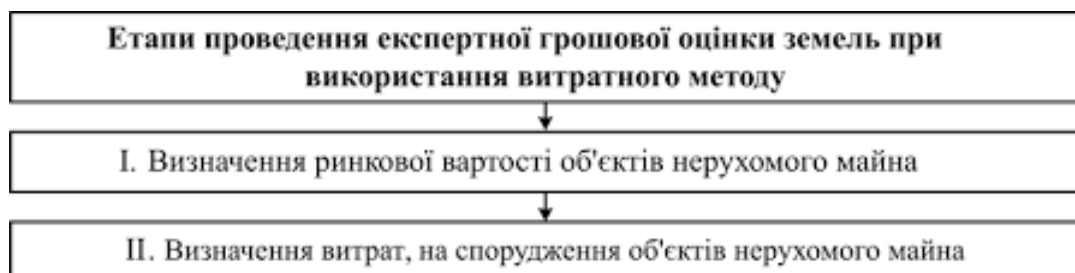
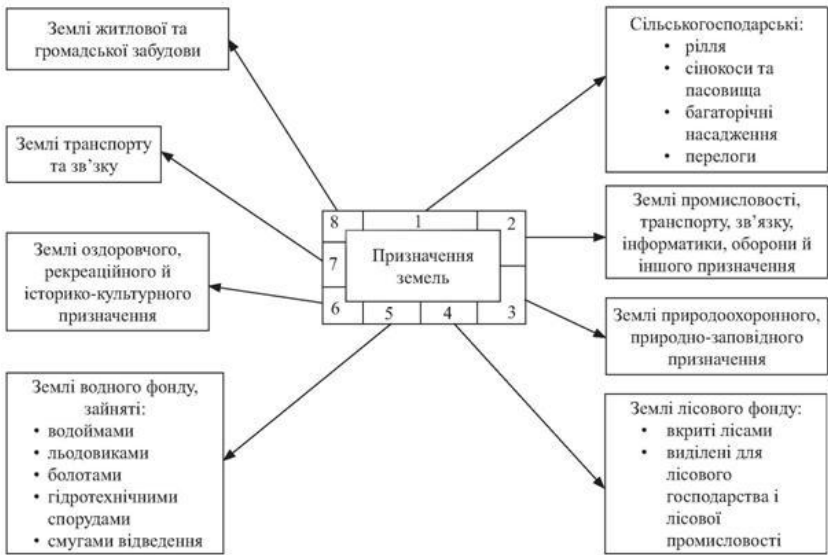


РИСУНОК 2.8.1 — Етапи проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки



РИСУНОК 2.8.2 — Алгоритм застосування порівняльного підходу



РИСУНКА 2.8.3 — Схема визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки

РОЗДІЛ 3 ПРАКТИЧНИЙ АНАЛІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЛІ ТОРГІВЛІ

Третій розділ переводить методичні положення у практичну площину. На умовному прикладі земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівлі торгівлі показано логіку опису об'єкта, аналізу локації, добору аналогів, розрахунку за порівняльним і дохідним підходами, узгодження результатів та перевірки чутливості. Умовність прикладу не зменшує його методичного значення, оскільки дає змогу простежити послідовність оцінювального доказу.

3.1 Загальна характеристика умовного об'єкта оцінки

Практичний розділ побудовано на умовному об'єкті, що дає змогу показати послідовність оцінювання без прив'язки до конфіденційної угоди. Об'єкт описується як земельна ділянка площею 0,2500 га для будівництва та обслуговування будівлі торгівлі. Така постановка дозволяє перевірити, як теоретичні вимоги до правового аналізу, інформаційної бази, добору аналогів і узгодження результатів працюють у прикладному розрахунку.

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: площу 2500 кв. м, центральну або наближену до центру зону, під'їзні шляхи, інженерні мережі та можливість розміщення торговельного об'єкта. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом розташування, видимості, транспортного потоку, паркування, конфігурації та правової визначеності та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати опис об'єкта, аналіз документів, огляд території та первинне ринкове позиціювання. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: умовністю вихідних даних, необхідністю уточнення меж, залежністю від містобудівних умов та потребою перевірки мереж. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: об'єкт оцінки розташований у наближеній до центру зоні міста, має прямокутну форму, доступ із вулиці районного значення та можливість підключення до електро-, водо- і каналізаційних мереж. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що характеристика об'єкта створює основу для вибору аналогів і розрахунку ринкової вартості. Якщо на цьому етапі не уточнено правовий режим, доступність, інженерне забезпечення та функціональну придатність, подальші розрахунки матимуть слабку доказову базу.

Таблиця 3.1
Характеристика умовного об'єкта оцінки

Показник	Характеристика
Площа	0,2500 га, або 2500 кв. м
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Місце розташування	умовна наближена до центру зона міста, перша лінія вулиці районного значення
Під'їзні шляхи	асфальтований під'їзд, можливість організації окремого в'їзду та виїзду
Інженерні мережі	електропостачання, водопостачання, каналізація та газопостачання у доступній близькості
Комерційний потенціал	можливість розміщення магазину або торговельного павільйону з паркуванням
Обмеження	умовно відсутні критичні обмеження; потребує перевірки містобудівних умов

Таблиця 3.2
Аналіз земельних ділянок-аналогів

Аналог	Площа, га	Місце розташування	Ціна, грн	Ціна за 1 кв. м, грн	Основні відмінності
Аналог 1	0.2200	центральна магістраль, перша лінія забудови	14 300 000	6 500	краща видимість і дещо вища інтенсивність руху; ціна пропозиції
Аналог 2	0.2800	наближена до центру зона біля торговельного кластера	15 960 000	5 700	більша площа, подібні мережі, трохи слабша фасадність; ціна пропозиції
Аналог 3	0.1800	другорядна вулиця у комерційній зоні	8 100 000	4 500	гірша доступність, часткові комунікації, менший потік; умовна ціна угоди
Аналог 4	0.3200	транспортний вузол на межі центральної зони	18 240 000	5 700	сильний транспортний потік, більша площа, наявні обмеження виїзду; ціна пропозиції
Аналог 5	0.2600	периферійна торгова вулиця з активним автомобільним рухом	11 180 000	4 300	гірша зона міста, добрий автомобільний доступ, слабший пішохідний потік; ціна пропозиції

Таблиця 3.3

Таблиця коригувань за аналогами

Аналог	Торг	Локація	Доступ	Площа	Комунікації	Обмеження
Аналог 1	-5%	-4%	-2%	1%	0%	0%
Аналог 2	-4%	3%	0%	2%	0%	1%
Аналог 3	0%	12%	8%	-1%	5%	2%
Аналог 4	-5%	-2%	-3%	3%	0%	4%
Аналог 5	-5%	15%	4%	0%	3%	2%

Таблиця 3.4

Розрахунок скоригованої вартості за порівняльним підходом

Аналог	Початкова ціна, грн/кв. м	Сукупний коефіцієнт	Скоригована ціна, грн/кв. м	Вага	Зважене значення
Аналог 1	6 500	0.903	5 868	0.22	1 291
Аналог 2	5 700	1.019	5 806	0.24	1 394
Аналог 3	4 500	1.283	5 771	0.18	1 039
Аналог 4	5 700	0.967	5 514	0.20	1 103
Аналог 5	4 300	1.194	5 133	0.16	821

$$V_{\text{пор}} = 2500 \times 5\,647 = 14\,118\,234 \text{ грн} \quad (3.1)$$

Отримане значення відображає ринкову вартість земельної ділянки за порівняльним підходом з урахуванням якості аналогів та їх скоригованих цін.

Таблиця 3.5

Розрахунок вартості за дохідним підходом

Показник	Розрахунок	Значення, грн
Потенційний валовий дохід	2500 кв. м × 55 грн × 12 міс.	1 650 000
Втрати від вакантності	8% від потенційного доходу	132 000
Ефективний валовий дохід	потенційний дохід мінус вакантність	1 518 000
Операційні витрати	12% від ефективного доходу	182 160
Чистий операційний дохід	ефективний дохід мінус витрати	1 335 840
Ставка капіталізації	10,5%	0,105
Вартість за дохідним підходом	NOI / R	12 722 286

$$V_{\text{дох}} = 1\,335\,840 / 0\,105 = 12\,722\,286 \text{ грн} \quad (3.2)$$

Результат дохідного підходу є нижчим за порівняльний, що відображає обережні припущення щодо земельної ренти, вакантності та ризику комерційного використання.

Таблиця 3.6
Узгодження результатів оцінки

Підхід	Результат, грн	Вага	Зважений результат, грн	Обґрунтування ваги
Порівняльний	14 118 234	0,65	9 176 852	наявна вибірка комерційних аналогів
Дохідний	12 722 286	0,35	4 452 800	використано як перевірку інвестиційної доцільності
Підсумкова вартість	13 600 000	1,00	13 629 652	округлено до 100 тис. грн

Таблиця 3.7
Аналіз чутливості результатів

Сценарій	Орієнтовний результат, грн	Коментар
9.5%	14 061 474	зміна ставки капіталізації
10.5%	12 722 286	зміна ставки капіталізації
11.5%	11 616 000	зміна ставки капіталізації
12.0%	11 132 000	зміна ставки капіталізації
ціна аналогів -7%	13 129 958	зміна порівняльного підходу
ціна аналогів -3%	13 694 687	зміна порівняльного підходу
ціна аналогів +3%	14 541 781	зміна порівняльного підходу
ціна аналогів +7%	15 106 510	зміна порівняльного підходу

3.2 Аналіз місця розташування земельної ділянки та її містобудівного потенціалу

Аналіз місця розташування в практичному прикладі має показати, як локація перетворюється на вартість. Для торговельної ділянки важливими є транспортні потоки, видимість, доступність для пішоходів і автомобілів, близькість до житлової забудови, конкуренція та можливість організації логістики. Без такого аналізу розрахунок ціни за квадратний метр залишається відірваним від реальної комерційної функції об'єкта.

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: наближеність до центру, видимість з транспортної осі, доступ громадського транспорту, пішохідні зв'язки та містобудівні параметри. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них

змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз інтенсивності руху, щільності забудови, наявності конкурентів, дозволеної поверховості та режиму червоних ліній переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через аналіз транспортної схеми, перевірку зонінгу, оцінку потоків та порівняння з торговельними кластерами. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризику пов'язані з такими обставинами: зміною організації руху, обмеженням виїзду, конфліктом з пішохідними маршрутами та нестачею місця для паркування. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: ділянка на вулиці з постійним автомобільним рухом і зупинкою громадського транспорту у пішохідній доступності має вищий потенціал, ніж аналог у глибині кварталу. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що місце розташування впливає на вартість не саме по собі, а через доступність, видимість, потоки споживачів і

можливість організувати торговельну функцію. Тому локаційні переваги мають бути відображені у виборі аналогів і величині коригувань.

3.3 Аналіз ринку земельних ділянок комерційного призначення

Ринковий аналіз у практичній частині потрібен для визначення діапазону вартості та перевірки активності попиту на подібні комерційні ділянки. Оцінювач має відокремити релевантні пропозиції від випадкових оголошень, урахувати торг, строк експозиції та відмінність між ціною пропозиції і можливою ціною угоди. Саме цей блок формує основу для подальшого добору аналогів [15; 21; 27; 41; 42; 43; 44; 45].

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: діапазон цін за квадратний метр, строки експозиції, відмінність пропозицій і угод, попит девелоперів та вплив орендного ринку. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз активності бізнесу, купівельної спроможності, доступності фінансування, наявності вільних ділянок та конкуренції торговельних форматів впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює вибірку пропозицій, фільтрацію непорівнюваних об'єктів, аналіз цінових інтервалів та перевірку тенденцій. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів, містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 36; 38; 39; 41]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: обмеженою кількістю угод, закритістю реальних цін, завищенням стартових пропозицій та нерівномірністю ринку. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: у наближеній до центру зоні умовного міста ціни пропозицій на комерційні ділянки можуть коливатися від 4300 до 6500 грн за кв. м залежно від фасаду та доступності. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, ринковий аналіз задає межі реалістичного розрахунку. Якщо вибірка аналогів є слабкою або сформована лише з неперевірених пропозицій, підсумковий результат повинен містити відповідні застереження й додаткову перевірку дохідним підходом.

3.4 Вибір земельних ділянок-аналогів для порівняльного підходу

Добір аналогів є не технічною операцією, а ключовим етапом доказування вартості. Для об'єкта торгівлі аналоги мають бути подібними за функціональним призначенням, локаційною якістю, площею, транспортною доступністю та правовим режимом. Територіальна близькість є важливою, але вона не компенсує відмінності у комерційному потенціалі.

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: подібне цільове призначення, порівнювану площу, комерційну локацію, доступ до транспортних потоків та наявність або можливість комунікацій. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз віддаленості від центру, фасадності, площі, інженерного забезпечення та умов продажу змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає фільтрацію аналогів, перевірку одиниці порівняння, опис відмінностей та підготовку коригувань. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: включенням ділянок іншого ринкового сегмента, надмірним коригуванням, неперевіреними цінами та ігноруванням статусу пропозиції. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір

аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: до вибірки включено п'ять умовних аналогів площею від 0,18 до 0,32 га, розташованих у центральних, наближених до центру та периферійних комерційних зонах. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що якість аналогів визначає доказову силу порівняльного підходу. Найбільш переконливими є ті аналоги, які подібні не лише за місцем розташування, а й за функцією, правовим режимом, масштабом і комерційним потенціалом.

3.5 Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за порівняльним підходом

Розрахунок за порівняльним підходом демонструє, як ринкові ціни аналогів приводяться до умов об'єкта оцінки. У роботі важливо показати послідовність коригувань, їхній знак, розмір і вплив на підсумковий результат. Такий виклад дає змогу перевірити не лише арифметику, а й логіку професійного судження.

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: початкову ціну аналога, коригування на торг, коригування на локацію, коригування на доступ, коригування на площу і форму та підсумкову скориговану ціну. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом ринкових умов, транспортного потоку, комунікацій, правових обмежень та якості фасаду та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність

правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати послідовні відсоткові поправки, середньозважене значення, перевірку діапазону та округлення підсумку. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: суб'єктивністю відсотків, подвійним урахуванням локації і трафіку, впливом крайніх значень та недостатньою кількістю аналогів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: після коригувань середньозважена ціна умовно становить близько 5,85 тис. грн за кв. м, що для площі 2500 кв. м дає приблизно 14,63 млн грн. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що порівняльний розрахунок має бути прозорим для перевірки. Кожне коригування повинно пояснювати конкретну відмінність між аналогом і об'єктом оцінки, а підсумковий діапазон цін має залишатися ринково правдоподібним.

3.6 Розрахунок вартості земельної ділянки за дохідним підходом

Дохідний підхід у практичному прикладі використовується як інвестиційна перевірка ринкової ціни. Якщо очікуваний дохід від використання ділянки не підтримує результат порівняльного підходу, це сигнал для повторної перевірки орендних припущень, ставки капіталізації або сценарію використання. Тому дохідний підхід не дублює порівняльний, а показує інший бік економічної доцільності.

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: потенційний дохід від оренди, вакантність, операційні витрати, чистий операційний дохід та ставку капіталізації. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз орендної ставки землі, стабільності попиту, ризику локації, витрат утримання та очікуваної ліквідності переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через капіталізацію земельної ренти, аналіз чутливості ставки, перевірку орендного сценарію та зіставлення з порівняльним підходом. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризику пов'язані з такими обставинами: оптимістичним прогнозом оренди, заниженням вакантності, неврахуванням витрат на підготовку ділянки та надто низькою ставкою капіталізації. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через

добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: за орендної ставки 55 грн за кв. м на місяць, вакантності 8 відсотків і витратах 12 відсотків чистий дохід капіталізується у вартість близько 12,9 млн грн. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що дохідний підхід у практичному прикладі виконує роль інвестиційного контролю. Якщо його результат відрізняється від порівняльного, це не є помилкою саме по собі, але потребує пояснення щодо орендних припущень, ризику та очікуваної дохідності.

3.7 Узгодження отриманих результатів та визначення підсумкової вартості

Узгодження практичних результатів має пояснити, чому одна величина вартості обрана як підсумкова. Якщо порівняльний підхід спирається на достатню кількість релевантних аналогів, він може мати більшу вагу; дохідний підхід тоді виконує роль перевірки інвестиційної реалістичності. Важливо, щоб підсумкова цифра не створювала враження надмірної точності, яка не властива ринковій оцінці.

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: результат порівняльного підходу, результат дохідного підходу, якість аналогів, стабільність орендних припущень та підсумкове округлення. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз достовірності ринкових даних, ризику доходів, ліквідності ділянки,

інвестиційної привабливості та мети оцінки впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює вагове узгодження, професійне судження, перевірку діапазону та економічне округлення. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: непоясненими вагами, арифметичним середнім без аналізу, невідповідністю підсумку ринку та надмірною точністю. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: за ваги 65 відсотків для порівняльного підходу і 35 відсотків для дохідного підходу підсумкова вартість умовно становить близько 14,0 млн грн. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, підсумкова вартість повинна спиратися на найнадійніший підхід, але враховувати контрольні результати інших методів. Для умовного об'єкта логічним є надання більшої ваги порівняльному підходу за умови достатньої якості аналогів.

3.8 Аналіз чутливості результатів оцінки до зміни ключових факторів

Аналіз чутливості показує, які припущення найбільше впливають на результат оцінки. Для комерційної ділянки такими параметрами є орендна ставка, ставка капіталізації, розмір поправок за аналогами, витрати освоєння та очікувана ліквідність. Цей блок робить висновок прозорішим, оскільки користувач бачить не тільки підсумкову суму, а й межі її надійності.

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: зміну орендної ставки, зміну ставки капіталізації, коливання скоригованої ціни аналогів, ризик вакантності та зміну витрат. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз невизначеності ринку, якості вихідних даних, еластичності попиту, транспортних змін та конкурентного тиску змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає сценарний аналіз, таблицю чутливості, порівняння песимістичного і оптимістичного сценаріїв та визначення критичних припущень. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: прихованою нестабільністю результату, надмірною довірою до одного сценарію, ігноруванням макроекономічних змін та неперевіреними прогнозами.

Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: підвищення ставки капіталізації з 10,5 до 12,0 відсотка може зменшити результат дохідного підходу більш ніж на 10 відсотків. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Контроль якості має включати перевірку внутрішньої узгодженості розрахунків, відповідності скоригованих цін ринковому діапазону, обґрунтованості орендних припущень і подібності аналогів за функціональним призначенням. Якщо результат виходить за межі очікуваного діапазону, у звіті потрібно пояснити причину такого відхилення, а не приховувати її за округленням.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що аналіз чутливості дає змогу оцінити стійкість підсумкової вартості до зміни ключових припущень. Практичний розділ показує: для комерційних земель важливо не лише назвати ринкову вартість, а й пояснити, за яких умов вона може змінитися. Це підводить до проблем і напрямів удосконалення методики.



РИСУНОК 3.8.1 — Схема розташування земельної ділянки в структурі населеного пункту

