

УДК 332.63:631.11

DOI: <https://doi.org/10.37734/2409-6873-2026-3-20>

ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВІДПОВІДНОСТІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

І. В. ЮРЧЕНКО

кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,

Національний науковий центр

«Інститут аграрної економіки»

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

Анотація. Метою статті є розроблення науково обґрунтованих напрямів організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки (НГО) земель сільськогосподарського призначення в умовах функціонування ринку земель та дії воєнного стану в Україні. **Результати.** Встановлено, що жоден із суб'єктів багаторівневої системи організаційного забезпечення НГО не несе інституційної відповідальності за ринкову відповідність оцінки як системний результат. Виявлено чотири групи взаємопов'язаних проблем: інституційні, процедурно-методичні, інформаційно-координаційні та зумовлені воєнним станом. Обґрунтовано 16 заходів за блоками: інституційним, ринкового моніторингу, процедурним і воєнно-адаптаційним. Їх реалізація наблизить показники НГО до ринкових умов і підвищить ефективність фіскальної та регуляторної функцій системи оцінки земель.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, ринок земель, організаційне забезпечення, інституційна структура, Держгеокадастр, воєнний стан.

Постановка проблеми в загальному вигляді та зв'язок із найважливішими науковими чи практичними завданнями. Землі сільськогосподарського призначення є стратегічним національним ресурсом України, що визначає не лише продовольчу безпеку держави, а й її інвестиційну привабливість, фіскальний потенціал та соціально-економічний розвиток сільських територій. Ключову роль у системі земельних відносин виконує нормативна грошова оцінка (далі – НГО) таких земель: вона є базою для нарахування орендної плати, земельного податку, визначення розміру втрат сільськогосподарського виробництва, а також слугує основою економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель [2].

Попри свою ключову регуляторну роль, система нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення залишається значною мірою відірваною від реалій земельного ринку. Методологічні засади чинної оцінки ґрунтуються на нормативах капіталізованого рентного доходу, визначених на основі матеріалів економічної оцінки земель 1988 року та їх подальшої індексації. Хоча Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, певною мірою оновила методичну базу, її принципова конструкція лишається нормативно-рентною, тобто орієнтованою не на відображення ринкової вартості, а на адміністративно

встановлений еквівалент дохідності від використання земельної ділянки [10].

Ситуація кардинально змінилася у зв'язку із запровадженням в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. № 552–ІХ було знято заборону на відчуження та придбання земель сільськогосподарського призначення фізичними особами – громадянами України, яка діяла з 2001 року [8]. Починаючи з 1 липня 2021 р. громадяни отримали право на купівлю–продаж таких ділянок, а з 1 січня 2024 р. це право поширилося й на юридичних осіб, зареєстрованих відповідно до законодавства України [8]. Відтак в умовах функціонуючого земельного ринку формування реальних ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення стало об'єктивним процесом, а питання відповідності нормативної грошової оцінки ринковій вартості земель набуло принципово нового значення.

Невідповідність між нормативною грошовою оцінкою та реальними ринковими цінами на землю є системною проблемою, що породжує численні деструктивні наслідки: заниження орендної плати відносно ринкових показників, викривлення фіскального навантаження на землекористувачів, відсутність адекватних стимулів до раціонального використання земель, ускладнення інвестиційного клімату на аграрному ринку [14].

Наростає потреба в максимальному наближенні результатів грошової оцінки земель до ринкових реалій, її диференціації відповідно до місця розташування, правового режиму використання та виробничих характеристик окремих ділянок і масивів.

Особливої гостроти ця проблема набуває в умовах воєнного стану, введеного в Україні з 24 лютого 2022 р. Повномасштабне збройне вторгнення спричинило суттєві зміни дохідності сільськогосподарського виробництва, руйнування значних масивів угідь, деформацію соціально-економічного стану постраждалих сільських територій. Закон України «Про оцінку земель», доповнений у 2022 році пунктом 1–1 розділу VI «Прикінцеві положення», передбачає, що під час дії воєнного стану цей Закон застосовується з урахуванням особливостей, встановлених пунктами 27, 28 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України [1; 2]. Однак зазначені особливості мають переважно обмежувально-мораторний, а не конструктивно-адаптаційний характер, тоді як реальна практика оцінки потребує системних організаційних рішень щодо врахування воєнних наслідків.

Проблема ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є, таким чином, багатовимірною: вона охоплює методологічний, нормативно-правовий, інституційний та організаційний виміри. Саме організаційне забезпечення – як сукупність механізмів, процедур та інституційних взаємодій між суб'єктами оціночної діяльності – визначає реальну спроможність системи грошової оцінки адекватно реагувати на ринкові сигнали, своєчасно оновлювати показники оцінки та забезпечувати їх достовірність і актуальність в умовах мінливого економічного середовища. Розробка науково обґрунтованих напрямів удосконалення організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є, отже, актуальним науковим завданням, що має як теоретичне, так і прикладне значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення традиційно перебуває в центрі уваги вітчизняної аграрно-економічної науки. В. Я. Месель-Веселяк та М. М. Федоров обґрунтували методичний підхід до визначення нормативного диференціального рентного доходу на основі природної врожайності зернових культур і нормативних виробничих витрат, наголосивши на застарілості показників оцінки, не оновлюваних із середини 1990-х років [19]. О. В. Ходаківська та І. В. Юрченко здійснили ретроспективний аналіз нормативно-правового забезпечення НГО та розкрили рентоутворюючі

чинники формування диференціального рентного доходу [15]. Організаційно-інституційний вимір цієї системи, утім, залишається дослідженим значно менше.

Інституційне забезпечення земельних відносин загалом досліджували Г. І. Шарий, М. В. Зось-Кіор та І. М. Кирилюк, які виявили незадовільний стан більшості складників управління земельними ресурсами (зокрема регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення оцінено лише на 27 %) [16], К. В. Слепньова – щодо інституційно-правових засад ведення Державного земельного кадастру [17], та І. В. Кошкалда зі співавторами – щодо геоінформаційного забезпечення галузевих кадастрів [18].

Узагальнення наведених праць засвідчує, що, попри ґрунтовне опрацювання методичних і рентних засад нормативної грошової оцінки та наявність досліджень загального інституційного забезпечення земельних відносин і кадастрової діяльності, цілісний теоретико-методичний підхід до організаційного забезпечення саме ринкової відповідності НГО земель сільськогосподарського призначення – з урахуванням функціонування ринку земель та впливу воєнного стану – у науковій літературі системно не розроблено, що й зумовлює актуальність цього дослідження.

Формування цілей статті (постановка завдання). Метою статті є розроблення науково обґрунтованих напрямів організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах функціонування земельного ринку та дії воєнного стану в Україні. Досягнення мети передбачає вирішення таких завдань: аналіз чинної системи організаційного забезпечення нормативної грошової оцінки в частині суб'єктного складу, повноважень та процедур взаємодії; виявлення системних проблем, що перешкоджають досягненню ринкової відповідності оцінки; обґрунтування напрямів удосконалення інституційної структури, механізмів моніторингу та процедур проведення й оновлення оцінки.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Організаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні здійснюється розгалуженою системою суб'єктів, що діють на різних рівнях державного управління – від органів законодавчої влади до безпосередніх виконавців оціночних робіт. Узагальнення повноважень основних суб'єктів наведено в таблиці 1.

Наведений розподіл повноважень свідчить про те, що система організаційного забезпечення НГО є трирівневою: рівень нормотворення та стратегічного управління (Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України), рівень виконавчого

Таблиця 1

**Суб'єкти організаційного забезпечення нормативної грошової оцінки
земель сільськогосподарського призначення в Україні**

№	Суб'єкт	Рівень	Основні повноваження у сфері НГО
1	Верховна Рада України	Законодавчий	Визначення засад державної політики у сфері земельних відносин; встановлення правових меж проведення НГО та системи суб'єктів оціночної діяльності [1; 2]
2	Кабінет Міністрів України	Виконавчий (загальна компетенція)	Затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок (постанова № 1147); координація земельної реформи; організація ведення Державного земельного кадастру [2; 10]
3	Мінагрополітики	Виконавчий (спеціальна компетенція)	Затвердження порядку проведення НГО земель окремих категорій відповідно до ст. 12 Закону «Про оцінку земель»; функція фактично не реалізується після скасування наказу № 262 у 2023 р. [2; 12]
4	Держгеокадастр	Виконавчий (спеціальна компетенція)	Ведення Державного земельного кадастру; моніторинг ринку земель на підставі даних ДРРП; видача витягів із технічної документації НГО [1; 2; 10]
5	Органи місцевого самоврядування	Місцевий	Ініціювання проведення НГО; затвердження технічної документації протягом місяця з дня надходження [2]
6	Суб'єкти оціночної діяльності	Виконавчий	Безпосереднє виконання оціночних робіт (юридичні особи – розробники документації із землеустрою) [2; 3]
7	Саморегулювні організації оцінювачів	Громадський	Контроль якості оцінки, участь у розробці методичних документів, представництво інтересів оцінювальної спільноти [7]

