ISSN 2306-1677 (Print) ISSN 2518-7325 (On-line)
Отримано: 27.07.2026; Прийнято: 07.08.2026; Опубліковано: 30.12.2026;
УДК 332.6:004:332.33(477) http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.04.09

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВІДПОВІДНОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

І.В. ЮРЧЕНКО,
кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,
E-mail: yourchenkoua@gmail.com
ORCID: 0000-0002-4967-1994
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»

Анотація. *У статті обґрунтовано напрями інформаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Предметом дослідження є сукупність інформаційних ресурсів та організаційно-технологічних механізмів, що визначають повноту, актуальність і достовірність даних, на яких ґрунтується оцінка. Мета дослідження полягає у виявленні проблем інформаційного забезпечення та розробленні напрямів його вдосконалення в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Методологічну основу становлять системний аналіз чинної системи інформаційного забезпечення за її складовими (Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та дані ринкового обігу, матеріали землеустрою і ґрунтових обстежень, національна інфраструктура геопросторових даних та відкриті дані), порівняльно-правовий аналіз нормативно-правових актів, а також опрацювання масиву трансакційних даних ринку земель за період липень 2021 р. – травень 2026 р. за стандартизованою методикою обчислення середньозваженої ринкової ціни. Установлено, що інформація становить формотворчу основу оцінки, а не її допоміжний елемент, оскільки жодне методичне рішення не здатне компенсувати відсутності, застарілості чи недостовірності первинних даних. Виявлено п'ять взаємопов'язаних проблем: неповноту наповнення кадастру оціночними відомостями; відсутність системи моніторингу ринкових цін та закритість цінових даних; фрагментарність, розрізненість та несумісність інформаційних ресурсів; застарілість та низьку просторову деталізацію ґрунтово-інформаційної бази; колізію прозорості й захисту даних в умовах воєнного стану. Відповідно до виявлених проблем обґрунтовано шість напрямів: завершення наповнення кадастру оціночними відомостями; створення національної системи моніторингу цін на землі сільськогосподарського призначення; інтеграцію інформаційних ресурсів та формування інформаційного профілю земельної ділянки; оновлення ґрунтово-інформаційної бази із застосуванням дистанційного зондування Землі; розвиток відкритих даних оцінки та знеособлене опри-*

люднення цінової інформації; формування інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки земель. Обґрунтовано, що ринкова відповідність оцінки обмежується нині не браком інформації як такої, а її ізольованістю від загального оцінного контуру, тоді як запропоновані напрями є взаємодоповнювальними, а їх часткова реалізація дає непропорційно малий ефект.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, ринкова відповідність, інформаційне забезпечення, Державний земельний кадастр, моніторинг цін, ринок земель, відкриті дані.*

Актуальність

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за своєю природою є розрахунковою процедурою, результат якої повністю детермінований складом, повнотою та якістю вхідних даних. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» оцінка проводиться на основі відомостей державного земельного кадастру, матеріалів землеустрою, даних про якісний стан земель та їх продуктивність [1], а Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок встановлює конкретний перелік показників, що використовуються у розрахунку [2]. З огляду на це інформація не є допоміжним чи технічним елементом системи оцінки: вона становить її сутнісну основу, оскільки жодне методичне рішення не здатне компенсувати відсутність, застарілість або недостовірність первинних даних. Інформаційне забезпечення, таким чином, виступає тим рівнем, на якому визначаються фактичні межі досяжної точності оцінки, а отже – і межі її ринкової відповідності.

Запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Законом України від 31 березня 2020 р. № 552-IX, який набрав чинності з 1 липня 2021 р., принципово змінило інформаційний контекст функціонування оцінки [3]. Уперше за роки незалежності в Україні сформувався масив даних про фактичні ціни угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель – інформаційний ресурс, якого система нормативної грошової оцінки не мала на момент свого формування і який, за визначенням, є найбільш прямим індикатором ринкової вартості. Проте цей масив дотепер не інтегровано в інформаційний контур оцінки: чинна Методика не передбачає використання цінових даних ринку як вхідного показника розрахунку [2], а сам масив трансакційних даних не має статусу офіційного джерела оціночної інформації. Виникає ситуація, за якої найбільш релевантна для ринкової відповідності інформація існує, але залишається поза системою оцінки.

Водночас інформаційна база, на яку оцінка спирається фактично, має здебільшого успадкований характер. Нормативно-рентна конструкція оцінки земель сільськогосподарського призначення ґрунтується на показниках, похідних від матеріалів економічної оцінки земель 1988 року та великомасштабних ґрунтових обстежень другої половини XX століття, які уточнюються через бонітування ґрунтів і подальшу індексацію [2]. Дані про якісний стан та продуктив-

ність земель, що є обов'язковим джерелом оцінки [1] і формуються за результатами робіт із землеустрою [4], значною мірою відображають стан ґрунтового покриву десятиліть давнини. Проміжок часу, що минув, охоплює кардинальні зміни у структурі землекористування, технологіях виробництва, рівні агрохімічного стану ґрунтів, а в останні роки – і прямий фізичний вплив бойових дій. Інформаційна основа оцінки, отже, описує не той об'єкт, вартість якого визначається сьогодні.

Ключовим елементом чинної системи інформаційного забезпечення оцінки є Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі [5; 6]. Саме до кадастру вносяться відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, і саме витяг із нього є документом, що юридично посвідчує її значення. Однак наповнення кадастру залишається неповним: за офіційними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, до нього внесено відомості про понад 15,4 млн земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею близько 32,3 млн га, тоді як інформацією про нормативну грошову оцінку кадастр наповнений приблизно на половину [7]. Наслідком є те, що для значної частини земельних ділянок оцінка або взагалі не проведена, або її результати існують поза кадастром – у паперовій технічній документації, що не забезпечує ані оперативного доступу, ані можливості автоматизованого оброблення.

Не менш істотною проблемою є фрагментарність інформаційних ресурсів, релевантних для оцінки. Відомості про земельні ділянки зосереджені у Державному земельному кадастрі [5], дані про речові права та зареєстровані угоди, включно з їх ціновими параметрами, – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [8], а матеріали про якісний стан ґрунтів – у документації із землеустрою [4]. Ці ресурси створювалися в різний час, різними держателями, для різних цілей і за різними моделями даних. Їх взаємодія має переважно епізодичний характер, що унеможливлює формування цілісного інформаційного профілю земельної ділянки, у якому кадастрові, правові, цінові та ґрунтово-якісні характеристики були б поєднані на рівні окремого об'єкта оцінки.

Розв'язання цих проблем має відбуватися в межах уже сформованої в Україні правової рамки національної інфраструктури геопросторових даних [9; 10] та засад функціонування публічних електронних реєстрів [11]. Ці акти запроваджують принципи інтероперабельності, однократного внесення й багаторазового використання даних та електронної взаємодії реєстрів, що безпосередньо кореспондують із зобов'язаннями України за Угодою про асоціацію з Європейським Союзом [12] і підходами Директиви 2007/2/ЄС (INSPIRE) [13] та Директиви (ЄС) 2019/1024 про відкриті дані й повторне використання інформації публічного сектору [14]. Проте застосування цих принципів саме до цілей нормативної грошової оцінки залишається науково не опрацьованим: чинна Методика не містить положень щодо інформаційної взаємодії, форматів даних чи вимог до їх актуальності [2].

Окремий вимір проблеми формує потреба узгодження двох різноспрямованих вимог – прозорості оцінки

та захисту персональних даних. Ринкова відповідність оцінки за своєю природою потребує публічності цінової інформації: без доступу до даних про фактичні ціни угод ані власники земельних ділянок, ані територіальні громади, ані наукова спільнота не спроможні верифікувати обґрунтованість оціночних показників. Законодавство про доступ до публічної інформації визнає такий доступ загальним правилом [15], водночас законодавство про захист персональних даних установлює обмеження щодо оброблення й поширення відомостей, які ідентифікують фізичну особу [16]. Оскільки переважна більшість угод на ринку сільськогосподарських земель укладається за участю фізичних осіб, віднайдення інформаційно-правової конструкції, яка забезпечує публічність цінових показників за умови знеособлення даних про їх учасників, набуває самостійного наукового значення.

Додатковим чинником, що загострює інформаційну проблематику, є воєнний стан. Бойові дії, тимчасова окупація частини територій, забруднення земель вибухонебезпечними предметами та руйнування ґрунтового покриву докорінно змінили фактичний стан значних площ сільськогосподарських угідь, водночас доступ до низки публічних реєстрів і геопросторових даних було обмежено з міркувань національної безпеки. Унаслідок цього виник розрив між реальним станом земель та його інформаційним відображенням: оцінка ґрунтується на даних, що описують довоєнний стан об'єкта, тоді як його фактичні продуктивні та ринкові характеристики зазнали суттєвих змін.

Слід наголосити, що інформаційний вимір ринкової відповідності нормативної грошової оцінки є відносно самостійним щодо організаційного, економічного та інституційного вимірів. Організаційне забезпечення визначає суб'єктів оцінки, їх функції та процедури; економічне – методологію формування вартості й фіскальні наслідки її застосування; інституційне – правила, у межах яких оцінка функціонує як суспільний інститут. Інформаційне забезпечення охоплює інший, самостійний предмет: склад, джерела, якість, актуальність, доступність і придатність до автоматизованого оброблення тих даних, на яких ґрунтується оцінка, а також механізми їх збирання, зберігання, інтеграції та оприлюднення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблематика ринкової відповідності оцінки земель сільськогосподарського призначення є предметом активних наукових дискусій, у яких дедалі виразніше простежується зміщення дослідницького акценту з методики розрахунку на інформаційну основу оцінки. Г. Черевко та М. Грисьо, аналізуючи співвідношення оцінки й ціни землі в Україні у зіставленні з досвідом європейських країн, доходять висновку, що чинні методичні підходи не забезпечують належного рівня відповідності результатів оцінки потребам реального ринку [17]. Ю. Палеха зі співавторами, розглядаючи напрями розвитку оціночної діяльності в Україні відповідно до сучасних викликів і світових тенденцій, наголошують на потребі осучаснення її організаційно-технологічних засад [18]. Спільним для цих праць є визнання розриву між оцінкою та ринком, проте його

розв'язання здебільшого шукається в межах удосконалення методики, тоді як інформаційні передумови ринкової відповідності залишаються на периферії аналізу.

Найближче до інформаційного виміру проблеми підходять дослідження, присвячені інформаційно-аналітичному забезпеченню оцінки. Й. Дорош, Р. Курильців, М. Братінова та О. Миронов, визначаючи склад і джерела формування інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення, встановлюють, що наявні у державних реєстрах дані не дають змоги об'єктивно визначити вартість земельних ділянок, а джерела інформації мають забезпечувати її актуальність, повноту, достовірність і своєчасність [19]. Р. Курильців та О. Миронов, обґрунтовуючи масову оцінку земель як передумову оптимізації системи оподаткування, наголошують, що інформація, доступна в державних реєстрах, є недостатньою для задоволення вимог щодо цілісності та якості вхідних даних систем масової оцінки [20]. Ці праці впритул наближаються до предмета цього дослідження, однак зосереджуються переважно на складі оціночної інформаційної моделі, не охоплюючи механізмів інтеграції цінових даних ринку в оціночний контур.

У міжнародній науковій літературі інформаційне забезпечення оцінки розглядається у форматі формалізованих оціночних інформаційних моделей і технологій оброблення даних. М. Буувейбаатар, К. Лі та В. Лі презентують оціночну інформаційну модель, побудовану на стандарті адміністрування земель LADM (ISO 19152) з метою масової оцінки та оподаткування [21]. C. Wei зі співавторами узагальнюють розвиток гедонічних моделей оцінки нерухомості в епоху великих даних [22], а Р. Шульган і К. Ніколайчук демонструють побудову економіко-статистичної моделі ринкової вартості земельних ділянок засобами географічних інформаційних систем на основі бази даних про ціни продажів [23]. Потребу переходу до систематичного надання якісних ринкових даних як передумови ефективного функціонування земельного ринку обґрунтовують Дж. Лохрі, Т. Доннеллан і К. Ганрахан на прикладі ринку земель Європейського Союзу [24]. Ці підходи підтверджують технологічну можливість інтеграції даних для цілей оцінки, проте потребують адаптації до національної інформаційної інфраструктури.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні після його запровадження стало предметом низки емпіричних досліджень. Ш. Ібатуллін, Й. Дорош, О. Сакал та співавтори, аналізуючи ринок із застосуванням сучасних інструментів оброблення даних, встановлюють, що ціни земельних ділянок тривалий час утримувалися на рівні їх нормативної грошової оцінки, що свідчить про суттєву недокапіталізацію землі як чинника виробництва [25]. Т. Луньова, характеризуючи кон'юнктуру та проблеми формування ринку, вказує на його обмежений обсяг і незрілість цінових сигналів на початковому етапі функціонування [26]. Ці праці фіксують наявність цінових даних ринку, однак не порушують питання про надання їм статусу офіційного джерела оціночної інформації.

Окремий напрям досліджень стосується функціонування земельного кадастру та реєстрів, зокрема в умо-

вах воєнного стану. Р. Курильців і Н. Кришеник, досліджуючи адміністрування системи земельного кадастру за воєнного стану, розкривають потребу захисту відомостей кадастру від несанкціонованого доступу за одночасного забезпечення прав на внесення й використання даних [27]. А. Гордєєв і Л. Плічко аналізують стан і перспективи розвитку кадастру нерухомого майна в Україні [28]. Ці дослідження окреслюють правові й безпекові рамки роботи з даними, у межах яких має розв'язуватися колізія прозорості та захисту інформації.

Нарешті, самостійний блок праць присвячено стану ґрунтово-інформаційної бази та застосуванню дистанційного зондування Землі. Ю. Дмитрук і Я. Жукова обґрунтовують необхідні складові інфраструктури моніторингу ґрунтів у відповідь на наслідки війни, відводячи дистанційному зондуванню роль базового інструмента отримання даних [29]. О. Бончковський зі співавторами демонструють застосування дистанційного зондування для оцінювання спричинених бойовими діями пошкоджень ґрунтового покриву [30], а М. Солоха зі співавторами документують масштаби деградації та забруднення ґрунтів унаслідок збройного конфлікту [31]. Ці результати підтверджують як гостроту проблеми актуальності ґрунтових даних, так і наявність технологічних засобів її розв'язання.

Попри активізацію досліджень інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки та накопичення емпіричних даних про ринковий обіг земель, інформаційний вимір ринкової відповідності оцінки як цілісний предмет досі не отримав системного опрацювання. Невирішеними залишаються питання про склад і джерела даних, здатних забезпечити відображення ринкових реалій у результатах оцінки; про механізми інтеграції цінової інформації ринку земель в оціночний контур; про вимоги до актуальності й просторової деталізації ґрунтово-інформаційної бази; а також про організаційно-технологічні умови поєднання публічності цінових показників із захистом персональних даних. Саме розв'язанню цих завдань присвячено це дослідження.

Мета та завдання дослідження

Метою дослідження є розроблення науково обґрунтованих напрямів інформаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах функціонування ринку земель в Україні та адаптації національної системи публічних даних до європейських засад.

Досягнення поставленої мети передбачає розкриття сутності та складу інформаційного забезпечення оцінки з відмежуванням інформаційного виміру від організаційного, економічного й інституційного; аналіз чинної системи інформаційного забезпечення за її основними складовими; оцінювання стану наповнення, актуальності та придатності наявних інформаційних ресурсів для цілей оцінки; виявлення основних проблем і обмежень інформаційного забезпечення; обґрунтування напрямів його вдосконалення з визначенням для кожного з них складу необхідних даних, джерел їх формування, вимог до актуальності та механізмів інформаційної взаємодії; а також розроблення

структурних і функціональних характеристик системи моніторингу цін на землі сільськогосподарського призначення та інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки земель.

Матеріали і методи дослідження

Джерельну базу дослідження становлять чотири групи матеріалів. Першу групу утворюють законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти України у сфері оцінки земель, ведення Державного земельного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, публічних електронних реєстрів, доступу до публічної інформації та захисту персональних даних [1–11; 15; 16]. Другу групу становлять акти права Європейського Союзу у сфері просторової інформації та відкритих даних [13; 14], а також Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом у частині зобов'язань щодо гармонізації національної інфраструктури геопросторових даних [12]. Третю групу утворюють офіційні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо стану наповнення Державного земельного кадастру [7]. Четверту групу становить масив трансакційних даних ринку земель сільськогосподарського призначення, опрацьований автором за власною методикою [32].

Масив трансакційних даних охоплює відомості про угоди купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, укладені за період із липня 2021 р. – з моменту запровадження ринкового обігу таких земель – по травень 2026 р. Обсяг вихідного масиву становить понад 444 тис. записів, кожен з яких містить відомості про площу земельної ділянки, ціну угоди, дату її укладення та територіальну прив'язку. З огляду на значний обсяг і неоднорідність вихідного масиву – наявність у ньому угод, які за своєю природою не відображають ринкової ціни (дарування, угоди між пов'язаними особами, обмін частками, угоди з ознаками недостовірного декларування ціни) – для цілей дослідження застосовано стандартизовану методику фільтрації та обчислення середньозваженої ринкової ціни, розроблену автором [33].

Методика передбачає відбір із вихідного масиву угод, які одночасно відповідають двом критеріям: площа земельної ділянки перебуває в межах від 0,1 до 50 га, а ціна угоди – в межах від 8 000 до 250 000 грн/га. Перший критерій виключає з розрахунку як мікроділянки, ціна яких на одиницю площі систематично викривлена ефектом масштабу, так і угоди щодо консолідованих масивів, що виходять за межі типової одиничної товарної операції на ринку земель сільськогосподарського призначення. Другий критерій відсікає угоди з аномально низькою ціною, що, як правило, свідчить про безоплатний чи пільговий характер відчуження або про заниження ціни в договорі, а також угоди з аномально високою ціною, що не є репрезентативними для масового обігу. Середньозважену ринкову ціну для відфільтрованої сукупності угод обчислено як відношення сумарної вартості до сумарної площі відфільтрованих ділянок, що на відміну від простої середньої ціни коректно враховує вплив угод різного масштабу на загальний ціновий рівень.

Оцінюючи застосовану методику з точки зору достовірності одержаних результатів, слід зазначити, що офіційні узагальнені показники середньої ціни земель сільськогосподарського призначення, які оприлюднює Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, у цьому дослідженні не використовуються як самостійне джерело цінової інформації. Причина полягає в тому, що офіційне узагальнення обчислюється за сукупністю всіх зареєстрованих угод без фільтрації нетипових і потенційно неринкових трансакцій, а отже є вразливим до викривлення статистичними викидами. Застосована в дослідженні методика фільтрації, навпаки, спрямована на вилучення таких викидів і формування вибірки, що з прийнятним ступенем достовірності відображає типові умови ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, і саме тому визначена як основа для оцінювання розриву між ринковими цінами та результатами нормативної грошової оцінки в межах цього дослідження.

Для розв'язання поставлених завдань застосовано комплекс загальнонаукових методів. Метод системного аналізу використано для розгляду інформаційного забезпечення оцінки як цілісної сукупності взаємопов'язаних складових – кадастрової, реєстраційної, землевпорядної та геопросторової. Структурно-функціональний аналіз застосовано для визначення функціональної ролі кожної складової інформаційної системи в забезпеченні ринкової відповідності оцінки. Метод порівняння використано при зіставленні складу відомостей, режимів доступу та рівня інтероперабельності різних інформаційних ресурсів. Узагальнення застосовано для формулювання типологічно єдиних проблем інформаційного забезпечення на основі розрізнених фактичних даних. Статистичне групування використано під час опрацювання масиву трансакційних даних ринку земель. Абстрактно-логічний метод застосовано для обґрунтування напрямів удосконалення інформаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки.

Результати дослідження та їх обговорення

Інформаційне забезпечення нормативної грошової оцінки в цьому дослідженні розуміється як сукупність інформаційних ресурсів, джерел даних, процедур їх формування, актуалізації, інтеграції та надання, а також технологічних і правових механізмів доступу до них, що в сукупності визначають фактичну спроможність оцінки відображати реальні характеристики земельної ділянки та ринкові умови її обігу. Структурно чинна система такого забезпечення охоплює чотири відносно самостійні складові: Державний земельний кадастр як базове джерело офіційних відомостей про землі; Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та похідні від нього дані про ринковий обіг як джерело цінової інформації; матеріали землеустрою, ґрунтових обстежень і бонітування ґрунтів як основу нормативно-рентних показників; а також національну інфраструктуру геопросторових даних, публічні електронні реєстри та режим відкритих даних як загальну рамку інформаційної взаємодії.

Державний земельний кадастр, правові засади ведення якого визначено Законом № 3613-VI [5] і Поряд-

ком № 1051 [6], за складом відомостей потенційно охоплює практично всі показники, необхідні для розрахунку нормативної грошової оцінки: ідентифікаційні, просторові, якісні характеристики земель, дані про цільове призначення й обмеження у використанні, а також самі оціночні відомості. Основним документом кадастру щодо окремої ділянки є Поземельна книга, яка, згідно зі статтею 25 Закону № 3613-VI, поєднує ці показники в єдиному інформаційному профілі об'єкта [5]. Більш того, підпункт 14 пункту 24 Порядку № 1051 передбачає розрахунок значення оцінки програмним забезпеченням кадастру на підставі відомостей про ділянку та відомостей про оцінку земель у межах адміністративно-територіальної одиниці [6], тобто в Україні вже сформовано технологічне ядро автоматизованого визначення оцінки. Однак цей потенціал реалізується лише в межах фактичного наповнення кадастру: за офіційними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, до нього внесено відомості про понад 15,4 млн земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею близько 32,3 млн га, тоді як інформацією про нормативну грошову оцінку кадастр наповнений приблизно на 51 відсоток [7]. Принципово важливо й те, що жодна група відомостей кадастру не містить даних про ринкові ціни земельних ділянок: кадастр описує об'єкт оцінки, але не ринок, на якому цей об'єкт обертається.

Єдиним офіційним джерелом відомостей про фактичні ціни угод із земельними ділянками сільськогосподарського призначення є Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, засади ведення якого визначено Законом № 1952-IV [8]. Наявність кадастрового номера як спільного ідентифікатора технічно уможливлює зіставлення цінових даних реєстру з характеристиками ділянки в кадастрі. Водночас правовий режим цінових відомостей суттєво обмежує їх використання: вони вносяться до реєстру лише за наявності в поданих для реєстрації документах і надаються виключно власнику майна та органам державної влади й місцевого самоврядування [8]. Наслідком є ситуація, за якої найбільш релевантна для ринкової відповідності оцінки інформація існує, є повною за охопленням трансакцій і прив'язаною до кадастрового номера, проте недоступна ані оцінювачам, ані науковій спільноті, ані самим власникам земельних ділянок щодо суміжних об'єктів.

Третю складову інформаційного забезпечення утворюють матеріали землеустрою, що формують якісні характеристики земель. Відповідно до статей 36–37 Закону № 858-IV ґрунтові обстеження й похідне від них бонітування ґрунтів визначають бали бонітету агровиробничих груп, які, згідно з чинною Методикою, диференціюють оцінку за продуктивністю землі [4; 2]. Ланцюг формування цієї інформації – обстеження, бонітування, внесення до кадастру, використання в розрахунку – є нормативно замкненим, однак його первинна ланка відтворюється вкрай рідко: суцільне великомасштабне обстеження ґрунтів в Україні востаннє здійснювалося у другій половині XX століття, а наступні бонітувальні роботи здебільшого мали характер перерахунку на тій самій картографічній основі. Установлена законодавством періодичність бонітування – не рідше одного разу на 7 років [1]

– стосується самої процедури порівняльної оцінки, але не передбачає обов'язкового оновлення первинних ґрунтових обстежень.

Четверту складову утворює правова рамка інформаційної взаємодії, сформована Законом № 554-IX про національну інфраструктуру геопросторових даних [9], Порядком № 532 щодо її функціонування [10] та Законом № 1907-IX про публічні електронні реєстри [11], які запроваджують принципи інтероперабельності, одноразового внесення й багаторазового використання даних та електронної взаємодії реєстрів. Ці засади кореспондують із зобов'язаннями України за Угодою про асоціацію з Європейським Союзом [12] та підходами Директиви 2007/2/ЄС (INSPIRE) [13] і Директиви (ЄС) 2019/1024 про відкриті дані [14]. Принципово, що Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав віднесено Законом № 1907-IX до базових реєстрів, для яких передбачено формування спільних масивів даних [11], а Порядок № 532 визначає кадастрові відомості основою базових геопросторових даних [10]. Проте застосування цих принципів саме до цілей нормативної грошової оцінки залишається нереалізованим: оціночні дані не оформлено як самостійний тематичний набір геопросторових даних, а можливість формування спільних масивів не використовується для поєднання цінових і кадастрових відомостей.

Узагальнюючи проведений аналіз, слід констатувати, що Україна володіє всіма необхідними інформаційними ресурсами для проведення ринково відповідної оцінки земель сільськогосподарського призначення: кадастром з розвиненою структурою відомостей і вбудованим механізмом автоматизованого розрахунку, повним масивом цінових даних, прив'язаним до кадастрового номера, нормативно замкненим ланцюгом формування якісних характеристик земель та сучасною правовою рамкою інформаційної взаємодії, узгодженою з європейськими засадами. Проблема полягає не у відсутності ресурсів, а в їх незадовільному наповненні, застарілості первинних даних, ізольованості цінової інформації та відсутності похідних інформаційних продуктів, придатних для цілей оцінки.

Проведений аналіз дає підстави виокремити п'ять взаємопов'язаних проблем, які в сукупності обмежують спроможність нормативної грошової оцінки відображати ринкові реалії.

Неповнота наповнення Державного земельного кадастру оціночними відомостями. За офіційними даними Держгеокадастру, інформацією про нормативну грошову оцінку кадастр наповнений приблизно на 51 відсоток при загальному обліку понад 15,4 млн земельних ділянок [7]. Це безпосередньо блокує реалізацію нормативно закріпленого механізму автоматизованого розрахунку оцінки [6], породжує фіскальну диференціацію, не пов'язану з характеристиками землі, і унеможливлює суцільні зіставлення оцінки з ринковими цінами. Проблема має ресурсно-організаційний, а не технологічний характер: кадастр як система здатний зберігати й розраховувати оціночні відомості, обмеженням є темпи інтеграції наявної технічної документації.

Відсутність системи моніторингу ринкових цін та закритість цінових даних. Держава володіє повним масивом цінових відомостей, проте вони надаються лише власнику майна та

органам влади [8], тоді як похідний оціночний інформаційний продукт відсутній. Опрацювання масиву угод купівлі-продажу за період з липня 2021 р. по травень 2026 р. (понад 444 тис. записів) за єдиною стандартизованою методикою [33] засвідчило зростання перевищення ринкової ціни ріллі над нормативною грошовою оцінкою з 4,2 відсотка у 2021 р. до 70,7 відсотка у січні–травні 2026 р., а коефіцієнта такого перевищення – з 1,04 до 1,71 [32]. Регіональна диференціація також істотна: у 2025 р. середньозважена ринкова ціна ріллі коливалася від 36,0–38,4 тис. грн/га в Миколаївській та Одеській областях до 70,5–70,7 тис. грн/га у Полтавській та Тернопільській [32]. Показово, що ці дані отримано шляхом самостійного опрацювання первинного масиву, а не з офіційного інформаційного ресурсу, тобто інформація, необхідна для перегляду нормативів і верифікації справедливості ціни угоди, не має статусу офіційного оціночного показника.

Фрагментарність та неінтероперабельність інформаційних ресурсів. Кадастрові, цінові, землевпорядні та реєстрові дані існують ізольовано один від одного, попри наявність спільного ідентифікатора – кадастрового номера – і сформовану правову базу для їх поєднання: Законом № 1907-IX передбачено електронну взаємодію базових реєстрів із формуванням спільних масивів даних [11], а Порядок № 532 визначає кадастр основою базових геопросторових даних [10]. Отже, ані правових, ані технологічних перешкод для інтеграції не існує – відсутнє лише її цільове призначення для потреб оцінки. Практичним наслідком є неможливість сформувати інформаційний профіль земельної ділянки – структуровану сукупність відомостей, що поєднує ціну останньої угоди, бал бонітету, площу, склад угідь і чинне значення оцінки щодо одного об'єкта, – без якого неможлива побудова моделей масової оцінки.

Застарілість і низька просторова деталізація ґрунтово-інформаційної бази. Ланцюг «обстеження – бонітування – кадастр – розрахунок» є нормативно замкненим, проте його первинна ланка відтворюється вкрай рідко, а встановлена законодавством періодичність бонітування – не рідше одного разу на 7 років [1] – не передбачає обов'язкового оновлення первинних обстежень. Наслідком є систематична розбіжність між формальною чинністю ґрунтових даних і їх фактичною актуальністю, що не враховує ані деградаційних процесів, ані наслідків бойових дій. Додатковим виміром є низька просторова деталізація: ареали агровиробничих груп ґрунтів визначалися для планового землекористування великими масивами, тоді як сучасний ринок оперує ділянками в кілька гектарів, унаслідок чого суміжні ділянки різної фактичної продуктивності отримують тотожний бал бонітету і, відповідно, тотожну оцінку.

Колізія прозорості даних та їх захисту в умовах воєнного стану. Вимоги прозорості оціночної інформації та захисту персональних даних розв'язуються в Україні за принципом взаємного виключення: доступ до цінових відомостей закрито повністю, за винятком власника майна та органів влади [8]. Водночас захист персональних даних [16] за своєю метою спрямований на унеможливлення ідентифікації особи, а не на приховування економічних параметрів обігу майна, тож знеособлення

відомостей – вилучення даних про сторони угоди зі збереженням ціни, площі й дати – усунуло б колізію без послаблення захисту приватності, узгоджуючись із засадами Директиви (ЄС) 2019/1024 [14] і Закону № 2939-VI [15]. Воєнний стан загострює проблему в іншому вимірі: обмеження доступу до реєстрів і геопросторових даних, запроваджені без диференціації за ступенем чутливості відомостей, поєднуються з відсутністю системного відображення фактичного стану постраждалих земель, унаслідок чого їх оцінка здійснюється за довоєнними даними, що призводить до завищення бази оподаткування. Систематизацію виявлених проблем наведено в таблиці 1.

Виявлені проблеми пов'язані чіткою ієрархією зумовленості: навіть повне наповнення кадастру не забезпечить ринкової відповідності оцінки без офіційного цінового індикатора; наявність такого індикатора не дасть практичного ефекту без інтеграції цінових даних з характеристиками ділянок; інтегровані дані не забезпечать точності оцінки за застарілої ґрунтової основи; а результат, недоступний для учасників ринку, не виконуватиме функції орієнтира. Істотним є те, що жодна з проблем не має характеру відсутності правових підстав для розв'язання: наявні правові й технологічні можливості просто не застосовано до цілей оцінки, що визначає реалізаційну, а не конструктивну спрямованість напрямів удосконалення, обґрунтованих далі.

Обґрунтовані нижче напрями інформаційного забезпечення спрямовані не на перебудову інформаційної архітектури, а на застосування вже наявних правових і технологічних можливостей до цілей нормативної грошової оцінки. Разом вони утворюють послідовність: наповнення даних про об'єкт оцінки, формування даних про ринок, поєднання перших з другими, підвищення якості первинної якісної інформації, забезпечення до-

1. Систематизація проблем інформаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

№	Проблема	Інформаційний ресурс	Наслідок для ринкової відповідності оцінки
1.	Неповнота наповнення кадастру оціночними відомостями (наповнення – близько 51 %)	Державний земельний кадастр	Блокування автоматизованого розрахунку оцінки; фіскальна диференціація, не пов'язана з характеристиками землі
2.	Відсутність системи моніторингу ринкових цін і закритість цінових даних	Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	Інформаційна асиметрія учасників ринку; зростання розриву оцінки й ціни до 70,7 %
3.	Фрагментарність та неінтероперабельність інформаційних ресурсів	Кадастр, реєстр прав, документація із землеустрою	Неможливість формування інформаційного профілю ділянки як основи моделей масової оцінки
4.	Застарілість і низька деталізація ґрунтово-інформаційної бази	Матеріали землеустрою; відомості про бонітування у кадастрі	Структурна межа точності оцінки: суміжні ділянки різної продуктивності отримують тотожну оцінку
5.	Колізія прозорості та захисту даних в умовах воєнного стану	Реєстр прав; національна інфраструктура геопросторових даних	Неможливість верифікації оцінки; оцінка постраждалих земель за довоєнними даними

Джерело: систематизовано автором.

ступу до результату та побудова аналітичного контуру, що перетворює дані на оціночні показники.

Завершення наповнення Державного земельного кадастру оціночними відомостями та актуалізація даних про стан земель. Реалізація напряму передбачає суцільну інтеграцію до кадастру результатів раніше проведеної оцінки, що зберігаються у формі паперової технічної документації [1], пріоритетне проведення оцінки для територій громад, щодо яких кадастр не містить відповідних відомостей – з огляду на те, що саме внесення таких територіальних даних активує механізм автоматизованого розрахунку оцінки для всіх ділянок у межах громади [6], – а також усунення просторових помилок у відомостях про межі ділянок. Окремим елементом напряму має стати доповнення структури кадастру атрибутами для фіксації воєнних пошкоджень земель – із зазначенням підстави, дати та просторових меж ураженої частини ділянки, – що дало б змогу відображати фактичний стан земель у тому самому ресурсі, що використовується для розрахунку оцінки.

Створення національної системи моніторингу цін на землі сільськогосподарського призначення. Цей напрям є ключовим для ринкової відповідності оцінки, оскільки забезпечує перетворення первинних цінових відомостей Державного реєстру речових прав на офіційний, методологічно однорідний і регулярно оновлюваний індикатор ринкової вартості земель. Принциповою вимогою до системи є її побудова на первинних трансакційних, а не агрегованих даних: методологічна однорідність цінових показників досягається на рівні окремої угоди – через відсіювання нетипових трансакцій за площею та ціною, розмежування угод за видами угідь і зважування за площею, оскільки проста середня арифметична ціна систематично зміщується у бік дрібних угод з нетиповими ціновими параметрами [33]. Пропонована система охоплює чотири послідовні складові: первинний масив трансакцій, що формується у взаємодії Державного реєстру речових прав із Державним земельним кадастром; процедуру очищення даних з відсіюванням нетипових угод; базові цінові показники – середньозважену ціну за гектар, медіанну ціну, міжквартильний розмах – у щоквартальному обчисленні; та похідні аналітичні показники, зокрема співвідношення ринкової ціни й нормативної грошової оцінки, що оприлюднюються у знеособленому машиночитаному форматі через сервіс доступу на національному геопорталі. Система не потребує створення нового реєстру чи збирання додаткової первинної інформації: усі вихідні дані вже акумулюються державою в межах наявних процедур реєстрації прав, а моніторинг є похідним аналітичним контуром над ними, що узгоджується з принципом одноразового збору та багаторазового використання інформації [11]. Показники системи повинні набути статусу офіційного джерела інформації для цілей оцінки через їх включення до Методики нормативної грошової оцінки як вхідних даних при перегляді нормативів [2].

Інтеграція інформаційних ресурсів та формування інформаційного профілю земельної ділянки. Напрям передбачає цільове використання вже передбаченої законодавством електронної взаємодії базових реєстрів [11] для формування структу-

рованого інформаційного профілю земельної ділянки, що охоплює чотири групи відомостей: ідентифікаційно-просторові, якісні, правові й обмежувальні (наявні в кадастрі [5; 6]) та економіко-оціночні, що потребують поєднання кадастрових відомостей із ціновими даними реєстру прав за кадастровим номером [8]. Реалізація має спиратися на технологічну модель Порядку № 532: оформлення оціночних даних як самостійного тематичного набору геопросторових даних із власною специфікацією, метаданими та сервісом доступу [10; 9]. Практичним результатом напряму є усунення структурної перешкоди фрагментарності: інформаційний профіль ділянки є елементарною одиницею даних, без якої неможлива побудова моделей масової оцінки, а його наявність водночас дає змогу власнику ділянки отримати цілісне уявлення про її вартісні параметри.

Оновлення ґрунтово-інформаційної бази із застосуванням дистанційного зондування Землі. Оскільки проведення нового суцільного великомасштабного обстеження ґрунтів є методологічно бездоганним, але не сумісним із темпами розвитку земельного ринку рішенням, доцільним є комбінований підхід, у якому наземні обстеження зберігають функцію еталонної основи, а суцільне просторове покриття забезпечується засобами дистанційного зондування Землі – для виявлення просторової неоднорідності ґрунтового покриву, фіксації деградаційних процесів і встановлення фактичного стану земель, пошкоджених унаслідок бойових дій. Стаття 36 Закону № 858-IV, визначаючи мету ґрунтових обстежень, не обмежує методів отримання відповідної інформації [4], а дані дистанційного зондування за своєю природою є геопросторовими даними в розумінні Закону № 554-IX [9]. Змістовним результатом напряму має стати перехід від контурного до градієнтного відображення якості ґрунтів, за якого значення для конкретної ділянки визначається як просторово зважене, з періодичністю оновлення дистанційної складової, узгодженою з періодичністю оцінки – не рідше одного разу на 5 років [1].

Розвиток відкритих даних оцінки та знеособлене оприлюднення цінової інформації. Напрям розв'язує колізію прозорості й захисту даних через перехід від принципу їх взаємного виключення до принципу збалансування через знеособлення: формування набору даних, у якому щодо кожної угоди зберігаються кадастровий номер, площа, склад угідь, цільове призначення, дата та ціна, але вилучаються відомості, що ідентифікують сторони. Такий набір не містить персональних даних у розумінні Закону № 2297-VI [16], водночас зберігаючи повну аналітичну цінність, а його оприлюднення у формі відкритих даних відповідає засадам Директиви (ЄС) 2019/1024 [14] і Закону № 2939-VI [15]. Реалізація напряму передбачає розмежування правових режимів ідентифікованих та знеособлених цінових відомостей без послаблення захисту щодо перших, а також перегляд безпекових обмежень воєнного часу за критерієм фактичної чутливості конкретних відомостей, оскільки агреговані й знеособлені цінові показники не містять інформації, що має оборонне значення.

Формування інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки земель. Синтезуючий напрям перетворює результати попередніх п'яти

напрямів на оціночні показники через чотири послідовні компоненти: вхідний масив даних, утворений інформаційними профілями ділянок, доповненими показниками моніторингу цін та оновленими характеристиками якості ґрунтів; аналітичні моделі залежності ринкової ціни від характеристик ділянки; процедуру верифікації моделей на контрольній вибірці угод з обчисленням показників точності; та процедуру регулярної актуалізації моделей у міру поповнення масиву угод. Принциповою вимогою до контуру є прозорість: на відміну від чинної нормативно-рентної конструкції, показники якої встановлені адміністративно, результати масової оцінки є емпірично перевірюваними шляхом зіставлення розрахункових значень із фактичними цінами угод. Технологічне ядро для такого контуру в Україні вже існує: підпункт 14 пункту 24 Порядку № 1051 передбачає розрахунок оцінки програмним забезпеченням кадастру на підставі відомостей про ділянку та територію [6], тож ідеться не про створення нової розрахункової системи, а про заміну джерела показників, на які вона спирається. Взаємозв'язок виявлених проблем і обґрунтованих напрямів їх розв'язання наведено в таблиці 2.

Наведене зіставлення засвідчує, що запропоновані напрями утворюють не набір окремих заходів, а взаємозумовлену систему з визначеною послідовністю реалізації, часткове впровадження якої дає непропорційно малий ефект: наповнений кадастр без цінового індикатора зберігає нормативно-рентну оцінку, а ціновий індикатор без інтеграції з характеристиками ділянок залишається довідковим показником, не здатним вплинути на результат оцінки. Показово й те, що правова або технологічна основа ре-

2. Відповідність напрямів інформаційного забезпечення виявленим проблемам ринкової відповідності нормативної грошової оцінки

Проблема	Напрям розв'язання	Правова або технологічна основа реалізації
Неповнота наповнення кадастру оціночними відомостями	Завершення наповнення кадастру та актуалізація даних про стан земель	Механізм автоматизованого розрахунку оцінки (підп. 14 п. 24 Порядку № 1051)
Відсутність системи моніторингу ринкових цін	Створення національної системи моніторингу цін на землі сільськогосподарського призначення	Принцип одноразового збору й багаторазового використання даних (ст. 3 Закону № 1907-IX)
Фрагментарність та неінтероперабельність ресурсів	Інтеграція ресурсів та формування інформаційного профілю ділянки	Електронна взаємодія базових реєстрів (ст. 7 Закону № 1907-IX); вимоги Порядку № 532
Застарілість ґрунтово-інформаційної бази	Оновлення ґрунтово-інформаційної бази із застосуванням дистанційного зондування Землі	Ґрунтові обстеження (ст. 36 Закону № 858-IV); режим геопросторових даних (Закон № 554-IX)
Колізія прозорості та захисту даних	Розвиток відкритих даних оцінки та знеособлене оприлюднення цінової інформації	Презумпція відкритості (Закон № 2939-VI); мета захисту персональних даних (Закон № 2297-VI)
Проблеми 1–5 у сукупності (реалізаційний вимір)	Формування інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки земель	Програмне забезпечення кадастру як розрахункове ядро (підп. 14 п. 24 Порядку № 1051)

Джерело: розроблено автором.

алізації існує для кожного з напрямів, причому здебільшого вона міститься не в спеціальному законодавстві про оцінку земель, а в загальному законодавстві про публічні реєстри, геопросторові дані та доступ до інформації, що підтверджує реалізаційний, а не конструктивний характер виявлених проблем і вказує на цільове застосування наявних правових і технологічних можливостей як ключовий інструмент їх розв'язання.

Механізми практичної реалізації та застосування. Практична реалізація системи моніторингу цін. Оператором системи доцільно визначити Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру як держателя Державного земельного кадастру та адміністратора його програмного забезпечення [7]. Технологічний цикл системи охоплює чотири операції, що виконуються в автоматизованому режимі. Спершу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у взаємодії з Державним земельним кадастром за кадастровим номером як спільним ідентифікатором формується первинний масив трансакцій, що поєднує ціну угоди з площею, складом угідь і цільовим призначенням ділянки [8; 11]. Далі масив проходить процедуру очищення з відсіюванням нетипових за площею та ціною угод за єдиною стандартизованою методикою [33]. На очищеному масиві щоквартально обчислюються базові показники – середньозважена ціна за гектар, медіанна ціна та міжквартильний розмах – у розрізі областей, районів, територіальних громад і природно-сільськогосподарських районів, а також похідний показник співвідношення ринкової ціни й нормативної грошової оцінки. Нарешті результати оприлюднюються у формі знеособлених машиночитаних наборів даних із сервісом доступу через інтерфейс прикладного програмування на національному геопорталі [10; 14]. Регламентація системи – визначення оператора, періодичності оновлення, форматів даних і порядку доступу – забезпечується підзаконним актом без потреби створення нового реєстру, оскільки всі вихідні дані вже акумулюються державою в межах наявних процедур реєстрації прав [11].

Застосування показників моніторингу органами державної влади та місцевого самоврядування. Сформований ціновий індикатор має безпосередню сферу практичного застосування. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, отримує об'єктивну емпіричну підставу для перегляду нормативів капіталізованого рентного доходу та коефіцієнтів у Методиці нормативної грошової оцінки, зокрема для приведення оцінки у відповідність до фактичного співвідношення з ринковими цінами, що станом на початок 2026 р. досягало перевищення оцінки ринком на 70,7 відсотка [2; 32]. Держгеокадастр як оператор дістає інструмент контролю якості оцінки – можливість виявляти території із систематичним відхиленням нормативної грошової оцінки від ринкового рівня та планувати черговість її перегляду. Для органів Державної податкової служби актуалізовані та повні оціночні відомості кадастру означають коректнішу базу справляння плати за землю, а отже – зменшення як недоотримання надходжень, так і надмірного фіскального навантаження на окремих платників. Органи місцевого самоврядування та територі-

альні громади, у розпорядженні яких перебувають значні масиви земель сільськогосподарського призначення, отримують цінові орієнтири для планування надходжень плати за землю до місцевих бюджетів, для обґрунтування стартової ціни продажу або права оренди комунальних ділянок на земельних торгах та для визначення розміру орендної плати. Водночас відкритість знеособлених цінових даних усуває інформаційну асиметрію на ринку: власник, потенційний покупець та оцінювач дістають змогу співвіднести ціну конкретної угоди із зафіксованим ринковим рівнем у відповідній місцевості.

Практична реалізація контуру масової оцінки. Упровадження інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки не потребує створення окремої розрахункової системи, оскільки технологічним ядром слугує наявне програмне забезпечення Державного земельного кадастру, яке вже здійснює автоматизований розрахунок оцінки на підставі відомостей про ділянку та територію [6]. Практичний механізм передбачає послідовне виконання чотирьох операцій оператором системи: формування вхідного масиву з інформаційних профілів земельних ділянок, доповнених показниками моніторингу цін та оновленими характеристиками якості ґрунтів [10; 11]; побудову аналітичних моделей залежності ринкової ціни від характеристик ділянки на підмножині об'єктів із відомими цінами угод; верифікацію моделей на контрольній вибірці угод, що не використовувалися при їх побудові, з обчисленням та оприлюдненням показників точності; регулярну актуалізацію моделей у міру поповнення масиву угод. Оприлюднення показників точності в розрізі територій і категорій ділянок перетворює оцінку з адміністративно встановленої величини на емпірично перевірювану, створюючи об'єктивну підставу для перегляду її результатів у разі виявлення систематичних відхилень.

Приклади поетапного впровадження. З огляду на нерівномірну активність ринку земель за регіонами практичне впровадження контуру масової оцінки доцільно розпочати з пілотної апробації на території окремих громад із високою оборотністю земель – передусім лісостепових областей, де щільність трансакційних даних достатня для побудови статистично надійних моделей. На пілотному етапі результати масової оцінки зіставляються з фактичними цінами угод і з чинною нормативно-рентною оцінкою, що дає змогу відкалібрувати моделі та оцінити межі їх застосовності до масштабування на території з нижчою ринковою активністю. Результати пілотного впровадження мають подвійне практичне застосування: для органів місцевого самоврядування – як основа актуалізації бази плати за землю та обґрунтування рішень щодо розпорядження комунальними землями, для центрального органу – як емпірична основа рішень щодо переходу до масової оцінки на ринкових засадах у загальнонаціональному масштабі. Поєднання контуру масової оцінки з передбаченою вище фіксацією воєнних пошкоджень земель у структурі кадастру додатково уможливлює коригування оцінки постраждалих ділянок за їх фактичним, а не довоєнним станом. Такий поетапний підхід – від пілотних громад до загальнонаціонального контуру – узгоджує наукову обґрунтованість переходу з

організаційною спроможністю його забезпечити.

Висновки та перспективи подальших досліджень

У дослідженні розроблено напрями інформаційного забезпечення ринкової відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Інформаційне забезпечення розглянуто як сукупність інформаційних ресурсів, джерел даних, процедур їх формування, актуалізації, інтеграції та надання, а також технологічних і правових механізмів доступу до них, що визначають фактичну спроможність оцінки відображати реальні характеристики земельної ділянки та ринкові умови її обігу. Установлено, що інформація не є допоміжним елементом системи оцінки: вона становить її конституюючу основу, оскільки жодне методичне рішення не здатне компенсувати відсутність, застарілість або недостовірність первинних даних, а отже саме інформаційне забезпечення визначає фактичні межі досяжної точності оцінки.

Аналіз чинної системи інформаційного забезпечення, здійснений за чотирма її складовими, засвідчив, що Державний земельний кадастр за складом відомостей потенційно охоплює практично всі показники, необхідні для проведення оцінки, а механізм автоматизованого розрахунку її значення програмним забезпеченням кадастру вже закріплено нормативно [6]. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно акумулює повний масив цінових відомостей, прив'язаний до кадастрового номера земельної ділянки, проте доступ до цих відомостей обмежено власником майна та органами публічної влади [8]. Матеріали землеустрою, ґрунтових обстежень і бонітування ґрунтів утворюють нормативно замкнений ланцюг формування якісних характеристик земель, первинна ланка якого відтворюється вкрай рідко [1; 4]. Загальна рамка інформаційної взаємодії – національна інфраструктура геопросторових даних, система публічних електронних реєстрів та режим відкритих даних – сформована на рівні, що загалом відповідає європейським засадам [9; 11; 15], проте її потенціал щодо оцінки залишається значною мірою нереалізованим.

На цій основі виявлено п'ять взаємопов'язаних проблем інформаційного забезпечення ринкової відповідності оцінки: неповноту наповнення кадастру оціночними відомостями, що блокує реалізацію механізму автоматизованого розрахунку; відсутність системи моніторингу ринкових цін та закритість цінових даних, унаслідок чого держава не має офіційного індикатора ринкової вартості, а учасники ринку перебувають у стані інформаційної асиметрії; фрагментарність та неінтероперабельність інформаційних ресурсів, що унеможливлює формування інформаційного профілю земельної ділянки; застарілість і низьку просторову деталізацію ґрунтово-інформаційної бази, яка утворює структурну межу точності оцінки; а також колізію вимог прозорості та захисту даних, загострену безпековими обмеженнями воєнного стану. Установлено ієрархію зумовленості цих проблем, за якої розв'язання кожної наступної є неможливим без розв'язання попередньої.

Відповідно до виявлених проблем обґрунтовано шість взаємозумовлених напрямів удосконалення:

завершення наповнення Державного земельного кадастру оціночними відомостями та актуалізацію даних про стан земель; створення національної системи моніторингу цін на землі сільськогосподарського призначення як похідного аналітичного контуру над наявними реєстровими даними; інтеграцію інформаційних ресурсів та формування інформаційного профілю земельної ділянки; оновлення ґрунтово-інформаційної бази із застосуванням дистанційного зондування Землі; розвиток відкритих даних оцінки та знеособлене оприлюднення цінової інформації; а також формування інформаційно-аналітичного контуру масової оцінки земель. Для кожного з напрямів установлено наявну правову або технологічну основу реалізації, причому в більшості випадків вона міститься не у спеціальному законодавстві про оцінку земель, а в загальному законодавстві про публічні електронні реєстри, геопросторові дані та доступ до публічної інформації [6; 10; 11; 14].

Головний висновок дослідження полягає в тому, що ринкова відповідність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення обмежується нині не браком інформації як такої і не відсутністю правових конструкцій для роботи з нею, а відсутністю похідних інформаційних продуктів, придатних для цілей оцінки. Держава володіє повним масивом цінових відомостей, розвиненою структурою кадастрових даних, нормативно замкненим ланцюгом формування якісних характеристик земель і сучасною рамкою інформаційної взаємодії, однак не перетворює ці ресурси на офіційні оціночні показники. Проблема має переважно реалізаційний характер, а ключовим інструментом її розв'язання є цільове застосування наявних правових і технологічних можливостей до потреб оціночної діяльності. Запропоновані напрями є взаємодоповнювальними та взаємопідсилювальними: часткова їх реалізація дає непропорційно малий ефект, оскільки наповнений кадастр без цінового індикатора зберігає нормативно-рентний характер оцінки, а ціновий індикатор без інтеграції з характеристиками земельних ділянок залишається довідковим показником.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з визначенням складових адаптації інформаційної бази нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі. Подальшого опрацювання потребують, зокрема, склад і структура специфікації оціночного набору геопросторових даних, методичні параметри процедур очищення та зважування трансакційних даних, критерії верифікації моделей масової оцінки та показники їх точності, а також організаційно-технологічні механізми поєднання наземних ґрунтових обстежень із даними дистанційного зондування Землі для цілей оціночної діяльності.

Список використаної літератури

1. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15 (дата звернення: 20.07.2026).
2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF (дата звернення: 20.07.2026).

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20 (дата звернення: 20.07.2026).
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15 (дата звернення: 20.07.2026).
5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17 (дата звернення: 20.07.2026).
6. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF (дата звернення: 20.07.2026).
7. Ведення Державного земельного кадастру: актуальні показники : офіційні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: https://land.gov.ua/vedennia-derzhavnoho-zemelnoho-kadastru-aktualni-pokaznyky-2/ (дата звернення: 20.07.2026).
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (дата звернення: 20.07.2026).
9. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 р. № 554-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20 (дата звернення: 20.07.2026).
10. Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних : постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2021 р. № 532. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-%D0%BF (дата звернення: 20.07.2026).
11. Про публічні електронні реєстри : Закон України від 18.11.2021 р. № 1907-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1907-20 (дата звернення: 20.07.2026).
12. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : міжнародний документ від 27.06.2014 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011 (дата звернення: 20.07.2026).
13. Директива 2007/2/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 14.03.2007 р. про створення інфраструктури просторової інформації в Європейському Співтоваристві (INSPIRE). URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32007L0002 (дата звернення: 20.07.2026).
14. Директива (ЄС) 2019/1024 Європейського Парламенту і Ради від 20.06.2019 р. про відкриті дані та повторне використання інформації публічного сектору. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_006-19 (дата звернення: 20.07.2026).
15. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 р. № 2939-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17 (дата звернення: 20.07.2026).
16. Про захист персональних даних : Закон України від 01.06.2010 р. № 2297-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17 (дата звернення: 20.07.2026).
17. Черевко Г., Грисьо М. Оцінка і ціна землі в Україні та досвід європейських країн. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка».* 2023. № 28(56). С. 4–13. DOI: https://doi.org/10.25264/2311-5149-2023-28(56)-4-13.

18. Палеха Ю., Дехтяренко Ю., Тарнопольський А., Малишевський М. Напрями розвитку оціночної діяльності в Україні відповідно до сучасних викликів та світових тенденцій. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 2. С. 30–42. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.03.
19. Дорош Й., Курильців Р., Братінова М., Миронов О. Склад і джерела формування інформаційно-аналітичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2024. № 3. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2024.03.01.
20. Курильців Р., Миронов О. Масова оцінка земель як передумова оптимізації системи оподаткування в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2024. № 1. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.010.
21. Buuveibaatar M., Lee K., Lee W. Developing an LADM valuation information model for Mongolia. Land. 2023. Vol. 12, no. 4. Art. 893. DOI: https://doi.org/10.3390/land12040893.
22. Wei C., Fu M., Wang L., Yang H., Tang F., Xiong Y. The research development of hedonic price model-based real estate appraisal in the era of big data. *Land.* 2022. Vol. 11, no. 3. Art. 334. DOI: https://doi.org/10.3390/land11030334.
23. Shulgan R., Nikolaichuk K. Modeling market value of land plots using GIS. Geodesy and Cartography. 2024. Vol. 50, no. 3. DOI: https://doi.org/10.3846/gac.2024.19921.
24. Loughrey J., Donnellan T., Hanrahan K. The agricultural land market in the EU and the case for better data provision. *EuroChoices.* 2020. Vol. 19, no. 1. P. 41–47. DOI: https://doi.org/10.1111/1746-692X.12212.
25. Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Bratinova M. Agricultural land market in Ukraine: challenges of trade liberalization and future land policy reforms. *Land.* 2024. Vol. 13, no. 3. Art. 338. DOI: https://doi.org/10.3390/land13030338.
26. Lunova T. The agricultural land market in Ukraine: current conjuncture and problems of formation. *Scientific Bulletin of the National Academy of Statistics, Accounting and Audit.* 2021. No. 3–4. P. 86–93. DOI: https://doi.org/10.31767/nasoa.3-4-2021.10.
27. Kuryltsiv R., Kryshenyk N. Administration of the land cadastre system under conditions of martial law in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum.* 2022. Vol. 21, no. 4. P. 539–548. DOI: https://doi.org/10.31648/aspal.8140.
28. Gordieiev A., Plichko L. Real estate cadastre in Ukraine. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2025. № 4. С. 43–59. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2025.04.03.
29. Dmytruk Yu., Zhukova Ya. Soil monitoring infrastructure in response to war. *International Journal of Environmental Studies.* 2024. Vol. 81, no. 1. DOI: https://doi.org/10.1080/00207233.2024.2314892.
30. Bonchkovskyi O., Ostapenko P., Shvaiko V., Bonchkovskyi A. Remote sensing as a key tool for assessing war-induced damage to soil cover in Ukraine (the case study of Kyinska territorial hromada). *Journal of Geology, Geography and Geoecology.* 2023. Vol. 32. P. 474–487. DOI: https://doi.org/10.15421/112342.
31. Solokha M., Demyanyuk O., Symochko L., Mazur S., Vynokurova N., Sementsova K. et al. Soil degradation and contamination due to armed conflict in Ukraine. *Land.* 2024. Vol. 13, no. 10. Art. 1614. DOI: https://doi.org/10.3390/land13101614.
32. Дані про угоди купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за період липень 2021 р. – травень 2026 р. : масив трансакційних

даних ринку земель / опрацьовано автором.

33. Юрченко І. Удосконалення методології розрахунку середньостатистичної ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК.* 2025. Т. 32, № 6. С. 44–54. DOI: https://doi.org/10.32317/ekon.apk/6.2025.44.

References

1. Pro otsinku zemel: Zakon Ukrainy vid 11.12.2003 № 1378-IV [On land valuation: Law of Ukraine of 11 December 2003 No. 1378-IV] (2003). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15 (Accessed 20 July 2026).
2. Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 03.11.2021 № 1147 [On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 3 November 2021 No. 1147] (2021). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p (Accessed 20 July 2026).
3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 № 552-IX [On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the conditions of circulation of agricultural land: Law of Ukraine of 31 March 2020 No. 552-IX] (2020). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20 (Accessed 20 July 2026).
4. Pro zemleustrii: Zakon Ukrainy vid 22.05.2003 № 858-IV [On land management: Law of Ukraine of 22 May 2003 No. 858-IV] (2003). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15 (Accessed 20 July 2026).
5. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 № 3613-VI [On the State Land Cadastre: Law of Ukraine of 7 July 2011 No. 3613-VI] (2011). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17 (Accessed 20 July 2026).
6. Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17.10.2012 № 1051 [On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 17 October 2012 No. 1051] (2012). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p (Accessed 20 July 2026).
7. Vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru: aktualni pokaznyky [Maintaining the State Land Cadastre: current indicators]: official data of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre. Available at: https://land.gov.ua/vedennia-derzhavnoho-zemelnoho-kadastru-aktualni-pokaznyky-2/ (Accessed 20 July 2026).
8. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 № 1952-IV [On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances: Law of Ukraine of 1 July 2004 No. 1952-IV] (2004). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (Accessed 20 July 2026).
9. Pro natsionalnu infrastrukturu heoprostorovykh danykh: Zakon Ukrainy vid 13.04.2020 № 554-IX [On the national spatial data infrastructure: Law of Ukraine of 13 April 2020 No. 554-IX] (2020). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20 (Accessed 20 July 2026).
10. Pro zatverdzhennia Poriadku funktsionuvannia natsionalnoi infrastruktury heoprostorovykh danykh: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 26.05.2021 № 532 [On approval of the Procedure for functioning of the national spatial data in-

frastructure: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 26 May 2021 No. 532] (2021). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-p (Accessed 20 July 2026).
11. Pro publichni elektronni reiestry: Zakon Ukrainy vid 18.11.2021 № 1907-IX [On public electronic registers: Law of Ukraine of 18 November 2021 No. 1907-IX] (2021). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1907-20 (Accessed 20 July 2026).
12. Uhoda pro asotsiatsiiu mizh Ukrainoiu, z odniiei storony, ta Yevropeiskym Soiuzom, Yevropeiskym spivtovarystvom z atomnoi enerhii i yikhnimy derzhavamy-chlenamy, z inshoi storony [Association Agreement between Ukraine and the European Union] (2014). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011 (Accessed 20 July 2026).
13. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE) (2007). Available at: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32007L0002 (Accessed 20 July 2026).
14. Directive (EU) 2019/1024 of the European Parliament and of the Council of 20 June 2019 on open data and the re-use of public sector information (2019). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_006-19 (Accessed 20 July 2026).
15. Pro dostup do publichnoi informatsii: Zakon Ukrainy vid 13.01.2011 № 2939-VI [On access to public information: Law of Ukraine of 13 January 2011 No. 2939-VI] (2011). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17 (Accessed 20 July 2026).
16. Pro zakhyst personalnykh danykh: Zakon Ukrainy vid 01.06.2010 № 2297-VI [On personal data protection: Law of Ukraine of 1 June 2010 No. 2297-VI] (2010). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17 (Accessed 20 July 2026).
17. Cherevko, H., & Hryso, M. (2023). Otsinka i tsina zemli v Ukraini ta dosvid yevropeiskykh krain [Evaluation and price of land in Ukraine and the experience of European countries]. *Naukovi zapysky Natsionalnoho universytetu "Ostrozka akademiia". Seriia "Ekonomika"* [Scientific Notes of the National University "Ostroh Academy". Economics Series], no. 28(56), pp. 4–13. DOI: https://doi.org/10.25264/2311-5149-2023-28(56)-4-13.
18. Palekha, Yu., Dekhtiarenko, Yu., Tarnopolskyi, A., & Malyshevskyi, M. (2022). Napriamy rozvytku otsinochnoi diialnosti v Ukraini vidpovidno do suchasnykh vyklykiv ta svitovykh tendentsii [Directions of development of valuation activity in Ukraine in accordance with modern challenges and global trends]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], no. 2, pp. 30–42. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.03.
19. Dorosh, Y., Kuryltsiv, R., Bratinova, M., & Myronov, O. (2024). Sklad i dzherela formuvannia informatsiino-analitychnoho zabezpechennia otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Composition and sources of information and analytical support for agricultural land valuation]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], no. 3. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2024.03.01.
20. Kuryltsiv, R., & Myronov, O. (2024). Masova otsinka zemel yak peredumova optymizatsii systemy opodatkuvannia v Ukraini [Mass land valuation as a prerequisite for optimizing the taxation system in Ukraine]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], no. 1. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.010.

21. Buuveibaatar, M., Lee, K., & Lee, W. (2023). Developing an LADM valuation information model for Mongolia. *Land,* vol. 12, no. 4, art. 893. DOI: https://doi.org/10.3390/land12040893.
22. Wei, C., Fu, M., Wang, L., Yang, H., Tang, F., & Xiong, Y. (2022). The research development of hedonic price model-based real estate appraisal in the era of big data. *Land,* vol. 11, no. 3, art. 334. DOI: https://doi.org/10.3390/land11030334.
23. Shulgan, R., & Nikolaichuk, K. (2024). Modeling market value of land plots using GIS. *Geodesy and Cartography*, vol. 50, no. 3. DOI: https://doi.org/10.3846/gac.2024.19921.
24. Loughrey, J., Donnellan, T., & Hanrahan, K. (2020). The agricultural land market in the EU and the case for better data provision. *EuroChoices,* vol. 19, no. 1, pp. 41–47. DOI: https://doi.org/10.1111/1746-692X.12212.
25. Ibatullin, S., Dorosh, Y., Sakal, O., Krupin, V., Kharytonenko, R., & Bratinova, M. (2024). Agricultural land market in Ukraine: challenges of trade liberalization and future land policy reforms. Land, vol. 13, no. 3, art. 338. DOI: https://doi.org/10.3390/land13030338.
26. Lunova, T. (2021). The agricultural land market in Ukraine: current conjuncture and problems of formation. Scientific *Bulletin of the National Academy of Statistics, Accounting and Audit,* no. 3–4, pp. 86–93. DOI: https://doi.org/10.31767/nasoa.3-4-2021.10.
27. Kuryltsiv, R., & Kryshenyk, N. (2022). Administration of the land cadastre system under conditions of martial law in Ukraine. Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum, vol. 21, no. 4, pp. 539–548. DOI: https://doi.org/10.31648/aspal.8140.
28. Gordieiev, A., & Plichko, L. (2025). Real estate cadastre in Ukraine. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel [Land Management, *Cadastre and Land Monitoring],* no. 4, pp. 43–59. DOI: https://doi.org/10.31548/zemleustriy2025.04.03.
29. Dmytruk, Yu., & Zhukova, Ya. (2024). Soil monitoring infrastructure in response to war. *International Journal of Environmental Studies*, vol. 81, no. 1. DOI: https://doi.org/10.1080/00207233.2024.2314892.
30. Bonchkovskyi, O., Ostapenko, P., Shvaiko, V., & Bonchkovskyi, A. (2023). Remote sensing as a key tool for assessing war-induced damage to soil cover in Ukraine (the case study of Kyinska territorial hromada). *Journal of Geology, Geography and Geoecology,* vol. 32, pp. 474–487. DOI: https://doi.org/10.15421/112342.
31. Solokha, M., Demyanyuk, O., Symochko, L., Mazur, S., Vynokurova, N., Sementsova, K. et al. (2024). Soil degradation and contamination due to armed conflict in Ukraine. *Land,* vol. 13, no. 10, art. 1614. DOI: https://doi.org/10.3390/land13101614.
32. Dani pro uhody kupivli-prodazhu zemelnykh dilianok silskohospodarskoho pryznachennia za period lypen 2021 – traven 2026 [Data on purchase and sale agreements of agricultural land plots for the period July 2021 – May 2026]: array of land market transaction data, processed by the author.
33. Yurchenko, I. (2025). Udoskonalennia metodolohii rozrakhunku serednostatystychnoi rynkovoi tsiny zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Improving the methodology for calculating the average statistical market price of agricultural land]. *Ekonomika APK* [Economy of AIC], vol. 32, no. 6, pp. 44–54. DOI: https://doi.org/10.32317/ekon.apk/6.2025.44.

Yurchenko I.

INFORMATION SUPPORT FOR MARKET CONFORMITY OF THE MONETARY VALUATION OF AGRICULTURAL LAND

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 4'26: 135-159.
http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.04.09

Abstract. *The article substantiates directions for the information support of market conformity in the normative monetary valuation of agricultural land. The subject of the study is the set of information resources and organizational-technological mechanisms that determine the completeness, timeliness, and reliability of the data underlying the valuation. The aim of the study is to identify problems in information support and to develop directions for its improvement under the conditions of a functioning market for agricultural land in Ukraine. The methodological basis comprises a systemic analysis of the current information support system across its components – the State Land Cadastre, the State Register of Property Rights to Immovable Property together with land market turnover data, land management and soil survey materials, and the national spatial data infrastructure together with public electronic registers and open data – a comparative legal analysis of the relevant regulatory acts, and the processing of an array of land market transaction data for the period from July 2021 to May 2026 using a standardized methodology for calculating the weighted average market price. It is established that information constitutes the foundational basis of valuation rather than an auxiliary or technical element, since no methodological solution can compensate for the absence, obsolescence, or unreliability of primary data, and information support therefore determines the actual limits of attainable valuation accuracy. Five interrelated problems are identified: incomplete population of the State Land Cadastre with valuation data; the absence of a market price monitoring system and the closed nature of price data held in the state register; fragmentation and non-interoperability of information resources, which prevents the formation of an integrated information profile of a land parcel; the obsolescence and low spatial detail of the soil information base, which forms a structural limit on valuation accuracy; and a collision between data transparency requirements and personal data protection, sharpened by security restrictions under martial law. In response to these problems, six mutually conditioned directions are substantiated: completing the population of the State Land Cadastre with valuation data and updating records on the condition of land; establishing a national system for monitoring prices of agricultural land as a derivative analytical layer built upon existing register data; integrating information resources and forming a structured information profile of the land parcel; updating the soil information base through the application of remote sensing of the Earth combined with reference ground surveys; developing open valuation data and the anonymized disclosure of price information while preserving the level of personal data protection; and forming an information-analytical framework for the mass appraisal of agricultural land. It is substantiated that the market conformity of valuation is currently constrained not by an absence of information as such, nor by an absence of legal constructs for working with it, but by the absence of derivative information products suitable for valuation purposes, so that the identified problems are predominantly implementational rather than constructive in nature. It is further shown that the proposed directions are mutually complementary and mutually reinforcing: their partial implementation yields a disproportionately small effect, since a fully populated cadastre without a price indicator preserves the rent-normative character of the valuation, while a price indicator without integration with parcel characteristics remains a merely reference indicator incapable of affecting the valuation result.*

Keywords: *normative monetary valuation, agricultural land, market conformity, information support, State Land Cadastre, price monitoring, land market, open data.*