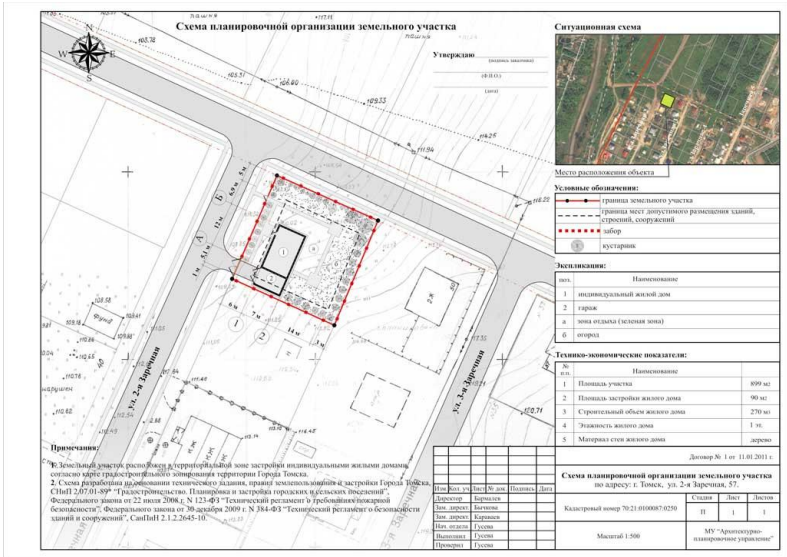


РИСУНОК 3.8.2 — Фото або схема земельної ділянки

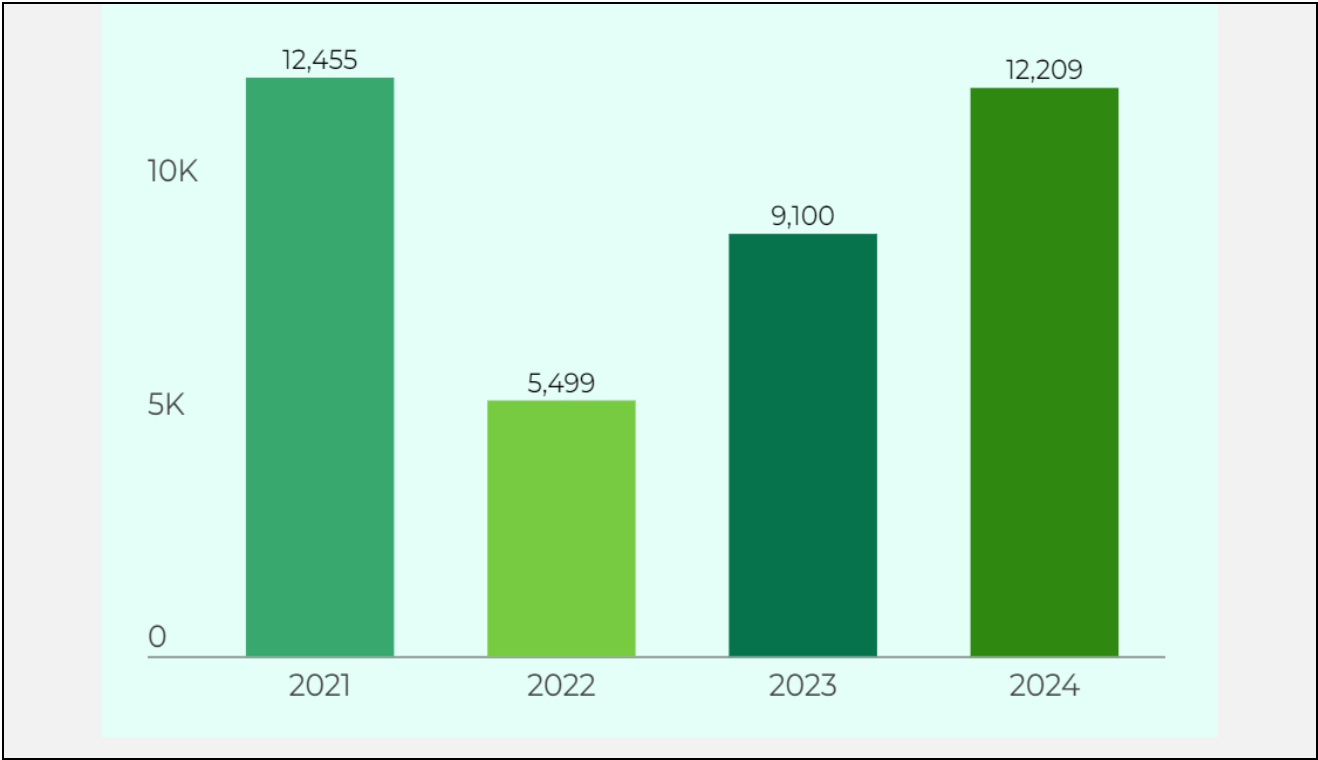


РИСУНОК 3.8.3 — Діаграма порівняння вартості земельних ділянок-аналогів

РОЗДІЛ 4 ПРОБЛЕМИ ТА НАПЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КОМЕРЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Четвертий розділ спирається на попередній практичний аналіз і зосереджується на проблемах методики. Йдеться про обмеженість ринкових даних, складність урахування містобудівних та інфраструктурних факторів, потребу в цифрових інструментах, підвищенні прозорості й кращому розкритті професійних припущень. Такий перехід дозволяє сформулювати рекомендації не абстрактно, а з огляду на реальні слабкі місця оцінювання комерційних земель.

4.1 Основні проблеми застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні

Проблеми експертної грошової оцінки в Україні пов'язані не лише з методикою, а й з якістю ринкової інформації, доступністю кадастрових і містобудівних даних, рівнем стандартизації звітів та прозорістю професійного судження. Для комерційних земель ці проблеми посилюються, оскільки вартість значною мірою залежить від локальних факторів, які важко формалізувати одним коефіцієнтом [21; 32; 36; 38; 39; 41; 42; 43].

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: закритість цін угод, нерівномірність ринку, проблеми документів, суб'єктивність коригувань та складність перевірки доходів. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз доступності інформації, правової визначеності, стандартизації процедур, якості звітів та професійної відповідальності переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через підвищення прозорості даних, уніфікацію коригувань, розширення рецензування та цифрову перевірку джерел. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

У практичному застосуванні ризики пов'язані з такими обставинами: маніпуляцією аналогами, застарілими ринковими даними, неповним описом обмежень та конфліктом інтересів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: дві оцінки тієї самої ділянки можуть істотно відрізнятись, якщо оцінювачі використали різні джерела цін і не пояснили логіку коригувань. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що удосконалення методики має бути спрямоване на доказовість, прозорість і відтворюваність розрахунків. Основна проблема полягає не в наявності підходів, а в нерівній якості даних і різному рівні обґрунтування професійного судження.

4.2 Недостатність та закритість ринкової інформації як фактор впливу на точність оцінки

Недостатність відкритої інформації про реальні ціни угод є одним із головних чинників похибки в оцінці. Коли оцінювач працює переважно з цінами пропозицій, він має окремо пояснити поправку на торг, строк експозиції, достовірність продавця та відповідність аналога ринковому сегменту. Без цього порівняльний підхід може відображати очікування продавців, а не реальну платоспроможність покупців [21; 32; 41; 42; 43; 44; 45].

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: ціни пропозицій, неопублічні угоди, торг, строк експозиції, перевірку продавців та ринкові інтервали. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз ліквідності сегмента, активності покупців, економічної ситуації, доступності кредитування та локальної конкуренції впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює верифікацію оголошень, аналіз діапазонів, застосування поправки на торг та формування бази локальних спостережень. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів,

містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 36; 38; 39]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: завищенням вартості через ціни пропозицій, використанням неактуальних оголошень, помилковою ідентифікацією об'єкта та прихованими умовами угоди. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: якщо всі аналоги є лише пропозиціями, оцінювач має окремо обґрунтувати знижку на торг і пояснити, чому ці пропозиції відображають ринковий сегмент. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Отже, прозорість ринкової інформації є ключовою умовою підвищення точності експертної оцінки. Поки доступ до реальних цін угод обмежений, оцінювач повинен особливо ретельно документувати джерела, дату перевірки, поправку на торг і причини включення кожного аналога.

4.3 Проблеми врахування містобудівних, інфраструктурних і правових обмежень

Містобудівні, інфраструктурні та правові обмеження прямо впливають на корисну площу, формат забудови і витрати освоєння ділянки. Червоні лінії, охоронні зони, сервітути, вимоги до паркування, умови підключення до мереж і режим використання можуть істотно змінити економіку проекту. Тому ці обмеження мають бути включені в розрахунок, а не залишатися описовою довідкою [1; 6; 10; 11; 14; 39].

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: містобудівні умови, червоні лінії, охоронні зони, сервітути, підключення до мереж та обмеження в'їзду. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Правова перевірка у цьому підрозділі є вихідною умовою розрахунку, оскільки саме вона визначає, який сценарій використання може вважатися допустимим. Категорія земель, цільове призначення, речові права, обтяження, охоронні зони, червоні лінії та містобудівні умови мають бути підтверджені документально [1; 4; 6; 8; 10; 11; 14]. Якщо правова можливість розміщення торговельного об'єкта не доведена, оцінка повинна враховувати цю невизначеність через припущення, застереження або коригування.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз дозволеної щільності, висотності, доступу, вартості інженерної підготовки та правового статусу обмежень змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає перевірку містобудівної документації, аналіз обмежень ДЗК, консультації з технічними службами та коригування інвестиційної моделі. Вибір цих інструментів має бути

підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: ігноруванням прихованих витрат, переоцінкою площі забудови, затримками погоджень та неможливістю організувати транспортний доступ. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: ділянка з привабливим фасадом може втратити частину вартості, якщо червоні лінії або охоронна зона мереж зменшують площу можливої забудови. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що обмеження використання земельної ділянки повинні мати пряме відображення у вартості. Якщо вони зменшують корисну площу, ускладнюють підключення до мереж або підвищують дозвільні ризики, такі фактори мають бути враховані в коригуваннях, ставках доходу або сценарії найбільш ефективного використання.

4.4 Використання геоінформаційних систем і відкритих кадастрових даних в оцінці земель

Геоінформаційні системи та відкриті кадастрові дані можуть підвищити якість оцінки, якщо використовуються як інструмент перевірки просторових і ринкових припущень. Вони дають змогу зіставляти межі ділянок, транспортну доступність, оточення, містобудівні обмеження та розташування аналогів. Водночас цифрові дані не замінюють професійного аналізу, оскільки потребують перевірки актуальності й правового статусу [4; 23; 24; 36; 38; 39].

Для розкриття теми важливо показати взаємний вплив таких характеристик: картографічний аналіз, перевірку меж, транспортну доступність, накладання обмежень та просторове порівняння аналогів. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

У вартісному вимірі ключовим є зв'язок між аналізом відстані до магістралей, пішохідної доступності, щільності населення, конкурентних об'єктів та інженерних мереж та готовністю інвестора прийняти ризик майбутнього використання. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Для обґрунтування висновку доцільно використовувати просторову візуалізацію, буферний аналіз, аналіз маршрутів та інтеграцію відкритих даних. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів, містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 36; 38; 39]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

Достовірність оцінки може послаблюватися такими чинниками: неактуальними шарами даних, помилками координат, неповнотою відкритої інформації та некритичним використанням карт. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Для ілюстрації доцільно використати таку ситуацію: просте нанесення аналогів на карту може показати, що найдорожчий аналог має не лише кращу локацію, а й прямий доступ до транспортного вузла. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

З наведеного випливає, що ГІС та кадастрові дані можуть підвищити перевірність оцінки, але не замінюють фахового аналізу. Їхня цінність полягає у поєднанні просторових, правових і ринкових спостережень в єдину доказову систему.

4.5 Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок комерційного призначення

Зарубіжний досвід оцінювання комерційних земель корисний передусім підходами до прозорості припущень, аналізу найбільш ефективного використання, рецензування та стандартизації звітів. Проте його не можна механічно переносити в українські умови без урахування особливостей земельного законодавства, доступності ринкових даних і структури місцевого ринку [27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35].

Зміст підрозділу доцільно вибудувати навколо таких складових: міжнародні стандарти оцінки, професійні стандарти звітності, аналіз ринку, розкриття припущень та незалежність оцінювача. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Ринкова аргументація має пояснювати, як аналіз транспарентності угод, доступу до реєстрів, професійної етики, ринкової аналітики та стандартизації звітів переходить у конкретний ціновий висновок. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методично цей блок варто будувати через порівняння стандартів, запозичення процедур розкриття, підвищення вимог до джерел та регулярне професійне навчання. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Інформаційну базу необхідно формувати з перевірюваних джерел: кадастрових і реєстраційних даних, правовстановлюючих документів,

містобудівних матеріалів, результатів огляду, ринкових пропозицій, відомостей про угоди та орендні ставки [4; 8; 10; 11; 36; 38; 39]. Для кожного джерела бажано фіксувати походження, дату отримання, повноту, обмеження використання та ступінь впливу на підсумковий результат.

У практичному застосуванні ризики пов'язані з такими обставинами: механічним перенесенням іноземних моделей, неврахуванням української правової системи, різницею у відкритості даних та відмінністю ринкових циклів. Їх потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Практичний зміст цього положення добре видно на прикладі: у міжнародних звітах значну увагу приділяють поясненню припущень щодо оренди, вакантності та капіталізації, що корисно і для української практики. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Для подальшого дослідження важливо, що зарубіжний досвід доцільно використовувати як орієнтир прозорості та контролю якості, адаптуючи його до українського законодавства. Найбільш корисними є не окремі числові нормативи, а принципи розкриття припущень, рецензування й стандартизації джерел даних.

4.6 Напрями підвищення об'єктивності та прозорості експертної грошової оцінки

Підвищення об'єктивності оцінки можливе через поєднання стандартизованих процедур і розкритого професійного судження. Доцільними є чіткі вимоги до джерел даних, карти аналогів, пояснення коригувань, аналіз чутливості та цифрові додатки до звіту. Такий підхід не усуває експертність, але робить її перевіркою для замовника, рецензента й користувача оцінки.

У межах підрозділу ці елементи доцільно розглядати як взаємопов'язаний ланцюг оцінювального доказу: єдині вимоги до аналогів, відкриті ринкові бази, рецензування, цифрові додатки, аналіз чутливості та етичні стандарти. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Економічний зміст підрозділу полягає у перевірці того, як аналіз якості даних, повторюваності розрахунку, контролю конфлікту інтересів, професійної підготовки та технологічної підтримки впливає на очікувану поведінку ринку. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Методичний інструментарій підрозділу охоплює створення шаблонів коригувань, перевірку джерел, публікацію діапазонів та формування карт аналогів. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Основні ризики цього блоку пов'язані з такими обставинами: надмірною формалізацією, втратою професійного судження, недостатнім захистом персональних даних та нерівним доступом до цифрових ресурсів. Їх потрібно

не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Приклад для застосування цього положення: звіт стає прозорішим, якщо для кожного аналога наведено джерело, дату перевірки, умови продажу, причину поправки та вплив поправки на ціну. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Контроль якості має включати перевірку внутрішньої узгодженості розрахунків, відповідності скоригованих цін ринковому діапазону, обґрунтованості орендних припущень і подібності аналогів за функціональним призначенням. Якщо результат виходить за межі очікуваного діапазону, у звіті потрібно пояснити причину такого відхилення, а не приховувати її за округленням.

Отже, прозорість методики не скасовує експертності, а робить її зрозумілою для користувача звіту. Чим краще пояснено джерела, коригування, ризики й межі надійності, тим менше простору залишається для довільного трактування результату.

4.7 Практичні рекомендації щодо вдосконалення методики оцінки земель для будівель торгівлі

Практичні рекомендації мають бути спрямовані на те, щоб методика оцінки земель під будівлі торгівлі краще відображала реальну інвестиційну поведінку ринку. Для цього варто посилити аналіз локації, транспортних потоків, правових обмежень, ринкових доказів, дохідного потенціалу і ризиків реалізації проекту. Саме ці елементи найбільше визначають різницю між формальним звітом і переконливим висновком про вартість.

Оцінювальна логіка підрозділу спирається на такі взаємопов'язані елементи: розширений аналіз локації, карту аналогів, обов'язковий аналіз НЕВ, таблицю ризиків, чутливість результату та прозоре узгодження. Для земель під торгівлю значення має не сам перелік характеристик, а те, як кожна з них змінює допустимий формат забудови, очікуваний дохід, ризик покупця та ліквідність ділянки.

Для ринкового обґрунтування важливо показати, як аналіз видимості, доступності, комунікацій, конкурентного середовища, інвестиційних витрат та ліквідності змінює сприйняття ділянки потенційним покупцем. Для потенційного покупця важливим є не формальний опис ділянки, а здатність правомірно використати її для торговельного проекту, отримати дохід і зберегти ліквідність у разі подальшого продажу.

Практичне застосування положення передбачає комбінування підходів, просторову аналітику, ринкову верифікацію, сценарне моделювання та контроль якості звіту. Вибір цих інструментів має бути підпорядкований не формальному заповненню звіту, а перевірці того, який підхід найкраще пояснює ціну саме цієї категорії земель. Порівняльний підхід показує ринкові орієнтири, дохідний - інвестиційну здатність генерувати грошовий потік, а витратна логіка допомагає перевірити економіку майбутньої забудови.

Ризиковий профіль підрозділу визначається такими обставинами: перевантаженням звіту зайвими даними, формальністю рекомендацій, неузгодженістю висновків та недостатнім урахуванням локального ринку. Їх

потрібно не просто перелічити, а показати, як вони змінюють розрахунок: через добір аналогів, величину поправок, ставку капіталізації, припущення щодо строків реалізації або застереження у звіті.

Прикладна логіка підрозділу може бути показана так: для кожної ділянки під торгівлю доцільно готувати коротку матрицю: правова допустимість, транспортна доступність, комунікації, конкуренція, можливий формат об'єкта, ключові ризики. Цінність такого прикладу полягає в тому, що він переводить загальне методичне правило у перевірювану ситуацію, де видно зв'язок між характеристикою ділянки, ризиком і ринковою ціною.

Контроль якості має включати перевірку внутрішньої узгодженості розрахунків, відповідності скоригованих цін ринковому діапазону, обґрунтованості орендних припущень і подібності аналогів за функціональним призначенням. Якщо результат виходить за межі очікуваного діапазону, у звіті потрібно пояснити причину такого відхилення, а не приховувати її за округленням.

Підсумовуючи підрозділ, можна зазначити, що удосконалена методика повинна робити оцінку комерційних земель більш доказовою, відтворюваною і корисною для інвестиційного рішення. Завершальний розділ показує: якість оцінки підвищується тоді, коли правовий аналіз, ринкові дані, просторові характеристики та фінансова логіка розглядаються як єдина система.

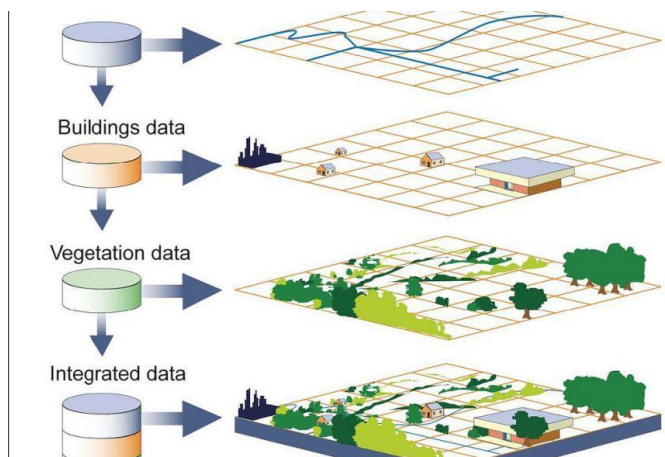


РИСУНОК 4.7.1 — Використання ГІС-технологій у процесі оцінки земельної ділянки

ДОДАТКОВЕ АНАЛІТИЧНЕ УЗАГАЛЬНЕННЯ ДО ОСНОВНОЇ ЧАСТИНИ

Локаційна премія у вартості торговельної ділянки виникає тоді, коли місце розташування забезпечує не лише зручну адресу, а стабільний потік потенційних покупців, видимість об'єкта і можливість швидкого доступу. У звіті таку перевагу доцільно підтверджувати описом транспортних вузлів, пішохідних маршрутів, щільності забудови та конкурентного оточення, а за можливості - ринковими даними щодо цін подібних ділянок [15; 18; 26; 27; 41; 42; 43].

Транспортна доступність повинна оцінюватися через конкретні параметри: наявність під'їзду, можливість паркування, безпечний пішохідний доступ, умови розвантаження товарів і зв'язок із магістралями. Для торговельної функції ці ознаки впливають не тільки на зручність користування, а й на потенційний товарообіг, строк експозиції об'єкта на ринку та готовність покупця сплатити вищу ціну.

Містобудівні обмеження є одним із ключових факторів ризику, оскільки вони визначають фактичний обсяг допустимої забудови. Червоні лінії, охоронні зони, параметри щільності, вимоги до благоустрою та інженерного підключення мають бути співвіднесені з фінансовою моделлю проекту. Якщо ці обмеження зменшують корисну площу або збільшують витрати, вони повинні впливати на коригування чи ставку ризику [6; 14; 39].

Комерційний потенціал ділянки доцільно трактувати як здатність підтримувати стійкий торговельний сценарій. Він формується через поєднання локації, доступності, формату майбутньої будівлі, конкурентного середовища, профілю споживачів і правової визначеності. Тому висновок про високий потенціал має бути підкріплений не загальною оцінкою району, а конкретними доказами, релевантними для обраного виду торгівлі.

Ринкова інформація потребує критичної перевірки. Якщо оцінювач використовує ціни пропозицій, необхідно фіксувати дату оголошення, умови продажу, можливий торг, строк експозиції та ступінь подібності аналога. За

відсутності підтверджених цін угод доцільно розкривати межі надійності результату й позначати, які припущення мають найбільший вплив на вартість [21; 32; 41; 42; 43; 44; 45].

Інвестиційний ризик у сегменті земель під торгівлю пов'язаний із невизначеністю попиту, витрат освоєння, дозвільних процедур, строків будівництва та майбутньої ліквідності. У якісному звіті ризик не повинен залишатися загальною фразою: його потрібно відобразити у сценарії найбільш ефективного використання, коригуваннях, ставці капіталізації або поясненні діапазону можливої вартості.

ВИСНОВКИ

У дипломній роботі здійснено комплексний аналіз методики експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Проведене дослідження підтвердило, що така оцінка не може бути зведена до механічного множення площі на середню ринкову ціну. Для земель комерційного призначення вирішальне значення мають локація, транспортна доступність, видимість, правова визначеність, містобудівний потенціал, наявність інженерних мереж, конкурентне середовище і здатність ділянки забезпечити майбутній дохід.

Розкрито економічну сутність земельної ділянки як об'єкта оцінки. Земельна ділянка виступає не лише фізичним простором, а майновим правом з індивідуальними межами, цільовим призначенням, режимом використання та здатністю створювати економічну вигоду. Для об'єктів торгівлі ця вигода проявляється через можливість організації торговельного процесу, забезпечення доступу покупців, розміщення будівлі, паркування, логістики та рекламної видимості.

Визначено місце експертної грошової оцінки в системі оцінки земель України. Нормативна грошова оцінка має масовий регуляторний характер і використовується переважно для податкових, орендних та інших публічно-правових цілей. Експертна грошова оцінка є індивідуальною процедурою визначення вартості конкретної земельної ділянки з урахуванням ринкових умов, мети оцінки, характеристик об'єкта та обсягу майнових прав. Тому підміна експертної оцінки нормативним показником є методично неправильною.

Проаналізовано нормативно-правове забезпечення оцінки. Основу становлять Земельний кодекс України, закони у сфері оцінки земель, землеустрою, державного земельного кадастру, оціночної діяльності, містобудування, Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, Порядок її проведення та Національні стандарти оцінки [1; 2; 3; 4; 5; 6; 10; 11;

12; 13]. Водночас для практичного застосування цих актів необхідно постійно перевіряти актуальність їх редакцій, оскільки зміни у земельному та містобудівному законодавстві можуть впливати на допустиме використання ділянки.

Доведено, що принцип найбільш ефективного використання є ключовим для земель під будівлями торгівлі. Ринкова вартість такої ділянки визначається не будь-яким можливим використанням, а тим сценарієм, який є правомірним, фізично можливим, фінансово доцільним і найбільш продуктивним. Для комерційних земель це означає необхідність перевірити, чи може ділянка підтримати торговельну функцію з достатнім потоком покупців, доступністю, паркуванням, логістикою та відповідністю містобудівним вимогам.

У роботі систематизовано методичні підходи до експертної грошової оцінки. Порівняльний підхід найбільше відображає спостережувану поведінку ринку, але залежить від якості аналогів і коригувань. Дохідний підхід розкриває інвестиційну логіку покупця, однак є чутливим до припущень щодо орендних ставок, вакантності, витрат і ставки капіталізації. Витратний підхід та метод залишку корисні для перевірки девелоперської доцільності, але потребують обережного застосування через високу залежність від будівельних витрат і строків реалізації проекту.

Практичний розрахунок умовної земельної ділянки площею 0,2500 га показав, що для якісного застосування порівняльного підходу необхідно добирати аналоги не лише за територіальною близькістю, а й за функціональною подібністю. У прикладі використано п'ять умовних аналогів, для яких визначено площу, місце розташування, ціну, ціну за квадратний метр, відмінності та коригування. Після послідовного коригування отримано орієнтовну вартість за порівняльним підходом близько 14,6 млн грн.

Дохідний підхід у практичному прикладі застосовано через капіталізацію умовної земельної ренти. За орендної ставки 55 грн за кв. м на місяць, витрат від вакантності 8 відсотків, операційних витрат 12 відсотків і ставки капіталізації 10,5 відсотка отримано результат близько 12,9 млн грн. Цей результат є

нижчим за порівняльний, що свідчить про необхідність обережного ставлення до інвестиційних припущень і дохідного потенціалу ділянки.

Узгодження результатів виконано з урахуванням надійності підходів. Оскільки у прикладі сформовано достатню вибірку аналогів, порівняльному підходу надано більшу вагу. Дохідний підхід використано як перевірку інвестиційної доцільності. Підсумкова умовна ринкова вартість земельної ділянки після узгодження становить близько 14,0 млн грн. Таке округлення відповідає природі ринкової оцінки, яка не повинна створювати ілюзію надмірної математичної точності.

Аналіз чутливості підтвердив, що результат оцінки комерційної ділянки істотно залежить від ставки капіталізації, орендної ставки, величини поправок за аналогами та припущень щодо ринкової ліквідності. Тому у звіті про оцінку доцільно не лише подавати підсумкову цифру, а й показувати, які фактори мають найбільший вплив на результат. Це підвищує прозорість висновку та дозволяє користувачу звіту краще розуміти межі надійності оцінки.

Основними проблемами експертної грошової оцінки земель в Україні є недостатня відкритість реальних цін угод, нерівномірність ринку, обмеженість достовірних аналогів, різна якість містобудівної документації, складність перевірки інженерних умов, суб'єктивність окремих коригувань і ризик формального підходу до аналізу найбільш ефективного використання [21; 32; 36; 38; 39; 41; 42; 43; 44; 45]. Ці проблеми особливо відчутні у сегменті комерційних земель, де вартість сильно залежить від локальних факторів.

Напрями вдосконалення методики повинні охоплювати розвиток відкритих ринкових баз даних, цифровізацію перевірки кадастрової та містобудівної інформації, використання ГІС-інструментів, стандартизацію таблиць коригувань, підвищення вимог до розкриття припущень, посилення рецензування звітів і системне підвищення професійної кваліфікації оцінювачів. Важливо, щоб методика не перетворювалася на набір формальних дій, а залишалася інструментом обґрунтованого ринкового аналізу.

Підсумовуючи, методика експертної грошової оцінки земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі має бути побудована як доказова система. У ній правовий аналіз визначає допустимі межі використання, ринкові дані підтверджують поведінку покупців, просторові характеристики пояснюють комерційну корисність, а фінансові розрахунки перевіряють інвестиційну доцільність. Саме поєднання цих елементів робить підсумкову вартість не формальним числом, а обґрунтованим професійним висновком.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
2. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>.
3. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>.
4. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>.
5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14>.
6. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>.
7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14>.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>.

9. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17>.
10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України; Методика від 11.10.2002 № 1531 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1531-2002-%D0%BF>.
11. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Держкомзему України від 09.01.2003 № 2 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0396-03>.
12. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-%D0%BF>.
13. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1442-2004-%D0%BF>.
14. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019.
15. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Смольнікова С. М. Оцінка нерухомого майна : підручник. Київ : Арт Економі, 2021.
16. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навчальний посібник. Дніпро : Літограф, 2016.
17. Бавровська Н. М. Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель : навчальний посібник. Київ : НУБіП України.
18. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Київ : Профі, 2006.

19. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Херсон : Грінь Д. С., 2013.
20. Третяк А. М., Другак В. М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. Київ : ЦЗРУ, 2003.
21. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : наукові засади та практичні підходи. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011.
22. Дорош Й. М. Економічні основи оцінки земель і землекористування. Київ : Урожай, 2012.
23. Шульц Р. В. Основи геоінформаційних систем у землеустрої та кадастрі. Київ : КНУБА, 2015.
24. Перович Л. М., Перович І. Л. Кадастр нерухомості. Львів : Львівська політехніка, 2003.
25. Мамчин М. М., Кошель А. О. Оцінка земель та нерухомого майна : навчально-методичні матеріали. Київ : НУБіП України.
26. Harvey J., Jowsey E. Urban Land Economics. London : Palgrave Macmillan, 2004.
27. Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate. 15th ed. Chicago : Appraisal Institute, 2020.
28. International Valuation Standards Council. International Valuation Standards, effective 31 January 2025. URL: <https://ivsc.org/standards/>.
29. TEGoVA. European Valuation Standards 2025. 10th edition. URL: <https://tegova.org/european-valuation-standards-evs>.
30. Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS Valuation — Global Standards, effective from 31 January 2025. URL: <https://www.rics.org/>.
31. The Appraisal Foundation. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 edition. URL: <https://appraisalfoundation.org/pages/uspap>.
32. World Bank. Land Governance Assessment Framework: Implementation Manual. Washington, DC : World Bank, 2013.
33. UNECE. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. New York and Geneva : United Nations, 2004.

34. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests. Rome : FAO, 2012.
35. OECD. Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets. Paris : OECD Publishing, 2017.
36. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний вебсайт. URL: <https://land.gov.ua/>.
37. Фонд державного майна України. Офіційний вебсайт. URL: <https://www.spfu.gov.ua/>.
38. Портал електронних сервісів Державного земельного кадастру. URL: <https://e.land.gov.ua/>.
39. Єдина державна електронна система у сфері будівництва. URL: <https://e-construction.gov.ua/>.
40. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок: методичні матеріали та роз'яснення Держгеокадастру. URL: <https://land.gov.ua/>.
41. CBRE Ukraine. Market Outlook and MarketView: Commercial Real Estate. URL: <https://www.cbre.com/>.
42. Cushman & Wakefield. MarketBeat Reports: Commercial Real Estate. URL: <https://www.cushmanwakefield.com/>.
43. Colliers. Research and Forecast Reports: Real Estate Market. URL: <https://www.colliers.com/>.
44. JLL. Global Real Estate Perspective and retail market research. URL: <https://www.jll.com/>.
45. Knight Frank. Commercial Real Estate Market Research. URL: <https://www.knightfrank.com/research>.