Джерело: складено автором за [1; 2; 3; 7; 10; 12]

адміністрування та методичного регулювання (Мінагрополітики, Держгеокадастр) і рівень безпосередньої організації та виконання оцінки (органи місцевого самоврядування, суб'єкти оціночної діяльності, саморегулювні організації) [2]. Проте, попри чітке нормативне розмежування повноважень, жоден із зазначених суб'єктів не несе інституційної відповідальності за загальний стан ринкової відповідності НГО як системного результату: Закон України «Про оцінку земель» визначає державне регулювання у цій сфері через призму об'єктивності та законності проведення оцінки, однак вимога ринкової відповідності серед його цілей прямо не фігурує [2].

Нормативно-правова база організації проведення НГО є багаторівневою і включає базові законодавчі акти загального земельного регулювання – Земельний кодекс України [1], Закон України «Про землеустрій» [3], Закон України «Про охорону земель» [4], Закон України «Про Державний земельний кадастр» [5], Закон України «Про оренду землі» [6], – а також спеціальне законодавство у сфері оцінки земель: Закон України «Про оцінку земель» [2] та Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [7]. Методичною основою слугує Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, яка визначає розрахункову формулу [10]:

$$C_n = P_d \times H_{pd} \times K_m^1 \times K_m^2 \times K_m^3 \times K_m^4 \times K_{up} \times K_{mz} \times K_{ni},$$

де P_d – площа ділянки; H_{pd} – норматив рентного доходу; K_m^1 – K_m^4 – коефіцієнти місцезнаходження; K_{up} – коефіцієнт цільового призначення; K_{mz} – коефіцієнт особливостей використання; K_{ni} – коефіцієнт індексації [10]. Порядок ведення Державного земельного кадастру (постанова № 1051) встановлює вимоги до внесення відомостей НГО у вигляді структурованого електронного документа [11].

Процедура проведення НГО охоплює п'ять послідовних стадій: ініціювання оцінки рішенням органу місцевого самоврядування або на договірних засадах [2]; виконання оціночних робіт суб'єктами господарювання, включеними до державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, та підготовку технічної документації [2; 3]; затвердження технічної документації відповідною радою в місячний строк [2]; внесення даних до Державного земельного кадастру та автоматизовану видачу витягів [10; 11]; щорічну індексацію оцінки на підставі індексу споживчих цін відповідно до статті 289 Податкового кодексу України, коефіцієнт якої за 2025 рік становив 1,08 для всіх категорій земель [13]. Закон встановлює обов'язкову періодичність повторної оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – не рідше одного разу на 5–7 років [2], однак дієвих механізмів примусового виконання цієї вимоги законодавство не передбачає, що є однією з причин хронічного відставання оціночних показників від динаміки земельного ринку.

Системний аналіз чинного організаційного забезпечення нормативної грошової оцінки

земель сільськогосподарського призначення дозволяє виявити чотири групи взаємопов'язаних проблем – інституційні, процедурно–методичні, інформаційно–координаційні та зумовлені воєнним станом (табл. 2).

Виявлені проблеми є взаємообумовленими: інституційна відсутність координаційного центру відповідальності унеможлиблює системне реагування на методичні вади, а прогалина у відомчому процедурному регулюванні, що утворилася після скасування Порядку 2017 р. без прийняття рівнозначного акту, залишає практику проведення НГО земель сільськогосподарського призначення в стані нормативної невизначеності на відомчому рівні [12]. Центральною методичною проблемою є принципова невідповідність рентно–нормативної конструкції чинної Методики ринковим підходам до визначення вартості землі: її вхідні дані є нормативними, а не ринковими, тоді як реальна ринкова вартість земельних ділянок формується під впливом продуктивності ґрунтів, розташування, доступності інфраструктури та кон'юнктури аграрних ринків [14]. Механізм індексації за індексом споживчих цін лише консервує і поглиблює структурний розрив між нормативними та ринковими показниками вартості сільськогосподарських земель, оскільки динаміка цін на землю має суттєво відмінну від загальної інфляції природу [14].

