

Перович Леся Львівна, кандидат технічних наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу
Гаврилюк Андрій Володимирович, студент-магістр ОПП «Оцінка землі та нерухомого майна» Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу

Perovych Lesya, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Land Management, Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, <http://orcid.org/0000-0001-5569-8897>
Havrylyuk Andriy, Master's student of the OPP "Land and Real Estate Valuation" Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, <https://orcid.org/0009-0003-1663-6900>

ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ WAYS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF MONETARY VALIDATION OF LAND IN UKRAINE

Перович Л. Л., Гаврилюк А. В. Шляхи підвищення ефективності грошової оцінки земель в Україні. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2026. Том 11. № 1. С. 421 – 424.

Perovych L., Havrylyuk A. Ways to improve the efficiency of monetary validation of land in Ukraine. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. 2026. Volume 11. № 1. pp. 421 – 424.

У статті досліджено суспільно важливу тематику – вдосконалення системи грошової оцінки земель в Україні та визначення перспектив переходу до сучасних методів масової оцінки. Авторами комплексно розглянуто стан, динаміку та проблеми функціонування чинної системи грошової оцінки земель, що дозволило обґрунтовано виявити її недоліки та окреслити можливі напрями вдосконалення. Також у статті висвітлено аргументоване обґрунтування необхідності переходу до масової оцінки земель як більш сучасного, прозорого та ринково орієнтованого механізму визначення вартості земельних ресурсів. Автори пропонують низку практичних рекомендацій щодо оновлення грошової оцінки, впровадження сучасних ГІС-технологій, удосконалення структури кадастрової інформації та гармонізації методик із міжнародними стандартами.

Ключові слова: грошова оцінка, земельний податок, земельні відносини, законодавство, масова оцінка земель, методи оцінки, ринок землі.

Monetary valuation of land in Ukraine is a key element of state regulation of land relations and a basic tool for determining the amount of land payment. It is used to establish land tax, rent, and the sale price of state and municipal land, as well as to calculate losses in agricultural and forestry production. In the context of land reform and the introduction of market mechanisms, the formation of an objective, methodically substantiated, and up-to-date monetary valuation system is of particular importance. Despite the active development of the land market, monetary valuation remains a fiscal tool that directly affects local budget revenues and the use of land resources. It provides a unified approach to valuing land based on its intended purpose, quality, and location, which is important for a balanced land policy. The relevance of the study is determined by the need to update regulatory and legal regulations, modernize methodological approaches to assessment, increase the accuracy and transparency of calculations, and harmonize national practice with international practice. The article explores a socially important topic: improving the system of land valuation in Ukraine and assessing the prospects for transitioning to modern mass valuation methods. The authors comprehensively consider the state, dynamics, and problems of the current system of monetary valuation of land, which allowed them to reasonably identify its shortcomings and outline possible areas for improvement. The article also highlights the rationale for transitioning to mass land valuation as a more modern, transparent, and market-oriented mechanism for determining the value of land resources. The authors offer a number of practical recommendations for updating monetary valuation, implementing modern GIS technologies, improving the structure of cadastral information, and harmonizing the methodology with international standards.

Keywords: monetary valuation, land tax, land relations, legislation, mass land valuation, valuation methods, land market.

Вступ

Грошова оцінка земель в Україні є визначальним елементом державного регулювання земельних відносин та виконує функцію базового фінансово-економічного інструменту у механізмі плати за землю. Вона слугує основою для визначення розмірів земельного податку, орендної плати за земельні ділянки, ціни відчуження земель державної та комунальної власності, а також для обчислення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. В умовах реалізації земельної реформи та інституціоналізації ринку земель особливої актуальності набуває формування об'єктивної, науково обґрунтованої та методично узгодженої системи грошової оцінки, здатної адекватно відображати економічну цінність земельних ресурсів і забезпечувати збалансованість фіскальних та регуляторних інтересів держави й суб'єктів землекористування.

Проблематика оцінки земель та вдосконалення її методичного, правового й інформаційного забезпечення знайшла відображення у працях таких науковців, як О. Драпівський, І. Іванова [1], Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич, Ю. Пелеха [2], А. Мартин [3], Л. Новаковський, Т. Євсюков [4], які у своїх дослідженнях розглядали методичні, економічні, правові, історичні та геоінформаційні аспекти оцінки земель в Україні.

