

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет землевпорядкування**

**ПОГОДЖЕНО**  
Декан факультету  
землевпорядкування

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
Завідувач кафедри  
землевпорядного проектування

\_\_\_\_\_ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

\_\_\_\_\_ **Андрій МАРТИН**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **2025 р.**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **2025 р.**

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему: Удосконалення підходів до оцінки впливу факторів формування  
ринкової вартості земельної ділянки в умовах великих міст**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми**  
**«Геодезія та землеустрій»,**

д.е.н., професор  
(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Андрій МАРТИН**  
(підпис)

**Керівник магістерської**  
**кваліфікаційної роботи,**

д.е.н., доцент  
(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Людмила ГУНЬКО**  
(підпис)

**Виконала**

\_\_\_\_\_ **Ольга ПРОНЬ**  
(підпис)

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
**Завідувач кафедри**  
**землевпорядного проектування**

\_\_\_\_\_ **Андрій МАРТИН**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ **2025 р.**

**ЗАВДАННЯ**  
**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**  
**ЗДОБУВАЧЦІ**

**Пронь Ользі Сергіївні**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: Удосконалення підходів до оцінки впливу факторів формування ринкової вартості земельної ділянки в умовах великих міст, затверджена наказом від 18.11.2024 № 2062 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: матеріали з сайтів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (<https://land.gov.ua/>), Моніторингу земельних відносин (<https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>), геопросторові дані Портал «Кадастр.лайф» (<https://kadastr.live/#5/48.43/32.77>), Публічної кадастрової карти (<https://kadastrova-karta.com/>) результати масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, нормативно-правові акти у сфері землеустрою та оцінки земель, а також топографо-геодезичні й картографічні матеріали зібрані в межах Обухівської та Фастівської територіальних громад

Київської області, зокрема на прикладі с. Копачів Обухівського району Київської області.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати теоретико-методологічні основи грошової оцінки землі в Україні (поняття ринкової вартості, нормативно-правове забезпечення, сучасний стан і проблеми оцінювання).
2. Дослідити підходи до просторового зонування територій у контексті масової оцінки земельних ділянок та визначити ключові фактори, що зумовлюють диференціацію вартості землі у містах.
3. Здійснити моделювання впливу факторів ринкової вартості та розробка моделей відбору пар для обміну земельних ділянок.
4. Удосконалити організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель у межах територіальних громад.

Перелік графічних матеріалів:

1. Види оцінки земель в Україні;
2. Просторово-функціональні фактори формування ринкової вартості земельної ділянки;
3. Схема обміну земельними ділянками при консолідації земель;
4. Алгоритм відбору пар для обміну земельними ділянками при консолідації земель;
5. Розташування земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області;
6. Розташування земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області;
7. Транзакції щодо земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області (*фрагменти*);
8. Транзакції щодо земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області (*фрагменти*);

9. Класифікація вартості земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області;

10. Класифікація вартості земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області;

11. Схема розташування Обухівської територіальної громади;

12. Картограма агропромислових груп ґрунтів села Копачів Обухівського району Київської області;

13. Схема природно-сільськогосподарських районів села Копачів Обухівського району Київської області;

14. Схема оціночних районів села Копачів Обухівського району Київської області.

Дата видачі завдання «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Керівник магістерської  
кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_ **Людмила ГУНЬКО**

**Завдання прийняла до виконання**

\_\_\_\_\_ **Ольга ПРОНЬ**

## РЕФЕРАТ

Магістерська робота складається з реферату, вступу, трьох розділів із висновками до них, загальних висновків, списку використаних джерел, додатків та графічного матеріалу. Загальний обсяг роботи становить 128 сторінок. Робота містить 22 рисунки та 3 додатки. Список використаних джерел налічує 120 найменувань.

Загалом магістерська робота складається з трьох основних розділів:

У першому розділі «Теоретико-методологічні основи оцінки ринкової вартості земельних ділянок» розкрито сутність категорії ринкової вартості, визначено роль грошової оцінки у функціонуванні ринку землі, проаналізовано еволюцію підходів до оцінювання вартості землі в Україні, а також розглянуто сучасний нормативно-правовий та методологічний базис оцінки, з урахуванням міжнародного досвіду.

У другому розділі «Методичні засади оцінювання впливу факторів формування ринкової вартості земельних ділянок» досліджено вплив просторових, інфраструктурних, ґрунтових та соціально-економічних факторів на диференціацію ринкової вартості землі. Визначено інформаційні джерела для моделювання, обґрунтовано застосування геоінформаційних технологій та розроблено методику просторового аналізу та оцінювання земель з використанням ГІС і масової оцінки.

У третьому розділі «Удосконалення підходів до оцінки впливу факторів на ринкову вартість земельної ділянки у великих містах» представлено модель удосконаленого механізму консолідації земель із врахуванням економічних і просторових чинників. Обґрунтовано алгоритм відбору пар для обміну ділянок на прикладі громад Київської області, а також здійснено практичне дослідження території села Копачів для консолідації земель.

**Ключові слова:** ринкова вартість, грошова оцінка, масова оцінка земель, земельні ділянки, консолідація земель, територіальні громади, ГІС.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	14
1.1. Поняття ринкової вартості та принципи масової оцінки земельних ділянок .....	14
1.2. Просторово-функціональні та економіко-соціальні фактори формування ринкової вартості земельної ділянки у великих містах .....	20
1.3. Нормативно-правове регулювання оцінки земель в Україні .....	26
1.4. Міжнародні методики та стандарти оцінки земель .....	32
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	40
2.1. Публічні реєстри й моніторинг земельних відносин: правові основи та структура даних .....	40
2.2. Джерела даних для проведення нормативної та масової грошової оцінки земельних ділянок .....	48
2.3. Програмно-методичний інструментарій для формування вартості земельної ділянки .....	54
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЕЛИКИХ МІСТАХ ....	60
3.1. Правові засади консолідації та обміну земельних ділянок в Україні .....	60
3.2. Моделювання впливу факторів ринкової вартості та розробка моделей відбору пар для обміну й формування ефективних земельних масивів у великих містах .....	68
3.3. Організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель у межах територіальних громад .....	78
ВИСНОВКИ .....	97
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	101
ДОДАТКИ.....	114

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Земельні ресурси є базисом економічного розвитку, а ринкова вартість земельної ділянки – одна з ключових категорій, що визначає функціонування земельного ринку та ефективність системи земельного оподаткування. В умовах реалізації земельної реформи, яка стала переломним етапом трансформації економіки України до ринкових відносин, земля набула статусу повноцінного товару. Формування прозорого ринку землі з урахуванням попиту і пропозиції створює передумови для соціально-економічного розвитку, активізації підприємництва та залучення інвестицій у громади. Нормативно-правове врегулювання земельних відносин і запровадження єдиних правил оцінки підвищують довіру до ринку та ефективність використання земельних ресурсів. Отже, питання об'єктивного визначення ринкової вартості ділянок є надзвичайно актуальним на сучасному етапі розвитку земельних відносин.

Незважаючи на розвинуту нормативну базу оцінювання, існує значний розрив між результатами нормативної та реальної ринкової оцінки земель. Особливо це проявляється в приміських зонах великих міст, де ринкова ціна землі може в десятки разів перевищувати нормативну. Чинна методика грошової оцінки, запроваджена ще в 1990-х роках, залишається в основі мало зміненою та є статичною. Періодичність оновлення нормативної оцінки раз на 5-7 років призводить до швидкого старіння даних в умовах динамічного ринку. Крім того, використання застарілих даних (зокрема бонітування ґрунтів 1967-1993 рр.) ставить під сумнів їх актуальність для сучасних умов. У результаті утворюється інформаційний розрив, що перешкоджає об'єктивному відображенню цінності земель та справедливому оподаткуванню. На сьогодні держава усвідомлює цю проблему: перспективним напрямом розвитку системи оцінки визначено впровадження масової оцінки земельних ділянок на основі статистичних моделей та даних ринкових транзакцій. Зокрема, у 2024-2025 році Держгеокадастром за підтримки Світового банку розроблено методологію масової оцінки сільськогосподарських угідь із застосуванням регресійного

аналізу для прогнозування їх ринкової вартості. Проте в містах та приміських районах, де діють специфічні фактори ціноутворення, питання розробки вдосконалених підходів до оцінки земель набуває особливої ваги.

Процеси урбанізації великих міст та приміських зон зумовлюють появу унікальної комбінації просторових, економічних і соціальних факторів, що впливають на ціну землі. Сільськогосподарські ділянки поблизу мегаполісів значно дорожчають завдяки потенціалу зміни їх цільового призначення під забудову; за даними досліджень, земля в радіусі до 10-15 км від міської межі може оцінюватися на 40-70% вище, ніж аналогічна за межами 50 км. Близькість до транспортної інфраструктури, ринків збуту, наявність інженерних мереж та соціальної інфраструктури – все це підвищує інвестиційну привабливість ділянок та капіталізується у їх ринковій вартості. Водночас розширення міст спричиняє фрагментацію сільськогосподарських земель, створюючи потребу в їх консолідації та плануванні використання. В умовах децентралізації влади й передачі значних повноважень щодо управління землями об'єднаним територіальним громадам, актуальність вдосконалення оцінки земель додатково зростає. Місцеві громади зацікавлені у достовірній оцінці вартості земель як для наповнення бюджетів (земельний податок, продаж прав оренди), так і для раціонального просторового розвитку територій.

Таким чином, врахування впливу комплексу факторів (просторово-функціональних, економіко-соціальних, природних) при оцінці ринкової вартості земельних ділянок є назрілою науково-практичною проблемою. Вдосконалення підходів до оцінки впливу цих факторів у великих містах дозволить підвищити об'єктивність оцінювання, зблизити результати масової та експертної оцінки, забезпечити справедливе оподаткування та ефективне управління земельними ресурсами в умовах ринку. Актуальність обраної теми зумовлена потребами сучасної земельної реформи, процесами урбанізації та децентралізації, а також необхідністю запровадження сучасних методик масової оцінки земель в Україні.

**Метою дослідження** є удосконалення методичних підходів до оцінки впливу факторів, що формують ринкову вартість земельної ділянки в умовах великих міст.

**Об'єктом дослідження** є процес формування ринкової вартості земельних ділянок у великих містах в умовах впливу просторових, соціально-економічних та природних факторів.

**Предметом дослідження** є методичні підходи до оцінки ступеня впливу комплексу просторово-функціональних та економіко-соціальних чинників на ринкову вартість земельної ділянки у великих містах.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі **завдання**:

1. Проаналізувати теоретико-методологічні основи грошової оцінки землі в Україні (поняття ринкової вартості, нормативно-правове забезпечення, сучасний стан і проблеми оцінювання).
2. Дослідити підходи до просторового зонування територій у контексті масової оцінки земельних ділянок та визначити ключові фактори, що зумовлюють диференціацію вартості землі у містах.
3. Здійснити моделювання впливу факторів ринкової вартості та розробка моделей відбору пар для обміну земельних ділянок.
4. Удосконалити організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель у межах територіальних громад.

**Методи дослідження.** У процесі дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів. Застосовано *аналіз і синтез* – для вивчення теоретичних засад та літературних джерел з оцінки земель; *порівняльно-історичний метод* – для аналізу еволюції нормативно-грошової оцінки; *статистичні методи* (кореляційно-регресійний аналіз) – для моделювання залежності ринкової вартості від різних факторів на основі масиву ринкових даних; *економіко-математичне моделювання* – при розробці моделей оцінки та оптимізації використання земельних ділянок; *геоінформаційні технології* (ГІС) – для просторового аналізу, зонування території та візуалізації

даних про земельні ділянки. Застосування цих методів у поєднанні забезпечило обґрунтованість отриманих результатів та достовірність висновків.

**Наукова новизна.** Отримані результати мають значну наукову новизну. Удосконалено методичні підходи до масової оцінки земельних ділянок в умовах великих міських територіальних громад, що передбачають урахування впливу просторово-функціональних та соціально-економічних факторів на ринкову вартість землі. На відміну від існуючих методик, запропоновано поєднання територіального зонування та економіко-статистичного моделювання для підвищення точності оцінювання вартості ділянок. Вперше розроблено алгоритм аналізу масової оцінки земель на локальному рівні (на прикладі окремої громади), який враховує локальні особливості попиту й використання земель та базується на даних фактичних ринкових транзакцій. Набули подальшого розвитку підходи до підвищення ефективності використання земель в міських агломераціях: зокрема, запропоновано модель раціоналізації конфігурації земельних масивів на основі парного обміну ділянок, що дозволяє формувати компактні масиви з вищою вартістю та зручнішими умовами користування. Загалом новизна роботи полягає в комплексному врахуванні впливу різномірних факторів на вартість землі та розробці практично орієнтованих рекомендацій щодо впровадження масової оцінки в умовах українських громад.

**Практичне значення виконаної роботи.** Результати дослідження апробовано у діяльності ВГО «Асоціація фахівців землеустрою України», що підтверджено відповідними актами впровадження. Це свідчить про практичну цінність роботи й готовність рекомендацій до використання фахівцями галузі.

**Публікації.** Основні результати дослідження опубліковано в низці наукових праць (2 статті у фахових виданнях, 2 статті в Scopus та 10 публікацій у матеріалах конференцій):

1. Шевченко О. В., Пронь О. С., Чеботарьова І. В. Вплив повномасштабних бойових дій на стійкість територій до кліматичних змін. Економіка та суспільство. 2024. № 67.

2. Шевченко О. В., Пронь О. С., Чеботарьова І. В. Вплив кліматичних змін на деградацію земель та агроєкосистем. Збалансоване природокористування. 2024. № 3. С. 81–88.

3. Пронь О. С., Шевченко О. В. Вплив глобальних кліматичних змін на земельні ресурси в Україні. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення: зб. наук. праць Всеукр. наук.-практ. студ. конф. (м. Київ, 8–10 березня 2023 р.) / За заг. наук. ред. проф. І.П. Ковальчука. Київ: Вид. центр НУБіП, 2023. С. 89–91.

4. Mykhailyk, K. O., Moskalenko, A. A., Shevchenko, O. V., Pron, O. S. GIS support of forming spatial decisions on land plots selection for post-war reconstruction of territories. GeoTerrace-2024. International Conference of Young Professionals. 2024. URL: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2024510014>. (Здобувачем розроблено моделі, що дозволяють проводити просторовий аналіз для вирішення проблеми вибору земельних ділянок для післявоєнної реконструкції територій).

5. Shevchenko, O. V., Mykhailyk, K. O., Pron, O. S., Moskalenko, A. A., Iliashov, I. A. Features of 3D modelling of building facades using i89 GNSS receiver with dual camera. GeoTerrace-2024. International Conference of Young Professionals. 2024. URL: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2024510050> (Здобувачем досліджено особливості 3D-моделювання фасадів будівель і споруд як важливий чинник формування міського середовища).

6. Шевченко О. В., Пронь О. С. Екологічні наслідки воєнних дій: вплив на стійкість природних екосистем України. Інноваційні технології у плануванні територій: матеріали V міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 24–26 жовтня 2024 р.). Одеса: ОДАБА, 2024. С. 218–222.

7. Шевченко О. В., Пронь О. С. Вплив зміни клімату на зниження родючості ґрунтів і біорізноманіття України. Освіта і наука в умовах викликів і загроз. Внесок молодих вчених в сталий розвиток: матеріали міжнар. наук. конф. (21–22 листопада 2024 р.). Київ: НУБіП України, 2024. С. 242–243.

8. Шевченко О. В., Пронь О. С. Кліматична адаптація агробізнесу в Україні: виклики та перспективи сталого розвитку. Стратегічні напрями

економічної та соціальної політики в контексті глобальних змін: матеріали Всеукр. наук.-практ. конференції (м. Одеса, 7 лютого 2025 р.) / Відп. за вип. д.е.н., проф. С.О. Якубовський. Львів–Торунь: Liha-Pres, 2025. С. 111–114.

9. Шевченко О. В., Пронь О. С. Економічні аспекти сільськогосподарського землекористування та їхній вплив на продовольчу безпеку України. Формування міжнародних економічних відносин в умовах дестабілізації міжнародної системи: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 21–22 лютого 2025 р.) / За заг. ред. М.М. Палінчака та ін. Львів–Торунь: Liha-Pres, 2025. С. 86–89.

10. Пронь О. С., Шевченко О. В. Вплив земельної реформи на ефективність сільськогосподарського землекористування в Україні. GEOPoint – Просторовий розвиток територій: зб. тез міжнар. наук.-практ. конф. (6–7 березня 2025 р.). Київ: НУБіП України, 2024. С. 17–20.

11. Шевченко О. В., Пронь О. С. Еколого-економічні аспекти впливу бойових дій на здатність територій адаптуватися до змін клімату. Світове господарство та міжнародні економічні відносини в контексті глобальних викликів суспільства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 23–24 травня 2025 р.) / За заг. ред. М.М. Палінчака та ін. Львів–Торунь: Liha-Pres, 2025. С. 68–70.

12. Шевченко О. В., Пронь О. С. Вплив глобальних кліматичних змін на аграрне виробництво в Україні: ризики, виклики та шляхи адаптації. Збалансоване природокористування: традиції, перспективи та інновації. Ч. 1: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 15 травня 2025 р.). Київ: ДІА, 2025. С. 113–114.

13. Шевченко О. В., Пронь О. С. Екологічні наслідки воєнних дій: руйнування природних екосистем та загрози для стійкості територій до кліматичних змін. Сучасні технології землеустрою, кадастру та управління земельними ресурсами: зб. матеріалів X міжнар. наук.-практ. конф. (13–14 березня 2025 р., Київ, Україна). Київ: ДУ «Київський авіаційний інститут», 2025. С. 144–145.

14. Шевченко О. В., Пронь О. С. Масова оцінка земель як крок до реформування системи майнового оподаткування в Україні. Modern Movement of Science: Proceedings of the 17th International Scientific and Practical Internet Conference (Dnipro, Ukraine, October 16–17, 2025). FOP Marenichenko V.V., Dnipro, 2025. P. 249–250.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 1.1. Поняття ринкової вартості та принципи масової оцінки земельних ділянок

Ринкова вартість земельних ділянок є фундаментальною категорією сучасної економіки, що визначає основу функціонування земельного ринку та формування ефективної системи оподаткування земельних ресурсів. У контексті трансформації земельних відносин та розвитку ринкових механізмів господарювання особливої актуальності набуває проблематика масової оцінки земель, яка дозволяє забезпечити справедливе оподаткування та раціональне використання земельних ресурсів на загальнодержавному рівні.

Розвиток системи грошової оцінки земель в Україні розпочався у 1995 році із запровадженням тимчасової методики її проведення, яка згодом була затверджена на постійній основі та набула статусу нормативної. Відтоді, попри окремі зміни, пов'язані з удосконаленням методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення, суттєвих оновлень в методології нормативної грошової оцінки не відбулося. Варто зазначити, що попередні методики не повною мірою враховували сучасні тенденції розвитку аграрного сектору та трансформацію економічних відносин у земельній сфері. Водночас базовий принцип використання встановлених нормативів залишився незмінним. Основним недоліком чинної методології є її статичність, що призводить до обмеженої гнучкості результатів оцінювання.

Земельна реформа в Україні стала одним із ключових етапів трансформації економіки в напрямі ринкових відносин. У процесі переходу земля набула статусу повноцінного економічного ресурсу та товару, що обумовлює необхідність визначення її ринкової вартості. Формування земельного ринку з урахуванням попиту та пропозиції створює вагомі передумови для подальшого соціально-економічного розвитку держави. У межах ринку земель здійснюються операції, пов'язані з правом власності, користування та розпорядження земельними

ділянками, що зумовлює особливу актуальність питань їх оцінки. Нормативне врегулювання земельних відносин у правовому полі сприяє активізації підприємницької та інвестиційної діяльності, а також підвищує ефективність використання земельних ресурсів [32].

Значний внесок у дослідження теоретичних і прикладних засад функціонування ринку земель зробили такі науковці, як П. Гайдуцький, Д. Добряк, А. Мартин, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, М. Ступень, А. Третьак та інші. Питання становлення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення висвітлено в працях вітчизняних учених, зокрема О. Гуторова, Г. Гуцуляка, Й. Дороша, В. Зайця, П. Саблука, В. Месель-Веселяка, М. Федорова та інших. Окремий науковий інтерес становлять дослідження, присвячені нормативній грошовій оцінці земель, авторами яких є відомі фахівці: Ю. Палеха, Ю. Дегтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич [73].

Ринкова вартість земельної ділянки представляє собою найбільш ймовірну ціну, за яку об'єкт оцінки може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони діють розумно, маючи достатню інформацію, а на величині ціни не відображаються будь-які надзвичайні обставини. Це визначення базується на концепції ефективного ринку, де взаємодія попиту та пропозиції формує об'єктивну цінову рівновагу. Важливо розуміти, що ринкова вартість не є константою, а динамічною величиною, яка змінюється під впливом численних факторів макро- та мікроекономічного характеру.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється на основі Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших чинних нормативно-правових актів. Оцінювання земель здійснюється з метою проведення порівняльного аналізу та прогнозування ефективності використання земель як природного ресурсу й основного засобу виробництва. Крім того, результати оцінки застосовуються при укладанні цивільно-правових угод, визначенні розміру земельного податку, обчисленні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, справлянні

державного мита та в інших випадках, передбачених законодавством України [117].

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель», залежно від мети проведення та застосовуваних методичних підходів, оцінка земель поділяється на такі основні види: бонітування ґрунтів та грошову оцінку земельних ділянок (рис. 1.1).

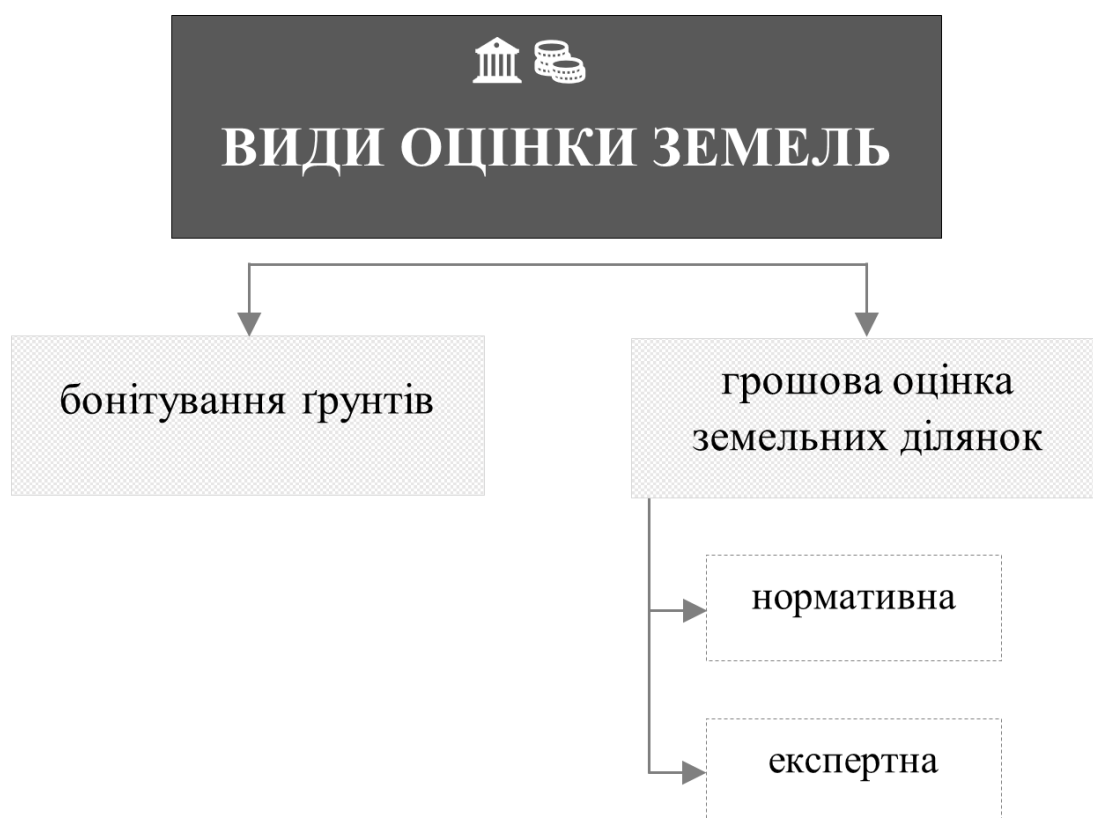


Рис. 1.1. Види оцінки земель в Україні

Примітка. \*Сформовано авторкою

Дані бонітування ґрунтів є невід’ємним елементом державного земельного кадастру та слугують науково-інформаційною базою для проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Отримані результати використовуються для визначення екологічної придатності ґрунтів до вирощування певних сільськогосподарських культур, а також при оцінюванні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну та експертну, залежно від її мети

та порядку проведення. Нормативна грошова оцінка застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (за винятком випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом або за заповітом, а також випадків, коли вартість спадкового майна оподатковується за нульовою ставкою), даруванні земельних ділянок, а також для розрахунку орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Крім того, результати нормативної грошової оцінки застосовуються для визначення плати за суборенду земельних ділянок державної власності, обчислення втрат лісгосподарського виробництва, а також при формуванні показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться з метою визначення ринкової вартості земельної ділянки чи прав на неї. Вона використовується у процесі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, зокрема при їх купівлі-продажу, обміні, заставі, спадкуванні чи передачі в оренду, за винятком випадків, прямо передбачених законодавством України [54]. Таким чином, нормативна та експертна оцінки виконують різні, але взаємопов'язані функції: перша – забезпечує базу для фіскальних і регуляторних розрахунків, друга – формує ринкову основу оцінювання вартості земельних активів.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється відповідно до чинних норм, правил та інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій і форм власності. Такий порядок забезпечує єдність методичних підходів до оцінювання земельних ресурсів та сприяє формуванню об'єктивної вартості земель на всій території держави. Законодавством визначено, що нормативна грошова оцінка земель проводиться з певною періодичністю залежно від місця розташування та цільового призначення земельних ділянок. Зокрема, для земель, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового використання, така оцінка здійснюється не рідше ніж один раз на 5-7 років. Для земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться за межами населених

пунктів, вона проводиться також не рідше ніж один раз на 5-7 років, а для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 7-10 років [54]. Проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок покладається на суб'єктів, які мають право здійснювати розроблення документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [83]. Це забезпечує належний рівень професійності та достовірності результатів оцінювання, що використовуються у процесі визначення податкової бази, розрахунку орендної плати, планування територій та ефективного управління земельними ресурсами.

Зазначений порядок здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок зумовлює виникнення низки проблемних питань у практичній площині реалізації земельно-оціночної діяльності. Проведення оцінки в межах населених пунктів, які є головними платниками земельних платежів до місцевих бюджетів (окрім сільських рад), здійснюється за рішенням та коштом відповідних органів місцевого самоврядування. Однак на практиці органи місцевої влади часто стикаються з фінансовими обмеженнями, які не дозволяють своєчасно оновлювати нормативну грошову оцінку земель через значну вартість таких робіт. Це призводить до накопичення методологічних та практичних недоліків, посилює проблему застарілих оцінок і, як наслідок, спричиняє зниження надходжень до місцевих бюджетів та зменшення ефективності управління земельними ресурсами. Таким чином, питання забезпечення регулярного оновлення нормативної грошової оцінки земель потребує вдосконалення механізмів фінансування та підвищення ролі держави в підтримці органів місцевого самоврядування з метою забезпечення актуальності даних про вартість земель і сталого розвитку територій.

Специфіка земельних ділянок як об'єктів оцінки визначається їхніми унікальними характеристиками: просторовою фіксованістю, обмеженістю пропозиції, багатофункціональністю використання та екологічною цінністю. На відміну від інших видів нерухомості, земля є невідтворюваним ресурсом, що обумовлює особливі підходи до формування її вартості. Вартість земельної

ділянки, особливо в умовах великих міст, визначається комплексом природних властивостей, таких як родючість ґрунтів, топографічні характеристики, гідрологічний режим, а також соціально-економічними чинниками, включаючи місцезоташування, транспортну доступність, наявність інженерної інфраструктури та містобудівні регламенти.

Масова оцінка земельних ділянок являє собою систематичне визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомості на конкретну дату з використанням стандартизованих процедур, статистичного аналізу та математичного моделювання. На відміну від індивідуальної оцінки, яка передбачає детальне вивчення конкретного об'єкта, масова оцінка оперує групами однорідних земельних ділянок, виділених за певними класифікаційними ознаками. Цей підхід забезпечує можливість проведення оцінки в масштабах адміністративно-територіальних одиниць або всієї держави протягом обмеженого часового періоду з оптимальними витратами ресурсів.

Методологічну основу масової оцінки земель складають принципи, які відображають закономірності формування ринкової вартості та забезпечують об'єктивність оціночних процедур. Принцип найбільш ефективного використання є центральним у теорії оцінки нерухомості, оскільки вартість земельної ділянки визначається її найбільш прибутковим, фізично можливим, юридично допустимим та фінансово здійсненним використанням. Цей принцип передбачає аналіз альтернативних варіантів використання земельної ділянки.

Масова оцінка земельних ділянок є важливим інструментом державного управління земельними ресурсами, який забезпечує інформаційну основу для прийняття рішень у сфері фіскальної політики, містобудування та земельних відносин. Дотримання принципів масової оцінки та застосування науково обґрунтованих методологічних підходів є необхідною умовою формування справедливої та ефективною системи оподаткування земель, стимулювання раціонального землекористування та забезпечення сталого розвитку територій.