Специфічним для сучасного етапу є комплекс проблем, зумовлених повномасштабним збройним вторгненням та воєнним станом, введеним в Україні з 24 лютого 2022 р. Земельний кодекс України закріпив у пункті 27 розділу X «Перехідні положення» особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану [1], однак ці

особливості стосуються переважно договірних відносин оренди та реєстраційних процедур, а не системи оцінки земель як такої. Внаслідок цього значні масиви угідь на тимчасово окупованих або постраждалих від бойових дій територіях залишаються з формально незмінною НГО, яка не враховує ані фізичного пошкодження земель, ані деформації соціально–економічного стану сільських територій [1; 2]. Крім того, встановлене Земельним кодексом обмеження орендної плати на рівні не більше 8 відсотків НГО одиниці площі ріллі по відповідній області [1] за умов невідповідності НГО ринковій вартості може або обмежувати легітимні інтереси власників землі, або бути нереалістичним для орендарів у постраждалих регіонах – залежно від характеру відхилення нормативних показників від ринкових.

Таким чином, виявлені проблеми охоплюють усі рівні функціонування системи нормативної грошової оцінки – від інституційного та нормативно–правового до процедурного, інформаційного та воєнно–адаптаційного, що зумовлює необхідність комплексного підходу до вдосконалення організаційного забезпечення оцінки. Це, своєю чергою, потребує розробки комплексу взаємоузгоджених заходів за чотирма блоками: удосконалення інституційної структури суб'єктів організаційного забезпечення; запровадження механізмів ринкового моніторингу як організаційної основи оцінки; вдосконалення процедур проведення та оновлення оцінки; організаційні механізми врахування наслідків війни.

Удосконалення інституційної структури суб'єктів організаційного забезпечення. Ключовим заходом цього блоку є законодавче закріплення ринкової відповідності НГО як самостійної мети

Таблиця 2

Класифікація проблем організаційного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

№	Група проблем	Сутність проблеми
1	Інституційні	Відсутність єдиного координаційного центру відповідальності за ринкову відповідність НГО; прогалина у відомчому процедурному регулюванні після скасування наказом Мінагрополітики № 716 від 04.04.2023 р. Порядку 2017 р. (наказ № 262); слабкість механізмів примусової періодичної переоцінки; недостатнє використання даних моніторингу ринку земель при формуванні оціночних показників [2; 12]
2	Процедурно–методичні	Рентно–нормативний характер Методики № 1147, що ґрунтується на нормативах капіталізованого рентного доходу з матеріалів економічної оцінки 1988 р.; індексація НГО за загальним індексом споживчих цін, що не відображає ринкової динаміки цін на землю; тривалість децентралізованої процедури переоцінки [10; 14]
3	Інформаційно–координаційні	Неактуальність даних бонітування ґрунтів у Державному земельному кадастрі; відсутність інтеграції між ДРРП, Держстатом, Державною податковою службою та ДЗК у частині ринкових індикаторів [2; 14]
4	Зумовлені воєнним станом	Відсутність механізмів тимчасового коригування НГО для ділянок у зонах бойових дій чи на тимчасово окупованих територіях; невідображення фізичного пошкодження угідь у показниках оцінки; обмеження орендної плати на рівні 8 % НГО без урахування ринкового відхилення [1; 2]

Джерело: складено автором

державного регулювання у сфері оцінки земель: чинна стаття 25 Закону України «Про оцінку земель» такої вимоги прямо не передбачає [2], тому пропонується доповнити її відповідним положенням. Другим заходом є формування міжвідомчого координаційного органу за участі Мінагрополітики, Держгеокадастру, Держстату, Мін'юсту та Державної податкової служби, завданнями якого мають бути моніторинг розриву між нормативною та ринковою вартістю земель, ініціювання перегляду методологічних засад оцінки та інформаційний обмін між реєстрами [14].

Третім заходом є відновлення відомчого процедурного регулювання НГО, прогалина в якому утворилася після скасування наказом Мінагрополітики № 716 від 4 квітня 2023 р. Порядку 2017 р. (наказ № 262) [12]. Четвертим заходом є запровадження стимулів своєчасного оновлення НГО органами місцевого самоврядування – прив'язка права на цільові субвенції для землевпорядних робіт до виконання вимоги щодо своєчасної переоцінки, що узгоджується зі статтею 24 Закону України «Про оцінку земель» [2].

