

## ОБНОВЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З УРАХУВАННЯМ ВОЄННИХ ФАКТОРІВ

*КОЛЯДЮК Дарина Василівна*  
студентка 4-го курсу  
ОС «Фаховий молодший бакалавр»  
спеціальності «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:  
**ПРИДАТКО Олександр Миколайович**  
викладач,  
ВСП «Рівненський фаховий коледж  
Національного університету  
біоресурсів і природокористування України»,  
м. Рівне, Україна,  
[prydatko76@ukr.net](mailto:prydatko76@ukr.net)

Нормативна грошова оцінка земель є важливим інструментом державного управління земельними ресурсами. Її результати використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати, стартової ціни земельних ділянок на торгах та прийняття управлінських рішень. Методика нормативної грошової оцінки земель формувалася в умовах відносної соціально-економічної стабільності територій і передбачає можливість використання земель відповідно до їх цільового призначення. У період воєнного стану умови землекористування суттєво змінилися. На можливість використання земель впливають безпекові ризики, забрудненість територій вибухонебезпечними предметами, а також спеціальні правові та режимні обмеження. У таких умовах застосування результатів нормативної грошової оцінки без урахування зазначених факторів може не відобразити реальний стан територій.

Питання нормативної грошової оцінки земель широко досліджувалися в умовах мирного функціонування територій, зокрема з точки зору вдосконалення методики та практики її застосування. Водночас вплив воєнних факторів на можливість використання результатів оцінки висвітлений недостатньо. Окремі дослідження стосуються деградації земель, мінної небезпеки та екологічних наслідків бойових дій, однак у них рідко розглядається питання врахування цих факторів у процесах нормативної грошової оцінки земель. Це зумовлює актуальність обраної теми.

Обмеження застосування методики нормативної грошової оцінки земель в умовах воєнного стану. Базова методика оцінки передбачає, що земельна ділянка може використовуватися відповідно до її цільового призначення. Проте в умовах воєнного стану це не завжди можливо. Ділянка може формально зберігати свій правовий статус, але фактично бути непридатною

для використання або мати суттєві обмеження через безпекову ситуацію, забрудненість вибухонебезпечними предметами чи встановлені правові режими. У результаті виникає невідповідність між формальною оцінкою та реальними умовами використання земель.

*Загальна логіка запропонованого підходу.* Для підвищення обґрунтованості застосування результатів нормативної грошової оцінки земель доцільно враховувати воєнні фактори шляхом використання аналітичних коефіцієнтів. Такий підхід не змінює основні принципи оцінки, а доповнює її з урахуванням сучасних умов. Запропоновані коефіцієнти спираються на нормативно закріплені акти, офіційні реєстри та просторово визначені статуси територій, що дає можливість використовувати їх у процесах масової оцінки земель.

*Коефіцієнт безпекового ризику.* Цей коефіцієнт відображає загальний безпековий статус території та його вплив на можливість здійснення господарської діяльності. Безпековий статус визначається на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. №1364. Використання такого статусу дозволяє враховувати безпекову ситуацію при масовій оцінці земель без необхідності окремого аналізу кожної ділянки.

*Коефіцієнт забрудненості (імовірної забрудненості) територій вибухонебезпечними предметами.* Забрудненість або імовірна забрудненість територій вибухонебезпечними предметами є важливим фактором, який обмежує можливість використання земель. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 7 червня 2024 р. №740 створено реєстр таких територій. Наявність офіційного статусу забрудненості дозволяє об'єктивно враховувати цей фактор при застосуванні нормативної грошової оцінки.

*Коефіцієнт правових та режимних обмежень.* Даний коефіцієнт відображає вплив спеціальних правових режимів, запроваджених у період воєнного стану. Йдеться про заборони доступу до територій, резервування земель для потреб оборони, встановлення спеціальних умов використання та інші нормативно визначені обмеження. Такий підхід дозволяє враховувати юридичну можливість використання земель незалежно від їх фізичного стану.

*Просторові дані та їх роль.* Просторові дані щодо безпекових ризиків, забрудненості територій вибухонебезпечними предметами та правових обмежень формуються у різних державних реєстрах. Додаткове значення має постанова Кабінету Міністрів України від 19 листопада 2025 р. №1493, якою затверджено перелік функціональних типів територій та критерії їх визначення. Це дає можливість враховувати офіційно визначений статус територіальних громад як один із факторів при застосуванні нормативної грошової оцінки земель.

В умовах воєнного стану застосування нормативної грошової оцінки земель потребує врахування реальних умов функціонування територій. Запропонований підхід із використанням аналітичних коефіцієнтів дозволяє більш обґрунтовано застосовувати результати оцінки без зміни її базових

принципів. Це сприяє прийняттю більш зважених управлінських рішень у сфері землекористування.

### Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель».
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель»
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 № 1364 «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або які тимчасово окуповані Російською Федерацією».
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2024 № 740 «Деякі питання щодо створення, забезпечення функціонування та ведення реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами».
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 19.11.2025 № 1493 «Про визначення переліку функціональних типів територій та вимог до показників для віднесення територій до різних функціональних типів».



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ  
КОНФЕРЕНЦІЇ**

**«GEOPOINT»**

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL  
CONFERENCE**

**«GEOPOINT»**

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

**«GEOPOINT»:** Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

*Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)*

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

*У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.*

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак