

*Н. І. Климаш,
к. е. н., доцент, доцент кафедри економіки та фінансів підприємства,
Державний торговельно-економічний університет
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0604-5344>*

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.9.104

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ

N. Klymash,
PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department
of Economics and Business Finance, State University of Trade and Economics

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL APPROACHES TO ENSURING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND ASSETS

У науковій статті визначено особливості провадження інвестиційної діяльності в умовах воєнного стану. Досліджено обсяг прямих іноземних інвестицій в Україну та з'ясовано причини мінливості даного показника.

Розглянуто ряд державних ініціатив щодо підтримки інвесторів та зазначено програми підтримки, направлені, попри військову агресію, на реалізацію інвестиційних проєктів у країні.

Визначено основні ризики, з якими пов'язана інвестиційна діяльність в Україні під час повномасштабної війни.

Окреслено основні принципи, на яких ґрунтується земельне законодавство в Україні та особливості провадження земельної реформи, що розпочата у 2021 р. Визначено, що за 3,5 роки існування ринку землі загалом було продано близько 1% усіх земель сільськогосподарського призначення. Найбільшою перепорою на даному етапі стала військова агресія РФ та неможливість відчуження земель на тимчасово окупованих територіях.

Автором сформульовано ключові фактори щодо обґрунтування інвестиційної привабливості вітчизняних земельних активів: землі сільськогосподарського призначення становлять значний обсяг — близько 70% території країни; аграрний бізнес має доволі високу рентабельність; земля є товаром і доступна для придбання фізичними і юридичними особами з певними, законодавчо встановленими обмеженнями; українські землі є логістично привабливими своєю наближеністю до країн ЄС та водних магістралей; низька вартість землі порівняно із розвиненими країнами Європи.

У статті розглянуто методичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості землі. Так, перший підхід ґрунтується на нормативній грошовій оцінці (НГО), яка щороку індексується з урахуванням інфляції минулого року, а другий підхід передбачає експертну оцінку і базується на аналізі актуальних угод купівлі-продажу аналогічних ділянок у регіоні.

The scientific article identifies the peculiarities of investment activities under martial law. The volume of foreign direct investment in Ukraine is examined and the reasons for the variability of this indicator are identified.

A number of state initiatives to support investors are considered, and support programmes aimed at implementing investment projects in the country despite military aggression are identified.

The main risks associated with investment activity in Ukraine during a full-scale war are identified.

The main principles underlying land legislation in Ukraine and the peculiarities of the land reform launched in 2021 are outlined. It is determined that in the 3.5 years of the land market's existence, about 1% of all agricultural land has been sold. The biggest obstacles at this stage are the military aggression of the Russian Federation, the inability to alienate land in temporarily occupied territories, and the risk of doing business near the front line.

The author has identified the key factors affecting the investment attractiveness of domestic land assets. Agricultural land accounts for a significant portion of the country's territory, about 70%, which indicates the potential for active entrepreneurial activity in this sector. The agricultural business has a fairly high profitability, which in the post-war period will encourage investors to actively invest financial resources in land assets. Starting in 2021, land has become a commodity and is available for purchase by individuals and legal entities with certain legally established restrictions. Ukrainian land is logistically attractive due to its proximity to EU countries, which simplifies product sales procedures, and waterways. Equally important is the low cost of land compared to developed European countries.

The article discusses methodological approaches to assessing the investment attractiveness of land. The first approach is based on a normative monetary valuation (NMV), which is indexed annually to take into account the previous year's inflation, while the second approach involves an expert assessment based on an analysis of recent sales transactions for similar plots in the region.

*Ключові слова: інвестиції, інвестиційна привабливість, земельні активи, вартість землі.
Key words: investments, investment attractiveness, land assets, land value.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Військова агресія зі сторони РФ мала руйнівний вплив на економіку України та її інвестиційну привабливість. Значна частина підприємств опинились на тимчасово-окупованій території, багатій на корисні копалини та високоякісні земельні ресурси, інша частина суб'єктів господарювання здійснила релокацію бізнесу до центральної та західної частини України, а решта підприємств були ліквідовані або перетворені, що відповідає зміні статусу юридичної особи.

За три роки війни, обсяг інвестицій у такий матеріальний актив як земля скоротився із 3013489 тис. грн у 2021 р. до 1742407 тис. грн у 2023 р., що свідчить про небажання інвесторів йти на очевидні ризики при купівлі землі [1].

Ще одним негативним чинником щодо розвитку ринку землі є забрудненість українських земель у наслідок воєнних дій. Так, територія нашої держави є регіоном з високим рівнем воєнно-техногенного навантаження, що призводить до значних негативних наслідків. Деградація та забруднення ґрунтів спричиняють важкі соціально-економічні та екологічні проблеми і унеможливають провадження ефективного землекористування.

Існування, протягом тривалого часу, мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення — основного ресурсу у сільській місцевості, був головною причиною, яка гальмувала процес перетворення землі на товар. Продаж землі дав початок формуванню цивілізованих відносин у сфері землеволодіння, призвів до збільшення виробничих потужностей сільськогосподарських підприємств та став рушійним фактором демократичних перетворень у державі.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідження основних проблем інвестування та державного регулювання ринку землі здавна привертали увагу вчених. Даному питанню було присвячено роботи ряду науковців та експертів.

Зокрема, А.О. Касич та колектив авторів [2] наголошують на важливості ролі державного регулювання ринку землі в Україні. На переконання авторів дане питання є актуальним та таким, що потребує широкої науково-практичної дискусії щодо змісту, форм та термінів реалізації.

Дроздюк Т.М. у своїй праці [3, с. 238—244] наводить досвід розвинених країн щодо ефективного використання земельних ресурсів. Авторка стверджує, що гарантії та захист права приватної власності на землю

Таблиця 1. Прямі іноземні інвестиції в Україну, 2015—2023 рр., млн дол. США

Рік	Прямі іноземні інвестиції в Україну	Абсолютне зростання (скорочення), +/-
2015	-331	
2016	4055	4386
2017	3727	-328
2018	4732	1005
2019	6017	1285
2020	-36	-6053
2021	7320	7356
2022	531	-6789
2023	4485	3954

Джерело: складено автором на основі [8].

закріплені у законодавстві розвинених країн шляхом встановлення складних процедур її відчуження; контролю за використанням земель та земельним обігом; здійснення перерозподілу земель, що використовуються, між землевласниками в цілях підвищення ефективності використання земельних фондів; встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Учена переконана, що слід використовувати європейську та світову практику правового регулювання ринку земель, адже в нашій державі на даний час простежується недостатня розробленість правових основ обігу землі, недосконалість усієї сучасної системи законодавства яке регулює дані відносини.

Заслугує на увагу позиція К. Омелячак [4, с. 112—120] щодо механізмів державного регулювання ринку земель. Так, авторка статті наголошує на чіткому розмежуванні завдань і функцій між суб'єктами земельних відносин, обрання дієвих інструментів впливу на ринок землі, що будуть актуальними з огляду на соціально-економічну ситуацію у країні.

Вочевидь, забезпечення миру, розмінування земель повинні забезпечити формування цивілізованих відносин щодо купівлі-продажу землі, налагодження інвестиційного клімату, розвитку сільгоспвиробників, збільшення частки експорту сільгосппродукції та нарощування економічного потенціалу у повоєнний період.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою наукової статті є обґрунтування теоретичних та методичних аспектів інвестиційної привабливості земельних активів, що пов'язано із продажем та орендою землі сільськогосподарського призначення.

Вище окреслена мета дала змогу сформулювати завдання дослідження: визначити сутність інвестиційної діяльності та особливості її провадження у воєнний період; дослідити етапи провадження земельної реформи; охарактеризувати методичні підходи щодо інвестиційної привабливості земельних ресурсів.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інвестиційна діяльність відіграє важливу роль в сталому економічному розвитку країни. Інвестиції, як джерело фінансування різноманітних проєктів, активно підвищують рівень конкурентоспроможності національ-

ної економіки на міжнародній арені. Однак, провадження інвестиційної діяльності у країні, на території якої діє воєнний стан, має всі ознаки підвищеного ризику та іноді унеможливорюється взагалі.

Згідно із законом України "Про інвестиційну діяльність" [5] термін інвестиційна діяльність трактується як сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій. Тобто, цей процес включає у себе вкладання коштів у активи та пряму активну участь у впровадженні інновацій, що сприятимуть високій ефективності економічних процесів країни.

На переконання Ливдар М. В. та Шевченко М. Г. [6, с. 580] інвестиції є важливою частиною розвитку будь-якого бізнесу, оскільки вони сприяють зростанню, оновленню активів, підвищенню конкурентоспроможності та збільшенню прибутковості. Багато основних принципів формують ефективну систему управління інвестиціями. Враховуючи ризики та очікувану дохідність, спочатку стратегічне планування визначає пріоритетні напрямки інвестування. Це включає вибір місця для інвестування та розробку програми дій, яка має чіткі цілі та критерії оцінки.

Ми розділяємо позицію науковців [7, с. 80—81] стосовно інвестиційної привабливості підприємств, яка, на їх думку, є невід'ємною складовою господарської діяльності суб'єктів господарювання, включаючи виробничу, інноваційну, ринкову, маркетингову та іншу діяльність.

Війна, загроза життю людей, руйнування майна підприємств і розірвання логістичних зв'язків не тільки ускладнюють процес інвестування ресурсів, а й призводять до суттєвого зниження інвестиційної привабливості для інвесторів, як внутрішніх, так і, особливо, зовнішніх. Під скороченням інвестицій можна розуміти уповільнення розвитку економіки країни в цілому (табл. 1).

Упродовж 2021—2023 рр. прямі іноземні інвестиції в Україну зазнали значних коливань. У 2021 р. вони були відносно високими (7320 млн дол. США), але у 2022 р. різко скоротились до 531 млн дол. США через повномасштабне вторгнення. У 2023 р. економічна активність дещо зросла і спостерігалось зростання прямих іноземних інвестицій до 4485 млн дол. США. Загалом ситуація залишається нестабільною, і подальше зростання інвестиційної привабливості залежатиме від воєнної ситуації в Україні та сприятливих умов для інвесторів.

Воєнна агресія змінює традиційні підходи до провадження інвестиційної діяльності і вимагає від підприємців, інвесторів та держави адаптації до нових умов. Тому в період воєнної агресії інвестиції набувають особливого значення для забезпечення та утримання економічної стабільності, наповнення бюджетів різних рівнів, забезпечення виплат населенню та, головне, фінансування оборонних і безпекових витрат у державі.

Провадження інвестиційної діяльності зазнало суттєвих трансформацій в Україні під час воєнного стану. У цей період відбувається підвищення політичних та економічних ризиків, дестабілізація ринків, ускладнення логістики та найгіршим варіантом є повне знищення інфраструктури, що змушує інвесторів вкладати свій капітал у проєкти з мінімальними ризиками. З іншої сторони відбувається зміна пріоритетів інвестиційної політики, яка вимагає перерозподілу вкладання коштів на користь секторів, які відіграють важливу роль для національної безпеки країни.

Ключовими перешкодами щодо провадження інвестиційної діяльності в Україні є наступні: військова агресія; дисбаланс ринку праці, спричинений міграцією населення; посилення тіньової економіки, що знижує рівень прозорості та довіри для інвесторів; інфляційний тиск, що зменшує збереження капіталу; обмеженість банківського кредитування та значні розміри ставок на позиковий капітал; недосконалість державного та правового механізму управління інвестиційною політикою в Україні.

Для подолання цих перешкод слід провести відповідні комплексні заходи, щоб підвищити рівень привабливості для внутрішніх та зовнішніх інвесторів аби залучати більшу частку коштів у пріоритетні сектори економіки України.

Розглянемо низку механізмів державної підтримки для стабілізації та усунення проблем.

1. Гарантії для стратегічних інвесторів. На даний момент активно розвивається програми державно-приватного партнерства для залучення значних інвестицій. Однією з таких ініціатив є Ukraine Investment Framework (UIF) [9], яка передбачає надання гарантій на суму 7,8 млрд євро. Ці гарантії частково покривають ризики, зокрема безпекові, пов'язані з реалізацією масштабних інвестиційних проєктів. Загалом, очікується, що UIF дозволить залучити до 40 млрд євро державних та приватних інвестицій.

2. Податкові стимули. Для інвесторів, які готові вкласти значні кошти в українську економіку, уряд надає податкові пільги та регуляторні послаблення [10]. Зокрема, інвестори, що планують реалізувати проєкти вартістю від 12 млн євро у сферах переробної промисловості, логістики, охорони здоров'я та інших, можуть розраховувати на державну підтримку, яка включає податкові та митні пільги, а також спрощений доступ до земельних ділянок.

3. Співпраця з міжнародними фінансовими інституціями. Одним із прикладів є створення електронної платформи Advantage Ukraine [11], на якій зібрано понад 500 інвестиційних проєктів у 10 галузях економіки. Ця ініціатива спрямована на залучення іноземних інвесторів та надання їм вичерпної інформації про можливості інвестування в Україні.

Отже, завдяки окресленим напрямкам уряд прагне створити сприятливі умови для інвесторів, щоб закласти основу майбутнього повоєнного відновлення.

Інвестиційна діяльність в умовах воєнного стану характеризується невизначеністю, зміною пріоритетів у бік стратегічних проєктів, необхідністю адаптації до нових змін у регуляторному полі та фінансовій сфері. Водночас ефективна політика держави щодо підтримки інвесторів та створення сприятливих умов для відновлення економіки може сприяти залученню капіталу навіть в умовах кризи.

Земля — це основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави та є об'єктом права власності українського народу. Нормативно-

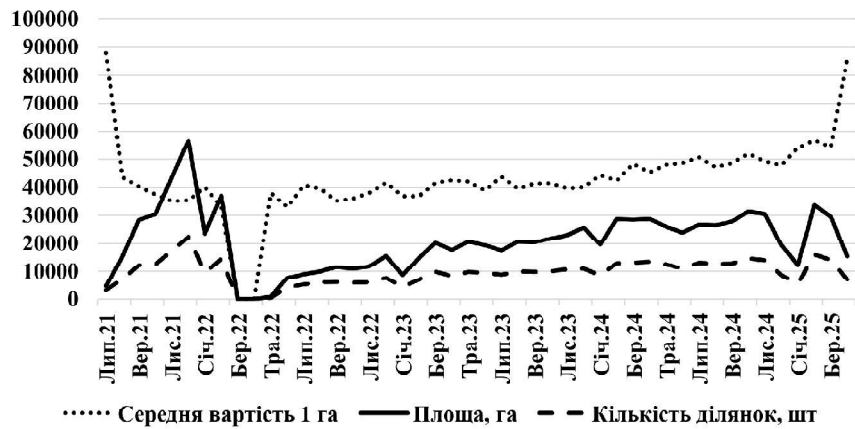


Рис. 1. Динаміка щодо кількості, площі, та середньої вартості відчужених земельних ділянок, 2021–2025 рр.

Джерело: [15].

правовим документом, що визначає ідеологію розвитку земельних відносин в Україні є Земельний кодекс [12], який набув чинності 01.01.2002 року. У відповідності до даного документу земельне законодавство України ґрунтується на таких основних принципах:

1. Рівність користування та володіння землею фізичними та юридичними особами, адміністративно-територіальними одиницями та державою.
2. Невтручання держави у здійснення права володіння і користування землею власниками, крім випадків, що передбачені законом.
3. Екологічна безпека.
4. Гарантування прав на землю та раціонального використання ресурсів.

З метою створення в Україні інфраструктури для запровадження ринку землі, 1 липня 2021 року було скасовано мораторій на продаж сільськогосподарських земель (крім земель державної власності), тобто власники змогли вільно нею розпоряджатись. Мораторій існував з 2002 року задля захисту селянської власності, проте неможливо було заперечувати існування тіньового ринку, оскільки завжди були ті суб'єкти, хто знаходив шляхи відчуження землі та зміни власності.

Ринок землі почав функціонувати із впровадженням Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" [13]. Закон мав певні обмеження — купувати землю могли лише фізичні особи-громадяни України. Придбати можливо було лише до 100 га на одну особу.

З 1 січня 2024 р. розпочався другий етап земельної реформи, згідно якого право купувати землю одержали юридичні особи, котрі створені і зареєстровані громадянами України. Їм та фізичним особам було надано право купувати "в одні руки" у 100 разів більше землі, ніж було під час першого етапу, а саме 10 тис. гектарів сільськогосподарських земель.

Експерти Київської школи економіки (KSE) 14 вважають, що внаслідок продовження земельної реформи ціна на землю зростатиме і через три роки вона може подорожжати удвічі, через 7—8 років — на 200% та досягти показників європейських сусідів України, де земля коштує від 7 до 11 тис. євро за гектар.

Нині ціна гектара в Україні коливається і у середньому становить 1—2 тис. дол. США. За даними Міністер-

Таблиця 2. Аналіз відчуження землі за областями станом на 28.02.2025 р.*

Область	Кількість ділянок, од.	Площа, га	Середня ціна, тис. грн
Київська область	31872	47845	91,5
Харківська область	22467	82527	34,8
Полтавська область	34786	98455	48,9
Львівська область	16577	13419	112
Хмельницька область	33931	59914	48,2
Дніпропетровська область	22468	97446	34,1
Херсонська область	5338	23635	24,8
Сумська область	26438	44346	31,7
Кіровоградська область	20286	74672	36,1
Запорізька область	4376	16881	26,7
Миколаївська область	11432	47350	30,1
Донецька область	2848	10999	28,3
Вінницька область	35420	67195	49,9
Одеська область	12557	39496	37,8
Чернігівська область	18628	38110	32,2
Черкаська область	15216	28131	43,5
Волинська область	21178	26505	41,4
Житомирська область	22508	40655	39,5
Луганська область	1593	7218	25,9
Тернопільська область	16584	23144	57,3
Івано-Франківська область	13742	6571	112
Рівненська область	11332	12021	50,1
Чернівецька область	12045	10145	52,4
Закарпатська область	10387	8837	53,9
ВСЬОГО	424009	925517	

*при розрахунку показників враховані наступні види цивільно-правових угод: купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання

Джерело: складено автором за даними [15].

ства аграрної політики та продовольства України [15], найвищі ціни на земельному ринку фіксують в Івано-Франківській, Львівській та Київській областях.

KSE прогнозує, що ринок землі для юридичних осіб додаватиме до ВВП щорічно 1—2,7% впродовж наступних трьох років.

На рис. 1 представлено динаміку основних показників відчуження земельних ділянок від початку земельної реформи до квітня 2025 р.

Аналіз динаміки відчуження земельних ділянок яскраво демонструє зупинку даного процесу на початку воєнної агресії зі сторони РФ у лютому — травні 2022 р. Загалом за понад три роки від старту реформи відчужено близько 909 тис. гектарів сільськогосподарської землі, а середня вартість 1 га землі коливається у межах 43,2 тис. грн.

Слід відмітити, що за 3,5 роки існування ринку землі загалом було продано близько 1% усіх земель сільськогосподарського призначення. Найбільшою перепорою на даному етапі стала військова агресія РФ та неможливість відчуження земель на тимчасово окупованих територіях.

Інвестиційну привабливість української землі можна пояснити кількома ключовими факторами:

— по-перше, це одні із найбільших земельних ресурсів у Європі. Україна має понад 42 млн га сільськогосподарських земель (включаючи тимчасово-окуповані території), що становить близько 70% території країни. Чорноземи займають приблизно 25% світових запасів, що робить Україну украй привабливою для підприємців сфери агробізнесу;

— по-друге, висока рентабельність у аграрному секторі. Сільське господарство залишається основною ек-

спортною галуззю України (зернові, олійні культури, соняшникова олія, кукурудза). Висока врожайність і низька собівартість виробництва роблять інвестування в аграрний бізнес перспективним;

— по-третє, лібералізація ринку землі. Як зазначалось вище, з 1 липня 2021 р. в Україні запрацював ринок землі, що дозволяє громадянам купувати та продавати сільськогосподарські угіддя. З 2024 р. юридичні особи також отримають право купувати землю (до 10 тис. га). Це створює можливості для великих інвесторів та підвищує ліквідність земельних активів;

— по-четверте, географічне розташування та логістична сфера. Близькість до ЄС та доступ до Чорного моря відкривають вигідні логістичні маршрути. Україна має розвинену інфраструктуру для транспортування аграрної продукції (елеватори, порти, залізниця). Варто відзначити, що в умовах війни дана складова є доволі обмеженою, проте взаємодія українських аграріїв, держави та партнерів дають можливість реалізовувати збіжжя і провадити підприємницьку діяльність;

— по-п'яте, відносно низька вартість землі. Порівняно з європейськими країнами, ціни на українську землю значно нижчі, що створює потенціал для зростання вартості активів у майбутньому.

Відміна мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення стала важливим кроком державної політики України, спрямованим на активізацію економічного розвитку, підвищення рівня залучення інвестицій та розширення можливостей працевлаштування в аграрному секторі.

Так, станом на 28.02.2025 р., за більше ніж три роки функціонування ринку продажу землі в Україні, було відчужено 424009 ділянок, загальною площею 925517 га із середньою вартістю в 43651 грн за 1 га (табл. 2) [15].

Дані табл. 2 свідчать про лідируючі позиції Вінницької області щодо кількості проданих ділянок — 35420 одиниць. Найбільша площа відчужених земель у Полтавській області 98455 га, хоча ціна 1 га є середньою, порівняно із іншими областями України і складає 48,9 тис. грн за га. Найвища вартість земель на кінець лютого 2025 р. була у Львівській та Івано-Франківській областях і становила 112 тис. грн за га.

Військова агресія зі сторони РФ значною мірою гальмує продаж земель у прифронтових областях та стримує розвиток сільського господарства. Свідченням тому є низький рівень продажу землі і їх середня вартість у Донецькій, Луганській, Херсонській та Запорізькій областях.

Основними ризиками щодо купівлі землі залишаються військові дії на території України. Крім того, недостатній розвиток фінансових інструментів (наприклад, ринок іпотечного кредитування під заставу землі).

Загалом, українська земля залишається привабливим активом для довгострокових інвестицій, особливо в аграрному секторі. Основні методичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості земельних активів включають: нормативну грошову оцінку (НГО) та експертну оцінку (рис. 2).

Розглянемо кожний із методичних підходів щодо оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення.

1. Нормативна грошова оцінка (НГО) сільськогосподарських земель — це умовна вартість земельної ділянки

ки сільськогосподарського призначення: ріллі, землі під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами [17]. Розмір НГО зазвичай рівний сумі потенційного доходу від використання землі як засобу виробництва протягом визначеного періоду часу. НГО залежить від різних чинників: функціонального використання земельної ділянки, екологічної ситуації, якості ґрунтів та місця розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка (НГО) визначається за формулою 1, наведеною у Методиці нормативної грошової оцінки земельних ділянок [18]

$$\text{НГО} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км}_1 \times \text{Км}_2 \times \text{Км}_3 \times \text{Км}_4 \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні} \quad (1),$$
 де Пд — площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км₁ — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км₂ — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км₃ — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км₄ — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Кожного року нормативна грошова оцінка підлягає обов'язковій індексації з урахуванням показників інфляції минулого року. Відповідальним за індексацію нормативної грошової оцінки є Держгеокадастр та його місцеві підрозділи, які мають проіндексувати нормативну грошову оцінку для надання зацікавленим особам (податкова служба, громадяни, організації) до 15 січня кожного року.

Нормативна оцінка застосовується при розрахунку податку на землю, визначенні орендної плати, втрат лісових і сільськогосподарських земельних угідь.

2. Експертна оцінка базується на аналізі актуальних угод купівлі-продажу аналогічних ділянок у регіоні. На ринкову ціну мають вплив наступні чинники: локація (чорноземна зона, доступ до інфраструктури, клімат), якість ґрунтів (родючість, кислотність, вміст гумусу), орендний дохід (якщо земля вже здається в оренду), доступність до водних ресурсів (важливо для зрошуваних земель), потенціал для альтернативного використання (сонячна енергетика, логістика).

Експертна оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у відповідності з вимогами національного законодавства.

Експертна оцінка застосовується при проведенні цивільно-правових операцій із земельними ділянками. Сфери їх застосування регулюються законодавчими та нормативними документами.



Рис. 2. Підходи до оцінки інвестиційної привабливості земельних активів

Джерело: сформовано автором на основі [16].

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення відкрило нові горизонти для інвестиційної діяльності, проте на його розвиток значно вплинули військові дії та загальна економічна нестабільність. Для подальшого розвитку аграрного сектору особливого значення набувають адаптивне державне регулювання, зміцнення інвестиційного потенціалу та раціональне управління земельними ресурсами, що закладає основу для стабілізації та зростання економіки України.

Література:

- Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 20.02.2025).
- Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2020. № 2. URL: <http://www.dy-payka.com.ua/?op=1&z=1565> (дата звернення: 10.01.2025).
- Дроздюк Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. Економіка і право. 2015. Вип. 27. С. 238—244.
- Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. Державне управління та місцеве самоврядування. 2016. С. 112—120.
- Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII: станом на 10 жовт. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 03.03.2025).
- Ливдар М., Шевченко М. Інвестиційна діяльність в Україні: проблеми, можливості та перспективи розвитку в повоєнний період. Наукові перспективи (Naukovi perspektivi). 2024. № 3 (45). URL: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-3\(45\)-570-583](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-3(45)-570-583) (дата звернення: 03.03.2025).
- Погребняк А. Ю., Лопатюк В. С. Оцінка інвестиційної привабливості підприємства. Економічний вісник Національного технічного університету України "Київський політехнічний інститут". 2023. № 26. С. 79—83. URL: <https://doi.org/10.20535/2307-5651.26.2023.287411> (дата звернення: 03.03.2025).
- Статистика зовнішнього сектору. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-external#3> (дата звернення: 03.03.2025).

9. Шабельников А. Інвестиційний клімат в Україні: виклики та перспективи 2025 року. Юридична газета. 2025. 29 січ. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/investitsiyniy-klimat-v-ukrayini-viklyki-ta-perspektivi-2025-roku.html> (дата звернення: 20.02.2025).

10. Продаж землі під час війни. В гру вступають великі компанії — BBC News Україна. BBC News Україна. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/articles/cy9edeg93zyo> (дата звернення: 03.03.2025).

11. Офіційний сайт AdvantageUkraine. URL: <https://advantageukraine.com/> (дата звернення: 05.03.2025).

12. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 03.03.2025).

13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 01.03.2025).

14. Центр досліджень продовольства та землекористування (KSE Агроцентр) — Kyiv School of Economics. Kyiv School of Economics. URL: <https://kse.ua/ua/center-for-food-and-land-use-research-c4flure-main/> (дата звернення: 08.03.2025).

15. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру — Офіційний веб-сайт. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 04.03.2025).