Запровадження механізмів ринкового моніторингу як організаційної основи оцінки. Центральним заходом є організаційне інтегрування даних ринкового моніторингу до інформаційної основи НГО: Держгеокадастр вже здійснює такий моніторинг на підставі відомостей ДРРП [2], проте механізму використання цих даних при оновленні нормативів рентного доходу законодавчо не закріплено. Пропонується встановити відповідний обов'язок Кабінету Міністрів України та Мінагрополітики, а також розробити механізм порівняльного аналізу нормативних і ринкових показників у розрізі природно-сільськогосподарських районів та одиниць NUTS координаційним органом [14].

Важливим напрямом є організаційне забезпечення реалізації пілотного проекту масової оцінки земель, запровадженого Законом України від 2 травня 2023 р. № 3065-ІХ [9]; реалізація проекту потребує інформаційної взаємодії між ДЗК та ДРРП, побудови математично-статистичної моделі та відповідної інфраструктури управління даними. Завершує цей блок диференціація механізму індексації НГО залежно від динаміки ринкових цін у відповідних природно-сільськогосподарських районах, що потребує перегляду статті 289 Податкового кодексу України.

Вдосконалення процедур проведення та оновлення нормативної грошової оцінки. Першим заходом є включення до технічної документації з НГО обов'язкового розділу про ринкову відповідність – порівняльного аналізу показників НГО та середніх ринкових цін і орендних ставок за попередні три роки, що має бути передбачено новим Порядком НГО. Другим заходом є розробка методичних рекомендацій щодо формування оці-

ночних районів з урахуванням ринкових факторів вартості – транспортної доступності, меліоративної інфраструктури, щільності земельного ринку, – які нині враховуються недостатньо [14].

Третім заходом є актуалізація даних про якісний стан ґрунтів у Державному земельному кадастрі: бонітування має проводитися не рідше одного разу на 7 років [2], що потребує відповідного фінансування та координації між Держгеокадастром і Мінагрополітики. Четвертим заходом є закріплення механізму позачергового перегляду НГО у випадках суттєвого відхилення ринкових цін від нормативних показників – зокрема, за критерієм перевищення ринковою ціною НГО більш ніж удвічі або відставання від неї більш ніж на 30 %, шляхом доповнення статті 18 Закону України «Про оцінку земель» [2].

Організаційні механізми врахування наслідків війни при проведенні оцінки. Першим заходом є розробка системи коригуючих коефіцієнтів НГО для земельних ділянок, що постраждали від бойових дій, які відображатимуть ступінь фізичного пошкодження угідь, зниження продуктивного потенціалу та погіршення доступності ділянок; методологічна основа для таких коефіцієнтів може спиратися на Закон України «Про охорону земель» [4] та міжнародний досвід оцінки збитків від конфліктів, що вимагає внесення змін до Методики НГО (постанова № 1147) [10]. Другим заходом є розробка механізму тимчасового зупинення або коригування застосування НГО для ділянок у зонах активних бойових дій або на тимчасово окупованих територіях, оскільки чинне законодавство передбачає окремі адаптації земельних відносин в умовах воєнного стану [1], але не містить прямого механізму коригування показників НГО для таких ділянок.

Третім заходом є пріоритетне бонітування ґрунтів та оновлення НГО у деокупованих і постраждалих регіонах у рамках програм відновлення, з фінансуванням за рахунок державного бюджету та міжнародних фондів. Четвертим заходом є регіональна диференціація нормативів капіталізованого рентного доходу з урахуванням соціально-економічного стану постраждалих від війни територій, оскільки погіршення інвестиційної привабливості й дохідності виробництва у прифронтових регіонах є задокументованим фактом, що має відобразитися в оціночних показниках.

Систематизоване узагальнення всіх запропонованих заходів за чотирма блоками наведено в таблиці 3.

Таким чином, запропоновані напрями вдосконалення організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення охоплюють усі виявлені проблемні виміри – інституційний, методичний, процедурний та інфор-

Таблиця 3

Систематизація заходів щодо напрямів удосконалення організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