## **1.2. Просторово-функціональні та економіко-соціальні фактори формування ринкової вартості земельної ділянки у великих містах**

Формування ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення у великих містах та приміських зонах – це складний багатфакторний процес, що відображає взаємодію природно-кліматичних, просторових, функціональних, економічних та соціальних характеристик. На відміну від типових сільських територій, сільськогосподарські землі в межах та навколо великих міст перебувають під впливом специфічних урбанізаційних процесів, що створює унікальну систему факторів ціноутворення. Розуміння природи та механізмів впливу цих факторів є необхідною передумовою для розробки адекватних методологічних підходів до оцінки таких земель та прийняття обґрунтованих рішень у сфері земельної політики й управління земельними ресурсами. При цьому важливо усвідомлювати, що вплив різних факторів не є ізольованим – вони перебувають у постійній взаємодії, створюючи складну систему детермінанту ринкової вартості.

Формування ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення зумовлене сукупністю просторових, економічних та природних чинників. Одним із ключових є розташування ділянки: близькість до великих міст, транспортних магістралей, промислових чи рекреаційних зон істотно підвищує її інвестиційну привабливість і ціну. Земля, розміщена у віддалених районах або з обмеженим доступом до інфраструктури, навпаки, оцінюється дешевше. Не менш суттєвими залишаються природно-ресурсні характеристики, зокрема родючість ґрунтів і забезпечення водними ресурсами. Родючі ґрунти та наявність зрошувальних систем підвищують ефективність агровиробництва й, відповідно, ринкову ціну землі. Окрім того, рівень розвитку інфраструктури – наявність доріг, електромереж, елеваторів, логістичних центрів безпосередньо визначає зручність користування земельною ділянкою й впливає на попит з боку потенційних інвесторів. Таким чином, усі вищеперераховані фактори формують комплекс чинників, що визначають економічну цінність і ринкову привабливість земельних ділянок у сучасних умовах [78].

Просторово-функціональні характеристики є одними з найвагоміших чинників формування ринкової вартості земельної ділянки, особливо в умовах активного розвитку територій та зростання урбанізаційного тиску. Вони визначають потенціал ефективного використання земель, їхню доступність, зручність розташування, ступінь інтегрованості в міську або приміську структуру (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Просторово-функціональні фактори формування ринкової вартості земельної ділянки

Примітка. \*Сформовано авторкою

Серед просторово-функціональних характеристик, що формують базовий рівень привабливості сільськогосподарських земель у великих містах – це їх географічне розташування відносно міської межі та транспортної інфраструктури. Близькість до міста створює дуалістичний ефект на вартість

таких земель. З одного боку, сільськогосподарські землі, розташовані в безпосередній близькості до міської межі або в межах адміністративних кордонів великих міст, характеризуються значно вищою вартістю порівняно з аналогічними за якістю землями у віддалених сільських районах. Це обумовлено потенціалом зміни цільового призначення та трансформації в землі житлової чи комерційної забудови, що створює додаткову інвестиційну привабливість. Емпіричні дослідження показують, що сільськогосподарські землі, розташовані в межах 10-15 кілометрів від міської межі великих міст, можуть оцінюватися на 40-70% вище порівняно з аналогічними землями, віддаленими на 50 і більше кілометрів. З іншого боку, близькість до міста полегшує доступ до ринків збуту сільськогосподарської продукції, що підвищує операційну ефективність аграрного виробництва та капіталізується у вартості землі.

Ціноутворююча функція відображає процес остаточного визначення вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та пов'язаних із ними послуг, що забезпечує перетворення земельної власності на товар. Вартість таких ділянок формується під впливом комплексу чинників, зокрема серед яких ключовою є транспортна доступність [93]. Транспортна доступність сільськогосподарських земель визначає логістичні витрати на доставку продукції до ринків збуту та постачання необхідних ресурсів для виробництва. Наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям, близькість до автомагістралей та залізничних станцій знижують транспортні витрати й підвищують конкурентоспроможність господарств. Сільськогосподарські угіддя, розташовані поблизу транспортних коридорів, можуть оцінюватися на 15-25% вище ділянок з обмеженою транспортною доступністю. При цьому якість під'їзних шляхів має критичне значення для сезонних робіт, особливо в періоди збирання врожаю, коли необхідне інтенсивне транспортування продукції та техніки. Водночас близькість до транспортної інфраструктури полегшує доступ до кваліфікованої робочої сили з міста, що особливо актуально для трудомістких видів сільськогосподарського виробництва, таких як овочівництво, садівництво та тепличне господарство.

Агроекологічні характеристики земель формують їхню природну продуктивність та визначають спектр можливих напрямків сільськогосподарського використання. Якість ґрунтів, що оцінюється через їхні фізико-хімічні властивості, вміст гумусу, механічний склад, кислотність та забезпеченість поживними речовинами, безпосередньо впливає на потенційну урожайність культур. Бонітет ґрунтів залишається фундаментальним критерієм оцінки вартості сільськогосподарських земель навіть в умовах урбанізованих територій [79]. Землі з високим бонітетом можуть оцінюватися на 30-50% вище порівняно з землями низької якості за інших рівних умов. Рельєф території суттєво впливає на можливості механізованої обробки та ефективність використання землі. Ділянки з ухилом понад 5-7 градусів ускладнюють застосування сучасної сільськогосподарської техніки та підвищують ризики ерозії, що знижує їхню економічну привабливість. Гідрологічні умови визначають водозабезпеченість сільськогосподарського виробництва та потребу в меліоративних заходах. Близькість до водних джерел, можливість організації зрошення, рівень залягання ґрунтових вод безпосередньо впливають на вартість земель. В умовах зростаючого дефіциту водних ресурсів та кліматичних змін, наявність гарантованого водопостачання стає критичним фактором конкурентоспроможності. Сільськогосподарські землі з наявною зрошувальною інфраструктурою можуть оцінюватися на 40-60% вище незрошуваних аналогів, оскільки зрошення дозволяє отримувати стабільні високі врожаї незалежно від погодних умов.

Окрім просторово-функціональних, економіко-соціальні фактори також відіграють ключову роль у процесі формування ринкової вартості земельних ділянок, оскільки саме вони відображають рівень розвитку території, добробут населення, стан господарської діяльності та загальну соціальну привабливість середовища. Ринкова ціна землі є інтегральним показником, що відображає не лише її фізичні та правові характеристики, а й економічний потенціал території, у якій вона розташована.

Загальний рівень економічного розвитку території, темпи інвестиційної активності та стан підприємницького середовища безпосередньо впливають на попит на земельні ділянки. У регіонах із високим рівнем доходів населення, розвиненою інфраструктурою та активним бізнес-середовищем спостерігається стабільне зростання ринкової вартості земель, тоді як у депресивних районах ціни залишаються низькими [118]. Водночас соціальні фактори не менш суттєво визначають цінність землі, оскільки саме вони формують якість життя та комфорт середовища проживання. До них належать рівень урбанізації, демографічна динаміка, наявність соціальної інфраструктури – освітніх, медичних, культурних та рекреаційних закладів. Земельні ділянки, розташовані в соціально привабливих районах, характеризуються вищим рівнем попиту як серед індивідуальних покупців, так і серед інвесторів, що зумовлює зростання їх ринкової вартості. Не менш важливим чинником є рівень розвитку інституційного середовища – стабільність прав власності, прозорість земельних відносин, доступність кадастрової інформації та ефективність механізмів регулювання. У сприятливому правовому середовищі земля розглядається як надійний інвестиційний актив, що забезпечує економічну стабільність і передбачуваність доходів [89].

Ринкова вартість земельної ділянки у великих містах формується під впливом цілого комплексу просторово-функціональних та економіко-соціальних факторів, що взаємопов'язані між собою та відображають особливості територіальної організації міського простору. Просторово-функціональні характеристики визначають передусім місце розташування ділянки в системі міського середовища, її транспортну доступність, ступінь забудови, забезпеченість інженерною інфраструктурою та функціональне призначення. Земельні ділянки, розташовані у центральній частині міста, поблизу ділових, адміністративних, культурних і освітніх центрів, мають вищу економічну цінність порівняно з периферійними територіями. Таке розташування забезпечує зручність пересування, доступ до соціальних послуг, можливість ефективного

використання землі під забудову або комерційну діяльність, що безпосередньо підвищує попит на такі ділянки.

Функціональна структура території визначає допустимі види використання землі та, відповідно, потенційну дохідність від неї. Земельні ділянки житлового та комерційного призначення оцінюються значно вище за промислові або рекреаційні, адже приносять більший економічний ефект від використання. Важливу роль відіграє також ступінь інженерного облаштування: наявність водопостачання, електроенергії, газопостачання, каналізації, благоустрою, транспортного сполучення підвищує ринкову привабливість території. Просторово-функціональні характеристики є базовими для оцінки вартості, оскільки вони визначають можливість ефективного залучення земельної ділянки до господарського або житлового використання, формуючи її потенціал у межах ринку.

Економіко-соціальні фактори зумовлюють цінову динаміку та відображають соціально-економічний стан міста й добробут його населення. Рівень доходів, зайнятості, платоспроможності населення та інвестиційна активність безпосередньо впливають на купівельну спроможність і попит на землю. У періоди економічного зростання спостерігається активізація ринку нерухомості, підвищення вартості земельних ділянок, розширення будівництва, а також зростання привабливості центральних і приміських територій. Натомість у періоди економічної нестабільності ці процеси сповільнюються, що призводить до тимчасового зниження ринкової вартості.

Соціальні умови життя, рівень розвитку міської інфраструктури, якість житлового середовища, екологічний стан території та ступінь благоустрою також формують уявлення про привабливість міста, а отже, і про вартість землі. Земельні ділянки в екологічно чистих, безпечних районах із розвиненою соціальною інфраструктурою мають вищу ціну, ніж у промислових або занедбаних зонах. Водночас, інвестиційна привабливість території залежить від стану місцевого ринку праці, рівня підприємницької активності та стратегії міського розвитку, яка визначає перспективи освоєння нових територій.

Таким чином, ринкова вартість земельної ділянки у великих містах є результатом дії сукупності взаємопов'язаних просторово-функціональних і соціально-економічних чинників. Вони не лише відображають поточний стан урбанізованого простору, а й визначають його потенціал до подальшого розвитку. Просторово-функціональні параметри створюють матеріальну основу вартості, тоді як економіко-соціальні фактори задають динаміку та масштаби її змін. У поєднанні вони формують складну систему взаємозалежностей, у межах якої земельна ділянка розглядається не лише як територіальний ресурс, а як актив, здатний генерувати дохід, визначати просторову структуру міста та впливати на його соціально-економічний розвиток.

### **1.3. Нормативно-правове регулювання оцінки земель в Україні**

Система нормативно-правового регулювання оцінки земель в Україні пройшла складний шлях становлення від радянської адміністративної системи до сучасної ринкової моделі з елементами державного регулювання. У радянський період поняття ринкової вартості землі не існувало, оскільки земля перебувала виключно у державній власності і не могла бути об'єктом купівлі-продажу. Водночас для цілей внутрішньогосподарського планування використовувалася економічна оцінка земель, яка базувалася на їхній продуктивності та була орієнтована на визначення диференціальної ренти. Ця система оцінки ґрунтувалася на даних бонітування ґрунтів, яке проводилося в період з 1967 по 1993 рік і передбачало комплексну оцінку якості ґрунтів за їхніми природними властивостями.

Розпад радянського союзу та здобуття Україною незалежності у 1991 році поставили перед державою завдання створення принципово нової системи земельних відносин. Конституція України 1996 року закріпила множинність форм власності на землю, визнавши право приватної, державної та комунальної власності. Це створило правові передумови для формування ринку землі та необхідність визначення їхньої економічної вартості. Перші спроби правового

врегулювання оцінки земель були здійснені ще у 1992 році прийняттям Закону України «Про плату за землю» [56], який запровадив земельний податок і вимагав визначення грошової оцінки земельних ділянок. Однак відсутність методологічної бази та досвіду проведення таких робіт на початку дев'яностих років призвела до того, що перші методики оцінки були досить спрощеними й не враховували всієї складності ринкових механізмів ціноутворення.

Перший серйозний крок у створенні системи нормативної оцінки було зроблено у 1995 році, коли постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня № 213 була затверджена Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [94]. Ця методика стала основою для масової оцінки міських земель і визначення бази оподаткування. Приблизно в той же період формувалася система експертної оцінки земель для цілей приватизації державного майна та здійснення окремих цивільно-правових угод. Протягом другої половини дев'яностих років паралельно розвивалися дві системи оцінки – нормативна для фіскальних цілей та експертна для ринкових операцій. Цей поділ зберігається в українському законодавстві й донині, що відображає складність переходу від планової до ринкової економіки.

Прийняття Земельного кодексу України 25 жовтня 2001 року стало важливою віхою в розвитку земельного законодавства та системи оцінки земель [48]. Кодекс вперше комплексно врегулював питання права власності на землю, встановив категорії земель та визначив правові основи їхньої оцінки. Стаття 201 Земельного кодексу присвячена грошовій оцінці земельних ділянок і встановила фундаментальні положення щодо її проведення. Згідно з цією статтею, дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Кодекс розмежував два види грошової оцінки – нормативну й експертну. Нормативна грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, а також при визначенні розміру орендної плати

за земельні ділянки державної та комунальної власності. Експертна грошова оцінка застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок для визначення їхньої ринкової вартості.

Логічним продовженням реформування стало прийняття 11 грудня 2003 року спеціалізованого Закону України «Про оцінку земель» [54], який комплексно врегулював всі аспекти оціночної діяльності у сфері земельних ресурсів. Цей закон визначив правові засади проведення оцінки земель, встановив детальний термінологічний апарат та класифікацію видів оцінки. Закон встановив п'ять основоположних принципів оцінки земель – законності, єдності методологічного та інформаційного простору, безперервності процесу оцінки земель, доступності використання даних з оцінки земель та рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності. Ці принципи мали забезпечити створення прозорої, справедливої та ефективно системи оцінки земельних ресурсів.

Закон класифікує оцінку земель на декілька видів залежно від мети та методів проведення. Бонітування ґрунтів являє собою порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями та є основою для економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Економічна оцінка земель визначається як оцінка землі природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах за показниками продуктивності та дохідності. Грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну і експертну, кожна з яких має свою специфіку та сферу застосування. Нормативна грошова оцінка визначається як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими нормативами, що означає розгляд вартості землі як суми потенційних доходів від її використання за певний період часу.

Стаття 18 Закону України «Про оцінку земель» встановила періодичність проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок [54]. Для земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, та для земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів оцінка проводиться не рідше ніж один раз на п'ять-сім років. Для земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

встановлена менша частота – не рідше ніж один раз на сім-десять років. Така диференціація враховує різну динаміку цінності різних категорій земель та економічну доцільність проведення оцінювальних робіт.

Методологічне забезпечення оцінки земель реалізується через систему підзаконних актів, основними з яких є постанови Кабінету Міністрів України. Протягом тривалого часу в Україні діяли три окремих методики для різних категорій земель. Постанова від 23 березня 1995 року № 213 затвердила Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [94], постанова від 23 листопада 2011 року № 1278 – Методику оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів [99]. Для сільськогосподарських земель постанова від 16 листопада 2016 року № 831 затвердила відповідну Методику [98], а постанова від 7 лютого 2018 року № 105 затвердила Порядок проведення загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [95]. Результати всеукраїнської оцінки 2018 року стали базою для оподаткування сільськогосподарських земель і з 1 січня 2019 року застосовуються для визначення податкових зобов'язань.

Важливим кроком у розвитку системи оцінки стало прийняття 3 листопада 2021 року постанови Кабінету Міністрів України № 1147, якою затверджено єдину Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що замінила три попередні окремі методики [80]. Ця уніфікована методика покликана забезпечити єдиний методологічний підхід до оцінки земель усіх категорій. Методика визначає нормативну грошову оцінку за формулою, що включає площу ділянки, норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі та систему коефіцієнтів, які враховують розташування території, курортно-рекреаційне значення, зони радіаційного забруднення, цільове призначення та особливості використання. Нормативи капіталізованого рентного доходу диференціюються залежно від типу населеного пункту й коливаються від 58 гривень за квадратний метр для найменших населених пунктів до

1302 гривень для мегаполісів. Для сільськогосподарських земель норматив базується на показниках бонітування ґрунтів.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки підлягає державній експертизі згідно з Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» [50]. Експертиза проводиться Держгеокадастром або ліцензованими суб'єктами господарювання й має на меті перевірку відповідності документації вимогам законодавства. Позитивний висновок експертизи є необхідною умовою для затвердження документації органами місцевого самоврядування. Звіти з експертної грошової оцінки підлягають рецензуванню суб'єктами оціночної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [55]. Звіти з оцінки державної та комунальної власності додатково проходять державну експертизу.

Податковий кодекс України встановлює практичні механізми використання нормативної грошової оцінки. Стаття 271 визначає, що базою оподаткування є нормативна грошова оцінка з урахуванням коефіцієнта індексації, а ставка не може перевищувати три відсотки від оцінки [92]. Коефіцієнт індексації застосовується щороку з урахуванням індексу споживчих цін, що дозволяє підтримувати реальну вартість бази оподаткування в умовах інфляції. Для ділянок без проведеної оцінки податок обчислюється виходячи з площі та ставки, що не перевищує п'яти відсотків від нормативної оцінки ріллі в області.

Ринок земель сільськогосподарського призначення, запроваджений з 1 липня 2021 року, встановив особливі правила використання оцінки [45]. Законом передбачено, що ціна продажу земельної ділянки не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку. Це обмеження діє до 1 січня 2030 року і покликане захистити інтереси власників від спекулятивних операцій. Водночас закон дозволяє продаж за ціною експертної оцінки, якщо вона перевищує нормативну, що створює можливість для формування справедливої ринкової ціни.

Інституційне забезпечення системи оцінки здійснюється через Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, що організовує проведення нормативної оцінки, веде Державний земельний кадастр та здійснює державну експертизу документації. Відомості про оцінку є публічною інформацією й розміщуються в кадастрі, доступ до якого забезпечується через публічну кадастрову карту та систему надання витягів.

Попри розгалужену систему регулювання, практика виявляє певні проблеми. По-перше, існує значний розрив між нормативною та ринковою вартістю земель, особливо в приміських зонах, де ринкова вартість може перевищувати нормативну в десятки разів через те, що нормативна оцінка базується на типізованих нормативах. По-друге, періодичність оновлення раз на п'ять-сім років призводить до швидкої застарілості інформації в умовах динамічного ринку. По-третє, застарілість даних бонітування ґрунтів, проведеного в період 1967-1993 років, ставить під сумнів актуальність цих даних для сучасної оцінки після тридцяти років змін у стані ґрунтів через деградацію, зміну агротехнологій та кліматичні зміни.

Водночас система перебуває в процесі постійного вдосконалення. Прийняття єдиної Методики у 2021 році, запровадження ринку сільськогосподарських земель, удосконалення Державного земельного кадастру свідчать про прагнення держави створити сучасну систему управління земельними ресурсами. Перспективним напрямом розвитку системи оцінки земель в Україні є впровадження масової оцінки земельних ділянок на основі статистичних моделей та даних ринкових транзакцій. У 2025 році Держгеокадастром за підтримки Світового банку розроблено Методологію проведення масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка базується на застосуванні регресійного аналізу для прогнозування ринкової вартості земель [56]. Масова оцінка передбачає використання гедонічної моделі ціноутворення, яка враховує характеристики земельних ділянок, відстані до об'єктів інфраструктури, якість ґрунтів, рельєф місцевості та фактичне землекористування на основі даних дистанційного

зондування. Методологія включає чотири основних етапи – підготовку даних з Державного земельного кадастру та реєстру речових прав, побудову регресійних моделей з фіксованими ефектами адміністративних одиниць, прогнозування вартості для всіх земельних ділянок та розповсюдження результатів через публічні кадастрові карти.

Ключовою перевагою масової оцінки є її здатність щорічно оновлювати інформацію про вартість усіх земельних ділянок на основі фактичних ринкових транзакцій, що дозволяє оперативно враховувати зміни ринкової кон'юнктури та забезпечувати зближення нормативної та ринкової оцінки земель. Система масової оцінки забезпечує прозорість через публічний доступ до методології, даних та програмного коду, що відповідає принципам відкритих даних та підзвітності державних органів. Впровадження такої системи дозволить створити справедливую базу оподаткування, знизити корупційні ризики при проведенні індивідуальних оцінок та забезпечити власників достовірною інформацією про ринкову вартість їхніх земельних активів. Запровадження масової оцінки потребує значних інвестицій в інформаційні технології, підготовку кваліфікованих фахівців та створення інтегрованої системи збору та обробки геопросторових даних, проте ці витрати виправдовуються економічним ефектом від підвищення ефективності управління земельними ресурсами.

Подальший розвиток системи оцінки земель має бути спрямований на масштабне впровадження масової оцінки для всіх категорій земель, інтеграцію різних джерел геопросторової інформації, оновлення даних бонітування ґрунтів з використанням сучасних технологій дистанційного зондування та забезпечення максимальної автоматизації та прозорості оціночних процедур для всіх учасників земельних відносин.

#### **1.4. Міжнародні методики та стандарти оцінки земель**

У сучасних умовах глобалізації, коли фінансові потоки вільно перетинають національні кордони, а інвестиційні рішення ґрунтуються на порівняльному

аналізі активів у різних правових системах, постає об'єктивна необхідність у формуванні єдиних уніфікованих підходів до оцінювання вартості земельних ділянок. Для України, яка прагне інтегруватися в європейський економічний простір та залучити іноземні інвестиції в сільське господарство, розуміння й впровадження міжнародних стандартів є не просто теоретичним питанням, а практичною необхідністю для розвитку прозорого та ефективного ринку землі.

Міжнародні стандарти оцінки розробляються кількома провідними організаціями, кожна з яких має свою сферу впливу та особливості підходу. Найбільш авторитетною глобальною організацією є Рада з міжнародних стандартів оцінки (IVSC), яка була створена ще у 1981 році [99]. Ця незалежна некомерційна організація об'єднує понад 180 професійних інститутів з усього світу й визнана Організацією Об'єднаних Націй [9]. IVSC розробляє Міжнародні стандарти оцінки IVS, які використовуються оцінювачами більше ніж у 100 країнах світу [48]. Остання версія стандартів була опублікована в січні 2024 року й набула чинності 31 січня 2025 року [12, 10]. Ці стандарти побудовані за принципом високорівневих норм, що базуються на загальних принципах, а не на детальних правилах, що дозволяє адаптувати їх до специфіки різних правових систем та економічних умов. Такий підхід особливо важливий для України, оскільки дозволяє інтегруватися в міжнародну практику, зберігаючи особливості національного земельного законодавства.

Структура міжнародних стандартів IVS включає загальні стандарти, що застосовуються до всіх видів оцінки, та стандарти для специфічних типів активів. Для земельних ресурсів ключовим є стандарт IVS 400 «Права на нерухоме майно», який охоплює оцінку всіх типів нерухомості, включаючи сільськогосподарські землі [25]. Стандарт визначає специфічні характеристики, що впливають на вартість – правовий статус, фізичні атрибути, функціональність, економічні фактори та локаційні характеристики. Особливо важливою є концепція найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки, що означає визначення такого способу використання, який є фізично можливим, юридично дозволеним, фінансово здійсненним та максимізує

вартість активу. Для українських сільськогосподарських земель поблизу великих міст це може означати необхідність аналізу не лише аграрного використання, але й потенціалу для зміни цільового призначення під житлову чи комерційну забудову, що суттєво впливає на ринкову вартість.

Центральною концепцією міжнародних стандартів є визначення ринкової вартості як оціночної суми, за яку актив може бути обміняний між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в результаті операції на рівноправних умовах після належного маркетингу, за якої обидві сторони діяли обізнано, розсудливо та без примусу [55]. Це визначення є ключовим для більшості оціночних завдань і відображає концепцію об'єктивної ринкової вартості, незалежної від особливих обставин конкретних учасників угоди. Водночас стандарти визнають існування інших баз вартості, таких як інвестиційна вартість для конкретного інвестора або справедлива вартість для цілей фінансової звітності. Для України це означає можливість застосування різних підходів залежно від мети оцінки – чи потрібна вартість для оподаткування, для продажу, для фінансової звітності чи для судових спорів.

Міжнародні стандарти передбачають застосування трьох основних підходів до оцінки – ринкового, дохідного та витратного. Ринковий підхід базується на порівнянні об'єкта оцінки з подібними активами, що були продані на ринку. Для земельних ділянок це означає аналіз цін продажу аналогічних ділянок з коригуванням на відмінності в розташуванні, розмірі та характеристиках. Дохідний підхід визначає вартість на основі капіталізації очікуваних доходів від використання активу. Для сільськогосподарських земель це може означати капіталізацію рентного доходу від оренди або чистого доходу від сільськогосподарського виробництва. Витратний підхід визначає вартість на основі вартості заміщення активу з урахуванням зносу. Стандарти підкреслюють необхідність використання професійного судження оцінювача при виборі підходів і звірці результатів різних методів для визначення найбільш обґрунтованого висновку про вартість.

Паралельно з міжнародними стандартами IVSC у світовій практиці широко застосовуються стандарти Королівського інституту сертифікованих геодезистів Великої Британії RICS, відомі як Червона книга [17, 23]. Остання версія Червоної книги набула чинності 31 січня 2025 року й повністю гармонізована з міжнародними стандартами IVSC [18, 20]. Червона книга встановлює детальні вимоги до процесу оцінки, компетентності оцінювачів, незалежності та управління конфліктами інтересів. Особливістю останнього оновлення є інтеграція факторів екологічної, соціальної та корпоративної відповідальності ESG у процес оцінки, що відображає зростаючу важливість сталого розвитку [98]. Для України це означає необхідність врахування впливу енергоефективності, кліматичних ризиків та екологічного стану території на вартість земель. Червона книга також встановлює нові вимоги до використання штучного інтелекту та автоматизованих моделей оцінки, визначаючи, що їхнє застосування можливе лише за умови збереження професійного судження оцінювача та належного контролю [73].

На європейському рівні діє система Європейських стандартів оцінки EVS, розроблених Європейською групою асоціацій оцінювачів TEGoVA [24]. Ця організація об'єднує 74 національні асоціації оцінювачів з 38 країн, що представляють близько 70 тисяч кваліфікованих оцінювачів [3]. Європейські стандарти публікуються в так званій Блакитній книзі, десяте видання якої набуло чинності 1 січня 2025 року [6, 4]. Особливістю Європейських стандартів є їхня тісна інтеграція з правом Європейського Союзу і відображення вимог регламентів та директив ЄС [83]. Стандарти враховують вимоги Банківського пакету ЄС щодо капітальних вимог для банків, Директиви про іпотечне кредитування, законодавства про енергоефективність будівель у рамках Європейського зеленого курсу [1]. Для України, яка прагне до членства в Європейському Союзі, знайомство з цими стандартами є критично важливим для підготовки до майбутньої інтеграції.

Особливо важливим для України є те, що TEGoVA розробила спеціальне керівництво EVGN 4 щодо оцінки сільськогосподарської нерухомості, яке

враховує специфіку аграрного сектору [11]. Ще більш актуальним є те, що після початку російської агресії проти України TEGoVA за запитом Фонду державного майна України розробила настанови щодо застосування європейських стандартів для оцінки воєнних збитків окремим об'єктам нерухомості та визначення витрат на післявоєнну відбудову [26]. Ці настанови стали першими у стандартах 2025 року і мають універсальне застосування для всіх воєнних ситуацій, що демонструє гнучкість міжнародних стандартів у реагуванні на нові виклики та безпосередню практичну цінність для нашої країни.

Застосування міжнародних стандартів у національній практиці країн відбувається через різні механізми. Австралія повністю імплементувала стандарти IVSC як національні ще у 2007 році [49]. Інші країни розробляють національні стандарти на основі міжнародних, адаптуючи їх до специфіки законодавства. Україна обрала шлях поступової адаптації, існуючі законодавчі акти містять базові принципи, що узгоджуються з міжнародними стандартами. Методологія масової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром у 2025 році за підтримки Світового банку, демонструє рух у напрямку міжнародних стандартів через використання гедонічних моделей та статистичного аналізу ринкових даних, що узгоджується з рекомендаціями міжнародних організацій.

Для України впровадження міжнародних стандартів оцінки земель має кілька критично важливих переваг. По-перше, це підвищує довіру іноземних інвесторів до українського ринку землі, оскільки вони можуть бути впевнені, що оцінка проводиться за зрозумілими їм правилами. По-друге, це полегшує доступ до міжнародного фінансування, адже банки та міжнародні фінансові установи вимагають оцінки застави за міжнародними стандартами. По-третє, це підвищує якість оціночних послуг через встановлення чітких професійних вимог до оцінювачів. По-четверте, це сприяє європейській інтеграції України та підготовці до майбутнього членства в ЄС. По-п'яте, це забезпечує захист прав власників землі через прозорі та обґрунтовані процедури оцінки.

З огляду на сучасні тенденції розвитку світової системи оцінювання вартості, національна практика потребує вдосконалення шляхом інтеграції провідних принципів і методологічних підходів, напрацьованих у міжнародному досвіді. Систему масової оцінки на основі статистичних моделей, яка успішно функціонує в багатьох країнах для податкових цілей і забезпечує справедливу базу оподаткування при мінімальних адміністративних витратах. Інтеграцію різних джерел геопросторової інформації, включаючи дані дистанційного зондування Землі, цифрові моделі рельєфу, інформацію про інфраструктуру, що дозволяє створювати більш точні моделі вартості. Врахування факторів сталого розвитку та кліматичних ризиків в оцінці, що відповідає сучасним глобальним викликам та очікуванням інвесторів. Систему професійної освіти та сертифікації оцінювачів з високими вимогами до кваліфікації та регулярним професійним вдосконаленням. Прозорість оціночних процедур через публічний доступ до методології, даних та результатів оцінки.

Розвиток технологій створює нові можливості для застосування міжнародних стандартів. Використання великих даних, штучного інтелекту та машинного навчання трансформує оціночну практику, дозволяючи аналізувати величезні обсяги інформації про ринкові транзакції, характеристики земель та фактори, що впливають на вартість. Міжнародні стандарти адаптуються до цих змін, встановлюючи вимоги до застосування автоматизованих моделей, збереження професійного судження та забезпечення прозорості алгоритмів. Для масової оцінки земель в Україні це означає можливість створення більш точних моделей на основі інтеграції даних з Державного земельного кадастру, реєстру речових прав, топографічних карт, супутникових знімків та інших джерел інформації.

Важливим напрямком розвитку є інтеграція факторів екологічної, соціальної та корпоративної відповідальності в оцінку земель. Міжнародні стандарти вимагають врахування впливу кліматичних змін, ризиків природних катастроф, забруднення довкілля, деградації ґрунтів на вартість земель. Для України це особливо актуально з огляду на необхідність відновлення земель після

війни, боротьби з деградацією ґрунтів, адаптації до кліматичних змін. Застосування міжнародних стандартів допоможе інтегрувати ці фактори в систему оцінки та прийняття рішень щодо використання земельних ресурсів.

Таким чином, міжнародні методики та стандарти оцінки земель формують глобальну систему професійних норм, що забезпечують актуальність, прозорість та якість оціночних послуг. Для України впровадження цих стандартів є не просто теоретичним питанням, а практичною необхідністю для успішної інтеграції в європейський економічний простір, залучення іноземних інвестицій у сільське господарство та створення ефективного ринку землі. Досвід провідних міжнародних організацій IVSC, RICS, TEGoVA демонструє, що якісна оцінка земель можлива лише за умови дотримання високих професійних стандартів, використання сучасних технологій та врахування глобальних викликів сталого розвитку. Подальший розвиток національної системи оцінки має відбуватися в напрямку синхронізації з міжнародними стандартами при збереженні врахування специфіки українського земельного законодавства та особливостей національного ринку земель, що дозволить Україні стати повноцінним учасником глобального ринку нерухомості та земельних ресурсів.

### **Висновки до розділу 1**

Проведений теоретичний аналіз підтвердив фундаментальне значення ринкової вартості земельної ділянки як економічної категорії, що лежить в основі функціонування земельного ринку та формування справедливої системи оподаткування. Встановлено, що земельна реформа в Україні трансформувала землю у повноцінний товар і економічний ресурс, що зумовило необхідність удосконалення підходів до її оцінки. Історичний розвиток грошової оцінки земель (від запровадження нормативної методики 1995 року) показав, що існуюча нормативна грошова оцінка залишається значною мірою статичною та не повною мірою враховує сучасні ринкові тенденції. Це вказує на потребу оновлення методології оцінювання, щоб забезпечити її гнучкість і актуальність в умовах розвитку ринкових відносин.

Аналіз просторово-функціональних та соціально-економічних факторів формування ринкової вартості землі (особливо сільськогосподарських ділянок у межах і навколо великих міст) показав багатofакторність та взаємопов'язаність впливів. З'ясовано, що вартість ділянки визначається сукупністю чинників: місцеположенням щодо міської межі та інфраструктури (близькість до транспортних магістралей, центрів збуту, рекреаційних чи промислових зон підвищує привабливість і ціну), природно-аграрними характеристиками (родючість ґрунтів, водозабезпеченість, рельєф), рівнем розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, а також можливістю зміни цільового призначення. Урбанізаційний тиск спричиняє ситуацію, коли навіть землі сільськогосподарського призначення поблизу міст оцінюються значно дорожче аналогів у віддалених районах через потенціал альтернативного використання. Таким чином, у розділі показано, що методологія оцінки має враховувати комплексну дію просторових, економічних і соціальних факторів, які у містах і приміських зонах набувають особливої специфіки.

Окремо розглянуто нормативно-правові засади оцінки земель в Україні та міжнародні стандарти. Зроблено висновок, що національна система оцінки потребує подальшої гармонізації з міжнародними підходами. Українське законодавство закріплює базові принципи оцінювання (поділ на нормативну і експертну грошову оцінку, порядок їх проведення), проте методична база повинна оновлюватися відповідно до кращих світових практик. Міжнародні стандарти оцінки (IVSC, RICS, EVS) пропонують уніфіковані підходи до визначення ринкової вартості, підкреслюють концепцію найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки та застосування трьох основних підходів (порівняльного, дохідного і витратного). Впровадження цих стандартів в Україні сприятиме прозорості оцінювання та підвищенню довіри інвесторів, адже дозволить враховувати усі релевантні фактори вартості (включно з екологічними та соціальними аспектами) та забезпечить відповідність оцінки міжнародним вимогам.

## **РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **2.1. Публічні реєстри й моніторинг земельних відносин: правові основи та структура даних**

Ефективне функціонування ринку земель та забезпечення прозорості земельних відносин неможливе без створення надійної системи збору, зберігання та надання інформації про земельні ресурси. У сучасних умовах цифровізації державного управління публічні реєстри та системи моніторингу стають критично важливою інфраструктурою, що забезпечує доступ до достовірної інформації для всіх учасників земельних відносин – від власників земель та оцінювачів до державних органів та інвесторів. В Україні протягом останнього десятиліття сформована комплексна система щодо земельних ділянок, яка включає Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та систему публічного моніторингу земельних відносин. Розуміння структури цих реєстрів, правових основ їхнього функціонування, режимів доступу до інформації та механізмів забезпечення достовірності даних є необхідною компетенцією для фахівців у сфері оцінки земель та управління земельними ресурсами.

Наприклад, при купівлі земельної ділянки як дізнатися, хто насправді є її власником, чи немає на неї арешту або застави, скільки коштує гектар землі в цьому районі, і які ціни були місяць тому? Або скажімо, що саме державі потрібно проаналізувати, як розвивається ринок землі, хто і де купує землі, чи не йде якась концентрація земель в одних руках, чи не порушуються заборони на продаж. Саме для відповіді на ці та багато інших питань в Україні створена система публічних реєстрів та моніторингу земельних відносин – цифрова інфраструктура, яка робить земельний ринок прозорим і контрольованим. Розуміння того, як працюють ці системи, які дані в них містяться, хто може до них доступитися і наскільки можна довіряти цій інформації, є критично

важливим для кожного, хто працює з землею – від оцінювача до інвестора, від державного службовця до пересічного власника земельної ділянки.

Фундаментом всієї системи відомостей щодо земельних ділянок в Україні є Державний земельний кадастр, який регулюється Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року [116]. Цей закон визначає Державний земельний кадастр як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташованих в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їхню оцінку, розподіл земель між власниками і користувачами. Тобто, це величезна база даних, яка містить інформацію про кожен зареєстровану земельну ділянку в країні – від крихітної присадибної ділянки до тисячогектарних сільськогосподарських масивів. Уповноваженим органом з ведення Державного земельного кадастру є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а адміністратором системи – Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» [90].

Структура відомостей Державного земельного кадастру є багаторівневою і містить інформацію різного типу. Стаття 12 Закону визначає, що до кадастру вносяться відомості про державний кордон України, включаючи координати прикордонних знаків та документи про демаркацію кордону [47]. Стаття 13 встановлює склад відомостей про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, зокрема площі земель за категоріями, формами власності та видами використання [47]. Найбільш детальною є стаття 14, яка визначає склад відомостей про окремі земельні ділянки – кадастровий номер, місце розташування, площу, координати меж, цільове призначення, нормативну грошову оцінку, відомості про обмеження у використанні, дані про власників та користувачів [47]. Кожна земельна ділянка отримує унікальний кадастровий номер, який складається з десяти цифр коду КОАТУУ території та номера ділянки у межах кадастрового кварталу, наприклад 6310138500:10:012:0045, де перші десять цифр означають територію, наступні дві – зону, ще три – квартал, і останні чотири – номер ділянки.

Ключовою особливістю Державного земельного кадастру є його відкритість для громадськості. Стаття 36 Закону встановила, що держава забезпечує доступ до основних даних кадастру, що є публічною інформацією, через публічну кадастрову карту України [106]. Це означає, що будь-яка людина може безкоштовно зайти в інтернет і подивитися базову інформацію про земельні ділянки – їхні межі, площу, цільове призначення, форму власності. Публічна кадастрова карта доступна через офіційний портал Держгеокадастру за адресою [map.land.gov.ua](http://map.land.gov.ua) [107]. Варто зазначити, що під час дії воєнного стану публічний доступ до кадастрової карти був обмежений з міркувань безпеки, оскільки детальна інформація про об'єкти інфраструктури могла бути використана ворогом. Наразі доступ до неї мають лише уповноважені фахівці, тоді як для громадян у період дії воєнного стану публічний доступ до кадастрових даних тимчасово обмежено з міркувань національної безпеки. Водночас відкритий перегляд кадастрової інформації земельних ділянок частково можливий через альтернативні публічні ресурси, зокрема на сайтах «Відкриті дані земельного кадастру України» [33] та «Кадастр UA – кадастрова карта земельних ділянок» [65], які відображають актуальні просторові дані на основі відкритих джерел (рис. 2.1, 2.2). На карті можна знайти ділянку за кадастровим номером або за місцезнаходженням, побачити її графічне зображення, дізнатися основні характеристики.

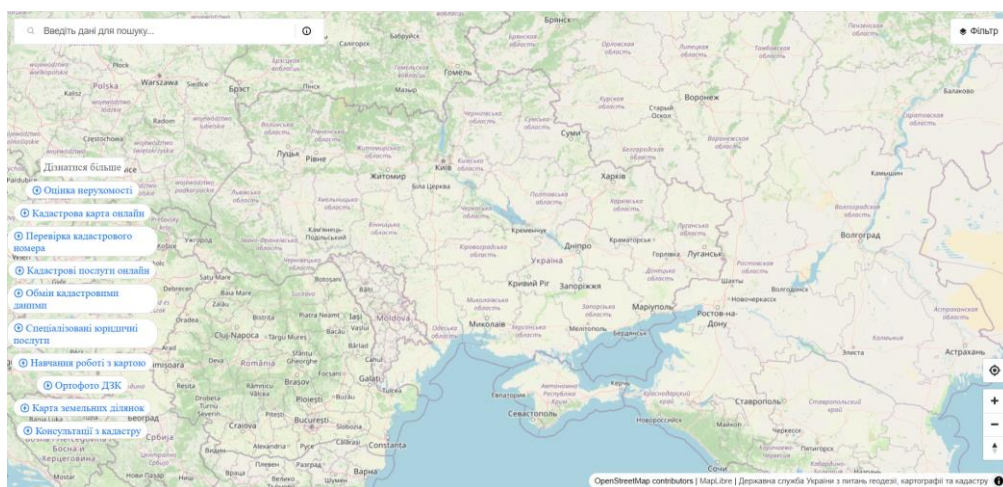


Рис. 2.1. Відкриті дані земельного кадастру України

\*Джерело [33]



Рис. 2.2. Кадастр UA – кадастрова карта земельних ділянок

\*Джерело [65]

Важливою функцією є можливість замовити витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який є офіційним документом [42]. Водночас повна інформація про власників та користувачів земельних ділянок надається лише після проходження електронної ідентифікації особи через електронний кабінет на порталі електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [83] для захисту персональних даних землевласників (рис. 2.3).

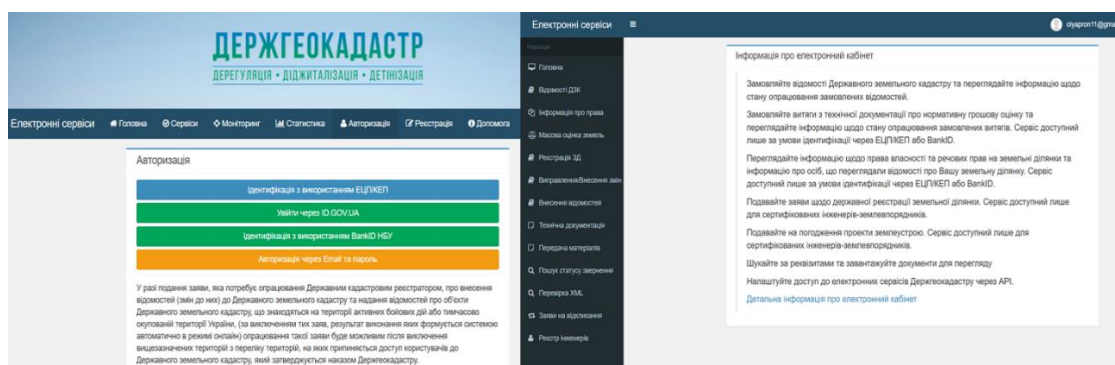


Рис. 2.3. Вебресурс електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

\*Джерело [42]

Після закінчення воєнного стану планується повне відновлення публічного доступу до кадастрової карти. Достовірність даних Державного земельного кадастру забезпечується системою державних кадастрових реєстраторів, які мають право вносити відомості до кадастру лише після перевірки правовстановлюючих документів та технічної документації із землеустрою [47]. Кожна зміна в кадастрі фіксується з датою, часом та відомостями про реєстратора, що забезпечує можливість аудиту та оскарження помилкових записів.

Паралельно з Державним земельним кадастром функціонує Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який веде Міністерство юстиції України [108]. Цей реєстр регулюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року [65]. Реєстр речових прав містить інформацію про всі зареєстровані права власності, користування, обтяження на нерухомість, включаючи земельні ділянки [38]. Важливо розуміти різницю між двома реєстрами: Державний земельний кадастр містить інформацію про фізичні характеристики земельних ділянок як об'єктів, тоді як Реєстр речових прав містить інформацію про права на ці ділянки [120]. Обидва реєстри інтегровані між собою – відомості з одного автоматично передаються до іншого, що забезпечує узгодженість інформації.

З відкриттям ринку сільськогосподарських земель 1 липня 2021 року виникла потреба в систематичному відстеженні процесів, що відбуваються на земельному ринку. Для цього було створено систему публічного моніторингу земельних відносин, правовою основою якої став Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року [45]. Цей закон встановив вимогу проведення публічного моніторингу земельних відносин, у тому числі моніторингу ринку земель, з метою систематизації та узагальнення інформації про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 474 «Про публічний моніторинг земельних відносин» затвердила

Порядок здійснення публічного моніторингу та визначила перелік суб'єктів інформаційної взаємодії [96].

Система моніторингу земельних відносин збирає дані з різних джерел для формування комплексної картини стану земельних відносин в Україні. До суб'єктів інформаційної взаємодії належать Держгеокадастр, Міністерство юстиції, Державна податкова служба, Державна служба статистики, Державне агентство водних ресурсів та інші відомства. Кожне відомство надає дані у своїй сфері компетенції – про угоди з землею, податкові надходження від земельного податку, використання земель водного фонду тощо. Держателем автоматизованої системи публічного моніторингу визначено Держгеокадастр, а адміністратором – ДП «Центр державного земельного кадастру» [112]. Історія створення системи моніторингу сягає 2016 року, коли за підтримки Світового банку був реалізований пілотний проєкт з моніторингу земельних відносин, в результаті якого був підготовлений перший в Україні доступний для всіх довідник про стан земельних відносин з понад 140 показниками [77].

Результати моніторингу земельних відносин оприлюднюються на спеціальному порталі Держгеокадастру «Публічний моніторинг земельних відносин» у розділах «Моніторинг земельних відносин» та «Моніторинг ринку земель» (рис. 2.4) [76].

Портал забезпечує доступ до інформації, впорядкованої за тематичними блоками. По-перше, це дані про ринок сільськогосподарських земель з моменту його відкриття 1 липня 2021 року, включаючи кількість укладених угод купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання, загальну площу відчужених земель, середню вартість гектара в розрізі областей та динаміку по місяцях. По-друге, це знеособлені дані про площу сільськогосподарських земель, набутих у власність одним суб'єктом, що дозволяє відстежувати концентрацію земельної власності. По-третє, це інформація про помісячну динаміку кількості, площі та середньої вартості відчужених земельних ділянок, що дозволяє аналізувати тренди ринку. По-четверте, це дані в розрізі областей щодо кількості та площі



актуальність інформації. Станом на початок 2025 року система моніторингу перебуває в стадії розвитку – триває робота над повноцінною автоматизованою системою, яка відображатиме інформацію за кожним кадастровим номером і дозволить здійснювати більш детальний аналіз земельних відносин.

Особливо цінною для цілей оцінки земель є інформація про результати масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка також оприлюднюється на порталі моніторингу [64]. Розділ містить інформацію про реалізацію пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки, усереднені показники масової оцінки, а також показники для конкретних земельних ділянок на основі регресійної моделі. Також доступна для завантаження Методологія проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена у 2025 році за підтримки Світового банку [74]. Ця інформація є відкритою й може використовуватися всіма зацікавленими особами – оцінювачами, інвесторами, власниками земель, дослідниками для аналізу.

Окремим важливим елементом системи відомостей щодо земельних ділянок є Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, який містить інформацію про фахівців, що мають право розробляти землевпорядну документацію [41, 40]. Реєстр є публічним і доступний на сайті Держгеокадастру, що дозволяє перевірити кваліфікацію виконавця перед замовленням робіт.

Таким чином, система публічних реєстрів і моніторингу земельних відносин в Україні – це комплексна інфраструктура, що забезпечує прозорість земельного ринку та ефективність управління земельними ресурсами. Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав та система моніторингу формують єдиний інформаційний простір, відкритість якого відповідає принципам електронного урядування та створює рівні умови для всіх учасників земельних відносин. Володіння навичками роботи з публічними реєстрами є обов’язковою компетенцією для фахівців у сфері оцінки земель.

## **2.2. Джерела даних для проведення нормативної та масової грошової оцінки земельних ділянок**

Якість оцінки земельних ділянок безпосередньо залежить від повноти, достовірності та актуальності вихідних даних, які використовуються під час оціночних робіт. Наприклад: оцінювач має визначити вартість сільськогосподарської земельної ділянки площею 50 гектарів. Йому потрібно знати, де саме вона розташована, які на ній ґрунти, яка їхня якість, наскільки далеко від ділянки знаходяться дороги, населені пункти, елеватори, яким є рельєф місцевості, за скільки продавалися аналогічні ділянки в цьому районі, яке фактичне землекористування на ділянці. Без відповідей на ці питання неможливо провести кваліфіковану оцінку. Саме тому створення комплексної системи джерел даних для оцінки земель є критично важливим завданням, яке визначає можливість впровадження як традиційної нормативної, так і в майбутньому масової оцінки земельних ділянок в Україні.

Фундаментальним джерелом даних для оцінки земель є Державний земельний кадастр, який містить вичерпну інформацію про кожен зареєстровану земельну ділянку [47]. Згідно зі статтею 14 Закону України «Про Державний земельний кадастр», до відомостей про земельну ділянку належать її кадастровий номер, місце розташування, площа, координати меж, цільове призначення, форма власності, нормативна грошова оцінка, дані про обмеження у використанні, відомості про власників та користувачів [47]. Ці дані є базовими для будь-якої оцінки, оскільки ідентифікують об'єкт оцінки та визначають його правовий статус. Доступ до відомостей Державного земельного кадастру здійснюється через Публічну кадастрову карту України та вебресурс електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [107]. Для оцінювачів особливо важливою є можливість замовлення витягів з Державного земельного кадастру, які містять офіційну інформацію про земельну ділянку та її нормативну грошову оцінку [42].

Критично важливим джерелом даних для оцінки сільськогосподарських земель є інформація про якість ґрунтів, яка базується на даних бонітування

ґрунтів. Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур. Згідно зі статтею 199 Земельного кодексу України, бонітування проводиться за 100-бальною шкалою, де вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями та найбільшою природною продуктивністю [76]. В Україні суцільне бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь було проведено протягом 1967-1993 років за Методикою бонітування ґрунтів України, розробленою Інститутом землеустрою УААН та Інститутом ґрунтознавства й агрохімії імені О.Н. Соколовського [31]. Результати цього бонітування використовуються донині як базова інформація про природну якість ґрунтів при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [29].

Дані бонітування ґрунтів зберігаються в матеріалах великомасштабного ґрунтового обстеження, яке було проведено в Україні протягом 1957-1966 років [30]. За результатами цього обстеження кожне сільськогосподарське підприємство отримало карти ґрунтів, експлікацію земель за сільськогосподарськими угіддями й ґрунтами, а також нариси з детальними фізико-хімічними аналізами кожного ґрунту. Ці матеріали є надзвичайно цінним джерелом інформації, оскільки містять дані про механічний склад ґрунтів, вміст гумусу, кислотність, забезпеченість поживними речовинами та інші характеристики, що визначають продуктивність земель. Цифрові версії карт бонітування ґрунтів та просторові шари з показниками бонітету використовуються в сучасних геоінформаційних системах для автоматизованої оцінки земель [73]. Водночас слід визнати, що за понад п'ятдесят років після проведення останнього суцільного ґрунтового обстеження стан ґрунтового покриву зазнав суттєвих змін через процеси деградації, зміну агротехнологій та кліматичні зміни, що ставить питання про необхідність оновлення цих даних.

Інформація про ринкові транзакції з земельними ділянками є ключовим джерелом даних для масової оцінки та застосування порівняльного підходу в експертній оцінці. Після відкриття ринку сільськогосподарських земель 1 липня

2021 року в Україні формується база даних про угоди купівлі-продажу земельних ділянок [76]. Ці дані збираються з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який веде Міністерство юстиції України [39]. Для кожної транзакції реєструється кадастровий номер земельної ділянки, вид угоди, вартість операції, дата здійснення, площа ділянки, інформація про вигодонабувачів. За станом на початок 2025 року база даних містить інформацію про понад 400 тисяч угод з відчуження сільськогосподарських земель [76]. Ця інформація оприлюднюється на порталі моніторингу земельних відносин Держгеокадастру «Публічний моніторинг земельних відносин», де можна побачити статистику про кількість угод, середні ціни по областях, динаміку ринку в часі [77].

Для проведення масової оцінки земель критично важливою є можливість поєднання даних про ринкові транзакції з характеристиками земельних ділянок. Методологія масової оцінки, розроблена Держгеокадастром у 2025 році за підтримки Світового банку, передбачає інтеграцію різноманітних джерел геопросторових даних [74]. Це включає дані про межі земельних ділянок з Державного земельного кадастру, інформацію про бонітування ґрунтів, топографічні дані про рельєф місцевості, відстані до об'єктів інфраструктури, фактичне землекористування на основі супутникових знімків [85]. Така інтеграція дозволяє побудувати статистичні моделі, що пояснюють формування ціни на землю через об'єктивні характеристики ділянок та їхнього розташування.

Топографічні дані є важливим джерелом інформації про фізичні характеристики місцевості, що впливають на вартість земельних ділянок. Топографічні карти України містять інформацію про рельєф, гідрографію, дорожню мережу, населені пункти, промислові об'єкти та іншу інфраструктуру [74]. Сучасні цифрові моделі рельєфу, створені на основі радарної зйомки та інших технологій дистанційного зондування Землі, дозволяють автоматично обчислювати такі параметри, як середня висота над рівнем моря, нахил поверхні, експозиція схилів відносно сторін світу. Ці параметри мають безпосередній вплив на продуктивність сільськогосподарських земель та витрати на їхню обробку. Наприклад, ділянки на південних схилах є більш теплозабезпеченими,

що особливо важливо для виноградарства та садівництва, тоді як землі з нахилом понад 5-7 градусів ускладнюють механізовану обробку та підвищують ризики ерозії [74].

Дані про відстані до об'єктів інфраструктури відіграють критичну роль у формуванні вартості земель. Для сільськогосподарських земель це включає відстані до доріг різного класу, залізничних станцій, елеваторів, переробних підприємств, населених пунктів. Ця інформація обчислюється шляхом геопросторового аналізу даних топографічних карт та Державного земельного кадастру. Методологія масової оцінки передбачає розрахунок відстаней від земельних ділянок до найближчих об'єктів кожного типу, що дозволяє кількісно оцінити транспортну доступність. Наприклад, близькість до автомагістралей знижує логістичні витрати на доставку продукції, а наближеність до обласних центрів забезпечує кращий доступ до ринків збуту та послуг [74].

Інформація про фактичне землекористування на основі супутникових знімків є сучасним джерелом даних, що дозволяє визначити, як реально використовується земельна ділянка незалежно від її формального цільового призначення. Технології дистанційного зондування Землі з використанням супутників дозволяють класифікувати земний покрив на різні категорії – рілля з різними культурами, багаторічні насадження, пасовища, ліси, забудовані території, водні об'єкти. Ці дані оновлюються регулярно протягом вегетаційного сезону, що дозволяє відстежувати зміни в землекористуванні в часі. Для масової оцінки земель розраховується частка площі земельної ділянки, вкрита кожною категорією земельного покриву в рік, що передував транзакції. Така інформація дозволяє врахувати реальний стан використання землі при моделюванні її вартості [109].

Адміністративно-територіальні дані необхідні для врахування локаційних факторів вартості. Методологія масової оцінки використовує систему вкладених адміністративних одиниць – від областей до територіальних громад, районів, сіл, зон та кадастрових кварталів. Ця ієрархічна структура дозволяє враховувати як загальні регіональні особливості (клімат, економічний розвиток регіону, традиції

землекористування), так і локальні характеристики конкретної місцевості (близькість до міста, розвиненість інфраструктури, соціально-економічна ситуація в громаді) [34]. Межі адміністративно-територіальних одиниць отримуються з офіційних джерел Міністерства розвитку громад та територій України та Державної служби статистики [28].

Дані про водні ресурси та можливості зрошення є важливим фактором вартості сільськогосподарських земель. Інформація про річки, водосховища, канали, зрошувальні системи міститься в базах даних Державного агентства водних ресурсів України. Близькість до водних джерел та наявність зрошувальної інфраструктури можуть суттєво підвищувати вартість земель, особливо в регіонах з дефіцитом вологи. Земельні ділянки з наявною зрошувальною інфраструктурою можуть оцінюватися на 40-60% вище незрошуваних аналогів, оскільки зрошення забезпечує стабільні високі врожаї незалежно від погодних умов.

Організація збору, зберігання та надання доступу до різноманітних джерел даних для оцінки земель вимагає створення інтегрованої інформаційної системи. Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», яке є адміністратором Державного земельного кадастру та системи публічного моніторингу земельних відносин, розробляє програмне забезпечення для інтеграції різних джерел даних [74]. Система повинна забезпечувати автоматичне обчислення необхідних змінних для кожної земельної ділянки на основі геопросторового аналізу, зберігання історії даних для відстеження змін у часі, можливість оновлення інформації з різних джерел, забезпечення якості даних через перевірку їхньої узгодженості [27]. До кінця 2025 року заплановано створення системи, яка б розраховувала всі необхідні змінні автоматично для новостворених ділянок та зберігала в базі даних змінні, що було обчислено раніше.

Забезпечення якості даних є важливим елементом підготовки інформації для оцінки земель. Методологія масової оцінки передбачає етап контролю якості даних, який включає розрахунок описової статистики для всіх змінних,

виявлення пропущених значень та викидів, перевірку узгодженості даних з різних джерел [105]. Екстремальні спостереження в цінах на землю обробляються методом вінзорування – ціни, що виходять за межі 1-го та 99-го процентилів розподілу, замінюються на граничні значення цих процентилів [45]. Це дозволяє знизити вплив помилок у даних та нетипових транзакцій на результати статистичного моделювання. Прозорість процедур обробки даних та публічний доступ до методології забезпечують можливість перевірки та відтворення результатів оцінки [74].

Правове регулювання доступу до джерел даних є важливою складовою системи оцінки земель. Закон України «Про доступ до публічної інформації» встановлює загальні принципи відкритості інформації, що знаходиться у володінні державних органів [52]. Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає, що основні дані кадастру є публічною інформацією і надаються без обмежень через публічну кадастрову карту, тоді як персональні дані про власників захищаються законодавством про захист персональних даних [47]. Постанова Кабінету Міністрів України «Про публічний моніторинг земельних відносин» встановлює порядок збору та оприлюднення даних про ринок земель [100]. Така система правового регулювання забезпечує баланс між прозорістю земельного ринку та захистом приватності громадян.

Міжнародний досвід показує важливість створення інтегрованих систем відомостей щодо земельних ділянок для забезпечення ефективної оцінки та управління земельними ресурсами. У багатьох країнах створені національні інфраструктури просторових даних, що об'єднують різноманітні джерела геопросторової інформації – від кадастрових даних до топографічних карт, аерофотознімків, даних про ґрунти, кліматичних даних [79]. Такі системи забезпечують можливість багатоцільового використання даних, знижують витрати на збір та підтримку інформації, підвищують якість аналітичних робіт. Для України створення подібної інфраструктури є стратегічним завданням, що дозволить підвищити ефективність не лише оцінки земель, але й землеустрою,

містобудівного планування, екологічного моніторингу та інших напрямків використання просторової інформації.

Таким чином, джерела даних для проведення нормативної та масової грошової оцінки земельних ділянок формують комплексну систему, що включає традиційні джерела, такі як дані бонітування ґрунтів та топографічні карти, та сучасні джерела на основі дистанційного зондування Землі, геоінформаційних систем та баз даних ринкових транзакцій. Державний земельний кадастр відіграє роль центральної інтегруючої платформи, що об'єднує різноманітні джерела інформації та забезпечує доступ до них для оцінювачів та інших зацікавлених сторін. Розвиток системи джерел даних відбувається в напрямку підвищення їхньої повноти, актуальності, доступності та інтеграції, що створює передумови для впровадження сучасних методів масової оцінки земель та підвищення якості оціночних робіт в Україні.