16. Сімонова Л. Реальна вартість землі в Україні вже сягнула 1,5—2,5 тисячі доларів за гектар. Дзеркало тижня. 2025. 31 січ. URL: https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/realna-vartist-zemli-v-ukrajini-vzhe-sjahnula-1-52-5-tisjachi-dolariv-za-hektar.html?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 04.03.2025).

17. Нормативна грошова оцінка сільгоспземель. Земляк. URL: <https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021> (дата звернення: 04.03.2025).

18. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147: станом на 1 лют. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-n#Text> (дата звернення: 04.03.2025).

References:

1. State Statistics Service of Ukraine (2025), Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 20 February 2025).

2. Kasych, A. O. and Pidkuiko, O.O., Tereshchenko, A.V., Tymoshenko, V.O. (2020), "Modern problems of state regulation of the land market in Ukraine", *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, [Online], vol. 2, available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565> (Accessed 10 January 2025).

3. Drozdruk, T. M. (2015), "Legal regulation of the land market: world experience and its use for the development of the land market in Ukraine", *Ekonomika i parvo*, vol. 27, pp. 238—244.

4. Omelchak, K. (2016), "Mechanisms of state regulation of the land market: approaches to determining the

essence", *Derzhavne upravlinnia ta mistseve samovriaduvannia*, pp. 112—120.

5. The Verkhovna Rada of Ukraine (1991), Law of Ukraine "On investment activity", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (Accessed 03 March 2025).

6. Lyvdar, M. and Shevchenko, M. (2024), "Investment activity in Ukraine: problems, opportunities and prospects for development in the post-war period", *Naukovi perspektyvy*, vol. 3 (45), available at: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-3\(45\)-570-583](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-3(45)-570-583) (Accessed 03 March 2025).

7. Pohrebniak, A. Yu. and Lopatiuk, V. S. (2023), "Assessment of the investment attractiveness of the enterprise", *Ekonomichniy visnyk Natsionalnoho tekhnichnoho universytetu Ukrainy "Kyivskiy politekhnichnyi instytut"*, vol. 26, pp. 79—83.

8. National Bank of Ukraine (2025), "External sector statistics", available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-external#3> (Accessed 05 March 2025).

9. Shabelnykov, A. (2025), "Investment climate in Ukraine: challenges and prospects in 2025", *Yurydychna hazeta*, vol. 29, available at: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/investitsiyniy-klimat-v-ukrayini-viklyki-ta-perspektivi-2025-roku.html> (Accessed 03 March 2025).

10. BBC News Ukraine (2025), "Sale of land during the war. Big companies come into play", available at: <https://www.bbc.com/ukrainian/articles/cy9edeg93zyo> (Accessed 10 March 2025).

11. AdvantageUkraine (2025), available at: <https://advantageukraine.com/> (Accessed 05 March 2025).

12. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 03 March 2025).

13. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine "On amendments to certain legislative acts of Ukraine concerning the conditions of circulation of agricultural land", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed 03 March 2025).

14. Kyiv School of Economics (2024), "Center for food and land use research (KSE Ahrotsentr)", available at: <https://kse.ua/ua/center-for-food-and-land-use-research-c4flure-main/> (Accessed 03 March 2025).

15. State Service of Ukraine for geodesy, cartography and cadastre (2025), available at: <https://land.gov.ua/> (Accessed 07 March 2025).

16. Simonova L. (2025), "The real value of land in Ukraine has already reached 1.5—2.5 thousand dollars per hectare", *Dzerkalo tyzhnia*, vol. 31, available at: https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/realna-vartist-zemli-v-ukrajini-vzhe-sjahnula-1-52-5-tisjachi-dolariv-za-hektar.html?utm_source=chatgpt.com (Accessed 04 March 2025).

17. Zemliak (2021), "Normative monetary valuation of agricultural land", available at: <https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021> (Accessed 04 March 2025).

18. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021), Resolution "On approval of the methodology for normative monetary valuation of land plots", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-n#Text> (Accessed 05 March 2025).

Стаття надійшла до редакції 26.04.2025 р.