№	Блок напрямку	Захід
1	Інституційна структура	Законодавче закріплення ринкової відповідності НГО як мети державного регулювання (доповнення ст. 25 Закону «Про оцінку земель») [2]
2	Інституційна структура	Формування міжвідомчого координаційного органу з питань ринкової відповідності НГО (Мінагрополітики, Держгеокадастр, Держстат, Мін'юст, ДПС) [14]
3	Інституційна структура	Відновлення відомчого процедурного регулювання НГО (новий порядок Мінагрополітики замість скасованого наказу № 262) [2; 12]
4	Інституційна структура	Запровадження стимулів своєчасного оновлення НГО органами місцевого самоврядування (прив'язка цільових субвенцій) [2]
5	Ринковий моніторинг	Організаційне інтегрування даних ринкового моніторингу Держгеокадастру до інформаційної основи НГО [2]
6	Ринковий моніторинг	Порівняльний аналіз нормативних і ринкових показників у розрізі природно-сільськогосподарських районів та одиниць NUTS [14]
7	Ринковий моніторинг	Організаційне забезпечення пілотного проєкту масової оцінки земель [2; 9]
8	Ринковий моніторинг	Диференціація механізму індексації НГО залежно від регіональної ринкової динаміки
9	Процедурне вдосконалення	Включення до технічної документації обов'язкового розділу про ринкову відповідність НГО
10	Процедурне вдосконалення	Методичні рекомендації щодо формування оціночних районів з урахуванням ринкових факторів вартості [14]
11	Процедурне вдосконалення	Актуалізація даних бонітування ґрунтів у Державному земельному кадастрі [2]
12	Процедурне вдосконалення	Закріплення механізму позачергового перегляду НГО при суттєвому відхиленні від ринкових цін [2]
13	Воєнно-адаптаційний	Коригуючі коефіцієнти НГО для земельних ділянок, що постраждали від бойових дій [4; 10]
14	Воєнно-адаптаційний	Тимчасове зупинення або коригування застосування НГО в зонах бойових дій чи на окупованих територіях [1]
15	Воєнно-адаптаційний	Пріоритетне бонітування ґрунтів та оновлення НГО у деокупованих і постраждалих регіонах
16	Воєнно-адаптаційний	Регіональна диференціація нормативів рентного доходу з урахуванням наслідків війни

Джерело: складено автором

маційний – і формують цілісну систему заходів, реалізація яких дозволить поступово наблизити нормативні показники оцінки до реального стану земельного ринку, підвищити ефективність фінансових та регуляторних функцій оцінки та забезпечити більш справедливий розподіл економічних вигід від використання земель сільськогосподарського призначення.

Висновки із зазначених проблем і перспективи подальших досліджень у поданому напрямі. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні є ключовим інструментом регулювання земельних відносин, що визначає базу оподаткування, орендну плату та економічні стимули до раціонального землекористування. Запровадження ринку земель у 2021 році кардинально підвищило вимоги до ринкової відповідності цієї системи, перетворивши її з технічної процедури на чинник формування конкурентного та справедливого ринкового середовища.

Організаційне забезпечення нормативної грошової оцінки є багаторівневою системою, у якій розподіл повноважень між суб'єктами не передбачає чіткої інституційної відповідальності за ринкову відповідність оцінки як системного результату. Це фундаментальна вада, що породжує всі інші проблеми: процедурні, методичні, інформаційні та воєнно-адаптаційні.

Виявлені чотири групи проблем – інституційні, процедурно-методичні, інформаційно-координаційні та зумовлені воєнним станом – є взаємообумовленими. Без усунення інституційного ядра (відсутності координаційного центру відповідальності та прогалини у відомчому регулюванні після скасування Порядку 2017 р.) жодні методичні чи процедурні вдосконалення не матимуть системного ефекту.

Запропоновані 16 заходів за чотирма блоками – інституційним, ринкового моніторингу, процедурним і воєнно-адаптаційним – формують цілісну

архітектуру організаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки. Першочерговими є заходи, що не потребують законодавчих змін: розроблення нового Порядку НГО земель сільськогосподарського призначення та формування міжвідомчого координаційного органу.

Реалізація запропонованих напрямів у комплексі забезпечить поступове наближення нормативних показників оцінки до реального стану земельного ринку, підвищить ефективність фінансових та регуляторних функцій системи оцінки