### **2.3. Програмно-методичний інструментарій для формування вартості земельної ділянки**

Сучасна оцінка земельних ділянок неможлива без використання спеціалізованого програмного забезпечення та цифрових інструментів. Наприклад: оцінювач має визначити вартість сотень або тисяч земельних ділянок у межах міста чи району, при цьому для кожної ділянки потрібно врахувати десятки факторів – від якості ґрунтів і відстаней до об'єктів інфраструктури до локальних особливостей розташування та економіко-планувальної зони. Виконання таких обсягів робіт «вручну» є практично неможливим і потребувало б значного терміну виконання роботи. Саме тому розвиток програмно-методичного інструментарію стає критично важливим для забезпечення ефективності, точності та прозорості процесу оцінки земель. Сучасні цифрові технології не просто спрощують процес оцінки – вони трансформують саму методологію, дозволяючи впровадити масову оцінку на основі статистичних

моделей, інтегрувати різноманітні джерела геопросторових даних та забезпечити автоматичне оновлення оціночної інформації.

Фундаментом програмно-методичного інструментарію для оцінки земель є геоінформаційні системи, які забезпечують збір, зберігання, обробку, аналіз та візуалізацію просторових даних [35]. Геоінформаційні системи дозволяють інтегрувати різноманітні джерела інформації про земельні ділянки – від меж та площ до характеристик ґрунтів, рельєфу, інфраструктури – і проводити складний просторовий аналіз для визначення факторів, що впливають на вартість [90]. За своїм змістом нормативна грошова оцінка земель належить до класичних задач геоінформаційного аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу комплексу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення [85]. Практика виконання оцінки показує, що геоінформаційні технології застосовуються як на проєктному етапі для економіко-планувального зонування території, так і на виробничому етапі для розрахунку оцінки конкретних земельних ділянок [89].

Серед геоінформаційних систем, що використовуються для оцінки земель в Україні та світі, найбільш поширеними є комерційний продукт ArcGIS компанії ESRI та вільне програмне забезпечення QGIS [87, 115]. ArcGIS є світовим лідером у сфері ГІС-технологій і пропонує потужний набір інструментів для просторового аналізу, картографування та управління геопросторовими даними [36]. Програмний пакет ArcGIS включає декілька інтегрованих продуктів – ArcMap для роботи з картами та даними, ArcCatalog для управління даними, ArcGIS Pro як сучасну платформу для аналізу, ArcGIS Online для хмарних сервісів [88]. Для оцінки земель особливо важливими є інструменти просторового аналізу ArcGIS, що дозволяють обчислювати відстані до об'єктів, накладати різні шари інформації, визначати частки площ у межах зон впливу різних факторів [104].

Водночас вільне програмне забезпечення QGIS набуває все більшої популярності завдяки відсутності ліцензійних витрат, відкритому коду та активній спільноті розробників [16, 110]. QGIS підтримує роботу з

різноманітними форматами просторових даних, включаючи шейп-файли, растрові зображення, бази даних PostGIS, і має потужні можливості для просторового аналізу та візуалізації [114]. Для оцінки земель у QGIS використовуються такі інструменти, як Калькулятор растрів для GRID-моделювання та Зональна статистика для визначення часток площі, які займають зони певних факторів на земельній ділянці [71].

Для проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні застосовується спеціалізоване програмне забезпечення Державного земельного кадастру, яке розробляється та адмініструється ДП «Центр державного земельного кадастру» [90]. Це програмне забезпечення інтегроване з системою Державного земельного кадастру і забезпечує автоматизацію процесу оцінки, формування витягів про нормативну грошову оцінку та оприлюднення результатів у відкритому доступі [91]. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 1 липня 2022 року № 753, витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру [100]. Ключовою перевагою цього програмного забезпечення є використання ГІС-технологій для точного визначення часток площі, яку займають відповідні локальні фактори на земельній ділянці, що забезпечує вищу точність порівняно зі сторонніми програмними продуктами [96].

Для масової оцінки земель сільськогосподарського призначення застосовуються методи та інструменти, що базуються на статистичному моделюванні та регресійному аналізі. Методологія масової оцінки, розроблена Держгеокадастром у 2025 році, передбачає використання спеціалізованого програмного забезпечення для підготовки даних, побудови регресійних моделей, прогнозування вартості та розповсюдження результатів. Програмне забезпечення має забезпечувати автоматичне обчислення необхідних змінних для кожної земельної ділянки на основі геопросторового аналізу, зокрема відстаней до

об'єктів інфраструктури, характеристик рельєфу, часток площі під різними типами землекористування [74].

Інтеграція програмних систем є ключовим елементом створення ефективного інструментарію для оцінки земель. Програмне забезпечення Державного земельного кадастру має взаємодіяти з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно для отримання інформації про транзакції з землею, з системами дистанційного зондування Землі для отримання актуальної інформації про землекористування, з базами даних бонітування ґрунтів та топографічними картами. Така інтеграція забезпечує автоматичне оновлення вихідних даних для оцінки та підвищує якість результатів.

Візуалізація результатів оцінки земель є важливою складовою програмно-методичного інструментарію. Методологія масової оцінки передбачає створення растрових теплових карт з роздільною здатністю 250 метрів, які відображають прогнозовану ціну землі в будь-якій точці растру. Карти мають бути доступні для завантаження у форматі GeoTIFF та інтерактивного перегляду через веб-інтерфейс з можливістю зміни прозорості для полегшення доступу. Для функціональності кадастрового порталу передбачена можливість для будь-якого автентифікованого користувача отримати інформацію про прогнозовану вартість ділянки за її кадастровим номером, побачити ціну на карті з доданими межами ділянки та переглянути історію оцінки за попередні роки [74].

Таким чином, програмно-методичний інструментарій для формування вартості земельної ділянки – це комплексна система геоінформаційних технологій, спеціалізованого програмного забезпечення, баз даних та статистичних методів. Розвиток цього інструментарію відбувається в напрямку підвищення автоматизації, інтеграції різних джерел даних, впровадження сучасних методів статистичного аналізу. Для України впровадження програмних систем масової оцінки земель на базі Державного земельного кадастру є стратегічним завданням, що дозволить створити справедливую базу оподаткування, підвищити прозорість земельного ринку та забезпечити ефективне управління земельними ресурсами.

## Висновки до розділу 2

У другому розділі визначено джерела даних та інструментарій, необхідні для оцінювання факторів, що формують ринкову вартість землі. З'ясовано, що створення надійної інформаційної бази є критичною передумовою проведення як нормативної, так і масової (ринкової) оцінки земель. Проаналізовано сучасну систему публічних реєстрів та моніторингу земельних відносин в Україні, яка забезпечує збір і відкритість даних про земельні ділянки. Державний земельний кадастр виступає фундаментальним джерелом відомостей (координати, площа, цільове призначення, власники, нормативна оцінка тощо), а Державний реєстр речових прав на нерухоме майно містить інформацію про транзакції із землею. Запровадження електронних сервісів (публічна кадастрова карта, портал моніторингу земельних відносин) підвищує прозорість ринку та доступність даних для оцінювачів, інвесторів і громад. Встановлено, що повнота і достовірність вихідних даних безпосередньо впливають на точність оцінки, тому законодавче забезпечення відкритості і регулярного оновлення земельних даних є надзвичайно важливим.

Досліджено ключові види інформації, потрібні для якісної оцінки факторів вартості. Для нормативної грошової оцінки земель критично важливими є дані бонітування ґрунтів (які характеризують природну продуктивність земель) та великомасштабного ґрунтового обстеження, що містять показники родючості. Виявлено, що хоча ці дані були зібрані ще в радянський період, вони і досі використовуються як базові; водночас наголошено на потребі їх актуалізації з огляду на деградаційні та кліматичні зміни. Для масової (ринкової) оцінки земель основним є інформація про ціни реальних угод купівлі-продажу. Після відкриття ринку сільськогосподарських земель (2021 р.) накопичено значний масив даних про більш ніж 400 тисяч транзакцій, що дозволяє застосовувати порівняльний підхід та статистичний аналіз цін. Розділ показав, що поєднання даних про ринкові угоди з характеристиками ділянок (кадастровими, ґрунтовими, інфраструктурними) створює основу для моделювання залежності вартості від

різних факторів. Така інтеграція даних є необхідною умовою впровадження масової оцінки, яка має враховувати місцеві особливості кожної ділянки.

У роботі обґрунтовано використання сучасних програмно-методичних засобів для аналізу факторів вартості. Встановлено, що геоінформаційні системи (ГІС) є ключовим технологічним інструментом, який дозволяє ефективно опрацьовувати просторові дані про землю. Застосування ГІС-технологій (ArcGIS, QGIS, Digitals тощо) дає можливість врахувати відстані до об'єктів інфраструктури, доступність комунікацій, конфігурацію ділянок та інші просторові фактори при оцінюванні великої кількості об'єктів одночасно. Показано, що нормативна грошова оцінка земель вже інтегрована з геоінформаційними підходами: спеціалізоване програмне забезпечення Держгеокадастру автоматично визначає частки площ під різними зонами факторів і формує витяги з оцінки у електронній формі. Це підвищує точність і швидкість оцінювання, усуваючи людський фактор. Для масової оцінки земель запропоновано методику, що базується на статистичному моделюванні (багатофакторному регресійному аналізі) із автоматичним розрахунком показників для кожної ділянки. Важливим висновком є необхідність інтеграції різних інформаційних систем: кадастрового реєстру, реєстру прав, даних дистанційного зондування Землі, баз ґрунтових та містобудівних даних. Така єдина цифрова платформа забезпечить актуалізацію вихідних даних та побудову достовірних моделей оцінки.

### **РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЕЛИКИХ МІСТАХ**

#### **3.1. Правові засади консолідації та обміну земельних ділянок в Україні**

Ефективне використання сільськогосподарських земель значною мірою залежить від раціональної організації території та оптимальної конфігурації земельних ділянок. Однією з найбільш гострих проблем сучасного українського землекористування є роздрібненість та черезсмужжя земельних ділянок, які виникли внаслідок земельної реформи 90-х років та приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств. Дана проблема створює перешкоди для впровадження сучасних агротехнологій, збільшує витрати на обробіток землі, ускладнює доступ до окремих ділянок та знижує загальну економічну ефективність аграрного виробництва.

До прикладу, типова ситуація, що склалася внаслідок земельної реформи. Масиви сільськогосподарських угідь, що раніше становили єдині поля колективних господарств, були трансформовані у множину окремих земельних ділянок площею 3-5 гектарів. Типовий масив площею 100 гектарів після приватизації може налічувати 20-30 окремих власників. При цьому внаслідок непередуманої процедури розпаювання багато власників отримали земельні паї не компактним масивом, а роздрібно в різних частинах сільськогосподарських угідь – частина земель поблизу населеного пункту, частина в середині поля, інша ділянка на значній відстані від основного масиву. Така ситуація призводить до формування черезсмужжя, коли орендарям або власникам великих масивів доводиться постійно враховувати наявність дрібних земельних ділянок інших власників. Це суттєво збільшує витрати на обробіток, ускладнює логістику переміщення сільськогосподарської техніки та знижує загальну продуктивність праці [69, 101]. Проблема масштабу є суттєвою: після розпаювання в Україні було сформовано 6,77 млн земельних ділянок із середньою площею близько 4 гектари. Така надмірна дрібність земель призвела до зниження ефективності

сільськогосподарського виробництва та зумовила реальну потребу у впровадженні правових механізмів консолідації земельних ділянок [119].

Консолідація земель – це комплекс заходів землеустрою, спрямованих на зміну меж та складу угідь земельних ділянок, формування нових або припинення існуючих земельних ділянок з метою усунення черезсмужжя та забезпечення сталого і раціонального землекористування [68]. Іншими словами, це процес «наведення порядку» у землекористуванні, коли роздрібнені ділянки об'єднуються у більш компактні масиви, а власникам надається можливість обміняти незручно розташовані землі на більш зручні та цілісні ділянки. У європейських країнах консолідація земель є традиційним інструментом аграрної політики, що успішно використовується десятиліттями для підвищення конкурентоспроможності сільськогосподарських товаровиробників [82]. Для України, як кандидата на членство в Європейському Союзі, запровадження правових механізмів консолідації є першим кроком адаптації законодавства до європейських стандартів [57].

Правові основи консолідації та обміну земельних ділянок в Україні закладені в Земельному кодексі України та спеціалізованих нормативно-правових актах. Відповідно до статті 103 Земельного кодексу України, власники та землекористувачі зобов'язані взаємодіяти для забезпечення реалізації прав кожної сторони на землю. Це співробітництво може передбачати обмін земельними ділянками та впорядкування території з метою раціонального землекористування [64]. Стаття 79-1 Земельного кодексу визначає порядок формування земельних ділянок, зокрема поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок [77]. При цьому земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення, а сформовані ділянки зберігають своє цільове призначення.

Важливим кроком у розвитку правового регулювання стало прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення,

запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 року № 2498-VIII [90]. Цей закон вперше комплексно регулює можливість обміну земельними ділянками в масивах сільськогосподарських земель. Статтею 37-1 Земельного кодексу встановлено, що власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками [77]. Це дуже важлива норма, що передбачає можливість обміну не лише земель приватної власності між собою, а й обміну земель державної та комунальної власності на рівноцінні земельні ділянки приватної власності в межах одного масиву.

Обмін земельних ділянок може здійснюватися двома основними способами. По-перше, це обмін правом власності на земельні ділянки, що здійснюється між їхніми власниками на підставі відповідних договорів згідно з вимогами Цивільного кодексу України. По-друге, це обмін правами користування земельними ділянками, коли землекористувачі обмінюються правами оренди або суборенди через взаємне оформлення відповідних договорів [100]. Другий спосіб є більш гнучким і дозволяє оптимізувати землекористування без зміни власників, що особливо важливо в умовах, коли багато власників земельних паїв самі не обробляють землю, а здають її в оренду (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Схема обміну земельними ділянками при консолідації земель  
Примітка. \*Сформовано авторкою

Закон встановлює демократичний механізм реалізації обміну. Обмін має здійснюватися добровільно на основі договорів між зацікавленими сторонами [67]. Власники або користувачі земельних ділянок самостійно узгоджують умови обміну, визначають рівноцінність земельних ділянок та погоджують усі деталі угоди. При цьому закон забороняє втручання в процес обміну органами державної влади або місцевого самоврядування – рішення має прийматися самими учасниками земельних відносин. Це принципово відрізняє український підхід від радянської практики примусового землеустрою, коли рішення приймалися «зверху» без урахування інтересів конкретних землевласників.

На випадок, коли досягти добровільної домовленості неможливо, законодавством передбачено судовий порядок вирішення спорів. Якщо орендар обробляє понад 75% земельного масиву та пропонує власникам або користувачам інших ділянок, що створюють черезсмужжя, обмін правами користування, але вони відмовляються, спір може бути вирішений у судовому порядку. Суд оцінює, наскільки запропонований обмін є справедливим і чи відповідає запропонована земельна ділянка принципу рівноцінності. Такий механізм дозволяє збалансувати інтереси сторін: з одного боку – забезпечити ефективне використання земель великими користувачами, а з іншого – захистити права дрібних власників від можливого тиску [101].

Законодавчі положення окреслюють не лише правові засади обміну земель, а й формують чітку послідовність практичних дій, які забезпечують упорядкованість і прозорість процесу. Таким чином, обмін земельними ділянками в межах консолідації здійснюється відповідно до визначеного алгоритму, який гарантує добровільність, рівноцінність і правомірність угод між власниками та землекористувачами (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Алгоритм відбору пар для обміну земельними ділянками при консолідації земель

Примітка. \*Сформовано авторкою

Особливу увагу законодавство приділяє питанням рівноцінності обміну та відшкодуванню можливих збитків. Для визначення рівноцінності земельних ділянок використовується їхня нормативна грошова оцінка, а в більшості випадків може проводитися експертна оцінка. Якщо земельні ділянки, що обмінюються, не є рівноцінними, різниця компенсується грошовою доплатою. Проєкт землеустрою щодо консолідації земель має містити розрахунок можливих збитків, які можуть бути завдані власникам, що не є ініціаторами консолідації [111]. Це є важливою гарантією захисту прав власності, закріпленою Конституцією України та Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод [66].

Процедура консолідації земель забезпечує розроблення спеціальної документації із землеустрою – проєкту землеустрою щодо консолідації земельних ділянок. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» (у

редакції законопроектів щодо консолідації земель), проєкт землеустрою може передбачати реалізацію заходів із поділу, об'єднання, обміну, купівлі-продажу земельних ділянок, встановлення земельних сервітутів, а також укладення або внесення змін до договорів користування земельними ділянками [83]. До складу проєкту землеустрою входять завдання на його розроблення, дані щодо обчислення площ земельних ділянок, відомості про розташовані на них об'єкти нерухомості, розрахунки втрат сільськогосподарського виробництва та можливих збитків, графічні матеріали, а також документи, що підтверджують погодження проєкту.

Ініціаторами консолідації можуть бути особи, яким у сукупності належить право власності на понад 50% площі масиву земель сільськогосподарського призначення. Це означає, що процес консолідації може розпочинатися за ініціативою власників – «знизу», без обов'язкової участі держави. Про розроблення проєкту землеустрою щодо консолідації протягом п'яти днів з дати укладення договору на його розроблення письмово повідомляються всі власники, користувачі та заставодержателі земельних ділянок, які є суб'єктами консолідації [67]. Проєкт землеустрою щодо консолідації затверджується власниками відповідних земельних ділянок. У разі недосягнення згоди ініціатори мають право звернутися до суду з вимогою про його затвердження, попередньо перерахувавши на депозитний рахунок суду грошові кошти для компенсації можливих збитків іншим власникам.

Важливою складовою правового регулювання є норми, що визначають порядок обміну земельними ділянками державної та комунальної власності. Такі землі часто розташовані в межах масивів сільськогосподарських угідь у вигляді відумерлої спадщини, польових доріг чи інших категорій земель. До 2018 року можливість їх обміну була фактично відсутня, що створювало суттєві перешкоди для консолідації земель. Прийняття відповідних законодавчих змін надало змогу здійснювати обмін земель державної та комунальної власності, розташованих у межах одного масиву, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності. Водночас закон чітко встановлює обмеження, покликані запобігти

зловживанням, зокрема забороняє здійснювати економічно необґрунтовані обміни, наприклад, коли одну сотку землі обмінюють на кілька гектарів [101].

Особливого значення набуває питання використання польових доріг у межах масивів сільськогосподарських земель. Земельні ділянки під такими дорогами можуть передаватися в оренду без проведення земельних торгів власникам або користувачам суміжних земельних ділянок, якщо вони запроєктовані для забезпечення доступу до орендованих угідь. Строк оренди таких ділянок становить сім років, що дає змогу орендарям планувати довгострокове та ефективне використання земель із урахуванням зручного доступу до всіх частин масиву [43]. Це положення має важливе практичне значення, адже воно сприяє забезпеченню належної доступності земельних ділянок для їх обробітку та транспортування врожаю.

Закон також встановлює можливість використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни їхнього цільового призначення [43]. Це означає, що ділянка, формально призначена для ведення особистого селянського господарства, може використовуватися для комерційного виробництва сільськогосподарської продукції, що є гнучкістю землекористування. Водночас зберігаються вимоги щодо збереження цільового призначення земель при їхньому розділі або об'єднанні [59].

Критики законопроектів про консолідацію висловлювали занепокоєння щодо можливих ризиків порушення майнових прав власників земельних ділянок, особливо дрібних власників розпайованих сільськогосподарських земель. Зокрема, вони побоювалися можливості примусового обміну або купівлі-продажу земель через рішення суду. Водночас Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод гарантує право на мирне володіння майном, і ніхто не може бути позбавлений свого майна, окрім випадків, передбачених законом та в інтересах суспільства [66]. Механізм примусового відчуження передбачено спеціальним законом «Про відчуження земельних ділянок та інших об'єктів

нерухомого майна, що перебувають у приватній власності, для суспільних потреб», який передбачає обов'язкове повне відшкодування вартості [49].

Впровадження механізмів консолідації земель має численні позитивні результати для розвитку сільського господарства та сільських територій. По-перше, консолідація усуває недоліки землекористування: черезсмужжя, фрагментацію, дрібнофрагментованість та сегментованість масивів, що підвищує ефективність обробітку земель та знижує витрати на транспортну техніку й збір врожаю. По-друге, формування цілісних земельних масивів сприяє встановленню ринкової вартості земельних ділянок та розвитку ринкових орендних відносин, оскільки компактні ділянки зручного розташування є більш привабливими для інвесторів. По-третє, консолідація забезпечує умови для більш ефективного та екологічно збалансованого ведення сільського господарства завдяки можливості застосування прогресивних технологій на великих масивах. По-четверте, суміжне розташування земельних ділянок членів однієї родини стимулює розвиток сімейного фермерства та сприяє підвищенню зайнятості у сільських громадах [113].

Таким чином, правові засади консолідації та обміну земельних ділянок в Україні формують законодавчу базу для вирішення проблеми роздрібненості сільськогосподарських земель та неефективного землекористування. Законодавство ґрунтується на принципах добровільності, захисту прав власності, рівноцінності обміну та відшкодування збитків. Процедура консолідації забезпечує розроблення проєктів землеустрою, погодження з усіма зацікавленими сторонами, можливість судового вирішення спорів у разі недосягнення згоди. Впровадження цих механізмів дозволить підвищити конкурентоспроможність українського сільського господарства, залучити інвестиції, покращити соціально-економічні умови в сільській місцевості та наблизити Україну до європейських стандартів землекористування.

### **3.2 Моделювання впливу факторів ринкової вартості та розробка моделей відбору пар для обміну й формування ефективних земельних масивів у великих містах**

Ефективне управління земельними ресурсами у великих містах потребує комплексного підходу до оцінювання факторів, що формують ринкову вартість земельних ділянок та розробки механізмів їх раціонального використання. Моделювання впливу цих факторів є інструментом для прийняття обґрунтованих рішень щодо земельного обміну та консолідації земельних масивів у міських умовах.

У контексті дослідження факторів формування ринкової вартості земельних ділянок у великих містах особливого значення набуває аналіз приміських територій, які перебувають під безпосереднім впливом метрополії та демонструють найбільш динамічні процеси трансформації землекористування, зміни функціонального призначення земель та інтенсивного зростання їх ринкової вартості. Саме приміські громади великих міст характеризуються найвищою варіативністю факторів впливу на вартість земель, що створює оптимальні умови для побудови багатфакторних моделей оцінки та їх емпіричної перевірки.

Об'єктом дослідження обрано дві модельні території в межах Київської агломерації, що репрезентують різні типи приміських громад з контрастними характеристиками соціально-економічного розвитку та землекористування. Першим модельним об'єктом визначено територію Обухівської міської громади Київської області, розташованої в південно-східному напрямку від столиці на відстані близько двадцяти п'яти кілометрів (рис. 3.3). Вибір Обухівської громади зумовлений низкою науково обґрунтованих критеріїв. По-перше, дана територія демонструє найвищі темпи субурбанізації серед приміських громад київського столичного регіону, що проявляється в інтенсивному житловому будівництві, стрімкому зростанні чисельності населення та масовій трансформації функціонального використання земель. По-друге, Обухівська громада характеризується поліфункціональною структурою землекористування з

одночасним розвитком житлової, комерційної та промислової забудови, що створює складну систему взаємодії різних факторів формування вартості земель. По-третє, географічне розташування громади на перетині важливих транспортних коридорів, зокрема автомобільної дороги національного значення та залізничного сполучення з Києвом, забезпечує високу транспортну доступність та формує специфічний градієнт вартості земельних ділянок залежно від близькості до транспортних артерій. По-четверте, наявність розвиненої інженерної та соціальної інфраструктури, включаючи централізоване водопостачання, газифікацію, заклади освіти та охорони здоров'я, створює диференційований вплив на вартість земель різних локацій у межах громади.

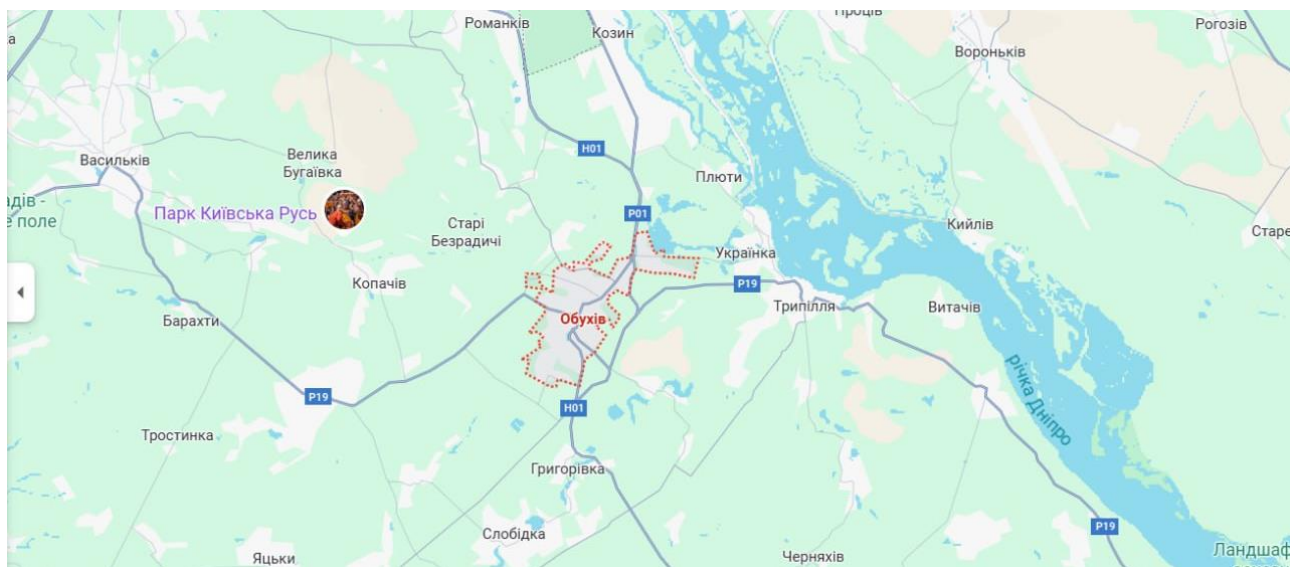


Рис. 3.3. Розташування модельного об'єкту дослідження на території Обухівської міської громади Київської області

\* Джерело [7]

Другим модельним об'єктом обрано територію Фастівської міської громади Київської області, що розташована в південно-західному напрямку від Києва на відстані близько п'ятдесяти кілометрів (рис. 3.4). Обґрунтованість вибору Фастівської громади як другого об'єкта дослідження визначається необхідністю порівняльного аналізу впливу факторів на вартість земель у громадах різного типу та рівня урбанізації. Фастівська громада, на відміну від

Обухівської, представляє тип промислово-аграрної приміської території з менш інтенсивними процесами субурбанізації, але з вираженою промисловою спеціалізацією та значними площами сільськогосподарських угідь. Історично сформована промислова база громади, зокрема підприємства машинобудування та харчової промисловості, визначає специфічний характер попиту на земельні ділянки та формує інший набір домінуючих факторів впливу на їх вартість порівняно з Обухівською громадою. Значна питома вага земель сільськогосподарського призначення у структурі земельного фонду Фастівської громади дозволяє дослідити особливості формування вартості земель під час їх трансформації з сільськогосподарського у несільськогосподарське використання, що є типовим процесом для приміських територій. Крім того, Фастівська громада демонструє потенціал для розвитку логістичної інфраструктури завдяки вигідному транспортно-географічному положенню на перетині автомобільних та залізничних шляхів загальнодержавного значення, що створює перспективи для дослідження впливу транспортно-логістичних факторів на динаміку вартості земель.

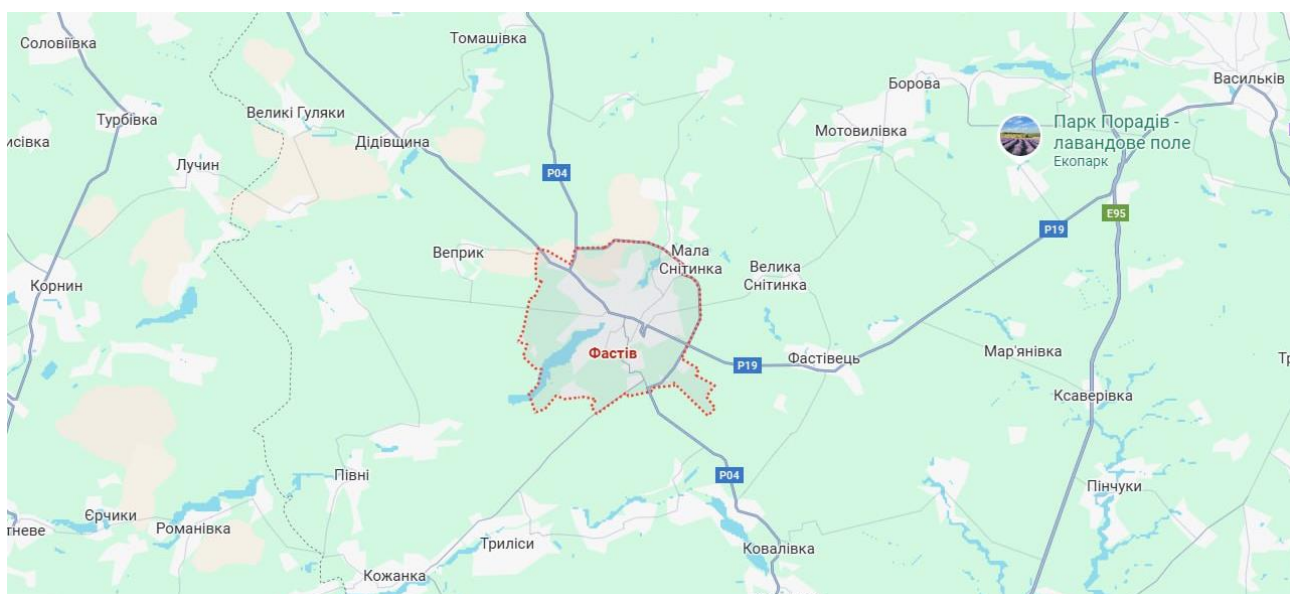
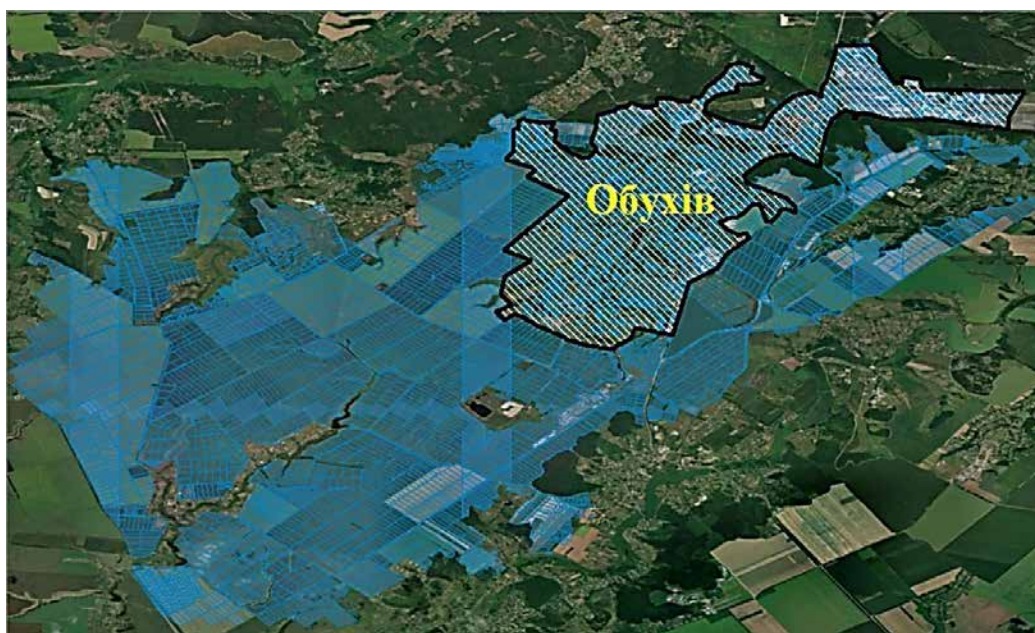


Рис. 3.4. Розташування модельного об'єкту дослідження на території Фастівської міської громади Київської області

\* Джерело [7]

Обухівська та Фастівська міські громади, перебуваючи в межах однієї агломерації та маючи спільні макроекономічні умови розвитку, водночас суттєво відрізняються за рівнем урбанізації, структурою землекористування, темпами економічного зростання та характером попиту на земельні ділянки. Така контрастність дозволяє ідентифікувати фактори, які мають універсальний вплив на вартість земель незалежно від типу громади, та фактори, вплив яких є контекстно-залежним та варіює залежно від специфіки соціально-економічного розвитку території.

Методологічна значущість вибору цих модельних територій полягає також у можливості апробації розроблених моделей відбору пар для обміну земельними ділянками в різних умовах фрагментації земельних масивів та різної мотивації власників до участі в процесах консолідації земель. В Обухівській громаді, де переважає дрібноконтурне землекористування внаслідок інтенсивного приватного житлового будівництва, актуальність консолідації земель пов'язана з необхідністю формування ділянок достатньої площі для реалізації комплексних містобудівних проєктів та розвитку інженерної інфраструктури (рис. 3.5).



3.5. Розташування земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

У Фастівській громаді проблема консолідації має дещо інший характер та пов'язана з необхідністю формування великих земельних масивів для промислово-логістичних об'єктів, що потребує координації інтересів численних власників сільськогосподарських угідь (рис. 3.6).

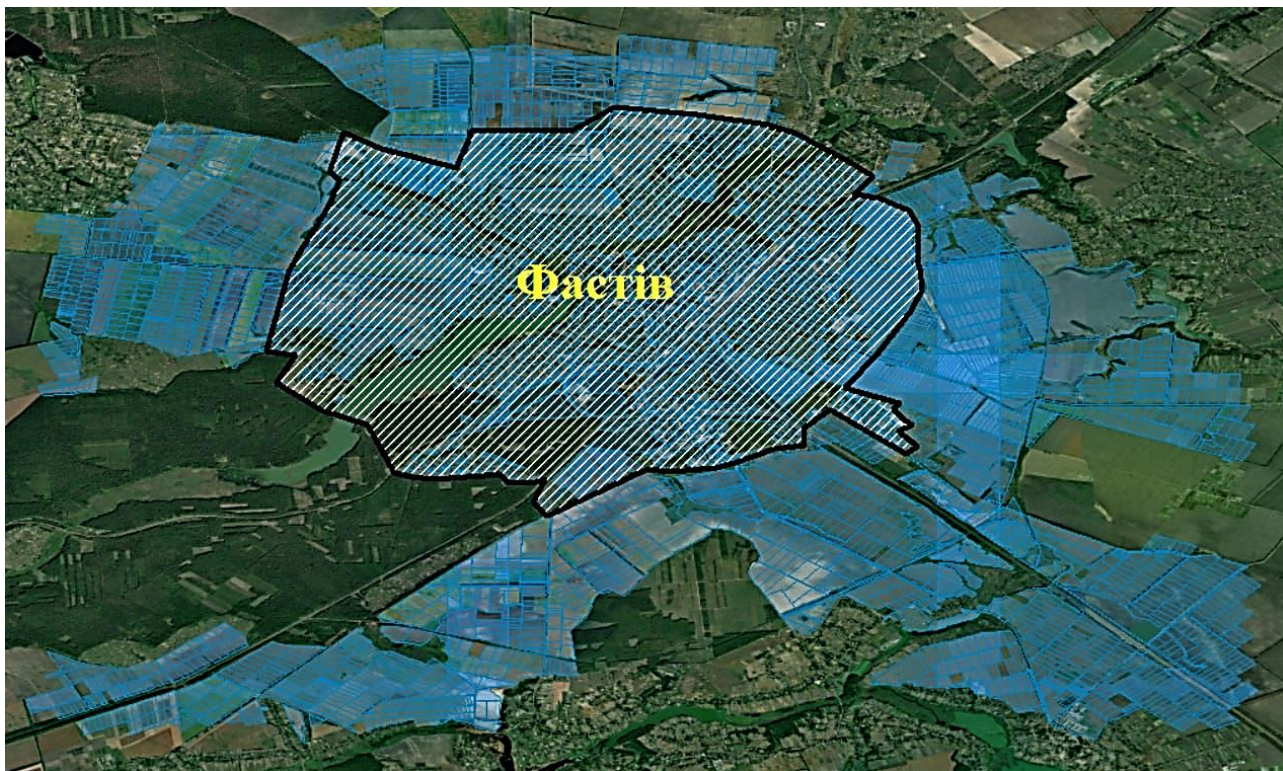


Рис. 3.6. Розташування земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

Ринкова вартість земельних ділянок у великих містах формується під впливом численних факторів, які можна віднести до кількох основних груп. До локаційних факторів належать відстань до центру міста, транспортна доступність, наявність розвиненої інфраструктури та близькість до об'єктів соціального призначення. Фізичні характеристики ділянки включають площу, конфігурацію, рельєф та інженерно-геологічні умови. Правові та містобудівні фактори охоплюють цільове призначення земельної ділянки, наявність обтяжень, дозволений вид використання та коефіцієнт забудови [75]. Економічні чинники

починаються з рівнем розвитку території, інвестиційною привабливістю та динамікою ціни на суміжних ділянках.

Ґрунтовий покрив є одним із ключових чинників формування ринкової вартості земель, оскільки визначає їхню продуктивність, придатність до будівництва та загальну інвестиційну привабливість. У межах Обухівської міської громади переважають чорноземи опідзолені та темно-сірі опідзолені ґрунти з високим вмістом гумусу (3-4%), що формують близько 60% території (рис. 3.7). Вони забезпечують сприятливі умови для сільськогосподарського використання та забудови. Уздовж річкових долин трапляються лучно-чорноземні ґрунти з періодичним перезволоженням, а на схилах – еродовані різновиди.



Рис. 3.7. Типи ґрунтів земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області

\*Джерело [33]

Фастівська міська громада відзначається більш строкатим і мозаїчним ґрунтовим покривом через складний рельєф. Тут поєднуються чорноземи, сірі лісові, дерново-підзолисті та лучно-болотні ґрунти з різним рівнем родючості та водного режиму (рис. 3.8).

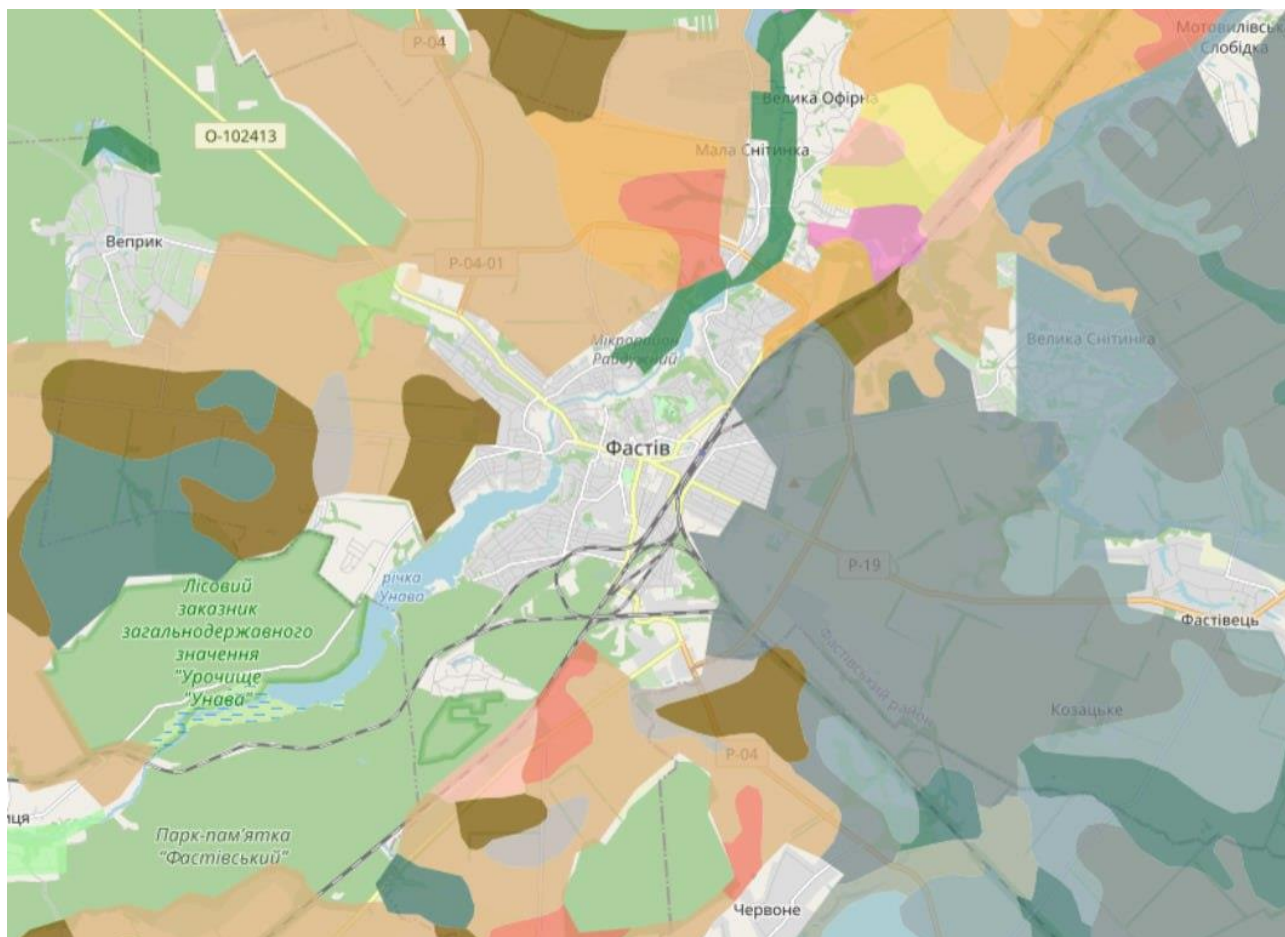


Рис. 3.8. Типи ґрунтів земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області

\*Джерело [33]

Порівняльний аналіз засвідчує, що Обухівська громада характеризується однорідною структурою ґрунтів із переважанням високородючих чорноземів, тоді як у Фастівській спостерігається значна варіативність типів і властивостей ґрунтового покриву. Для сільськогосподарських земель вартість безпосередньо залежить від типу ґрунту, адже на менш родючих ґрунтах вона знижується на 20-40 %.

Для моделювання впливу факторів на ринкову вартість застосовуються різноманітні методи аналізу. Метод інформаційного геомодельювання забезпечує просторовий аналіз розподілу вартості землі та виявлення закономірностей її формування на територіальному рівні. Застосування ГІС-технології дозволяє візуалізувати зони з різним рівнем вартості, ідентифікувати кластери недооцінених або переоцінених ділянок та прогнозувати зміни вартості при зміні містобудівних умов.

У ході дослідження було проаналізовано транзакції щодо земельних ділянок на території Обухівської та Фастівської міських громад Київської області. Межі Обухівської міської громади окреслено чорною лінією, а ділянки, що були об'єктами купівлі-продажу, позначено червоним кольором (рис. 3.9). Простежується концентрація активності переважно в центральній частині Обухова та на периферійних територіях із переважанням приватної житлової забудови й сільськогосподарських угідь. Просторова структура транзакцій відображає зони підвищеного попиту на землю в межах міської агломерації

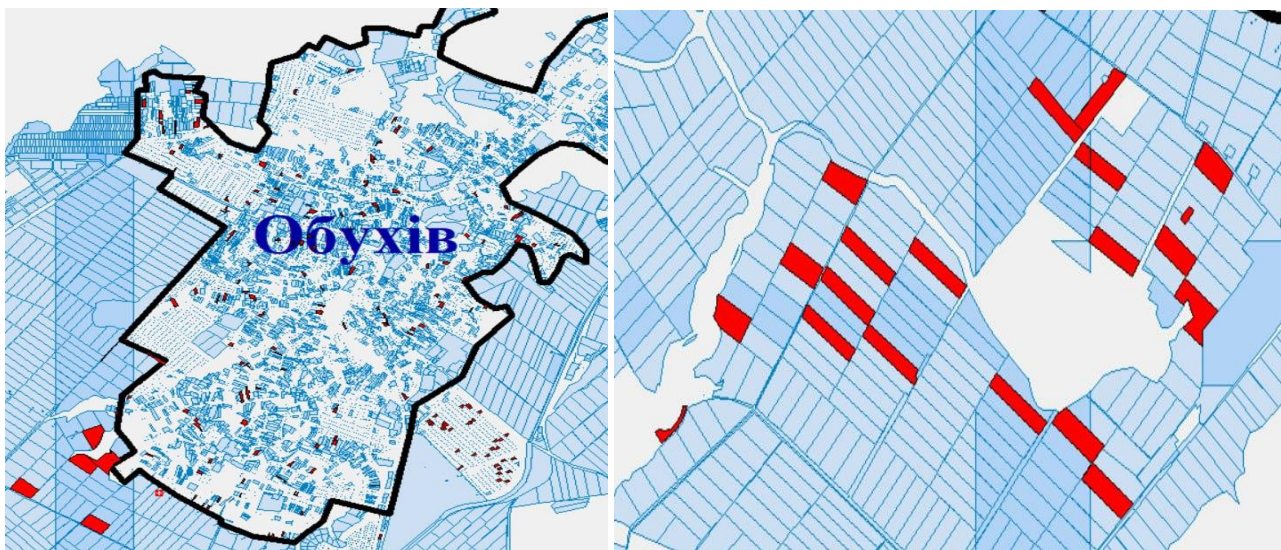


Рис. 3.9. Транзакції щодо земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області (фрагменти)

Примітка. \*Сформовано авторкою

Фастівська міська громада Київської області характеризується поєднанням урбанізованих й аграрних територій, що зумовлює складну структуру землекористування та різну інтенсивність ринкових процесів (рис. 3.10). Червоним кольором позначено ділянки, щодо яких зафіксовано купівлю-продаж. Спостерігається значна активність у приміських зонах західної та східної частин міста, де зосереджено земельні масиви сільськогосподарського призначення. Мозаїчний характер розміщення транзакцій свідчить про нерівномірність ринку землі, що зумовлено відмінностями у функціональному використанні територій, доступності транспортної інфраструктури та рівні забудови.



Рис. 3.10. Транзакції щодо земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області (фрагменти)

Примітка. \*Сформовано авторкою

Отримані дані міських громад відображають кількість проданих та обмінаних ділянок, їхнє просторове розташування та характеристики, що дає змогу виявити основні тенденції розвитку земельного ринку. На основі цих матеріалів проведено оцінку впливу ключових факторів – площі, цільового призначення, віддаленості від населених пунктів, якості ґрунтів та рівня інфраструктурного забезпечення на формування ринкової вартості землі.

У подальшій перспективі доцільно впроваджувати ГІС-технології для просторового моделювання земельних транзакцій, аналізу закономірностей ринкової активності та оптимізації процесів консолідації земельних ділянок.

Використання геоінформаційних систем дозволить забезпечити прозорість земельних операцій і сприятиме формуванню науково обґрунтованої стратегії розвитку землекористування.

Розробка моделей обміну пар для обміну земельними ділянками базується на принципах еквівалентності та взаємної вигоди для учасників обміну. Критерії відбору визначають близькість ринкової вартості ділянок, сумісність функціонального призначення, географічну доцільність розміщення та відповідність інтересам власників. Математична модель оптимізації обміну забезпечує формалізацію цільової функції, яка максимізує сукупний економічний ефект від перерозподілу земель при дотриманні обмежень щодо вартісної еквівалентності та правових норм.

Формування ефективних земельних масивів у великих містах передбачає консолідацію фрагментованих ділянок з метою створення компактних територій оптимальної конфігурації для цільового використання. Критеріями ефективності земельного масиву є раціональна форма (близько до квадрата або прямокутника з оптимальними обсягами сторін), достатня площа для реалізації містобудівного проєкту, наявність безперешкодного доступу до інженерних мереж та транспортної інфраструктури [37]. Модель формування земельних масивів враховує просторові обмеження, містобудівні регламенти, економічну доцільність об'єднання ділянок та інтереси множини власників.

Комплексна методика моделювання наступних етапів включає збір та систематизацію даних про земельні ділянки й фактори вартості, побудову регресійних або інших моделей вартості, калібрування моделей на основі ринкових даних, формування матриці результатів обміну, застосування алгоритмів оптимізації для вибору найкращих варіантів та оцінку економічного ефекту від реалізації запропонованих прогнозних рішень. Верифікація моделей створена шляхом порівняння прогнозованих значень з фактичними ринковими цінами та розрахунковим показником точності.

Практичне застосування розроблених моделей у великих містах України дозволяє підвищити прозорість земельного фонду, забезпечити об'єктивну

оцінку вартості ділянок для цілей оподаткування та обміну, оптимізувати структуру ринку землекористування та залучити інвестиції в міський розвиток. Впровадження автоматизованих систем підтримки ухвалення рішень, зокрема за використанням ГІС-технологій, сприяє зниженню корупційних ризиків та підвищенню ефективності управління міськими земельними ресурсами.

### **3.3. Організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель у межах територіальних громад**

Організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель у межах територіальних громад – це комплекс взаємопов'язаних правових, організаційних, економічних та технічних заходів, спрямованих на оптимізацію використання земельних ресурсів, підвищення ефективності землекористування та створення умов для сталого соціально-економічного розвитку території. В умовах децентралізації влади та передачі повноважень щодо розпорядження землями об'єднаним територіальним громадам питання консолідації та перерозподілу земель набувають особливої актуальності як інструмент просторового планування на місцевому рівні. Нормативно-правову основу механізму становлять положення Земельного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування», що наділяють сільські, селищні й міські ради правом розпоряджатися землями комунальної власності [61, 102]. Це створює необхідні передумови для впровадження проєктів консолідації земель у громадах та реалізації політики сталого землекористування.

Організаційна складова механізму консолідації земель передбачає чіткий розподіл ролей і етапів між учасниками процесу. В її межах визначаються повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, процедури взаємодії з власниками землі, а також послідовність впровадження консолідаційних проєктів. Організаційний механізм здійснюється поетапно, зокрема:

1. Ініціювання проєкту консолідації – визначення проблем фрагментації території та прийняття рішення місцевою владою про початок робіт.

2. Землевпорядне обстеження – детальний аналіз існуючого землекористування, складу земельних ділянок та їхніх власників на вибраній території.

3. Розроблення проєкту землеустрою щодо консолідації земельних ділянок – підготовка технічної документації із варіантами обміну та об'єднання ділянок.

4. Погодження проєктних рішень із землевласниками та землекористувачами – досягнення згоди щодо запланованих обмінів чи викупу.

5. Затвердження проєкту консолідації відповідним органом місцевого самоврядування – офіційне ухвалення рішень про перерозподіл земель.

6. Практичне впровадження – реалізація проєкту на місцевості: укладання договорів міни або купівлі-продажу, державна реєстрація новосформованих ділянок, внесення змін до кадастру.

Послідовне виконання зазначених етапів забезпечує узгодженість дій усіх учасників процесу, мінімізує соціальні ризики та конфлікти, сприяє ефективній організації території сільськогосподарських угідь і формує передумови для сталого землекористування в громаді. Важливою організаційною передумовою успішної консолідації земель є також створення відповідної інституційної інфраструктури. Місцеві органи влади доцільно доповнювати спеціалізованими підрозділами або агенціями підтримки, що займаються питаннями консолідації – зокрема, залученням кваліфікованих землевпорядників, оцінювачів та юристів, співпрацею з Держгеокадастром, координацією громадських слухань. Досвід європейських країн свідчить, що без створення спеціалізованих центрів підтримки учасників процесу консолідації досягти істотного прогресу важко. Відтак, на місцевому рівні варто забезпечити методичний, технічний та фінансовий супровід проєктів об'єднання земель, а також прозорість і відкритість прийняття рішень для громади.

Економічна складова механізму консолідації земель охоплює систему фінансово-економічних інструментів, які стимулюють раціональне землекористування та обґрунтовують економічну доцільність проєктів перерозподілу. Ключовим чинником тут є компенсаційні механізми – як грошові, так і негрошові – для власників земельних ділянок, які вилучаються або обмінюються в процесі консолідації. Щоб забезпечити справедливу компенсацію, необхідно належним чином оцінити вартість залучених ділянок. Для цього використовують результати нормативної грошової оцінки земель або експертної грошової оцінки конкретних ділянок відповідно до вимог законодавства. Дотримання принципу еквівалентності вартості при обміні є критично важливим: жоден із власників не повинен втратити в економічному плані в результаті добровільного обміну на іншу ділянку. Фінансування проєктів консолідації може здійснюватися з різних джерел – коштів місцевих бюджетів територіальних громад, субвенцій чи цільових державних програм, інвестицій приватного бізнесу та міжнародної грантової допомоги. Економічна ефективність запланованих заходів оцінюється шляхом порівняння витрат на реалізацію проєкту із очікуваними вигодами. До останніх належать, зокрема, збільшення надходжень до місцевого бюджету (через зростання плати за землю та податків), підвищення інвестиційної привабливості території, формування умов для ефективнішого сільськогосподарського виробництва або для комерційної забудови консолідованих земельних ділянок.

Окремо слід відзначити систему стимулів для землевласників та землекористувачів, які беруть участь у проєктах консолідації. Залучення їх до добровільного обміну чи продажу ділянок значною мірою залежить від мотивуючих чинників, закладених у механізм. Такими стимулами можуть бути, наприклад, зменшення ставок земельного податку для консолідованих масивів; пріоритетне надання об'єднаним ділянкам статусу, необхідного для реалізації бізнес-проєктів або отримання дозволів на забудову; відшкодування за рахунок бюджету витрат на землевпорядні роботи; надання пільгових кредитів чи грантів на освоєння нових, більших за площею ділянок тощо. В умовах великих міст

додатковим стимулом виступає можливість реалізувати масштабні інвестиційні проєкти – житлової, комерційної чи промислової забудови – які вимагають сформованих земельних ділянок значної площі. Таким чином, економічний механізм має забезпечити, з одного боку, компенсацію втрат і вигод для всіх учасників, а з іншого – створити матеріальні переваги від консолідації, що перевищують витрати на її проведення.

Перерозподіл земель у межах територіальних громад здійснюється через низку правових процедур, інтегрованих в загальний механізм консолідації. Основними формами перерозподілу є: добровільний обмін ділянками між приватними власниками (міна землі), викуп земельних ділянок приватної або комунальної власності для суспільних потреб (з відповідним відшкодуванням), а також зміна цільового призначення окремих ділянок відповідно до затвердженої містобудівної документації та планів землекористування. Усі ці дії повинні базуватися на рішеннях органів місцевого самоврядування, прийнятих на підставі генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій чи проєктів землеустрою щодо впорядкування території. Економічна складова процесу перерозподілу забезпечує справедливу компенсацію власникам за вилучені землі та можливі збитки, фінансує заходи з переселення (за потреби) і покриває витрати на переобладнання території. Таким чином, організаційно-економічний механізм охоплює повний цикл – від планування й мотивації учасників до юридичного оформлення та фінансового забезпечення конкретних трансакцій з землею [103].

Важливу роль у виявленні потенціалу для об'єднання й раціонального перерозподілу ділянок відіграє масова оцінка сільськогосподарських земель. Масова оцінка являє собою систематичне визначення ринкової вартості великої кількості земельних ділянок на фіксовану дату з використанням стандартизованих методик, статистичного аналізу та математичного моделювання. На відміну від індивідуальної експертної оцінки, що виконується для окремого об'єкта, масова оцінка охоплює одразу весь масив ділянок певної категорії, що дозволяє отримати цілісну картину розподілу вартості на території

громади. Таким чином формується інформаційна база для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин, зокрема щодо консолідації (дод. А, дод. Б). Отримані дані про ринкову вартість кожної ділянки дають змогу ідентифікувати територіальні диспропорції та «вузькі місця» у використанні земель. Наприклад, за допомогою ГІС-аналізу можна виявити кластери ділянок із аномально низькою вартістю (що може сигналізувати про їх неоптимальне використання або погані агровиробничі властивості) та зосередження ділянок з дуже високою вартістю (що може свідчити про перспективність території для альтернативного використання). Масова оцінка, таким чином, виступає інструментом діагностики, який дозволяє виявити ділянки чи зони, доцільні для первинного залучення в проекти консолідації – чи то через обмін між власниками, чи через викуп для суспільних цілей. Крім того, результати масової оцінки забезпечують об'єктивну основу для оцінювання еквівалентності ділянок при їх обміні, розрахунку компенсацій та визначення справедливої ціни викупу. Дотримання принципу ринкової вартості при перерозподілі земель є запорукою захисту прав землевласників і підвищення довіри до консолідаційних ініціатив з боку громади.

У рамках даного дослідження масову оцінку земель сільськогосподарського призначення проведено для двох модельних територіальних громад – Обухівської та Фастівської міських громад Київської області. Вибір саме цих об'єктів зумовлений їх розташуванням у межах Київської агломерації та контрастністю соціально-економічних характеристик. У структурі земель Фастівщини значну частку становлять сільськогосподарські угіддя, тоді як Обухівщина має більше земель під житловою та комерційною забудовою. Така різниця у типах громад дозволяє провести порівняльний аналіз і виявити, які фактори вартості землі є універсальними, а які – унікальними для кожної території. З точки зору консолідації, ці дві громади також представляють різні ситуації: в Обухівській через дрібноконтурне розпаювання й дачну забудову актуально формувати більші ділянки під інфраструктурні та містобудівні

проекти, тоді як у Фастівській – укрупнювати розрізнені паї для створення великих масивів під промислові та логістичні об'єкти.

За результатами просторового аналізу ринкової вартості сільськогосподарських ділянок в Обухівській та Фастівській громадах (рис. 3.11, 3.12) встановлено суттєві відмінності в рівнях і характері вартості землі. Обухівська громада характеризується відносно однорідною якістю ґрунтів – більшість угідь займають високородючі чорноземи, що забезпечує стабільно високу оцінку сільськогосподарських ділянок.

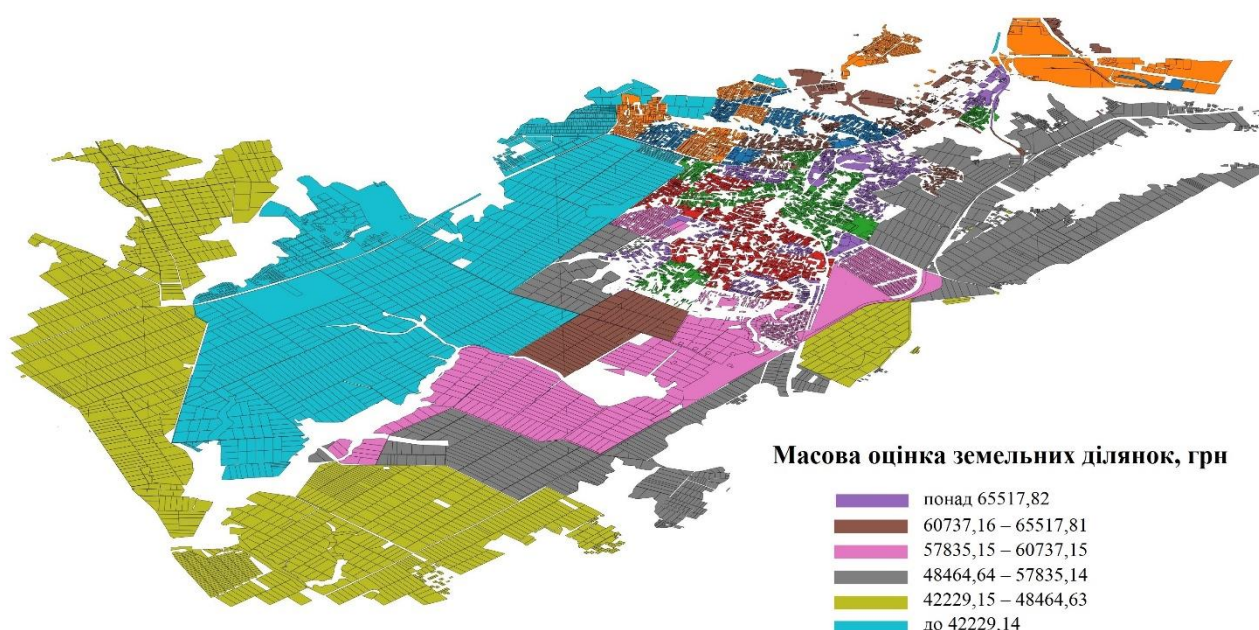


Рис. 3.11. Класифікація вартості земельних ділянок на території Обухівської міської громади Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

Така різниця пояснюється як віддаленістю Фастова від столичного ринку, так і більш строкатим ґрунтовим покривом. У Фастівській громаді спостерігається значна варіативність типів ґрунтів (чорноземи чергуються з сірими лісовими, дерново-підзолистими тощо), тому вартість 1 га ріллі там істотно коливається залежно від родючості ґрунту. На менш родючих ґрунтах ціна знижується на 20-40% проти рівня на чорноземах. Для Обухівщини ж, де

переважають якісні ґрунти, діапазон вартості є більш концентрованим у верхньому сегменті.

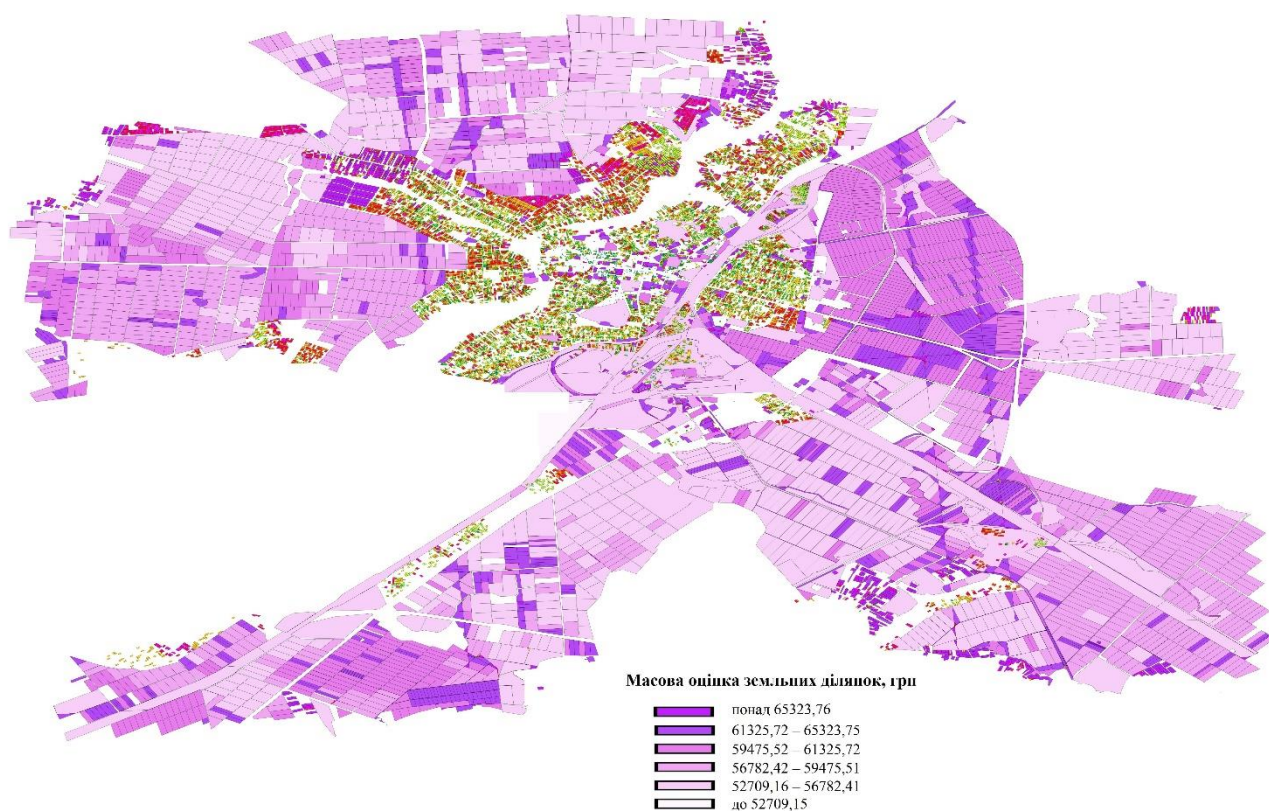


Рис. 3.12. Класифікація вартості земельних ділянок на території Фастівської міської громади Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

Окрім властивостей ґрунту, на вартість сільськогосподарських ділянок впливає їхнє місце розташування та перспективи зміни цільового використання. Аналіз показав, що в Обухівській громаді багато невеликих наділів поблизу існуючих житлових масивів чи транспортних магістралей фактично оцінюються значно вище середнього рівня як землі під потенційну забудову. Якщо перевести такі ділянки у категорію забудованих територій, їхня ринкова ціна зростає у рази. Найвищу вартість мають земельні наділи, розташовані в межах або поряд з населеними пунктами, які придатні під житлове чи комерційне будівництво й мають сприятливі інженерно-геологічні умови (рівні, не підтоплені площі).

Це підтверджує, що містобудівний фактор (близькість до міста, наявність інфраструктури) істотно впливає на ринкову вартість землі. Відтак, потенціал консолідації в Обухівській громаді значною мірою пов'язаний із необхідністю об'єднувати дрібні ділянки у більші масиви саме в прилеглих до міста зонах, аби використати їх під розбудову інфраструктури або житла. У Фастівській громаді, де тиск міської забудови менш відчутний, консолідація сільськогосподарських земель радше має на меті підвищення ефективності аграрного виробництва (через укрупнення полів) та формування великих земельних блоків для промислових парків чи логістичних центрів поблизу ключових транспортних вузлів.

Результати дослідження підтверджують, що масова оцінка і GIS-аналіз є ефективними інструментами для планування консолідації. На основі отриманих оцінок можна відбирати оптимальні пари ділянок для обміну між власниками. Критеріями такого відбору є насамперед близькість ринкової вартості обмінюваних наділів, сумісність їх цільового призначення (щоб після обміну кожен власник міг використовувати землю не гірше, ніж до того), географічна доцільність (бажано мінімізувати відстань між новими ділянками одного власника) та згода самих власників. Задля підтримки прийняття рішень може бути застосована математична модель оптимізації, яка формалізує цільову функцію, наприклад, максимізацію сумарної площі впорядкованих (консолідованих) масивів чи максимізацію економічного ефекту для громади – за умови виконання обмежень щодо еквівалентності вартості ділянок і дотримання правових норм. Практично це означає, що із множини всіх можливих варіантів обміну земель між власниками алгоритм обирає ті пари (або комплекси пар), обмін якими дасть найбільший вигравш в плані укрупнення землеволодінь, не завдаючи фінансової шкоди жодній зі сторін. Запропонований підхід було апробовано для модельних громад і дозволив сформувати перелік пріоритетних пар ділянок, рекомендованих до обміну. Реалізація цих обмінів (за добровільної згоди власників) сприятиме скороченню кількості черезсмужних земельних клинів та появі більш цілісних масивів в межах господарств.

Кінцевою метою механізму консолідації є формування компактних ефективних земельних масивів замість дрібнофрагментованих ділянок. Це стосується як сільських територій, так й околиць великих міст. Ефективний земельний масив має відповідати кільком критеріям якості: раціональна конфігурація (близька до правильної – квадрата або прямокутника – форми з оптимальними розмірами сторін), достатня площа для запланованого виду використання, а також наявність доступу до інженерних мереж та транспортної інфраструктури. Формування таких масивів у результаті консолідації підвищує продуктивність сільського господарства (зменшуються витрати на обробіток, спрощується логістика техніки), а в міських громадах відкриває можливості для реалізації інвестиційних проєктів, неможливих на роздрібнених наділах. Наприклад, об'єднання кількох суміжних паїв в один масив створює ділянку, привабливу для будівництва сучасного тваринницького комплексу або зерносховища; консолідація десятків дрібних садибних ділянок на околиці міста може дати територію, достатню для зведення житлового кварталу чи промислового об'єкта. Отже, через перерозподіл й об'єднання земель місцева влада отримує інструмент для підвищення ефективності використання території – як в економічному, так і в екологічному вимірі, адже впорядковане землекористування сприяє і кращому захисту ґрунтів, і збереженню зелених зон шляхом оптимізації планування.

Проведене дослідження та розроблений організаційно-економічний механізм консолідації земель демонструють високий потенціал для практичної реалізації в умовах децентралізації та розвитку ринку землі в Україні. Після зняття мораторію на відчуження сільськогосподарських земель (з 1 липня 2021 року) сформувалися необхідні передумови для активізації процесів укрупнення земельних ділянок: наявний ринковий інструментарій (купівля-продаж, міна), зростає база ринкових даних про ціни угод, а громади отримали реальні повноваження щодо управління землями та просторового планування. Це означає, що територіальні громади можуть виступати ініціаторами та координаторами проєктів консолідації, спираючись на власні стратегічні плани

розвитку та залучаючи місцеві ресурси. Важливо, однак, забезпечити необхідні умови для успішного впровадження механізму. Зокрема, слід розробити прозорі процедури обміну та викупу земель на місцевому рівні, врегулювати питання співфінансування таких проєктів з державного бюджету й за рахунок приватних інвестицій. Перспективним напрямом є запровадження механізмів державно-приватного партнерства у сфері землеустрою, що дозволить залучити кошти інвесторів до фінансування консолідаційних проєктів при збереженні контролю громади над стратегічними рішеннями.

Окрім того, доцільно використовувати сучасні цифрові технології для підтримки управлінських рішень. Створення геоінформаційної системи (ГІС) земель громади з функціями масової оцінки, просторового аналізу та моделювання сценаріїв обміну ділянками значно підвищить ефективність та швидкість консолідаційних процесів. Автоматизовані системи дозволяють моделювати різні варіанти укрупнення земель, прогнозувати економічні наслідки та виявляти оптимальні рішення, мінімізуючи людський фактор і корупційні ризики. Важливо також забезпечити кадровий потенціал на місцях – підготовку фахівців із землеустрою, оцінки та GIS-аналізу – та налагодити інформаційну взаємодію між Держгеокадастром, громадами і власниками земель. Необхідні інвестиції в створення інтегрованих баз даних (земельного кадастру, реєстру прав, містобудівного кадастру тощо) та їх регулярне оновлення. Хоча впровадження описаного механізму потребуватиме часу і ресурсів, очікуваний економічний ефект від підвищення ефективності використання земель, зростання надходжень до бюджетів і стимулювання розвитку територій цілком виправдовує ці зусилля. Загалом, реалізація організаційно-економічного механізму консолідації та перерозподілу земель у територіальних громадах здатна стати дієвим чинником збалансованого розвитку сільських і приміських територій України, забезпечуючи поєднання інтересів приватних власників, громади та держави на засадах сталого землекористування.

З метою апробації теоретичних та методичних положень щодо удосконалення підходів до консолідації та перерозподілу земель у межах

територіальних громад доцільним є проведення дослідження на локальному рівні. Приклад конкретної території дозволяє з урахуванням природно-аграрних, економічних та просторових особливостей громади практично перевірити ефективність сформованого організаційно-економічного механізму. Село Копачів Обухівського району Київської області обрано як модельний об'єкт завдяки поєднанню різних за якістю сільськогосподарських угідь, наявності яскраво виражених відмінностей у ґрунтовому покриві, мозаїчній структурі землекористувань і зон з підвищеною цінністю (рекреаційний потенціал, історико-культурні об'єкти) (рис. 3.13).



Рис. 3.13. Схема розташування Обухівської територіальної громади

Примітка. \*Сформовано авторкою

Проведення детального аналізу на цій території дає змогу оцінити практичну доцільність впровадження інструментів консолідації на базі масової оцінки земель, зонування та просторового планування, а також сформувані обґрунтовані висновки для подальшого впорядкування землеволодіння в межах громади.

Територія села Копачів характеризується значною строкатістю ґрунтового покриву, що впливає на агровиробничу цінність земель. За даними нормативної грошової оцінки, в межах села виділено понад десять агровиробничих груп ґрунтів (рис. 3.14). Поширені дерново-підзолисті ґрунти на піщаних відкладах (шифри 1а, 5б, 5в) з дуже низькою природною родючістю, а також різновиди чорноземів – опідзолених і типових (41г, 52г, 55г), які відзначаються значно кращими властивостями. Наявні також еродовані ґрунти на схилах балок (групи 56г, 57г) та гідроморфні лучно-болотні ґрунти в пониженнях рельєфу (група 141), а подекуди трапляються розмиті ґрунти з виходами порід (група 215г). Така різноманітність ґрунтів формує мозаїчну агровиробничу структуру території, де сусідні ділянки можуть мати істотно відмінну якість земельних ресурсів (рис. 3.15).

Якість ґрунтів у Копачеві варіює від дуже високої до вкрай низької, що підтверджують бали бонітету. Найпродуктивнішими є чорноземи опідзолені та типові – їхній бал бонітету досягає 45 (за 100-бальною шкалою). Це вказує на високий вміст гумусу, сприятливу структуру та достатнє зволоження цих ґрунтів. Натомість дерново-підзолисті піщані ґрунти мають бонітет лише 3-5 балів, а лучно-болотні непридатні для оранки ґрунти – близько 8 балів. Навіть серед чорноземів спостерігається диференціація за якістю залежно від стану: слабо еродовані чорноземи зберігають бал 36, тоді як на сильно змитих схилах показник падає до 29. Отже, рілля на рівнинах центральної частини села набагато продуктивніша, ніж земельні угіддя на піщаних терасах чи в заболочених заплавах.



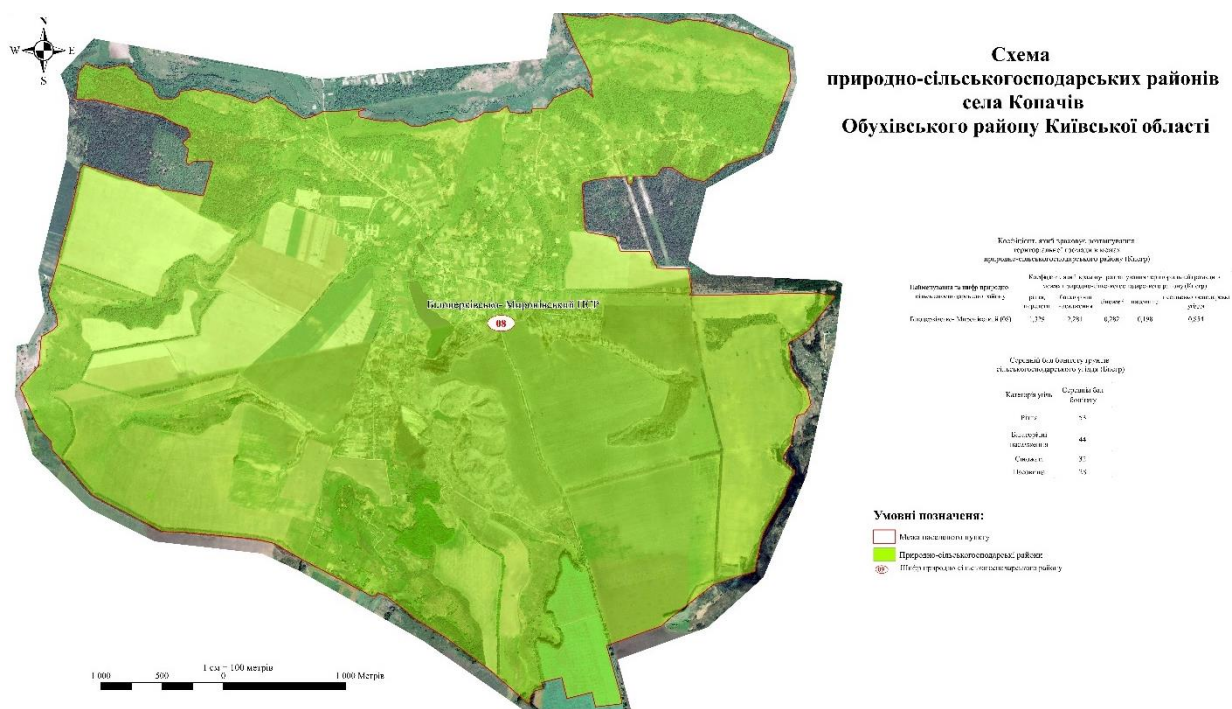


Рис. 3.15. Схема природно-сільськогосподарських районів села Копачів Обухівського району Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

При виконанні нормативної грошової оцінки територію села було поділено на кілька оціночних районів (зон) – з метою врахування локальних відмінностей у цінності земель (рис. 3.16). Зонування відображає різне функціональне призначення та умови використання території. Зокрема, окремо виділено зони під забудовою, під рекреаційними об'єктами та зона сільськогосподарських угідь поза межами компактної забудови. Кожен оціночний район характеризується своїм набором коефіцієнтів місцезросташування (локальних факторів) при оцінці. Наприклад, для земель фермерського використання (особисті селянські господарства) встановлено базовий коефіцієнт місцевого зонального фактору  $K_{m4} = 1,000$  (оціночний район 1), тоді як для рекреаційної зони поблизу історико-культурного парку цей коефіцієнт дещо менший ( $K_{m4} \approx 0,922$ , оціночний район 5) – з огляду на обмеження у використанні та віддаленість. Такий поділ означає, що ділянки, розташовані в різних частинах села, мають неоднакову оцінку навіть за умов однакової площі і цільового призначення. Для планування консолідації

земель це має ряд наслідків. По-перше, обмін або перерозподіл паїв між різними оціночними районами потребує врахування різниці у вартості, щоб забезпечити еквівалентність, може знадобитися грошова доплата чи коригування площі ділянок. По-друге, зонування допомагає виявити пріоритетні території для укрупнення: раціональніше консолідувати землі в межах однорідної зони, де після обміну всі об'єднані ділянки матимуть схожі якісні та вартісні характеристики. По-третє, виділення спеціальних зон для територій з обмеженнями або складними умовами (охоронні смуги ЛЕП, зони інженерних мереж, схилів еродовані землі тощо) дозволяє окремо планувати їх використання. Зокрема, землі на крутих ярах чи під ЛЕП доцільно згрупувати під менш інтенсивне використання (пасовища, лісові насадження), не об'єднуючи їх з найціннішими ріллями при консолідації. Таким чином, поділ території на оціночні райони забезпечує більш обґрунтоване та справедливе планування обмінів і укрупнень земельних масивів.

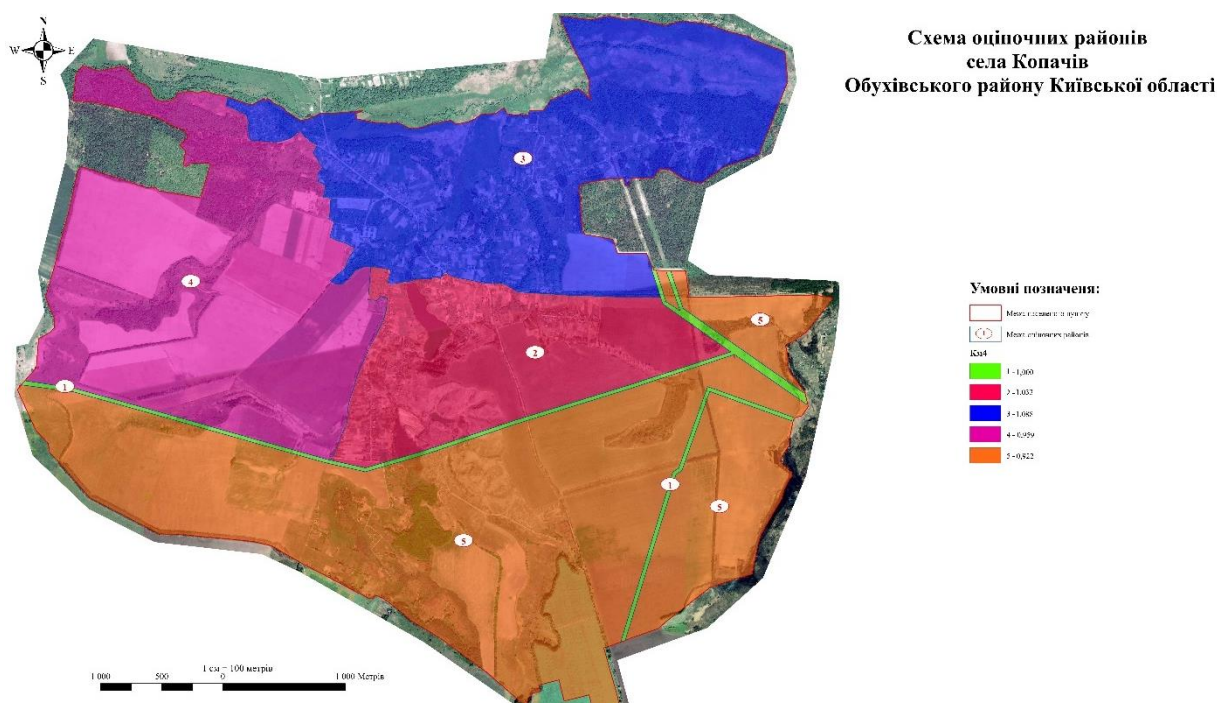


Рис. 3.16. Схема оціночних районів села Копачів Обухівського району Київської області

Примітка. \*Сформовано авторкою

На основі проведеного аналізу можна окреслити, які групи земельних ділянок у межах Копачева є найбільш перспективними для консолідації. Передусім це дрібноконтурні розпайовані землі (паї колишніх колективних сільгоспугідь та ділянки особистих селянських господарств), які нині розміщені мозаїчно серед більших полів. Багато таких наділів мають площу 1-2 га і чергуються зі смугами черезсмужжя, що ускладнює їх обробіток. Об'єднання суміжних дрібних паїв між собою або приєднання їх до більших масивів створить оптимальні за розміром поля для сучасного механізованого землеробства. Перспективною є консолідація земель на найбільш продуктивних чорноземних масивах у центральній та північній частині території: укрупнення тут дасть змогу повністю реалізувати високий агропотенціал ґрунтів, підвищивши врожайність і рентабельність господарств. Одночасно варто розглянути окрему групу ділянок на схилах балок та уздовж ярів – ці землі через еродованість доцільніше вивести з ріллі та консолідувати під створення ґрунтозахисних багаторічних насаджень або використання як сінокоси і пасовища. Такий перерозподіл покращить екологічний стан території (зменшить площі розорювання на схилах) і водночас збереже продуктивні ґрунти від подальшої деградації. Окремо слід відзначити ділянки, прилеглі до туристичного комплексу «Парк Київська Русь» (який розташований на південній околиці села): ці землі в перспективі можуть змінити цільове призначення під рекреаційну інфраструктуру громади. Тому можливим напрямом консолідації є обмін сільськогосподарських угідь поблизу Парку на рівноцінні ділянки в інших частинах села. У результаті громада отримає цілісний масив для розвитку рекреації, а землевласники натомість консолідовані паї у більш придатних для агровиробництва зонах.

Проведене локальне дослідження на прикладі с. Копачів продемонструвало, що детальна оцінка природно-сільськогосподарських умов та земельно-оціночних факторів є дієвим інструментом для практичного впровадження механізму консолідації земель на рівні громади. По-перше, результати аналізу ґрунтового покриву та бонітування ґрунтів дозволяють

науково обґрунтовано визначити, які ділянки слід залучати до консолідації в першу чергу (наприклад, найбільш фрагментовані чи деградовані). По-друге, інформація про диференціацію вартості земель (нормативної і потенційно ринкової) забезпечує справедливість обмінів – громада та власники мають орієнтири щодо еквівалентності паїв при укрупненні. По-третє, врахування природних обмежень (ерозія, зволоження) вказує шлях до оптимальної організації території: малопродуктивні землі можна консолідувати для спеціальних потреб (лісопокриття, рекреація), а кращі ґрунти згрупувати під інтенсивне сільське господарство. В цілому, дослідження села Копачів слугує прикладом того, як організаційно-економічний механізм консолідації земель набуває реального змісту за наявності детальних аналітичних даних. Отримані результати сприяють розробці практичних заходів – від підготовки проектів землеустрою щодо впорядкування угідь до стратегічного планування територіального розвитку громади, що базується на раціональному використанні та перерозподілі земельних ресурсів.

### **Висновки до розділу 3**

У третьому розділі на основі теоретико-методичних напрацювань попередніх розділів розроблено підходи до підвищення ефективності використання земель через консолідацію та перерозподіл земельних ділянок в територіальних громадах. Досліджено правові засади консолідації та обміну земель в Україні і встановлено, що вітчизняне законодавство останніх років створило передумови для активізації цих процесів. Зокрема, Закон №2498-VIII (2018 р.) запровадив механізми обміну земельними ділянками у масивах сільськогосподарських угідь, дозволивши обмін як між приватними власниками, так і між приватними та державними (комунальними) землями за принципом рівноцінності. Такі зміни, разом зі скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення у 2021 році, сформували правове підґрунтя для впровадження проектів консолідації на місцевому рівні. Правовий аналіз показав, що нині власники та користувачі земель отримали більше можливостей

для добровільного обміну ділянками з метою впорядкування землеволодінь, а органи місцевого самоврядування – повноваження координувати ці процеси в межах громад.

У роботі запропоновано організаційно-економічний механізм консолідації земель, що базується на поєднанні масової оцінки та ГІС-аналізу для прийняття управлінських рішень. Обґрунтовано, що масова оцінка надає об'єктивну основу для порівняння вартості різних земельних ділянок та виявлення оптимальних пар для обміну. Критеріями відбору рекомендованих до обміну наділів визначено: еквівалентність їхньої ринкової вартості (щоб жоден власник не зазнав фінансової втрати), спільність або сумісність цільового призначення (щоб після обміну кожен міг ефективно використовувати отриману землю), а також географічна наближеність ділянок (обмін має скоротити відстань між ділянками одного власника). Враховується і добровільна згода власників на участь у таких проєктах. Розроблено економіко-математичний підхід до формування оптимальних обмінів: модель оптимізації, що максимізує сумарну площу впорядкованих (консолідованих) масивів або загальний економічний ефект для громади за умови дотримання вищезазначених обмежень. Практична апробація цього підходу на матеріалах модельної громади (сільська територія поблизу великого міста) підтвердила його ефективність. Було сформовано перелік пріоритетних пар земельних ділянок для взаємного обміну: реалізація таких добровільних угод дозволить усунути найбільш проблемне черезсмужжя і сформувати більш цілісні землеволодіння без шкоди для інтересів власників. Таким чином, запропонований механізм дає можливість науково обґрунтувати рішення щодо перерозподілу земель у громаді, спираючись на об'єктивні ринкові дані та просторово-аналітичні розрахунки.

Значну увагу приділено визначенню очікуваних результатів від впровадження консолідації земель у громадах. Встановлено, що кінцевою метою цих заходів є формування компактних, раціонально сформованих земельних масивів замість дрібних розрізнених ділянок. Консолідовані масиви характеризуються правильною конфігурацією (наближеною до квадрату чи

прямокутника), оптимальними розмірами для сучасного використання, достатньою площею та обов'язково наявністю доступу до доріг й інженерних мереж. Отримані результати свідчать, що укрупнення землеволодінь в сільській місцевості забезпечує підвищення продуктивності агровиробництва за рахунок зменшення витрат на обробіток і покращення логістики (усунення зайвих переїздів техніки, ефективніше використання палива та праці). В громадах, розташованих поблизу великих міст, об'єднання дрібних паїв відкриває можливості для реалізації масштабних інвестиційних проєктів, які були неможливі на «шахматці» дрібних наділів. Наприклад, злиття декількох суміжних ділянок створює єдиний майданчик, придатний для будівництва виробничого комплексу, логістичного центру або житлового кварталу. Таким чином, через консолідацію та обмін землями місцева влада отримує інструмент просторового розвитку – більш ефективного економічно (раціональне землекористування, зростання надходжень до бюджету) та збалансованого екологічно (оптимізація структури угідь сприяє збереженню ґрунтів і зелених зон).

## ВИСНОВКИ

1. Проаналізовано сучасні підходи до визначення ринкової вартості земельних ділянок та нормативно-правове забезпечення оцінювання. Ринкова вартість землі визначена як найбільш ймовірна ціна ділянки за умов вільного ринку, яка формується взаємодією попиту та пропозиції і змінюється під впливом численних макро- та мікроекономічних факторів. Встановлено, що в Україні діє розвинута законодавча база оцінки земель (Земельний кодекс, закони «Про оцінку земель», «Про оцінку майна» тощо), проте методологія нормативної грошової оцінки залишається переважно статичною з часу її запровадження у 1995 році. Це зумовлює обмежену гнучкість результатів оцінювання та не повною мірою враховує сучасні економічні реалії й тенденції земельного ринку. Ідентифіковано основні проблеми оцінювання: застарілі методичні підходи, недостатнє врахування ринкової кон'юнктури та зовнішніх чинників. Обґрунтовано необхідність модернізації національної системи оцінки землі шляхом впровадження актуальних методик і стандартів (IVSC, RICS, TEGoVA тощо), що дозволить підвищити прозорість і достовірність оцінки, врахувати вплив сучасних викликів (відновлення земель після воєнних дій, зміни клімату, деградація ґрунтів) та забезпечити інтеграцію України у світовий ринок земельних ресурсів.

2. Досліджено підходи до масової оцінки земельних ділянок у містах на засадах просторового зонування територій та визначено ключові фактори, що зумовлюють диференціацію вартості землі. Встановлено, що технологія масової оцінки потребує виділення оціночних зон – відносно однорідних сегментів міської території за характеристиками та рівнем цін. Проаналізовано групи факторів впливу на вартість міських земель: локаційні фактори (відстань до центру міста, транспортна доступність, наявність розвинутої інфраструктури, близькість до соціально значущих об'єктів), фізичні характеристики ділянок (площа, форма, рельєф, якість ґрунтів, рівень ґрунтових вод), правові та містобудівні чинники (цільове призначення та дозволений вид використання, наявність обмежень чи обтяжень, щільність та коефіцієнт забудови) та соціально-

економічні фактори (рівень урбанізації, демографічна динаміка, платоспроможність населення, інвестиційна привабливість території). Показано, що поєднання цих чинників формує складну диференціацію вартості землі в межах міст: для центральних зон та районів із кращою інфраструктурою характерні вищі ціни, тоді як периферійні та слабо розвинені території суттєво поступаються в ціновому відношенні. Встановлено, що якість ґрунтів може впливати на вартість сільськогосподарських угідь у приміських громадах на 20-40%, а для забудованих територій ключовими є інженерно-будівельні властивості ґрунту (ділянки на стабільних родючих ґрунтах із низьким рівнем вод проявляють найвищу ціну). Таким чином, формування достовірної масової оцінки міських земель потребує врахування просторового розподілу цих факторів та виділення зон з відносно однорідними умовами, що забезпечує обґрунтованість і справедливність оцінних результатів.

3. Здійснено моделювання впливу визначених факторів на ринкову вартість землі та розроблено модельний інструментарій для відбору пар земельних ділянок з метою взаємного обміну. Для емпіричного аналізу обрано дві контрастні приміські громади Київської області – Обухівську та Фастівську, які суттєво різняться рівнем урбанізації, структурою землекористування та динамікою ринку землі. Проведений аналіз підтвердив універсальний характер окремих чинників (наприклад, віддаленість від великого міста стабільно знижує вартість ділянок в обох громадах), а також виявив контекстно-залежні фактори (у Обухівській громаді, з активною житловою забудовою, на ціноутворення більше впливають фактори субурбанізації та близькість до транспортних коридорів, тоді як у промислово-аграрній Фастівській громаді – наявність промислових об'єктів та частка сільгоспугідь). Застосовано методи інформаційного геомоделювання та GIS-аналізу для візуалізації просторового розподілу вартості землі, що дозволило ідентифікувати «гарячі» зони високої вартості та ділянки, які є недооціненими або переоціненими ринком. На основі отриманих даних розроблено моделі відбору пар для обміну земельними ділянками з метою укрупнення та раціоналізації земельних масивів. Критеріями оптимального обміну визначено

еквівалентність ринкової вартості ділянок, сумісність їх функціонального використання та територіальна близькість. Математична модель підбору пар формалізує ці критерії та дозволяє визначити такі пари земельних ділянок, обмін якими принесе взаємну вигоду власникам і сприятиме покращенню просторової конфігурації землеволодінь. Апробація моделей на даних Обухівської та Фастівської громад показала їх ефективність: запропоновані варіанти обміну дозволяють зменшити фрагментованість територій (в Обухівській – формувати більші за площею ділянки під житлову та інфраструктурну забудову, у Фастівській – об'єднувати розрізнені паї для створення масивів під промислово-логістичні проєкти). У цілому, результати моделювання підтвердили, що врахування багатфакторного впливу на вартість землі та застосування оптимізаційних алгоритмів для обміну ділянок є дієвим інструментом підвищення ефективності землекористування у великих містах.

4. Наведено пропозиції щодо покращення механізму консолідації і перерозподілу земель у територіальних громадах в умовах децентралізації. У результаті сформовано цілісну систему правових, організаційних та економічних заходів, що забезпечують ефективне об'єднання роздрібнених ділянок і оптимальний розподіл земельних ресурсів. Визначено, що законодавча база (зміни до Земельного кодексу, закони про місцеве самоврядування тощо) надала громадам повноваження щодо управління землями, створивши передумови для активнішого впровадження проєктів добровільної консолідації земель на місцевому рівні. Запропоновано чіткий алгоритм організаційних дій: від ініціювання проєкту консолідації та землевпорядного обстеження – до розробки проєкту землеустрою, узгодження його з власниками, затвердження рішеннями місцевої влади та реалізації обмінів чи викупу ділянок. Наголошено на необхідності створення інституційної інфраструктури підтримки: спеціалізованих підрозділів при органах влади громади або агентств із консолідації земель, залучення кваліфікованих землевпорядників та оцінювачів, а також прозорості взаємодії з Державним земельним кадастром. В економічному блоці механізму обґрунтовано інструменти стимулювання учасників:

компенсація (грошова чи у формі рівноцінної ділянки) власникам за відчужувані землі, співфінансування проєктів з місцевого та державного бюджетів, пільгове оподаткування консолідованих ділянок, надання преференцій для інвесторів, що беруть участь у розвитку об'єднаних масивів. Показано, що у міських громадах дієвими стимулами можуть бути можливість реалізації масштабних девелоперських проєктів (житлових комплексів, промислових парків) на консолідованих територіях, що недосяжно при дрібній роздрібненості земель. Окрему увагу приділено механізмам перерозподілу земель відповідно до потреб громади: добровільному обміну ділянками між власниками, викупу приватних земель для суспільних потреб, зміні цільового призначення земель під затверджені містобудівні проєкти із забезпеченням справедливої компенсації. Запропоновано напрями цифровізації управління земельними ресурсами: створення ГІС-платформи для моделювання сценаріїв консолідації та відстеження земельних транзакцій, впровадження онлайн-платформ, де власники можуть знаходити партнерів для обміну, та інтеграція даних кадастру з інформацією про ринкову вартість. Впровадження таких інновацій, а також механізмів державно-приватного партнерства у фінансуванні землеустрою, дозволить прискорити консолідаційні процеси, знизити транзакційні витрати та підвищити довіру до цих заходів. Таким чином, удосконалений організаційно-економічний механізм консолідації та перерозподілу земель забезпечує збалансоване поєднання правових інструментів, чіткої організації процесу та економічних стимулів, що разом сприяє раціональному використанню земельних ресурсів територіальних громад, покращенню інвестиційного клімату на місцевому рівні та сталому розвитку міських територій.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. European Valuation Standards (EVS) – The Central Association of Agricultural Valuers (CAAV) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.caav.org.uk/about-caav/tegoval/european-valuation-standards-evs>.
2. European Valuation Standards (EVS) // TEGOVA [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://tegoval.org/european-valuation-standards-evs/>.
3. European Valuation Standards 10th Edition — 2025 (Draft) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://vertetaji.lv/draft\\_key\\_parts\\_of\\_evs\\_2025\\_bucharest.pdf](https://vertetaji.lv/draft_key_parts_of_evs_2025_bucharest.pdf).
4. European Valuation Standards 10th Edition – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://tegoval.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025\\_1.pdf](https://tegoval.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf).
5. E-Valuations – TEGOVA lancia i nuovi European Valuation Standards 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.e-valuations.org/blog/Articolo/5ed1dbd1-8465-4f13-b92e-ae344fb153ca>.
6. EVS 2025 (The Blue Book) // IPAV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ipav.ie/blue-book/evs-2025-blue-book>.
7. Google Maps [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.google.com/maps/>.
8. INSPIRE – Infrastructure for Spatial Information in Europe [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://inspire.ec.europa.eu/>.
9. International Standards for International Markets // IVSC [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ivsc.org/standards/>.
10. International Valuation Standards / Alexander Aronsohn – IVSC Technical Director, 19th March 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://unece.org/sites/default/files/2024-04/06AAronsohn\\_Green-Financing\\_20240319.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2024-04/06AAronsohn_Green-Financing_20240319.pdf).

11. International Valuation Standards Council – Wikipedia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://en.wikipedia.org/wiki/International\\_Valuation\\_Standards\\_Council](https://en.wikipedia.org/wiki/International_Valuation_Standards_Council).

12. International Valuation Standards effective 31 January 2025 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://saicawebprstorage.blob.core.windows.net/uploads/resources/IVS-effective-31-January-2025.pdf>.

13. International Valuation Standards IVS effective January 2025 // PwC Viewpoint [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international\\_valuat/international\\_valuat\\_INT/international\\_valuat\\_INT/international-valuation.html](https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/international_valuat_INT/international_valuat_INT/international-valuation.html).

14. IVSC Official Website [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ivsc.org>.

15. Latest updates to the RICS Valuation – Global Standards for Red Book Valuations // Eddisons [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.eddisons.com/insights/latest-updates-to-the-rics-valuation-global-standards-for-red-book-valuations>.

16. QGIS – Wikipedia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://en.wikipedia.org/wiki/QGIS>.

17. Red Book – RICS Official Website [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book>.

18. RICS Valuation – Global Standards (January 2025) // Property Elite [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.property-elite.co.uk/post/red-book-2025>.

19. RICS Valuation – Global Standards (Red Book) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global>.

20. RICS Valuation – Global Standards Global, December 2024 [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>.

21. SpatiaLite та інші просторові БД [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://en.wikipedia.org/wiki/SpatiaLite>.

22. TEGOVA launches European Valuation Standards 2025 in lock-step with EU law // NAVS [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://procenitelji.org.rs/tegova-launches-european-valuation-standards-2025-in-lock-step-with-eu-law/>.

23. The Changing Playbook: What RICS' Red Book Revisions Mean for CRE Valuations // Altus Group [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.altusgroup.com/insights/changing-playbook-what-rics-red-book-revisions-mean-for-cre-valuations/>.

24. The European Group of Valuers' Associations – TEGOVA News [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://tegova.org/news/evs-2025/>.

25. Updated International Valuation Standards – Australian Property Institute [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.api.org.au/professional-development/knowledge-hub/2025-international-valuation-standards/>.

26. Valuation Standards // iSurv [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.isurv.com/info/127/valuation\\_standards](https://www.isurv.com/info/127/valuation_standards).

27. Автоматизація оцінки землі в ДЗК [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.ua/news/18436>.

28. Автоматизована оцінка майна – переваги та недоліки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kbu.org.ua/news/vidteper-mozhlyvo-zadopomohoiu-servisuu-otsinky-vid-fondu-derzhavnoho-maina-ukrainy-vyznachyty-vartist-svoiei-nerukhomosti>.

29. Бонітування ґрунтів – Навчальні матеріали [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://studfile.net/preview/5342226/page:43/>.

30. Бонітування ґрунтів – Словник агронома [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://superagronom.com/slovník-agronoma/bonituvannya-gruntu-id20047>.

31. Бонітування ґрунтів / Навчальний посібник – Львівський національний університет ім. І. Франка, 2020. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/12/Nakonechnyyu-YU.I.-Bonituvannia-gruntiv.pdf>.

32. Бруханський Р. Ф. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів // Економічний дискурс. – 2020. – Вип. 4. – С. 7–14. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/41808/1/Модель%20формування%20ринкової%20вартості%20земельних%20ресурсів.pdf>.

33. Відкриті дані земельного кадастру України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadastr.live>.

34. Відтепер можливо визначити вартість нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kbu.org.ua/news/vidteper-mozhlyvo-zadopomohoiu-servisuu-otsinky-vid-fondu-derzhavnoho-maina-ukrainy-vyznachyty-vartist-svoiei-nerukhomosti>.

35. ГІС (геоінформаційні системи) – Інженерні вишукування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://iv.kiev.ua/uslugi/geodeziya/geoinformatsionnye-sistemy/>.

36. ГІС як інструмент управління територіями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromady.org/wp-content/uploads/2020/01/ГІС-як-інструмент-управління-територіями2020-1.pdf>.

37. Деметріу Д., Стілвелл Дж., Див. Л. Нова методологія вимірювання фрагментації земель // Комп'ютери, докільця та міські системи. 2013. Том 39. С. 71-80. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0198971513000021>.

38. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://rrp.minjust.gov.ua/>.

39. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Відкритий реєстр нерухомого майна) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://opendatabot.ua/open/real-estate-registry>.

40. Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.gov.ua/dataset/6130efbe-ec5b-4f78-beb6-3152dd3d8c36>.

41. Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.gov.ua/dataset/f5e3730e-0196-452a-8d43-746825e4dfbb>.

42. Електронні сервіси ДЗК: Витяг про земельну ділянку та нормативну грошову оцінку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://e.land.gov.ua/auth\\_select](https://e.land.gov.ua/auth_select).

43. Закон № 2498-VIII, Передача польових доріг в оренду [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2498-19>.

44. Закон про відчуження земель для суспільних потреб [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>

45. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>.

46. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань» від 10.07.2018 № 2498-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2498-19>.

47. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://protocol.ua/ua/pro\\_derzhavniy\\_zemelniy\\_kadastr/](https://protocol.ua/ua/pro_derzhavniy_zemelniy_kadastr/).

48. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

49. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://khmelnyska.land.gov.ua/kadastr-i-reyestraciya/zakon-ukra%D1%97ni-pro-derzhavnij-zemelnij-kadastr/>.

50. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.11.2005 № 1808-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.

51. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

52. Закон України «Про доступ до публічної інформації» від 13.01.2011 № 2939-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17>.

53. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

54. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

55. Закон України «Про оцінку земель», стаття 5 (про експертну грошову оцінку земель) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

56. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.

57. Законопроект про консолідацію землі – частина вимоги до вступу України до ЄС // АгроПоліт, 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/1033-zakonoproekt-pro-konsolidatsiyu-rinku-zemli--pyatnadtsyat-osnovnih-polojen-dokumentu>.

58. Застосування ГІС-технологій для розрахунку коефіцієнтів НГО [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://softpro.ua/geoinformacine-modeljuvannja-vplivu-lokalnih-faktoriv-na-normativnu-groshovu-ocinku-zemelnih-diljanok-v-naselenih-punktah>.

59. Збереження цільового призначення при поділі/об'єднанні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://protocol.ua/ua/zemelnyy\\_kodeks\\_ukraini\\_stattya\\_79\\_1/](https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_stattya_79_1/).

60. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

61. Земельний кодекс України, ст. 199 «Бонітування ґрунтів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1284>.

62. Земельний кодекс України, Стаття 103 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uristy.ua/ua/laws/zemelnyj-kodeks-ukraini/glava-17-statta-103>.

63. Інтеграція програмних систем для оцінки земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.ua/news/18436>.

64. Інформація про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/informacziya-pro-stan-realizacziyi-pilotnogo-proektu-masova-oczinka-zemel.pdf>.

65. Кадастр UA – кадастрова карта земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadastrova-karta.com/>.

66. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text).

67. Консолідація земель – демократичний механізм // DreamDim [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dreamdim.ua/konsolidatsiya-zemel/>.

68. Консолідація земель сільськогосподарського призначення // DreamDim, 05.12.2023 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dreamdim.ua/konsolidatsiya-zemel/>.

69. Консолідація земельних відносин // Економічна правда, 06.11.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/11/6/666991/>.

70. Крохтяк О. В., Ольхович С. Я., Гриник О. І. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні // Збалансоване природокористування. – 2022. – № 1. – С. 56–62. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://journals.uran.ua/bnusing/article/view/255227>.

71. Лященко А. А. GRID-моделювання в QGIS для нормативної грошової оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://softpro.ua/geoinformacine-modeljuvannja-vplivu-lokalnih-faktoriv-na-normativnu-groshovu-ocinku-zemelnih-diljanok-v-naselenih-punktah>.

72. Лященко А. А., Кравченко Ю. В., Горковчук Д. В. Геоінформаційне моделювання впливу локальних факторів на нормативну грошову оцінку земельних ділянок в населених пунктах [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://softpro.ua/geoinformacine-modeljuvannja-vplivu-lokalnih-faktoriv-na-normativnu-groshovu-ocinku-zemelnih-diljanok-v-naselenih-punktah>.

73. Методичні рекомендації з бонітування ґрунтів України – ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.issar.com.ua/uk/vydannya/metodychni-rekomendaciyi-z-bonituvannya-gruntiv-ukrayiny>.

74. Методологія проведення масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://land.gov.ua/wp-content/uploads/landMon/Ag\\_Land\\_Valuation\\_Methodology.pdf](https://land.gov.ua/wp-content/uploads/landMon/Ag_Land_Valuation_Methodology.pdf).

75. Міністерство розвитку громад та території України. Методичні рекомендації з визначення ринкової вартості земельних ділянок. 2021. URL: <https://www.minregion.gov.ua>.

76. Моніторинг земельних відносин – Офіційний сайт Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>.

77. Моніторинг ринку земель – Портал відкритих даних [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://monitoring.land.gov.ua/>.

78. Названо 6 додаткових факторів, які впливають на формування ціни сільгоспземель // Kurkul [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kurkul.com/news/29319-nazvano-6-dodatkovih-faktoriv-yaki-vplivayut-na-formuvannya-tsini-silgospzemel>.

79. Названо додаткові фактори, які можуть впливати на ціну землі – Zemelka [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zemelka.ua/uk/news/735/>.

80. Наказ Держгеокадастру від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Порядку ведення моніторингу земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п>.

81. Обмін правами користування в межах масиву // Протокол, 03.05.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://protocol.ua/ua/obmin\\_pravami\\_koristuvannya\\_v\\_megah\\_masivu\\_zemel\\_silskogospodarskogo\\_priznachennya\\_praktichne\\_zastosuvannya/](https://protocol.ua/ua/obmin_pravami_koristuvannya_v_megah_masivu_zemel_silskogospodarskogo_priznachennya_praktichne_zastosuvannya/).

82. Озвучено основні положення законопроекту про консолідацію с/г земель // Куркуль, 10.04.2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kurkul.com/news/35598-zakonoprojekt-pro-konsolidatsiyu-silgospzemel-usune-ryad-nedolikiv-u-zemlevolodinni>.

83. Офіційний електронний портал Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://e.land.gov.ua/>.

84. Офіційний сайт державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dzk.gov.ua/>

85. Офіційний сайт Держгеокадастру – Статистика ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>.

86. Оцінка земель: навчальний посібник. – Дніпро: ПДАБА, 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2018/04/Otsinka-zemelTypograf-nov-A5.pdf>.

87. Павленко Л. А. Геоінформаційні системи: навчальний посібник. – Харків: ХНЕУ, 2013. – 260 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://files.znu.edu.ua/files/Bibliobooks/Inshi73/0054239.pdf>.
88. Павленко Л. А. Програмне забезпечення ArcGIS 9 // Геоінформаційні системи, 2013. – С. 85–120.
89. Паньків З., Ямелинець Т. Застосування ГІС-методів в оцінці земель // Нормативна грошова оцінка земель в Україні, 2021. – С. 250–270.
90. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: навчальний посібник. – Львів: ЛНУ імені І. Франка, 2021. – 344 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/03/Normatyvna-oc-zemel-Pankiv-YAmelynets-2021.pdf>.
91. Перспектива впровадження масової оцінки земель в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.ua/news/18436>.
92. Податковий кодекс України, ст. 271 «Індексація нормативної грошової оцінки земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
93. Поліщук А. С. Основні фактори впливу на зростання вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні // Агросвіт. – 2021. – № 17. – С. 57–66. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.agrosvit.info/pdf/17\\_2021/9.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/17_2021/9.pdf).
94. Постанова Кабінету Міністрів України від 01.07.1995 № 213 «Про порядок ведення державного земельного кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.
95. Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105 «Про затвердження Порядку проведення моніторингу земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п>.
96. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 474 «Про публічний моніторинг земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2023-п>.

97. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 474 «Про публічний моніторинг земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/nabula-chynnosti-postanova-kabinetu-ministriv-ukrayiny-vid-12-05-2023-%E2%84%96-474-pro-publichnyj-monitoryng-zemelnyh-vidnosyn/>.

98. Постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.2016 № 831 «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони сільськогосподарських земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>.

99. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1278 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p>.

100. Постанова КМУ від 01.07.2022 № 753 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://kyivcity.gov.ua/kyiv\\_ta\\_miska\\_vlada/struktura\\_150/vikonavchiy\\_organ\\_kivsko\\_misko\\_radi\\_kivska\\_miska\\_derzhavna\\_administratsiya/departamenti\\_ta\\_upravlinnya/departament\\_zemelnykh\\_resursiv/informatsiya\\_pro\\_normativnu\\_groshovu\\_otsinku\\_zemel/](https://kyivcity.gov.ua/kyiv_ta_miska_vlada/struktura_150/vikonavchiy_organ_kivsko_misko_radi_kivska_miska_derzhavna_administratsiya/departamenti_ta_upravlinnya/departament_zemelnykh_resursiv/informatsiya_pro_normativnu_groshovu_otsinku_zemel/).

101. Про консолідацію землі – Держгеокадастр [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kyivska.land.gov.ua/pro-konsolidatsiiu-zemel/>.

102. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

103. Про оцінку землі: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

104. Просторовий аналіз в ArcGIS для оцінки земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://softpro.ua/geoinformacine-modeljuvannja-vplivu-lokalnih-faktoriv-na-normativnu-groshovu-ocinku-zemelnih-diljanok-v-naselenih-punktah>.

105. Просторові бази даних для ГІС [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://files.znu.edu.ua/files/Bibliobooks/Inshi73/0054239.pdf>.

106. Публічна кадастрова карта та порядок користування – WikiLegalAid [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://legalaid.wiki/index.php/Публічна\\_кадастрова\\_карта\\_та\\_порядок\\_користування](https://legalaid.wiki/index.php/Публічна_кадастрова_карта_та_порядок_користування).

107. Публічна кадастрова карта України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://map.land.gov.ua/>.

108. Реєстри – Національна інформаційна система (НАІС) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nais.gov.ua/registers>.

109. Сервіс автоматичної оцінки від ФДМУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://evaluation.spfu.gov.ua/>.

110. Собко В. І., Малженська М. В., Палійчук О. М. Переваги використання ГІС з відкритим програмним кодом для картування ґрунтів // Агроекологічний журнал. – 2019. – № 4. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://journalagroeco.org.ua/article/view/189437>.

111. Уряд пропонує нові умови консолідації земель // Ліга Закон, 06.05.2021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://biz.ligazakon.net/news/203361\\_uryad-proponu-nov-umovi-konsoldats-zemel](https://biz.ligazakon.net/news/203361_uryad-proponu-nov-umovi-konsoldats-zemel).

112. Уряд ухвалив реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kyivska.land.gov.ua/uriad-ukhvalyv-realizatsiiu-pilotnoho-proektu-shchodo-provedennia-monitorynhu-zemelnykh-vidnosy/>.

113. Усунення недоліків землекористування через консолідацію [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://biz.ligazakon.net/news/203361\\_uryad-proponu-nov-umovi-konsoldats-zemel](https://biz.ligazakon.net/news/203361_uryad-proponu-nov-umovi-konsoldats-zemel).

114. Часковський О. та ін. Можливості QGIS для просторового аналізу. – 2021. – С. 45–80.

115. Часковський О., Андрейчук Ю., Ямелинець Т. Застосування ГІС у природоохоронній справі на прикладі відкритої програми QGIS: навч. посіб. –

Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2021. – 228 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/05/GIS-in-Nature-Protection\\_QGIS.pdf](https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/05/GIS-in-Nature-Protection_QGIS.pdf).

116. Що таке Державний земельний кадастр та публічна кадастрова карта? – Інститут територіального планування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-derzhavnyy-zemel%CA%B9nyy-kadastr-ta-publichna-kadastrova-karta/>.

117. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку // Національний інститут стратегічних досліджень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.niss.gov.ua/doslidzhennya/ekonomika/schodo-regulyuvannya-osinki-zemel-pri-vprovadzhenni-rinku>.

118. Юрченко І. В. Ціноутворюючі фактори на ринку земель сільськогосподарського призначення України // Інвестиції: практика та досвід. – 2024. – № 10. – С. 93–99. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/download/3710/3745>.

119. Як відбуватися консолідація на ринку землі України? // АгроПоліт, 10.04.2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/1033-zakonoproekt-pro-konsolidatsiyu-rinku-zemli--pyatnadtsyat-osnovnih-polojen-dokumentu>.

120. Як внести відомості про своє майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та навіщо це робити? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://pzmrujust.gov.ua/novyny/5409-yak-vnesty-vidomosti-pro-svoie-maino-do-derzhavnoho-reiestru-rechovykh-prav-na-nerukhome-maino-ta-navishcho-tse-robyty>.

# ДОДАТКИ

Інформація щодо масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території Фастівської міської громади Київської області  
(фрагмент)

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3211200000:01:001:0025	0,01	304074,80	4561,12
3211200000:01:001:0164	0,05	211613,67	9649,58
3211200000:01:001:0261	0,03	237620,52	7889,00
3211200000:01:001:0416	0,03	261909,72	6600,12
3211200000:01:001:0508	0,03	235088,90	8134,08
3211200000:01:002:0127	0,08	166340,03	13257,30
3211200000:01:002:0156	0,10	154394,27	15315,91
3211200000:01:002:0164	0,15	130194,13	19099,48
3211200000:01:002:0202	0,03	239707,45	7742,55
3211200000:01:002:0216	0,03	258791,34	6650,94
3211200000:01:002:0226	0,03	245946,94	7403,00
3211200000:01:002:0291	0,12	142911,00	16906,37
3211200000:01:002:0297	0,08	170891,92	13244,12
3211200000:01:002:0299	0,10	152287,10	15228,71
3211200000:02:001:0287	0,01	322011,03	3348,91
3211200000:02:001:0359	0,03	247391,84	7570,19
3211200000:02:001:0502	2,00	60495,06	120990,12
3211200000:02:002:0150	0,01	322011,03	2221,88
3211200000:02:002:0187	0,01	318406,20	4266,64
3211200000:02:002:0253	0,05	198873,64	10878,39
3211200000:02:002:0295	0,01	320284,88	4259,79
3211200000:02:003:0046	0,01	322011,03	3123,51
3211200000:02:003:0059	0,02	294838,75	5307,10
3211200000:02:003:0114	0,00	322011,03	1577,85
3211200000:02:003:0116	0,00	322011,03	1094,84
3211200000:02:003:0130	0,06	195598,86	11266,49
3211200000:02:003:0171	0,05	214025,22	9695,34
3211200000:02:003:0551	0,04	231847,89	8671,11
3211200000:02:004:0059	0,04	926938,50	32442,85
3211200000:02:004:0062	0,06	788376,60	50613,78
3211200000:02:004:0147	0,07	175374,20	13117,99
3211200000:02:004:0162	0,07	801537,70	53783,18
3211200000:02:004:0172	0,04	235094,83	8392,89
3211200000:02:005:0036	2,00	60541,92	121083,84
3211200000:02:005:0054	2,00	60239,55	120479,10
3211200000:02:005:0078	2,00	60679,48	121358,95
3211200000:02:006:0006	2,00	60644,26	121288,52
3211200000:02:006:0009	2,00	60633,11	121266,21
3211200000:02:006:0019	2,00	60579,00	121158,01
3211200000:02:006:0022	2,00	59556,98	119113,97

## Продовження додатку А

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3211200000:02:006:0024	2,00	60386,50	120772,99
3211200000:02:007:0013	2,00	60565,45	121130,89
3211200000:02:007:0016	2,00	60068,25	120136,51
3211200000:02:009:0007	1,82	60666,11	110557,91
3211200000:02:009:0043	2,00	59953,32	119906,64
3211200000:02:009:0045	2,00	59572,78	119145,56
3211200000:02:009:0058	2,00	59840,54	119681,07
3211200000:02:009:0062	2,00	59661,57	119323,14
3211200000:02:009:0064	2,00	60112,74	120225,48
3211200000:02:009:0067	2,00	60104,50	120209,00
3211200000:02:009:0073	2,00	60465,44	120930,88
3211200000:02:010:0049	15,80	299811,97	4737029,16
3211200000:02:011:0005	2,00	60467,74	120935,48
3211200000:02:011:0012	2,00	60482,72	120965,45
3211200000:02:011:0014	2,00	60475,50	120950,99
3211200000:02:011:0027	2,00	60628,68	121257,36
3211200000:02:011:0084	2,00	60790,25	121580,49
3211200000:02:011:0088	2,00	60048,20	120096,41
3211200000:02:011:0099	2,00	60900,59	121801,17
3211200000:02:011:0101	2,00	60801,42	121602,84
3211200000:02:011:0106	1,00	67323,75	67330,48
3211200000:02:012:0007	2,00	60795,45	121590,90
3211200000:02:012:0049	2,00	60085,07	120122,07
3211200000:03:001:0089	0,05	201830,67	10273,18
3211200000:03:001:0211	0,07	173342,69	12133,99
3211200000:03:001:0361	0,08	168000,58	13238,45
3211200000:03:001:0653	0,01	322011,03	3284,51
3211200000:03:001:0662	0,02	257555,64	6232,85
3211200000:03:002:0027	0,06	185613,81	11600,86
3211200000:03:002:0116	0,04	221376,89	8855,08
3211200000:03:002:0211	0,05	203702,67	10429,58
3211200000:03:002:0256	0,01	322011,03	2769,29
3211200000:03:002:0285	0,06	183753,77	11429,48
3211200000:03:002:0310	0,05	203915,83	9787,96
3211200000:03:002:0337	0,05	206835,02	9928,08
3211200000:03:003:0077	0,06	182814,11	11462,45
3211200000:03:003:0129	0,05	199624,69	10340,56
3211200000:03:003:0136	0,04	221826,86	8584,70
3211200000:03:003:0140	0,01	311181,12	3983,12
3211200000:03:003:0147	0,03	255670,95	6494,04
3211200000:03:003:0168	0,05	206389,97	9576,49
3211200000:03:003:0226	0,02	290490,60	4996,44
3211200000:03:003:0446	0,06	189173,56	10896,40
3211200000:03:003:0463	0,01	308908,38	4077,59
3211200000:03:003:0481	0,05	889887,80	46452,14

Інформація щодо масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського  
призначення на території Обухівської міської громади Київської області

(фрагмент)

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:001:0022	0,31	110590,70	34072,99
3223110100:01:001:0043	0,04	243492,38	8863,12
3223110100:01:001:0051	0,06	199012,92	11940,78
3223110100:01:001:0084	0,02	274194,56	6580,67
3223110100:01:002:0051	0,03	283581,60	7174,61
3223110100:01:002:0095	0,11	171357,97	19483,40
3223110100:01:002:0118	0,07	198675,16	13291,37
3223110100:01:002:0281	0,05	230111,17	10539,09
3223110100:01:003:0158	0,02	280573,12	6958,21
3223110100:01:003:0210	0,04	237760,08	9629,28
3223110100:01:003:0218	0,08	187356,27	14557,58
3223110100:01:003:0283	0,20	133832,50	26365,00
3223110100:01:005:0103	0,02	288977,97	6213,03
3223110100:01:005:0204	0,12	163231,25	19326,58
3223110100:01:005:0231	0,04	246517,75	8628,12
3223110100:01:007:0018	0,30	117740,02	35098,30
3223110100:01:007:0102	0,02	265665,12	6402,53
3223110100:01:008:0149	0,00	322011,03	1416,85
3223110100:01:009:0063	0,01	322011,03	2769,29
3223110100:01:009:0072	0,01	322011,03	3252,31
3223110100:01:009:0167	0,10	166600,53	16726,69
3223110100:01:010:0044	0,04	230662,92	9226,52
3223110100:01:010:0048	0,06	198829,62	11830,36
3223110100:01:010:0095	0,10	165862,83	16055,52
3223110100:01:010:0151	0,06	202185,77	11706,56
3223110100:01:011:0003	0,19	129862,01	24414,06
3223110100:01:011:0067	0,08	178474,03	14349,31
3223110100:01:011:0141	0,05	219546,67	10208,92
3223110100:01:011:0156	0,12	155562,22	18667,47
3223110100:01:012:0002	0,06	1464692,10	91103,85
3223110100:01:013:0053	0,12	156947,12	18692,40
3223110100:01:014:0015	0,05	224165,66	10356,45
3223110100:01:014:0035	0,27	116251,74	31876,23
3223110100:01:014:0100	0,35	107534,02	38099,30
3223110100:01:014:0102	0,03	265907,66	7339,05
3223110100:01:014:0123	0,44	99457,71	43721,61
3223110100:01:014:0184	0,29	113850,36	32788,90
3223110100:01:014:0217	0,19	132320,50	24982,11
3223110100:01:014:0227	0,36	106796,23	38873,83
3223110100:01:018:0016	0,12	669680,44	80361,65

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:018:0060	0,10	709889,44	71059,93
3223110100:01:018:0061	0,12	654342,70	78521,12
3223110100:01:018:0078	0,10	872412,06	87241,21
3223110100:01:018:0085	0,10	819576,00	83350,88
3223110100:01:018:0109	0,10	712546,90	73606,09
3223110100:01:018:0183	0,12	784184,50	94102,14
3223110100:01:018:0205	0,12	769846,00	92381,52
3223110100:01:018:0237	0,12	772766,25	92731,95
3223110100:01:018:0258	0,12	783147,25	93977,67
3223110100:01:018:0385	0,05	258598,08	12929,90
3223110100:01:018:0391	0,05	257249,33	12862,47
3223110100:01:018:0399	0,05	257960,42	12898,02
3223110100:01:018:0405	0,05	255839,20	12791,96
3223110100:01:018:0418	0,05	258428,11	12921,41
3223110100:01:018:0421	0,05	258949,36	12947,47
3223110100:01:018:0424	0,05	252493,42	12624,67
3223110100:01:018:0425	0,05	257299,88	12864,99
3223110100:01:018:0435	0,05	256783,78	12839,19
3223110100:01:018:0447	0,05	259000,44	12950,02
3223110100:01:018:0468	0,05	256714,19	12835,71
3223110100:01:018:0469	0,05	261905,23	13095,26
3223110100:01:018:0472	0,05	258693,58	12934,68
3223110100:01:018:0475	0,05	261514,38	13075,72
3223110100:01:018:0477	0,05	262607,94	13130,40
3223110100:01:018:0512	0,05	258107,56	12905,38
3223110100:01:018:0545	0,05	259202,10	12960,10
3223110100:01:018:0569	0,05	259801,28	12990,06
3223110100:01:018:0593	0,00	2003728,60	3205,97
3223110100:01:018:0601	0,00	2003728,60	3005,59
3223110100:01:018:0606	0,00	2003728,60	2805,22
3223110100:01:018:0611	0,00	2003728,60	2805,22
3223110100:01:018:0693	0,12	669033,20	80283,98
3223110100:01:018:0696	0,12	678096,40	81371,56
3223110100:01:018:0697	0,12	721896,20	86627,54
3223110100:01:018:0741	0,02	1068498,20	20835,72
3223110100:01:018:0751	0,02	1066778,40	22188,99
3223110100:01:018:0766	0,05	231444,97	11572,25
3223110100:01:018:0767	0,05	258124,84	12906,24
3223110100:01:018:0770	0,05	259716,06	12985,80
3223110100:01:018:0802	0,03	1006621,44	27883,41
3223110100:01:018:0804	0,05	260264,90	13013,25
3223110100:01:023:0289	0,14	156467,92	21639,51
3223110100:01:023:0317	0,05	232170,40	10447,67
3223110100:01:025:0071	0,01	312977,20	4475,57
3223110100:01:025:0079	0,10	167784,66	16744,91
3223110100:01:025:0085	0,10	164447,94	16740,80

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:025:0113	0,09	170618,28	15577,45
3223110100:01:025:0121	0,00	322011,03	708,42
3223110100:01:025:0153	0,09	174083,08	15702,29
3223110100:01:025:0206	0,10	164568,60	16489,77
3223110100:01:025:0213	0,04	237058,06	8794,85
3223110100:01:025:0232	0,01	322011,03	3220,11
3223110100:01:025:0238	0,15	141779,98	21678,16
3223110100:01:026:0173	0,01	322011,03	3123,51
3223110100:01:026:0176	0,28	115740,97	32037,10
3223110100:01:026:0205	0,08	179735,48	14235,05
3223110100:01:027:0003	0,01	322011,03	4057,34
3223110100:01:027:0148	0,10	172140,53	17214,05
3223110100:01:027:0165	0,04	2191760,20	82191,01
3223110100:01:029:0012	0,28	116596,66	32623,75
3223110100:01:029:0061	0,04	229735,47	10131,33
3223110100:01:029:0063	0,17	138101,40	23477,24
3223110100:01:029:0099	0,04	240283,80	8626,19
3223110100:01:029:0155	0,08	182611,45	14755,00
3223110100:01:031:0031	0,02	273033,44	5460,67
3223110100:01:031:0063	0,18	126079,29	22568,19
3223110100:01:034:0047	0,35	98034,88	33998,50
3223110100:01:037:0008	0,03	223259,42	7590,82
3223110100:01:037:0015	0,13	137754,38	17756,54
3223110100:01:037:0017	0,06	179920,95	11083,13
3223110100:01:037:0025	0,07	175269,14	11497,66
3223110100:01:037:0050	0,10	150964,25	15005,85
3223110100:01:038:0033	0,15	131017,62	19443,01
3223110100:01:038:0093	0,12	1114859,40	138131,07
3223110100:01:040:0045	0,15	137609,25	21288,15
3223110100:01:040:0106	0,02	278090,22	5617,42
3223110100:01:040:0122	0,15	138952,48	20703,92
3223110100:01:040:0135	0,10	159829,31	15982,93
3223110100:01:041:0042	0,15	140662,70	20775,88
3223110100:01:042:0065	0,05	209314,05	10800,61
3223110100:01:042:0077	0,07	181270,11	13087,70
3223110100:01:042:0112	0,26	113275,88	29429,07
3223110100:01:043:0040	0,04	233548,30	8220,90
3223110100:01:043:0059	0,10	161826,47	16182,65
3223110100:01:043:0117	0,05	200220,52	10811,91
3223110100:01:044:0080	0,15	142504,67	21133,44
3223110100:01:045:0040	0,05	205593,12	11184,27
3223110100:01:045:0044	0,07	184881,69	13625,78
3223110100:01:045:0048	0,05	206478,61	11253,08
3223110100:01:046:0024	0,18	130217,97	23361,10
3223110100:01:046:0045	0,08	174011,73	14564,78
3223110100:01:047:0014	0,29	110980,10	32650,35

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:047:0087	0,07	181199,56	13173,21
3223110100:01:047:0145	0,12	151662,55	18320,84
3223110100:01:048:0102	0,11	153651,64	17500,92
3223110100:01:049:0044	0,08	554097,25	44050,73
3223110100:01:049:0045	0,08	169594,23	14110,24
3223110100:01:049:0074	0,07	181885,58	12750,18
3223110100:01:049:0075	0,10	158788,10	15878,81
3223110100:01:049:0082	0,04	662066,30	29395,74
3223110100:01:049:0117	0,08	173161,64	13679,77
3223110100:01:049:0121	0,20	123559,51	25206,14
3223110100:01:049:0129	0,25	113638,38	28977,79
3223110100:01:050:0044	0,06	189092,34	12272,09
3223110100:01:050:0055	0,07	596267,80	39949,94
3223110100:01:050:0107	0,06	619135,50	35043,07
3223110100:01:050:0120	0,08	568088,90	44310,93
3223110100:01:050:0123	0,06	602699,40	37307,09
3223110100:01:050:0139	0,06	665479,90	39795,70
3223110100:01:051:0007	0,18	117820,81	21514,08
3223110100:01:051:0018	0,40	97834,06	39133,63
3223110100:01:051:0077	0,06	650086,94	37705,04
3223110100:01:052:0045	0,03	257472,86	6823,03
3223110100:01:052:0094	0,04	231323,94	8489,59
3223110100:01:052:0133	0,02	293495,30	5048,12
3223110100:01:052:0136	0,08	171499,45	14405,95
3223110100:01:053:0056	0,10	161050,86	16008,46
3223110100:01:054:0030	0,22	119332,31	26623,04
3223110100:01:054:0035	0,11	154917,80	16886,04
3223110100:01:054:0068	0,09	170442,20	14828,47
3223110100:01:054:0077	0,03	254551,58	7051,08
3223110100:01:055:0022	0,14	142238,88	19372,93
3223110100:01:056:0001	0,11	151029,72	17005,95
3223110100:01:056:0092	0,07	182014,11	12486,17
3223110100:01:057:0036	0,31	103246,42	32212,88
3223110100:01:059:0018	0,29	106215,66	31025,59
3223110100:01:059:0036	0,26	107962,74	28113,50
3223110100:01:059:0042	0,07	179210,52	12275,92
3223110100:01:060:0004	0,13	143569,97	17946,25
3223110100:01:063:0059	0,15	133748,77	20316,44
3223110100:01:065:0028	0,03	235590,31	7256,18
3223110100:01:065:0071	0,07	171681,92	12721,63
3223110100:01:065:0083	0,17	1069776,60	182396,91
3223110100:01:066:0020	0,36	98653,35	35604,00
3223110100:01:066:0069	0,15	132290,75	19843,61
3223110100:01:066:0073	0,00	322011,03	1320,25
3223110100:01:067:0063	0,06	187291,83	11237,51
3223110100:01:067:0083	0,03	232785,97	7076,69

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:067:0085	0,05	197508,20	9875,41
3223110100:01:068:0038	0,10	152025,30	15187,33
3223110100:01:068:0097	0,05	196291,89	9775,34
3223110100:01:068:0111	0,02	280425,47	4542,89
3223110100:01:070:0021	0,06	195147,86	10908,77
3223110100:01:072:0105	0,07	181364,61	12278,38
3223110100:01:075:0019	0,01	291867,88	4261,27
3223110100:01:076:0026	0,06	183392,53	11003,55
3223110100:01:076:0052	0,04	201053,31	9027,29
3223110100:01:077:0032	0,21	118118,05	24804,79
3223110100:01:078:0006	0,15	133414,42	19758,68
3223110100:01:078:0072	0,06	180382,47	11670,75
3223110100:01:079:0019	0,08	166122,02	13289,76
3223110100:01:079:0021	0,34	98096,89	33519,71
3223110100:01:080:0001	0,13	139690,58	18159,77
3223110100:01:080:0010	0,18	120829,41	21966,79
3223110100:01:081:0062	0,10	151740,95	15674,84
3223110100:01:082:0029	0,10	156327,20	16226,76
3223110100:01:082:0140	0,26	111533,62	28820,29
3223110100:01:083:0013	0,12	147938,95	17249,68
3223110100:01:083:0018	0,06	187673,98	11823,46
3223110100:01:084:0005	0,19	131250,86	24543,91
3223110100:01:084:0084	0,16	138660,97	21922,30
3223110100:01:084:0109	0,02	303622,97	4706,16
3223110100:01:084:0112	0,11	156774,78	17919,36
3223110100:01:084:0137	0,10	162080,80	16208,08
3223110100:01:085:0050	0,07	191443,10	12539,52
3223110100:01:085:0054	0,09	170393,62	15335,43
3223110100:01:086:0022	0,09	173944,02	15915,88
3223110100:01:086:0104	0,04	243743,50	8969,76
3223110100:01:087:0048	0,05	218469,98	10617,64
3223110100:01:088:0017	0,33	109460,84	36308,16
3223110100:01:088:0036	0,06	191256,98	10748,64
3223110100:01:088:0086	0,14	144187,50	19840,20
3223110100:01:088:0142	0,01	322011,03	2898,10
3223110100:01:088:0151	0,10	168384,27	16838,43
3223110100:01:089:0020	0,04	206780,39	8994,95
3223110100:01:089:0046	0,06	587142,25	34406,54
3223110100:01:089:0053	0,07	581291,50	38016,46
3223110100:01:089:0079	0,21	121798,42	25577,67
3223110100:01:089:0090	0,04	223429,00	9160,59
3223110100:01:089:0093	0,12	152940,52	17924,63
3223110100:01:089:0099	0,07	586224,00	39277,01
3223110100:01:089:0121	0,10	162452,89	16196,55
3223110100:01:090:0030	0,03	239313,77	7993,08
3223110100:01:090:0079	0,07	660703,60	46315,33

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:01:090:0081	0,12	523339,84	61754,10
3223110100:01:090:0082	0,07	563666,80	41260,41
3223110100:01:090:0093	0,11	503846,70	57640,06
3223110100:01:091:0016	0,05	627416,75	30492,45
3223110100:01:091:0051	0,16	139305,81	22233,21
3223110100:01:091:0087	0,06	200098,28	12005,90
3223110100:01:092:0006	0,43	93864,84	40361,88
3223110100:01:092:0036	0,10	167730,80	16773,08
3223110100:01:093:0090	0,08	186361,50	14554,83
3223110100:01:094:0001	0,03	276145,06	7317,84
3223110100:01:095:0051	0,09	576309,30	50081,28
3223110100:01:095:0058	0,09	657993,56	60338,01
3223110100:01:095:0105	0,20	139464,42	27892,88
3223110100:01:095:0107	0,48	105655,37	50714,58
3223110100:01:096:0030	0,06	208555,64	12826,17
3223110100:01:096:0037	0,08	188930,03	15284,44
3223110100:01:096:0045	0,05	228843,40	10297,95
3223110100:01:096:0050	0,01	322011,03	2930,30
3223110100:01:096:0069	0,01	322011,03	2318,48
3223110100:01:097:0067	0,02	263797,25	5618,88
3223110100:01:102:0404	0,02	297191,12	5943,82
3223110100:01:102:0441	0,03	264719,50	7941,58
3223110100:01:103:0104	0,04	250266,60	8759,33
3223110100:01:104:0079	0,24	131546,28	31176,47
3223110100:01:104:0097	0,13	160362,62	20574,52
3223110100:01:105:0009	0,19	132557,92	25636,70
3223110100:01:105:0047	0,04	249878,27	8745,74
3223110100:01:105:0107	0,07	189566,08	14027,89
3223110100:01:105:0129	0,16	140669,02	23069,72
3223110100:01:107:0030	0,07	192996,89	12930,79
3223110100:01:107:0051	0,04	225384,25	9736,60
3223110100:01:107:0075	0,05	216649,78	10615,84
3223110100:01:107:0103	0,09	176508,95	15356,28
3223110100:01:107:0126	0,01	322011,03	3864,13
3223110100:01:107:0137	0,05	214076,75	10703,84
3223110100:01:108:0043	0,03	266743,62	7228,75
3223110100:01:108:0104	0,14	146369,47	20740,55
3223110100:01:109:0014	0,12	605530,20	72724,17
3223110100:01:109:0027	0,06	640183,94	38859,16
3223110100:01:109:0029	0,12	639782,60	76837,89
3223110100:01:109:0060	0,06	718020,70	42722,23
3223110100:03:001:0028	0,08	197822,94	14935,63
3223110100:03:001:0045	0,25	120245,14	30061,29
3223110100:03:001:0083	0,32	109150,17	35462,89
3223110100:03:002:0014	0,07	1406501,00	93391,66

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:03:002:0150	0,04	257661,10	10306,44
3223110100:03:002:0152	0,05	227713,86	11340,15
3223110100:03:003:0075	0,08	1332562,10	107937,53
3223110100:03:003:0100	0,05	1499051,80	68056,95
3223110100:03:003:0102	0,04	1399893,40	62855,21
3223110100:03:003:0103	0,09	1178458,40	103704,34
3223110100:03:003:0112	0,05	1369825,80	68217,32
3223110100:03:003:0116	0,05	1372933,10	64802,45
3223110100:03:003:0152	0,04	1505132,90	67128,92
3223110100:03:003:0159	0,05	1423087,20	68308,19
3223110100:05:001:0012	0,07	710428,20	47598,69
3223110100:05:001:0034	0,10	159912,53	15991,25
3223110100:05:001:0050	0,12	495199,20	59423,90
3223110100:05:001:0081	0,06	698297,40	44621,20
3223110100:05:001:0090	0,06	599910,56	35574,70
3223110100:05:001:0114	0,06	604097,40	37454,04
3223110100:05:001:0153	0,06	1707431,80	102616,65
3223110100:05:001:0155	0,06	666270,90	36778,15
3223110100:05:001:0214	0,05	752148,90	40916,90
3223110100:06:001:0023	3,62	58539,14	211777,05
3223110100:06:001:0029	3,64	58884,09	214279,19
3223110100:06:001:0034	3,64	58967,14	214575,53
3223110100:06:002:0054	0,09	156380,12	13370,50
3223110100:06:002:0067	0,08	156394,55	13121,50
3223110100:06:002:0070	0,12	133157,67	16391,71
3223110100:06:002:0076	0,05	188064,40	10136,67
3223110100:06:002:0109	0,05	196504,61	9668,03
3223110100:06:002:0131	0,04	209597,50	9033,65
3223110100:06:002:0139	0,05	198795,39	9542,18
3223110100:06:002:0423	0,04	534969,75	22308,24
3223110100:06:002:0426	0,04	542158,30	23312,81
3223110100:06:002:0517	0,04	534378,94	22711,11
3223110100:06:002:0541	0,05	517193,50	25859,68
3223110100:06:002:0559	0,05	520671,30	26033,57
3223110100:06:002:0572	0,08	472088,00	36209,15
3223110100:06:002:0586	0,33	41194,63	13614,83
3223110100:06:002:1017	0,06	183940,45	10319,06
3223110100:06:002:1037	0,05	517875,66	25893,78
3223110100:06:002:1044	0,05	529453,70	26472,68
3223110100:06:002:1048	0,04	561294,40	23574,36
3223110100:06:002:1075	0,04	529547,00	23353,02
3223110100:06:002:1084	0,04	547216,75	24022,82
3223110100:06:002:1085	0,04	536577,90	23555,77
3223110100:06:002:1087	0,04	526155,20	23098,21
3223110100:06:002:1104	0,04	539585,30	22662,58

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:06:002:1109	0,04	544864,80	24028,54
3223110100:06:002:1149	0,04	557421,60	23411,71
3223110100:06:002:1155	0,04	520452,03	21806,94
3223110100:06:002:1157	0,05	527931,10	24443,21
3223110100:06:002:1160	0,04	549545,60	21871,92
3223110100:06:002:1168	0,04	544386,75	23408,63
3223110100:06:002:1181	0,04	536608,20	22913,17
3223110100:06:002:1209	0,04	538963,50	23498,81
3223110100:06:002:1242	0,04	548013,80	23729,00
3223110100:06:002:1250	0,04	532198,56	23150,64
3223110100:06:002:1251	0,04	550210,44	23659,05
3223110100:06:002:1255	0,05	543935,70	24585,89
3223110100:06:002:1262	0,05	541246,90	24951,48
3223110100:06:002:1265	0,05	520141,75	24862,78
3223110100:06:002:1269	0,04	546789,25	24004,05
3223110100:06:002:1294	0,04	539700,06	23315,04
3223110100:06:002:1295	0,04	556201,25	23638,55
3223110100:06:002:1296	0,04	536380,25	23171,63
3223110100:06:002:1297	0,04	562007,40	24953,13
3223110100:06:002:1335	0,05	526747,56	26074,00
3223110100:06:002:1339	0,05	534071,80	26757,00
3223110100:06:002:1348	0,04	541867,06	22812,60
3223110100:06:002:1378	0,04	543257,44	23957,65
3223110100:06:002:1379	0,04	539612,06	23203,32
3223110100:06:002:1421	0,04	539741,60	23208,89
3223110100:06:002:1435	0,04	545233,00	24044,78
3223110100:06:002:1442	0,05	515550,53	25725,97
3223110100:06:002:1446	0,12	134608,66	16153,04
3223110100:06:002:1474	0,35	299215,20	104725,31
3223110100:06:003:0015	3,56	59381,07	211574,75
3223110100:06:003:0019	4,48	59948,06	268699,20
3223110100:06:003:0023	3,46	59419,68	205544,55
3223110100:06:003:0025	3,56	58875,42	209773,11
3223110100:06:003:0028	3,38	59219,32	200108,01
3223110100:06:003:0033	0,37	42229,14	15806,37
3223110100:06:004:0016	3,65	59803,09	218406,86
3223110100:06:004:0037	4,19	60151,75	252312,54
3223110100:06:004:0043	4,26	60091,38	255833,04
3223110100:06:005:0005	3,28	59522,73	195127,40
3223110100:06:005:0012	3,64	59233,05	215395,05
3223110100:06:005:0017	3,40	59365,67	201706,75
3223110100:06:005:0022	3,57	60213,94	215252,78
3223110100:06:005:0024	3,48	59644,26	207496,41
3223110100:06:006:0005	3,57	59555,12	212897,65
3223110100:06:006:0018	3,62	59344,32	214529,73

## Продовження додатку Б

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Спрогнозована ціна за 1 га, грн (на 1 січня 2025)	Загальна масова оцінка ділянки, грн
3223110100:06:006:0022	3,65	59847,14	218436,06
3223110100:06:007:0020	3,91	60737,15	237585,49
3223110100:06:007:0030	0,88	60458,68	53421,29
3223110100:06:008:0386	1,07	48464,63	51813,53
3223110100:06:009:0024	0,10	378356,44	37835,64
3223110100:06:009:0026	0,10	391371,25	39137,13
3223110100:06:009:0048	0,10	385066,16	38506,62
3223110100:06:009:0056	0,10	380938,28	38093,83
3223110100:06:009:0058	0,10	382348,47	38234,85
3223110100:06:009:0095	0,10	391936,03	39193,60
3223110100:06:009:0099	0,10	382446,50	38244,65
3223110100:06:009:0131	0,10	390135,44	39013,54
3223110100:06:009:0167	0,10	384069,20	38406,92
3223110100:06:009:0208	0,10	387239,72	38723,97
3223110100:06:009:0229	0,10	387157,34	38715,73
3223110100:06:009:0247	0,10	383724,50	38372,45
3223110100:06:009:0248	0,10	385607,90	38560,79
3223110100:06:009:0250	0,10	382600,56	38260,06
3223110100:06:009:0281	0,10	381790,88	38179,09
3223110100:06:009:0285	0,10	382079,10	38207,91
3223110100:06:009:0321	0,10	368578,40	36857,84
3223110100:06:009:0336	0,10	389603,20	38960,32
3223110100:06:009:0344	0,10	384294,90	38429,49
3223110100:06:009:0384	0,10	381737,22	38173,72
3223110100:06:009:0388	0,10	386404,25	38640,43
3223110100:06:009:0389	0,10	384563,66	38456,37
3223110100:06:009:0413	0,10	379841,00	37984,10
3223110100:06:009:0424	0,10	373695,40	37369,54
3223110100:06:009:0455	0,10	375688,78	37568,88
3223110100:06:009:0503	0,10	371404,84	37140,48
3223110100:06:009:0531	0,10	387760,84	38776,08
3223110100:06:009:0542	0,10	373603,70	37360,37
3223110100:06:009:0545	0,10	386433,22	38643,32
3223110100:06:009:0548	0,10	378515,47	37851,55
3223110100:06:009:0577	0,10	382744,75	38274,48
3223110100:06:009:0581	0,10	394589,20	39458,92
3223110100:06:009:0783	0,10	375134,70	37513,47
3223110100:06:010:0071	3,77	57835,14	217847,63
3223110100:06:010:0088	0,10	452194,72	45219,47
3223110100:06:010:0098	3,66	58361,50	213468,85
3223110100:06:010:0102	3,84	58423,39	224450,98
3223110100:06:010:0110	3,97	58194,93	231126,97

Документ, який засвідчує апробацію результатів магістерського дослідження



**Асоціація  
Фахівців  
Землеустрою  
України**

**ВСЕУКРАЇНСЬКА  
ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ  
«АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ  
УКРАЇНИ»  
саморегульована організація у сфері  
землеустрою**

м. Київ, просп. Перемоги 131А, оф.93

Тел.(068)-001-07-02

afzy@ukr.net

afz.com.ua

Вих. № 612 від 17 жовтня 2025 р.

### ДОВІДКА

про впровадження результатів магістерської кваліфікаційної роботи студентки факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України **Пронь Ольги Сергіївни** на тему «Удосконалення підходів до оцінки впливу факторів формування ринкової вартості земельної ділянки в умовах великих міст»

Видана Пронь Ользі Сергіївні, студентці факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, про те, що результати магістерської кваліфікаційної роботи щодо удосконалення підходів до оцінки впливу факторів формування ринкової вартості земельної ділянки в умовах великих міст знайшли практичне відображення у діяльності науково-дослідних і проектних установ, а також використані під час підготовки аналітичних матеріалів щодо підвищення ефективності функціонування системи оцінки земель в Україні.

Зокрема, результати дослідження Пронь О.С. щодо класифікації, просторової візуалізації та кількісного аналізу факторів, що впливають на формування ринкової вартості земельних ділянок у межах великих міст, були використані при розробленні методичних рекомендацій з удосконалення просторово-аналітичних підходів до оцінки міських земель у процесі оновлення Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (за участю Міністерства аграрної політики та продовольства України і Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру).

Крім того, положення магістерського дослідження використано при підготовці пропозицій до Концепції розвитку системи оцінки земель та нерухомого майна на 2025–2030 роки, у межах якої передбачається впровадження сучасних геоінформаційних технологій, аналізу просторових даних та економіко-математичного моделювання для підвищення точності та прозорості оцінки земельних ділянок у містах.

Запропоновані Пронь О.С. підходи щодо інтеграції соціально-економічних, просторово-функціональних і містобудівних факторів сприяють підвищенню достовірності інформації про ринкову вартість земель, удосконаленню системи моніторингу ринку нерухомості та підготовці науково обґрунтованих управлінських рішень у сфері сталого розвитку міських територій.

Впровадження результатів дослідження забезпечує підвищення ефективності використання земельних ресурсів, розвиток місцевих бюджетів через оптимізацію податкової бази, формування прозорих земельних відносин та створення сприятливого інвестиційного середовища у великих містах України.

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова Правління,  
доктор економічних наук



Анатолій ПОЛТАВЕЦЬ