Водночас, незважаючи на значну кількість наукових праць і напрацювань, низка питань щодо адаптації методик оцінки земель до сучасних соціально-економічних умов залишається дискусійною. Зокрема, потребують подальшого дослідження проблеми актуалізації показників нормативної грошової оцінки, врахування ринкових факторів, регіональних особливостей землекористування та впровадження сучасних цифрових і геоінформаційних технологій. Це зумовлює необхідність комплексного підходу до вдосконалення системи оцінки земель, що сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та забезпеченню обґрунтованості управлінських і фіскальних рішень.

Формулювання цілей статті

Метою дослідження є здійснення комплексного аналізу теоретичних, методологічних і практичних засад функціонування системи грошової оцінки земель в Україні, а також обґрунтування науково вмотивованих рекомендацій щодо напрямів її подальшого розвитку та вдосконалення.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження становлять сучасні положення економічної теорії та концепції державного регулювання земельних відносин. Для досягнення поставленої мети у роботі застосовано методи системного та структурно-функціонального аналізу, що дали змогу комплексно оцінити функціонування системи грошової оцінки земель. Порівняльно-правовий метод використано з метою аналізу



This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons CC-BY 4.0

© Перович Леся Львівна, Гаврилюк Андрій Володимирович, 2026

нормативно-правового забезпечення та виявлення особливостей регулювання процесів оцінки земель. Економіко-математичне моделювання застосовано для дослідження впливу окремих факторів на формування показників грошової оцінки. З метою просторового аналізу та візуалізації результатів використано елементи геоінформаційного картографування, що забезпечило всебічне та об'єктивне дослідження особливостей грошової оцінки земель в Україні.

Наукова новизна та практична значущість. У роботі сформовано науково обґрунтовані підходи до вдосконалення системи грошової оцінки земель з урахуванням сучасних потреб управління земельними ресурсами. Запропоновано напрями модернізації методик оцінювання, що дозволяють підвищити точність визначення вартості земель, забезпечити об'єктивність фіскальних розрахунків та створити методологічне підґрунтя для зближення нормативної й ринкової оцінки земельних ділянок. Обґрунтовано доцільність використання актуалізованих економічних показників, цифрових інструментів і просторових даних у процесі проведення грошової оцінки, що сприятиме підвищенню прозорості та ефективності прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин. Практичне впровадження запропонованих підходів сприятиме удосконаленню механізмів плати за землю, посиленню фінансової спроможності місцевих бюджетів та сталому розвитку територій в умовах реалізації земельної реформи.

Виклад основного матеріалу дослідження

Функціонування земельних ресурсів у будь-якій країні тісно пов'язане зі створенням і підтримкою системи даних, що відображає їхній правовий статус, природні характеристики та господарське використання. Така інформаційна база забезпечує обґрунтоване визначення земельної плати, встановлення ринкової вартості землі та сприяє вибору оптимальних способів її використання. У зарубіжній практиці оцінювання земель (як складова частина земельного кадастру) орієнтоване на отримання достовірних даних про якість і прибутковість ділянок. Це необхідно, з одного боку, для реалізації державної політики у сфері землекористування, а з іншого – для надання власникам земельних ділянок платних послуг, таких як консультації та рекомендації щодо ефективного використання земель [5–6].

В Україні з 1995 року оподаткування земель здійснюється на основі нормативної грошової оцінки. Проте практика показує, що результати такої оцінки та розподіл податкового навантаження не завжди відповідають реальним ринковим умовам використання земель, що створює економічні диспропорції та порушує принцип справедливого оподаткування.

Нормативна грошова оцінка залишається одним із ключових інструментів регулювання економічних земельних відносин в Україні. Від її точності та достовірності залежить рівень доходів місцевих бюджетів, що має вирішальне значення для економічного розвитку територіальних громад та їхньої фінансової стабільності. Одночасно модернізація системи грошової оцінки земель є нагальною потребою для приведення її у відповідність до сучасних економічних умов, підвищення ефективності використання земельних ресурсів та сприяння сталому розвитку громад.

Методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні формувалися фрагментарно та в різні часові періоди, що не забезпечило належної методологічної узгодженості. Як наслідок, були порушені окремі положення Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV, зокрема вимоги щодо дотримання принципів оцінки земель, передусім принципу узгодженості методологічної та інформаційної бази, а також положення, що передбачають застосування доходного підходу під час проведення нормативної оцінки земель [7].

Відсутність методологічної цілісності призводить до фрагментарності процесів нормативної грошової оцінки земель – від збору вихідних даних до їх затвердження та подальшого практичного застосування. Це спричиняє нерівномірність оцінювальних процедур і ускладнює інтеграцію отриманих результатів у національну інформаційну систему.

Важливим є також врахування можливих корупційних ризиків, які виникають через вплив людського чинника на підготовку вихідних даних та формування кінцевих результатів оцінювання. Такий ризик може проявлятися у суб'єктивному трактуванні інформації громадянами, суб'єктами господарювання, установами, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також контролюючими і судовими органами, що створює додаткові правові загрози та негативно позначається на об'єктивності і достовірності оцінки [8].

Методики, що використовувалися для розрахунку нормативної грошової оцінки земель, не враховували наслідків адміністративно-територіальної реформи в Україні та пов'язаних із нею значних інституційних змін у сфері управління земельними ресурсами.

З листопада 2021 року, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 1147, була затверджена нова єдина «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок», яка набрала чинності 10 листопада 2021 року. Згідно з цією Методикою попередні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель, затверджені у 1995, 2011 та 2016 роках, втратили свою чинність [9].

Метою розробки нової методики нормативної грошової оцінки земель було забезпечення дотримання процедур оцінювання відповідно до положень Закону України «Про оцінку земель». Її створення базувалося на принципах відкритості та уніфікації методологічного та інформаційного простору, а також на використанні виключно капіталізованих нормативів доходності земель. Основні завдання методики полягають у приведенні підходів до оцінки у відповідність із чинним законодавством, гармонізації процесів оцінювання для спрощення отримання результатів та мінімізації впливу людського фактору на вихідні дані й кінцеві показники оцінки.

У рамках оновленої методики об'єктами нормативної грошової оцінки визначено земельні ділянки, розташовані на території територіальних громад та об'єднаних територіальних громад, а також інші земельні ділянки незалежно від їхнього функціонального призначення.

Серед основних переваг зазначеної методики можна виділити:

- застосування уніфікованого підходу для всіх категорій та форм власності земельних ділянок;
- використання геоінформаційних технологій у процесі реалізації нормативної грошової оцінки;
- спрощення процедур проведення оцінки земельних ділянок;
- затвердження результатів оцінки відповідною радою територіальної громади одночасно для всієї її території.

Сьогодні земельний податок є вагомою складовою дохідної частини місцевих бюджетів. Проте чинна система нормативної грошової оцінки земель не повною мірою відповідає сучасним вимогам економічного розвитку, що обумовлює потребу в удосконаленні підходів до її проведення з урахуванням міжнародного досвіду. Система плати за землю в Україні функціонує як частина податку на майно, що охоплює земельний податок і оренду за користування

землею, у тому числі комунальної форми власності. Окрім цього бюджети територіальних громад додатково поповнюються іншими фіскальними доходами від ринку земель, зокрема:

- єдиний податок IV групи, сплачений сільськогосподарськими виробниками;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) та інші [10].

Використання зазначеного вище підходу до нормування вартості характеризується наявністю значних методологічних обмежень і недоліків і не відповідає актуальним умовам розвитку земельного ринку й підприємницької діяльності. У світовій практиці подібні завдання розв'язуються шляхом застосування масової оцінки, запровадження якої в Україні є неминучим і лише питанням часу.

Масова оцінка нерухомого майна, що широко застосовується в економічно розвинених країнах з податковою метою, ґрунтується на уніфікованих і стандартизованих процедурах визначення вартості. Вона дає змогу здійснювати оцінювання великої кількості об'єктів із мінімальними витратами часу та фінансових ресурсів, забезпечуючи водночас об'єктивність і достатню точність результатів. Це водночас формує передумови для більш справедливого оподаткування та зростання доходів місцевих бюджетів.

