

Розділ «Право»
Section Law

<https://doi.org/10.15407/econlaw.2026.03.056>

УДК 332.2:332.6:711.4

Андрій МАРТИН, д-р екон. наук, проф.,
завідувач кафедри землевпорядного проектування
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна
(ID orcid.org/0000-0002-6905-2445)

Сергій КУБАХ, канд. техн. наук,
Керівник напрямку земельної реформи Програми USAID АГРО,
м. Київ, Україна
(ID orcid.org/0009-0006-5023-1271)

Наталія МЕДИНСЬКА, д-р екон. наук, проф.,
завідувач кафедри земельного кадастру
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна
(ID orcid.org/0000-0003-2573-0205)

Олександр ЛАБЕНКО, д-р екон. наук, проф.,
професор кафедри фінансів
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна
(ID orcid.org/0000-0001-9192-9891)

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВА РЕАЛІЗОВНІСТЬ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ: КОНЦЕПЦІЯ ЦІНИ ПРОЄКТНОГО РІШЕННЯ ТА РОЛЬ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Ключові слова: масова оцінка земель, просторове планування, ринкова вартість, проєктне рішення, правовий режим земель, пропорційність втручання у право власності, баланс публічних і приватних інтересів.

Обґрунтовано необхідність переходу від нормативно-описового до вартісно-чутливого просторового планування в Україні. Запропоновано авторське визначення ціни проєктного рішення як інтегрального економіко-правового показника, що поєднує зміну ринкової вартості приватної нерухомості, публічні витрати на реалізацію, вартість викупу, фінансовий дефіцит і розподіл планувальних вигод та втрат. Доведено, що цифровізація планувальної документації та впровадження масової оцінки земель створюють передумови для ГІС-аналізу реалізованості комплексних, генеральних і детальних планів територій. Сформульовано структуру окремого розділу планувальної документації щодо впливу проєктних рішень на вартість земель і нерухомості. На підставі формально-юридичного аналізу запропоновано внести зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, передбачаючи обов'язкове оцінювання майнових, компенсаційних і бюджетних наслідків як складову обґрунтування пропорційності та реалізованості планувальних рішень.

Цитування: Мартин А., Кубах С., Мединська Н., Лабенко О. Економіко-правова реалізованість документації з просторового планування: концепція ціни проєктного рішення та роль масової оцінки земель. *Економіка та право*. 2026. № 3. С. 56—70. <https://doi.org/10.15407/econlaw.2026.03.056>

© Видавець ВД «Академперіодика» НАН України, 2026. Стаття опублікована на умовах відкритого доступу за ліцензією CC BY 4.0 license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

Вступ. Українське просторове планування знаходиться на етапі, коли зміна технологічної форми документації відбулася швидше за зміну економічної логіки її підготовки. Комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів і детальні плани територій після набуття чинності Закону України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» стали одночасно містобудівною документацією місцевого рівня та документацією із землеустрою. Вони містять просторові дані, метадані та інші елементи, що становлять проєктні рішення, мають розроблятися у формі електронного документа, а їх візуалізація здійснюється засобами Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру та інших геоінформаційних систем. