

УДК 332.6

DOI <https://doi.org/10.32782/2663-5941/2025.6.1/55>**Пілічева М.О.**

Харківський національний автомобільно-дорожній університет

## ОСОБЛИВОСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті розглядаються актуальні питання впровадження масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах трансформації земельних відносин, відкриття ринку земель та зростання ролі достовірної оціночної інформації. Наголошено на тому, що чинна система нормативної грошової оцінки, яка багато років використовувалася як базовий інструмент для оподаткування та регулювання земельних відносин, не відображає сучасних економічних умов, що призводить до суттєвих розбіжностей між номінальною та ринковою вартістю ділянок. Розкрито зміст та методичні засади пілотного проєкту масової оцінки земель, який передбачає інтеграцію просторових даних, інформації про транзакції та використання комплексних математичних моделей, зокрема гедонічної регресії, просторової інтерполяції та методів машинного навчання. Проаналізовано проблеми якості вихідних даних, що містяться у державних реєстрах, зокрема неповноту відомостей про угоди, розбіжності кадастрової інформації та нестачу атрибутивних характеристик. Визначено, що саме ці обмеження значною мірою впливають на точність масової оцінки та потребують системного вдосконалення інформаційної інфраструктури. Здійснено аналіз динаміки ринку земель сільськогосподарського призначення за 2021–2025 рр., що показав його адаптивність в умовах воєнних ризиків, а також зростання цін на землю в середньому на 15 % щорічно. Особливу увагу приділено регіональним відмінностям, формуванням яких визначально впливають геополітичні та безпекові фактори – зокрема, збільшення вартості у відносно безпечних регіонах та значне зниження активності на прифронтових територіях. Для більш глибокого аналізу зіставлено три види вартості – НГО, масову та ринкову – за даними щодо земель трьох областей (Київської, Львівської та Харківської). Результати демонструють суттєві диспропорції: від майже повної кореляції між НГО та масовою оцінкою у Харківській області до аномально завищеної масової вартості у Львівській. Показано, що НГО системно занижена у всіх регіонах і не може бути орієнтиром для сучасного ринку, тоді як масова оцінка потребує подальшої методичного калібрування та вдосконалення алгоритмів. Результати дослідження можуть слугувати основою для удосконалення підходів до оцінювання земель сільськогосподарського призначення та формування нової державної політики у сфері земельних відносин.

**Ключові слова:** земельна ділянка сільськогосподарського призначення, масова оцінка, нормативна грошова оцінка, ринкова вартість, цивільно-правова угода.

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні постає нагальна потреба у формуванні об'єктивного та прозорого механізму оцінювання земель сільськогосподарського призначення. Існуюча система нормативної грошової оцінки (НГО), яка десятиліттями залишалася основою для визначення вартості земель та розрахунку податкових платежів, уже не відповідає реальним економічним умовам, динаміці ринку та сучасним вимогам управління земельними ресурсами. Значні відхилення між нормативною та рин-

ковою вартістю земель призводять до викривлення податкової бази, недоотримання доходів місцевими бюджетами та виникнення нерівних умов для суб'єктів господарювання.

Ситуація ускладнюється відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення, яке потребує достовірної, уніфікованої та регулярної оцінювальної інформації. Додатковим чинником, що загострює проблему, є воєнні дії та масштабні трансформації земельного фонду, включно з пошкодженням угідь, зміною структури земле-

користування та необхідністю об'єктивної фіксації наслідків руйнувань. У таких умовах традиційні методи оцінки виявляються недостатньо гнучкими та трудомісткими, тоді як масова оцінка, базована на сучасних геоінформаційних технологіях та автоматизованих моделях, здатна забезпечити своєчасне отримання достовірних даних.

Крім того, впровадження масової оцінки є важливою умовою гармонізації національного земельного законодавства з європейськими стандартами. Більшість країн ЄС використовують саме масовий підхід до оцінки земель як основу для податкових, реєстраційних та управлінських процедур. Для України це дозволить забезпечити порівнюваність оціночної інформації, посилити довіру до земельного ринку та створити конкурентне середовище для інвесторів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Сьогодні наукові та практичні дослідження щодо масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні набувають дедалі більшої ваги. Це зумовлено стратегічними реформами в земельній сфері, зокрема запуском пілотного проекту масової оцінки [1], нормативно-правовими змінами та активною цифровізацією Державного земельного кадастру.

Українськими вченими проводяться дослідження в сфері інформаційного забезпечення масової системи оцінки земель. Так в науковій праці [2] визначають відповідність інформації, зазначеної в існуючих державних реєстрах та базах даних, вимогам, встановленим для автоматизованих систем масової оцінки нерухомості, згідно зі стандартами, прийнятими Міжнародною асоціацією оціночних інспекторів (IAAO) (International Association of Assessing Officers) та роблять висновок про достатність таких даних для проведення масової оцінки неполіпшених земельних ділянок. Водночас автори висвітлюють проблему відсутності єдиної системи обміну інформацією, впровадження якої дозволило б використовувати існуючі відомості. Також досліджуються питання середньої ринкової вартості відносно НГО [3].

Дослідження закордонних вчених [4] направлені на вивчення питань вдосконалення проведення масової оцінки на базі стандартизованої LADM (Land Administration Domain Model), що забезпечує структуроване збереження атрибутів земельних ділянок, транзакцій і оцінок. Також уточнюються статистичні моделі оцінки – застосування багатофакторної регресії, штучних нейронних мереж [5-6].

Отже, узагальнення міжнародного досвіду свідчить про те, що ефективна система масової оцінки ґрунтується на поєднанні стандартизованих інформаційних моделей, повноцінних кадастрових даних та сучасних методів статистичного моделювання. Разом із тим, для України актуальним залишається питання адаптації цих підходів до національних умов, зокрема до специфіки ринку сільськогосподарських земель, структури державних реєстрів і чинної системи НГО. Саме тому важливим наступним кроком є розширення досліджень, спрямованих на порівняння ринкової вартості, визначеної під час масової оцінки, з показниками НГО, а також виявлення факторів, що зумовлюють їх розбіжності. Такі наукові напрацювання дозволять не лише підвищити точність моделювання, а й обґрунтувати можливі напрями модернізації національної системи оцінки земель.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження ринкової вартості, визначеної під час масової оцінки, для земель сільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу.** Пілотний проект із впровадження масової оцінки земель, започаткований в Україні відповідно до Постанови [1], становить ключовий етап у трансформації національної системи оцінювання земельних ресурсів. Проект передбачає створення та тестування комплексної моделі масової оцінки земель, яка ґрунтується на інтеграції просторових даних, інформації про реальні транзакції та багатофакторних моделей вартості. Центральним елементом проекту є формування геоінформаційної системи масової оцінки, що забезпечує накопичення, структурування та оброблення великомасштабних кадастрових та ринкових даних. Зокрема, було створено базу даних угод купівлі-продажу земельних ділянок, проведено аналіз атрибутивної інформації та здійснено їх класифікацію за подібними характеристиками на основі методів кластеризації [7].

Методична частина пілоту орієнтована на застосування сучасних математико-статистичних підходів, включно з гедонічними моделями, багатофакторною регресією, моделями машинного навчання та просторовою інтерполяцією. Такий інструментарій дозволяє прогнозувати ринкову вартість ділянок навіть за умов фрагментарності ринкових даних та неоднорідності земельного фонду.

Важливою складовою пілотного проекту є оцінка якості та узгодженості вихідних даних, отриманих з різних державних реєстрів, а також

визначення можливостей їх інтеграції в єдиний інформаційний контур. Результати первинної апробації виявили низку проблемних аспектів – зокрема, неповноту реєстру транзакцій, розбіжності у просторових межах ділянок, нестачу детальної інформації про ґрунтові та інфраструктурні показники. Усе це актуалізує потребу в подальшому удосконаленні державних кадастрових та реєстраційних систем [3].

Для аналізу особливостей впровадження масової оцінки варто дослідити ринок земель сільськогосподарського призначення (СГП), який ведеться в Україні з 2021 р. За даними [8] станом на липень 2025 р. було укладено більше 300 000 угод про продаж земельних ділянок СГП загальною площею близько 636 000 га. На рисунку 1 відображений розподіл кількості угод та площі проданих земель по роках.

Дані рисунку 1 визначають різкий спад кількості угод (26 %) і площі земельних ділянок (45 %) у 2022 р. порівняно з 2021 р., що викликано початком військової агресії РФ проти України і, як наслідок, відбулося блокування державних реєстрів і кадастрів до травня 2022 р., частина сільськогосподарських угідь опинилася під окупацією або опинилася в зоні бойових дій, сформувався екстремальний рівень невизначеності та ризиків для інвесторів та продавців. У 2023 і 2024 рр. проглядається значне зростання кількості угод (відповідно 57 % і 42 %) і площ земель (245 % і 72 %), що викликано адаптацією до воєнних дій, відбулося часткове відновлення роботи реєстрів та кадастрів. Також, на тлі інфляції та девальвації гривні земля розглядається як надійний інвестиційний актив (захисний актив), що не знецінюється і є «фізичним». Тенденція зростання кількості угод і площі проданих земель у 2025 р. спостерігається, бо враховані дані на 01.07.2025 р.

Динаміка середньої ціни 1 га землі за 2021–2025 роки відображає високу мінливість та стійкість ринку [9]:

1. Незважаючи на різке падіння обсягів угод у 2022 р. через військовий шок, ціна 1 га землі зросла з 35 389,61 грн (2021 р.) до 41 637,08 грн (2022 р.), що становить зростання на 18 %. Це зростання пояснюється самофільтрацією ризику (угоди уклалися в безпечніших регіонах) та інфляційним тиском.

2. Після невеликої корекції у 2023 р. до 40 077,32 грн, ціна збільшилася у 2024 р. до 47 822,34 грн, і у 2025 р. до 61 091,76 грн, досягнувши найвищого річного зростання +28 %. Ця експансія є прямим наслідком допуску юридичних осіб до ринку з 2024 року, що спричинило значне зростання попиту та забезпечило середньорічний темп зростання на рівні 15 % за весь період.

Динаміка ринку земель у 2025 р. характеризується посиленням регіональної диференціації цін та обсягів угод, що обумовлено нерівномірним впливом військових ризиків та інвестиційною привабливістю. Регіони, що розташовані на Заході та в Центрі України (зокрема, Київська, Тернопільська, Львівська і Івано-Франківська області) є лідерами за обсягом угод та ціною (досягаючи 123 949,98 грн/га) завдяки їхній відносній безпеці та високій якості ґрунтів. Натомість, прифронтові та південно-східні області (Сумська, Харківська, Запорізька, Херсонська) продовжать демонструвати найнижчу ліквідність та ціни, оскільки основні гравці ринку, особливо юридичні особи, мінімізують ризики, фокусуючись на безпечніших активах після відкриття ринку для компаній у 2024 р.

Для здійснення дослідження та проведення аналізу вартості земельних ділянок, отриманої за результатами масової оцінки, обрано два

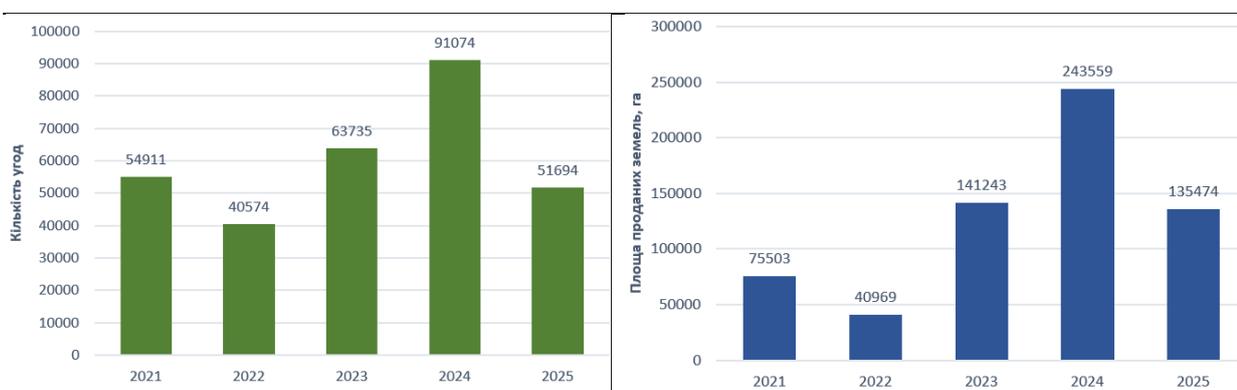


Рис. 1. Кількісні показники щодо продажу земельних ділянок СГП станом на 01.07.2025 р.

види цільового призначення земель СГП – 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і 01.02 для ведення фермерського господарства. Земельні ділянки розташовані во Львівській, Київській та Харківській областях. Всього було проаналізовано 48 земельних ділянок (по 16 в кожній області). Для дослідження розраховано значення середньої НГО і середньої вартості масової оцінки досліджуваних земельних ділянок, а також середня ринкова вартість земель СГП у відповідній області, які відображаються на сайті Держгеокадастру в розділі «Моніторинг земельних відносин» [9] станом на 01.07.2025 р. За результатами аналізу зазначених величин побудовано діаграму (рис. 2).

Для Харківської, Київської та Львівської областей демонструються значні регіональні відмінності у результатах оцінки та реальних ринкових цінах на землю. Ключовою особливістю є диспропорція між середніми НГО, масовою оцінкою та середньою ринковою ціною.

У Харківській області НГО та масова оцінка є надзвичайно близькими (30 086 грн/га проти 29 983 грн/га), що свідчить про високу кореляцію між цими адміністративними методами. Однак, обидві оцінки істотно занижені порівняно з реальною середньою ринковою ціною (43 653 грн/га), становлячи лише близько 69 % від ринкової вартості.

Київська область демонструє найбільший розрив між НГО та іншими показниками. Середня НГО (23 556 грн/га) є найнижчою серед трьох областей, але при цьому середня ринкова ціна

(80 686 грн/га) є найвищою. Масова оцінка (52 766 грн/га) значно вища за НГО, але становить лише близько 65 % від ринкової ціни. Висока ринкова вартість обумовлена ефектом близькості до столиці та розвинутою інфраструктурою.

Львівська область представляє унікальну ситуацію. НГО (15 979 грн/га) є найнижчою серед усіх трьох областей. Проте масова оцінка (141 520 грн/га) більш ніж удвічі перевищує найвищу ринкову ціну (80 686 грн/га у Київській обл.) і майже вдвічі перевищує власну середню ринкову ціну (74 302 грн/га).

Значне зростання ринкової вартості землі у Київській та Львівській областях є частково обумовлено геополітичними факторами та диференціацією ризиків. Зокрема, нижчий військовий ризик Львівської області (завдяки її географічній віддаленості від лінії фронту) спричинив підвищення інвестиційного попиту.

**Висновки.** У даному дослідженні визначено основні особливості впровадження масової оцінки земель СГП в Україні, а саме:

1. Пілотний проєкт впровадження масової оцінки земель в Україні ґрунтується на сучасних математичних та просторово-аналітичних підходах, що поєднують ГІС-технології, автоматизовану обробку великих даних та інструменти машинного навчання. Головною його метою є формування об'єктивної та прозорої системи визначення ринкової вартості земельних ділянок, здатної забезпечувати надійні прогнози навіть за умов високої волатильності та нестабільності земельного ринку.

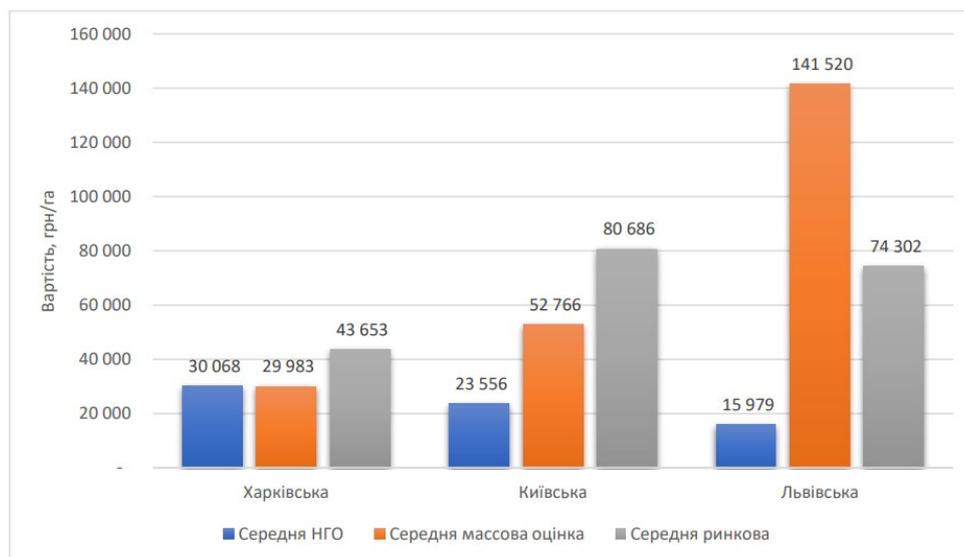


Рис. 2. Порівняння середніх значень НГО, вартості масової оцінки і середньої ринкової вартості по областям

2. Було виявлено низку системних обмежень, пов'язаних із якістю вихідних даних. Найсуттєвішими проблемами стали неповнота реєстру транзакцій, фрагментарність відомостей про угоди, а також неспівставність просторової інформації між державними реєстрами. Подібні недоліки значно ускладнюють побудову точних моделей оцінки та знижують загальну достовірність розрахунків.

3. Попри наявні труднощі, ринок земель сільськогосподарського призначення у 2021–2025 роках продемонстрував стійкість, адаптивність та відчутну динамічність. Після різкого падіння кількості угод у 2022 році, спричиненого повномасштабною війною, уже у наступні роки спостерігалось активне відновлення ринкової активності. Земля стала для інвесторів відносно надійним активом в умовах воєнної невизначеності, що сприяло стабільному зростанню середньої ціни – у середньому на 15 % щороку. Додатковий вплив мало відкриття ринку для юридичних осіб у 2024 році, що стимулювало попит і спричинило суттєве зростання вартості.

4. Порівняльний аналіз показав суттєвий дисбаланс між різними видами оцінки. НГО, яка досі використовується у регуляторних і фіскальних

механізмах, значно відстає від реальних ринкових показників і фактично не відображає сучасної економічної ситуації. Масова оцінка, навпаки, покликана наблизити оціночні значення до ринку, проте її результати виявляються неоднорідними: у Харківській області простежується майже повна кореляція з НГО, а у Львівській – моделі демонструють аномально завищену вартість порівняно з фактичними ринковими угодами.

5. Ключовими чинниками ціноутворення на землі стають не стільки просторові характеристики – такі як відстань до доріг чи адміністративних центрів, – скільки геополітичні та безпекові. Області з нижчими воєнними ризиками, зокрема Львівська та Київська, отримують виражене збільшення вартості, тоді як регіони, що зазнали воєнного навантаження, демонструють стриманіший розвиток ринку.

Отже, масова оцінка земель є перспективним інструментом модернізації державної земельної політики, проте її ефективність безпосередньо залежить від повноти та якості вихідних даних. Подальший успіх цієї реформи вимагатиме комплексного вдосконалення державних реєстрів, стандартизації просторової інформації та підвищення прозорості земельних транзакцій.