й сприятиме справедливому розподілу економічних дивідендів від використання земель сільськогосподарського призначення в інтересах власників, орендарів і держави.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з кількісною оцінкою фінансового ефекту від запропонованих організаційних заходів, розробкою методики розрахунку коригуючих коефіцієнтів для постраждалих від війни земель та обґрунтуванням конкретних параметрів регіональної диференціації нормативів капіталізованого рентного доходу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 06.07.2026).
2. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378–IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 06.07.2026).
3. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858–IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 06.07.2026).
4. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962–IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 06.07.2026).
5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613–VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 06.07.2026).
6. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161–XIV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 06.07.2026).
7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658–III / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 06.07.2026).
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 р. № 552–IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20> (дата звернення: 06.07.2026).
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки : Закон України від 2 травня 2023 р. № 3065–IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-IX> (дата звернення: 06.07.2026).
10. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 / Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p> (дата звернення: 06.07.2026).
11. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 / Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p> (дата звернення: 06.07.2026).
12. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262 : зареєстровано в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 р. за № 679/30547 : втратив чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 4 квітня 2023 р. № 716. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (дата звернення: 06.07.2026).
13. Щодо індексації нормативної грошової оцінки земель за 2025 рік : офіційне повідомлення Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 06.07.2026).
14. Зміст науково-дослідної роботи за проектом 2026–2028 рр. «Розробити напрями організаційно-економічного забезпечення ринкової відповідності грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» / Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» НААН України. Київ, 2026. (Внутрішній документ установи).
15. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: рентоутворюючі чинники. *Землепорядний вісник*. 2017. № 7. С. 14–18.
16. Шарий Г. І., Зось–Кіур М. В., Кирилюк І. М. Інституційна модель земельних відносин в Україні. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія «Економічні науки»*. 2020. № 2. С. 106–116. DOI: <https://doi.org/10.31651/2076-5843-2020-2-107-116>
17. Слепньова К. В. Інституційно-правові засади ведення державного земельного кадастру : дис. ... д-ра філософії : 081 «Право». Одеса : Національний університет «Одеська юридична академія», 2025. 240 с.
18. Кошкалда І. В., Домбровська О. А., Сопов Д. С., Бутов А. М. Геоінформаційні технології у галузевих кадастрах: напрями розвитку. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2021. Т. 6. № 4. С. 249–258. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-4-30>

19. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22–29.

REFERENCES

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy: vid 25 zhovtnia 2001 r. № 2768-III [Land Code of Ukraine from October 25, 2001, No. 2768-III]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
2. Zakon Ukrainy "Pro otsinku zemel": vid 11 hrudnia 2003 r. № 1378-IV [Law of Ukraine "On Land Valuation" from December 11, 2003, No. 1378-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
3. Zakon Ukrainy "Pro zemleustrii": vid 22 travnia 2003 r. № 858-IV [Law of Ukraine "On Land Management" from May 22, 2003, No. 858-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrainy "Pro okhoronu zemel": vid 19 chervnia 2003 r. № 962-IV [Law of Ukraine "On Land Protection" from June 19, 2003, No. 962-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
5. Zakon Ukrainy "Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr": vid 7 lypnia 2011 r. № 3613-VI [Law of Ukraine "On the State Land Cadastre" from July 7, 2011, No. 3613-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
6. Zakon Ukrainy "Pro orendu zemli": vid 6 zhovtnia 1998 r. № 161-XIV [Law of Ukraine "On Land Lease" from October 6, 1998, No. 161-XIV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
7. Zakon Ukrainy "Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini": vid 12 lypnia 2001 r. № 2658-III [Law of Ukraine "On the Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity in Ukraine" from July 12, 2001, No. 2658-III]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
8. Zakon Ukrainy "Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia": vid 31 bereznia 2020 r. № 552-IX [Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Land" from March 31, 2020, No. 552-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
9. Zakon Ukrainy "Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia pravovoho rehuliuвання vchynennia notarialnykh ta reiestratsiinykh dii pry nabutti prav na zemelni dilianky": vid 2 travnia 2023 r. № 3065-IX [Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Improvement of the Legal Regulation of Notarial and Registration Actions upon Acquisition of Rights to Land Plots" from May 2, 2023, No. 3065-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-IX> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
10. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy "Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok": vid 3 lystopada 2021 r. № 1147 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Methodology for the Normative Monetary Valuation of Land Plots" from November 3, 2021, No. 1147]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
11. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy "Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnogo kadas-tru": vid 17 zhovtnia 2012 r. № 1051 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre" from October 17, 2012, No. 1051]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
12. Nakaz Ministerstva aharnoi polityky ta prodovolstva Ukrainy "Pro zatverdzhennia Poriadku normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia": vid 23 travnia 2017 r. № 262 [Order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine "On Approval of the Procedure for the Normative Monetary Valuation of Agricultural Land" from May 23, 2017, No. 262] (repealed by Order No. 716 of April 4, 2023). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
13. Shchodo indeksatsii normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel za 2025 rik: ofitsiine povidomlennia Derzhavnoi sluzhby Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafiï ta kadastru [On the Indexation of the Normative Monetary Valuation of Land for 2025: official notice of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre]. Available at: <https://land.gov.ua> (accessed July 6, 2026). [in Ukrainian].
14. Zmist naukovykh doslidnoï roboty za proiekto 2026–2028 rr. "Rozrobyty napriamy orhanizatsiino-ekonomich-noho zabezpechennia rynkovoi vidpovidnosti hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia" [Content of the Research Project 2026–2028 "Developing Directions of Organizational and Economic Support for Market Conformity of the Monetary Valuation of Agricultural Land"]. (2026). Kyiv: Natsionalnyi naukovyi tsentr "Instytut aharnoi ekonomiky" NAAN Ukrainy [in Ukrainian].
15. Khodakivska O. V. & Yurchenko I. V. (2017). Normatyvna hroshova otsinka zemel silskohospodarskoho pryznachennia: rentoutvoriuiuchi chynnyky [Normative monetary valuation of agricultural land: rent-forming factors]. *Zemlevporiadnyi visnyk – Land Management Bulletin*, no. 7, pp. 14–18 [in Ukrainian].
16. Instytutsiina model zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Institutional model of land relations in Ukraine]. *Visnyk Cherkaskoho natsionalnoho universytetu imeni Bohdana Khmelnytskoho. Seriia "Ekonomichni nauky" – Bulletin of the Bohdan Khmelnytsky National University of Cherkasy. Series "Economic Sciences"*, no. 2, pp. 106–116.