ДОДАТКИ

Додаток А

Вихідні дані для оцінки земельної ділянки

Таблиця — Вихідні дані

Показник	Значення
Показник	Умовне значення
Кадастровий номер	[вказати після отримання витягу з ДЗК]
Площа	0,2500 га
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Місце розташування	наближена до центру зона умовного міста
Форма ділянки	наближена до прямокутної
Інженерні мережі	електро-, водо-, каналізаційні мережі у доступній близькості

Додаток Б

Таблиця земельних ділянок-аналогів

Таблиця — Аналоги

Аналог	Площа	Локація	Ціна
Аналог 1	0.2200 га	центральна магістраль, перша лінія забудови	14 300 000 грн
Аналог 2	0.2800 га	наближена до центру зона біля торговельного кластера	15 960 000 грн
Аналог 3	0.1800 га	другорядна вулиця у комерційній зоні	8 100 000 грн
Аналог 4	0.3200 га	транспортний вузол на межі центральної зони	18 240 000 грн
Аналог 5	0.2600 га	периферійна торгова вулиця з активним автомобільним рухом	11 180 000 грн

Додаток В

Розрахунок коригувань

Таблиця — Коригування

Аналог	Коригування
Аналог 1	торг: -5%; локація: -4%; доступ: -2%; площа: 1%; комунікації: 0%; обмеження: 0%
Аналог 2	торг: -4%; локація: 3%; доступ: 0%; площа: 2%; комунікації: 0%; обмеження: 1%
Аналог 3	торг: 0%; локація: 12%; доступ: 8%; площа: -1%; комунікації: 5%; обмеження: 2%
Аналог 4	торг: -5%; локація: -2%; доступ: -3%; площа: 3%; комунікації: 0%; обмеження: 4%
Аналог 5	торг: -5%; локація: 15%; доступ: 4%; площа: 0%; комунікації: 3%; обмеження: 2%

Додаток Г**Приклад структури звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки**

1. Титульна сторінка звіту із зазначенням замовника, виконавця, дати оцінки та мети оцінки.
2. Завдання на оцінку, база оцінки, припущення та обмежувальні умови.
3. Ідентифікація земельної ділянки: кадастровий номер, площа, права, цільове призначення, обмеження.
4. Опис місця розташування, транспортної доступності, інженерного забезпечення і містобудівного потенціалу.
5. Аналіз найбільш ефективного використання.
6. Аналіз ринку земельних ділянок комерційного призначення.
7. Розрахунок за порівняльним, дохідним та за потреби витратним підходом.
8. Узгодження результатів і висновок про ринкову вартість.
9. Додатки: документи, карти, фотографії, таблиці аналогів, розрахунки коригувань.

Додаток Д
Місця для картографічних матеріалів і фотографій

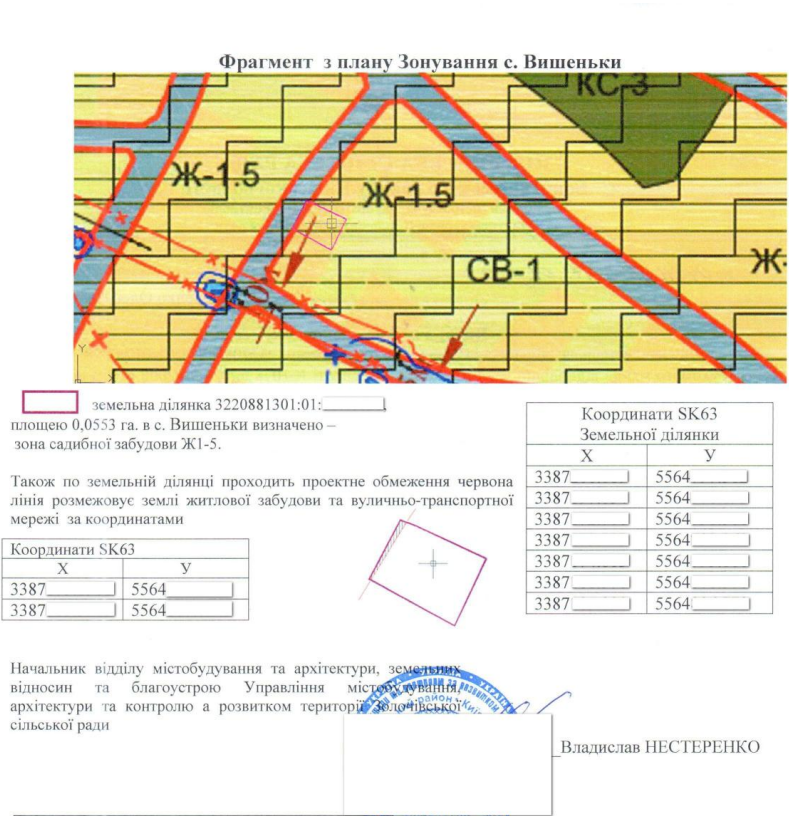
Кадастрове розташування земельної ділянки



Додаток Е

Місця для картографічних матеріалів і фотографій

Фрагмент містобудівної документації



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ	
Житлові зони Ж-1 Ж-2 Ж-3	Зона садибної забудови Зона блокованої забудови Зона багатоповірковий забудови
	Невиробничі (громадські) зони: Г-1 Г-2 Г-3 Г-4 Г-5
	Зона громадського центру Навчальна зона Культурна та спортивна зона Лікувальна зона Торговельна зона
Ландшафтно-рекреаційні зони Р-2 Р-3	Рекреаційна зона активного відпочинку Рекреаційна зона озеленення території загального користування
	Зони транспортної інфраструктури: ТІ-2 ТІ-3 ТІ-4
	Зона вулиць, місцевих транспортних ліній, доріг Зона приміської інфраструктури Магістральні інженерні мережі
Комуніально-складські зони КС-3 КС-5	Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації Зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації
	Виробничі зони: В-5
	Зона підприємств V класу шкідливості
Спеціальні зони:	Спеціальні зони:
	Спеціальні зони:

Метр:	
	Межа населеного пункту поселення
	Межа населеного пункту проекту
	Охоронна зона повітряної армії
	Зона обмеження житлової та громадської забудови
	Прибережно-захисна смуга
	Охоронна зона
	Смуга відведення
	Санітарно-захисна зона
	Червоні лінії
	Лінії електропередач
ЗОНА ЦИЛОВОГО НАВАНТАЖЕННЯ АЕРОПОРТУ БОРИСПІЛЬ:	
	ЗОНА "100" (зона забудови з середньозваженою звуковою силою 100 дБ(А))
	ЗОНА "150" (зона забудови з середньозваженою звуковою силою 150 дБ(А))

Додаток Є

Місця для картографічних матеріалів і фотографій

Загальний вигляд земельної ділянки