У системі масової оцінки земель в населених пунктах значна роль належить функціональному призначенню з урахуванням щільності забудови, престижності місця розташування, екологічного стану, соціального та інженерно-транспортного облаштування та інших споживчих властивостей. У процесі масової оцінки земель проводиться оціночне зонування території, що передбачає виділення частин земельних ділянок, які мають однакове цільове призначення, функціональне використання та близьку ринкову вартість. Границі оціночних зон встановлюються з урахуванням територіальних особливостей, наявності забудови, лінійних об'єктів та кадастрових зон. Після оціночного зонування складається картосхема оціночних зон і визначається ринкова вартість земельних ділянок в межах цих зон.

Зауважимо, що масову оцінку проводять відповідно до міжнародних стандартів оцінки. Оціночною базою у цьому випадку (вартісної) є ринкова вартість [11].

В Україні 13 жовтня 2023 року Урядом було прийнято Постанову № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки земель». Документ розроблено Міністерством аграрної політики та продовольства України. Відповідно до вказаної Постанови, масова оцінка земель – вид оцінки земель (земельних ділянок), який проводиться на всій території України (з періодичним оновленням), базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження та призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю [12].

Після успішного завершення проєкту масова оцінка земель може стати основою податкової системи у сфері землекористування в Україні. Вона виступає важливим інструментом управління земельними ресурсами та має суттєве значення для розвитку територіальних громад. Оцінювання земельних ділянок передбачає регулярне визначення їх вартості з метою забезпечення справедливого й ефективного розподілу податкового навантаження, а також створення інформаційної бази для прийняття виважених управлінських рішень.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Сучасний етап розвитку земельних відносин в Україні характеризується глибокими трансформаційними процесами, що стосуються як механізмів володіння й користування земельними ресурсами, так і системи їх оцінювання. Умови запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, посилення децентралізаційних процесів та впровадження цифрових інструментів управління зумовлюють підвищену потребу у створенні ефективної, прозорої та науково обґрунтованої системи грошової оцінки земель. У цьому аспекті нормативна грошова оцінка земель і масова оцінка виконують відмінні за функціональним призначенням, проте взаємодоповнювальні ролі, формуючи фінансово-економічні та правові засади реалізації державної земельної політики.

На першому етапі трансформації земельних відносин, тобто в процесі приватизації землі, виникла проблема оподаткування цього виду нерухомості. Власне ця обставина послужила стимулом розробки економічного механізму, який дозволив здійснювати поповнення державного та місцевих бюджет за рахунок зміни земельних відносин. У зв'язку з цим, на законодавчому рівні держави в практику земельних відносин введено поняття «нормативної грошової оцінки», яке до цих пір є основою різних правових трансакцій та оподаткування земельної нерухомості. Поряд з нормативною грошовою оцінкою земель активно розвивалася експертна оцінка землі, яка практично включила в себе всі складові компоненти знаної у світовій практиці масової оцінки. При цьому слід зауважити, що результуюче значення масової оцінки є інтегральним значенням певного оціночного кластеру.

В Україні значно розвинутий ринок землі населених пунктів, де вартість землі оцінена експертним методом, а отже, сформувавши в окремі кластери інтегруючи значення оцінок землі певного виду економічної діяльності, отримаємо показники масової оцінки.

Безумовно, розвиток ринкових земельних відносин в Україні вимагає вдосконалення як самих оціночних процедур, так і методичних підходів. Однак запровадження масової оцінки земель вимагає вдосконалення земельного законодавства та розвинутого і прозорого ринку нерухомості, що є проблематичним в умовах воєнного та після воєнного стану.

Чинна система НГО характеризується обмеженою адаптивністю до змін соціально-економічних умов та не завжди адекватно реагує на трансформації ринкового середовища.

Запровадження масової оцінки земель розглядається як перспективний вектор модернізації системи оцінювання. Вона ґрунтується на аналізі ринкових трансакцій із застосуванням статистичних та економетричних методів, що дає змогу більш точно відображати ринкову вартість земельних ділянок у визначений часовий період. Порівняно з нормативною грошовою оцінкою, масова оцінка характеризується більшою адаптивністю, оскільки враховує просторові, технічні та соціально-економічні чинники, передбачає регулярне оновлення результатів та забезпечує прозорість і об'єктивність податкових нарахувань. Практика країн Європейського Союзу та США підтверджує, що застосування масового оцінювання підвищує гнучкість системи та сприяє ефективнішому функціонуванню земельного ринку.