17. Slepova K. V. (2025). Instytutsiino–pravovi zasady vedennia derzhavnoho zemelnogo kadastru [Institutional and legal foundations of maintaining the State Land Cadastre]. Doctor of Philosophy thesis. Odesa: Natsionalnyi universytet "Odeska yurydychna akademiia" [in Ukrainian].

18. Heoinformatsiini tekhnolohii u haluzevykh kadastrakh: napriamy rozvytku [Geoinformation technologies in sectoral cadastral directions of development]. *Ukrainskyi zhurnal prykladnoi ekonomiky ta tekhniky – Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*, vol. 6, no. 4, pp. 249–258.

19. Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodological approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK – Economy of AIC*, no. 2, pp. 22–29

Igor Yurchenko, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics". **Organizational support for market conformity of the normative monetary valuation of agricultural land.**

Annotation. The purpose of the article is to develop scientifically grounded directions for the organizational support of market conformity of the normative monetary valuation (NMV) of agricultural land under the conditions of the operating land market in Ukraine, introduced by the Law of Ukraine dated 31 March 2020, No. 552-IX (which granted citizens the right to buy and sell agricultural land plots from 1 July 2021 and legal entities from 1 January 2024), and under martial law. **Methodology of research.** The achievement of the purpose set in the article is carried out with the help of the following research methods: logical generalization and scientific abstraction; systematic and comparative legal analysis of the current legislation; structural analysis; analytical and abstract-logical methods. **Findings.** It is established that the organizational support of the NMV is carried out by a multilevel system of subjects – the Verkhovna Rada of Ukraine, the Cabinet of Ministers of Ukraine, the Ministry of Agrarian Policy and Food, the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, local self-government bodies and valuation entities – none of which, however, bears institutional responsibility for the market conformity of the valuation as a systemic outcome. Four groups of interrelated problems are identified: institutional (the absence of a coordination centre, the regulatory gap in departmental procedural regulation that emerged after the 2017 Procedure was repealed in 2023, and the weakness of mechanisms enforcing timely revaluation within the statutory five-to-seven-year period); procedural and methodological (the rent-normative nature of the current methodology, which is grounded in capitalized rental income rather than market value, and the inadequacy of the indexation mechanism, which relies on the general consumer price index rather than land market dynamics); informational and coordination (the outdated soil quality data in the State Land Cadastre and the absence of integration between the State Register of Property Rights, the State Statistics Service and cadastral information systems); and war-related (the lack of mechanisms to account for the physical damage of agricultural land, the deformation of land markets in front-line and de-occupied territories, and the socio-economic decline of affected rural communities). A comprehensive set of improvement directions is substantiated across four blocks: institutional, monitoring, procedural and war-adaptation. **Practical value.** The implementation of the proposed directions would allow the results of the normative monetary valuation to be brought substantially closer to actual land market conditions, strengthening the fiscal and regulatory functions of the valuation system and ensuring a fairer distribution of the economic benefits derived from the use of agricultural land in Ukraine.

Keywords: normative monetary valuation, agricultural land, land market, organizational support, institutional structure, State Geocadastre, martial law.

Дата надходження статті: 14.07.2026

Дата прийняття статті до публікації: 07.08.2026

Дата публікації статті: 10.09.2026