



Роль експертно-грошового оцінювання земельної ділянки у справах про стягнення завданої шкоди

Ганна Прохорова

судовий експерт, Закарпатське відділення Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України, м. Ужгород, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-4373-6885>,
e-mail: anna.didovskaya@gmail.com

Дар'я Плехова

судовий експерт, Закарпатське відділення Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України, м. Ужгород, Україна, e-mail: dasha12255@gmail.com

Експертно-грошове оцінювання земельних ділянок є ключовим інструментом визначення розміру шкоди, завданої порушенням земельного законодавства. Воно забезпечує економічну обґрунтованість розрахунків, оцінює втрати та упущену вигоду, ураховує індивідуальні характеристики ділянки та принцип найбільш ефективного користування.

Ключові слова: експертно-грошова оцінка; земельні ділянки; розмір шкоди; економічні втрати; оцінка майна.

The Role of Expert Monetary Valuation of Land Plots in Damage Recovery Cases

Hanna Prokhorova, Daria Pliekhova

Expert monetary valuation of land plots is a key tool for determining the extent of damage caused by violations of land legislation. It ensures economic justification of calculations, assesses losses and forgone benefits, considers individual plot characteristics, and applies the principle of highest and best use.

Keywords: expert monetary valuation; land plots; damage assessment; economic losses; property valuation.

Сучасний стан земельних відносин в Україні характеризується зростанням кількості порушень, пов'язаних із неефективним або незаконним користуванням земельними ділянками, зниженням їх продуктивності та погіршенням екологічного стану. Такі порушення призводять до майнових утрат власників і землекористувачів, обмеження економічного потенціалу земельних ресурсів та порушення принципів раціонального землекористування. У цьому контексті особливого значення набуває науково обґрунтоване визначення розміру шкоди, завданої земельним ділянкам [1].

Експертно-грошова оцінка (далі — ЕГО) земельної ділянки є ключовим інструментом визначення економічних втрат, пов'язаних із порушенням земельного законодавства. Це спеціалізований вид оцінної діяльності, що здійснюється відповідно до чинного законодавства України та національних стандартів оцінки майна й майнових прав. Основною метою ЕГО є визначення економічно обґрунтованого розміру шкоди, а не встановлення ринкової ціни земельної ділянки як об'єкта

цивільного обігу [2]. Такий підхід дає змогу перевести абстрактне поняття шкоди в конкретний грошовий еквівалент, що відповідає реальним економічним наслідкам порушення земельного законодавства та дає змогу оцінити упущену вигоду або втрату продуктивності земельних ресурсів.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», ЕГО застосовують для визначення вартості земельної ділянки або майнових утрат у разі спеціального використання оцінки, зокрема для визначення розміру шкоди [3]. До того ж слід чітко розмежовувати експертно-грошову та нормативну оцінку. Нормативна грошова оцінка має регуляторний характер і застосовується для оподаткування, визначення орендної плати та інших публічно-правових цілей, тоді як ЕГО враховує індивідуальні характеристики конкретної земельної ділянки, її фактичний стан, правовий режим та можливості економічного користування [4].

Розмір шкоди визначається за допомогою аналізу упущеної вигоди, втрати можливості користування землею за цільовим

призначенням, погіршення якісних характеристик ґрунтів та наявних поліпшень. Експерт урахує категорію земель, їхнє цільове призначення, фактичний стан, рівень інженерного забезпечення, екологічні особливості території та обмеження у користуванні [5; 6].

Методологічною основою ЕГО є національні стандарти оцінювання: Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [7; 8]. Вони передбачають системний підхід до визначення економічних втрат, обґрунтування вибору методів оцінювання та дотримання принципу найбільш ефективного користування земельними ресурсами. Під час оцінювання застосовують три основні підходи: порівняльний, витратний та дохідний, — вибір яких залежить від конкретних характеристик земельної ділянки та мети оцінювання.

Особливу увагу приділяють індивідуалізації об'єкта оцінювання. Земельну ділянку аналізують з урахуванням її місцезнаходження, природних характеристик, екологічного стану, рівня інженерного забезпечення, доступності інфраструктури та можливостей подальшого розвитку. Це забезпечує точність визначення розміру шкоди та відповідність результатів сучасним науковим і практичним вимогам [9].

Отже, експертно-грошове оцінювання земельних ділянок є науково обґрунтованим інструментом визначення економічних утрат, заподіяних порушенням земельного законодавства. Її застосування сприяє економічно обґрунтованому визначенню розміру шкоди, захисту прав власників та землекористувачів, а також забезпечує ефективне та раціональне користування земельними ресурсами [1; 2].

Експертно-грошове оцінювання земельних ділянок — науково обґрунтований та ефективний інструментом визначення економічних утрат, завданих порушенням земельного законодавства. Вона дає змогу об'єктивно визначити розмір шкоди, що відповідає фактичним наслідкам користування земельними ресурсами, а також забезпечує економічну обґрунтованість розрахунків, зберігаючи баланс інтересів власників та землекористувачів [1; 2].

Застосування ЕГО сприяє системному аналізу чинників, що впливають на економічну цінність земель, включно з правовим режимом, природними характеристиками, поліпшенням та обмеженням у користуванні. Це дає змогу досягти максимальної точності оцінювання та уникнути формалізму, характерного для механічного застосування нормативних показників [4; 6].

Тобто ЕГО є невід'ємним елементом управління земельними ресурсами, оціночного моніторингу та планування користування землею. Вона забезпечує підвищення ефективності управління земельними ресурсами, сприяє збереженню їхнього економічного потенціалу та відповідає принципам раціонального землекористування. Розроблення та застосування сучасних методик ЕГО є необхідною умовою для забезпечення прозорості та об'єктивності оцінювання земельних утрат в Україні [9].

Перелік джерел посилання

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
3. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
4. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок : затв. пост. Кабміну України від 03.11.2021 р. № 1147 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
5. Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання : затв. пост. Кабміну України від 25.07.2007 р. № 963 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.01.2026).



6. Земельне право України : підручник / за ред. В. І. Семчика. Київ, 2019. 640 с.
7. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затв. пост. Кабміну України від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
8. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : затв. пост. Кабміну України від 28.10.2004 р. № 1442 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.01.2026).
9. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок : навч. посіб. Київ, 2020. 312 с.