Отже, аналіз сучасного стану та перспектив розвитку системи грошової оцінки земель в Україні підтверджує доцільність переходу до більш гнучких, прозорих і ринково орієнтованих підходів оцінювання. Поєднання

нормативної та масової оцінки дозволить уніфікувати фіскальну політику, забезпечити об'єктивне оподаткування та сприятиме формуванню конкурентоспроможного й прозорого ринку землі. Функціонування інтегрованої, цифровізованої системи оцінювання земель виступатиме важливим інструментом економічного розвитку держави та місцевих територіальних громад.

Література

1. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ, 2014. 295 с.
2. Дегтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчальний посібник. Київ: Профі, 2007. 624 с.
3. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 3. С. 30-51. URL: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
4. Новаковський Л.Я., Євсюков Т.О., Новаковська І.О. Управління землекористуванням: проблеми охорони основного національного багатства. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 4-17. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy2022_13.
5. Lorenz U., Fischer M. Cadastre-based property taxation in the EU: *Spatial justice and fiscal sustainability*. *European Planning Studies*. 2020. № 28(3). P. 541-562.
6. Youngman W. *Legal Issues in Property Taxation: A Comparative Perspective*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2016. 214 p.
7. Про оцінку земель: Закон України №1378-IV від 11.12.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
8. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова КМУ №1147 від 03.11.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
9. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
10. Посібник з оцінки корупційних ризиків та розробки планів протидії корупції. 2015. URL: <https://surli.cc/qzrvjq>.
11. International Valuation Standarts. 2022. URL: https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf.
12. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель: Постанова КМУ № 1078 від 13.10.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text>.

References

1. Drapikovskiy, O.I., Ivanova, I.B. (2014). *Otsinka zemel'nykh dilianok*. [Valuation of land plots]. Kyiv. Ukraine.
2. Dehtiarenko, Yu.F., Lykhohrud, M.H., Mantsevych, Yu.M., Palekha, Yu.M. (2007). *Metodychni osnovy hroshovoi otsinky zemel' v Ukraini*. [Methodological foundations of monetary valuation of land in Ukraine]. Profi. Kyiv. Ukraine.
3. Martyn, A.H. (2013). «Updating the methodological foundations of the normative monetary valuation of agricultural lands». *Zemleustriy i kadastr*. № 3. pp. 30-51. Available at: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
4. Novakovskiy, L.Ya., Yevsiukov, T.O., Novakovska, I.O. (2022). «Land use management: problems of protecting the main national wealth». *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel'*. № 1. pp. 4-17. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy2022_13.
5. Lorenz, U., Fischer, M. (2020). «Cadastre-based property taxation in the EU: Spatial justice and fiscal sustainability». *European Planning Studies*. № 28(3). pp. 541-562.
6. Youngman, W. (2016). *Legal Issues in Property Taxation: A Comparative Perspective*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge. United Kingdom.
7. Pro otsinku zemel': Zakon Ukrainy. (2003). [On land valuation: Law of Ukraine]. №1378-IV dated December 11, 2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
8. Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel'nykh dilianok: Postanova KМУ. (2021). [Methodology of normative monetary valuation of land plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. №1147 dated November 03, 2021. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
9. Podatkovyy kodeks Ukrainy. (2010). [Tax Code of Ukraine]. № 2755-VI dated December 02, 2010. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
10. Posibnyk z otsinky koruptsiynykh ryzykiv ta rozrobky planiv protydii koruptsii. (2015). [Manual on assessing corruption risks and developing anti-corruption action plans]. Available at: <https://surli.cc/qzrvjq>.
11. (2022). International Valuation Standarts. Available at: https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf.
12. Deiki pytannia realizatsii pilotnoho proektu schodo provedennia masovoi otsinky zemel': Postanova KМУ. (2023). [Some issues of implementing the pilot project on conducting mass land valuation: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. № 1078 dated October 13, 2023. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text>.

Стаття надійшла до редакції / Received 18.01.2026
Опубліковано / Published 25.02.2026

Прийнята до друку / Accepted 05.02.2026