#### Список літератури:

1. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 р. № 1078. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.11.2025).
2. Kuryltsiv R., Myronov O. Analysis of information support in the context of establishing a mass appraisal system for land in Ukraine. *Geodesy, cartography and aerial photography*. 2024. Issue 99. P. 45–56. DOI <https://doi.org/10.23939/istcgcap2024.99.038>
3. Deininger K., Ali D., Bukin M., Martyn R. Transition from Normative to Market-Based Mass Valuation of Agricultural Lands in Ukraine. Rome : FAO, 2024. 72 p.
4. Buuveibaatar, D., Lee, S., Lee, J. Valuation Information Model for Mass Appraisal based on LADM: Case of Mongolia. *Land*. 2023. Vol. 12(4). 893. DOI <https://doi.org/10.3390/land12040893>
5. Karataş, M., Karaduman, H. Application of MRA and ANN for mass appraisal of agricultural lands outside zoning plans in Turkey. *Turkish Journal of Geosciences*. 2023. Vol. 35(8). P. 761–775. DOI <https://doi.org/10.48053/turkgeo.1213142>
6. Srebalová, L., Srebal, M. Agricultural land valuation in the context of land consolidation in Slovakia. *Administrative Sciences*. 2022. Vol. 12(4). 174. DOI <https://doi.org/10.3390/admsci12040174>
7. Публічний звіт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру за 2024 р. URL: [https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/03/publichnyj-zvit\\_2024.pdf](https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/03/publichnyj-zvit_2024.pdf)
8. The price of land per hectare has increased by 60% since the launch of the land market. URL: <https://opendatabot.ua/en/analytics/land-2025>
9. Моніторинг ринку земель. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>

#### **Pilicheva M.O. FEATURES OF IMPLEMENTATION OF MASS APPRAISAL OF AGRICULTURAL LAND**

*The article addresses topical issues regarding the implementation of mass appraisal of agricultural land in Ukraine amidst the transformation of land relations, the opening of the land market, and the growing role of reliable appraisal information. It is emphasized that the current system of normative monetary valuation (NMV), which has been used for many years as the basic tool for taxation and regulation of land relations, does not reflect modern economic conditions, leading to significant discrepancies between the nominal and*

*market values of land plots. The content and methodological foundations of the pilot project for mass land appraisal are revealed, which involves the integration of spatial data, transaction information, and the use of complex mathematical models, including hedonic regression, spatial interpolation, and machine learning methods. The study analyzes the problems concerning the quality of source data contained in state registers, particularly the incompleteness of transaction records, inconsistencies in cadastral information, and the lack of attributive characteristics. It is determined that these limitations significantly impact the accuracy of mass appraisal and necessitate the systematic improvement of the information infrastructure. An analysis of the dynamics of the agricultural land market for 2021–2025 was conducted, which showed its adaptability in the face of military risks, as well as an average annual land price increase of 15%. Particular attention is paid to regional differences, which are decisively influenced by geopolitical and security factors—specifically, the increase in value in relatively safe regions and a significant decrease in activity in front-line territories. For a deeper analysis, three types of value—NMV, mass appraisal, and market price—were compared using land data from three regions (Kyiv, Lviv, and Kharkiv). The results demonstrate significant disparities: ranging from an almost complete correlation between NMV and mass appraisal in the Kharkiv region to an anomalously overstated mass value in the Lviv region. It is shown that NMV is systematically undervalued across all regions and cannot serve as a benchmark for the modern market, while mass appraisal requires further methodological calibration and algorithm refinement. The research findings can serve as a basis for improving approaches to the appraisal of agricultural land and shaping new state policy in the field of land relations.*

**Key words:** *agricultural land plot, mass appraisal, normative monetary valuation, market value, civil law transaction.*

Дата надходження статті: 18.11.2025

Дата прийняття статті: 05.12.2025

Опубліковано: 30.12.2025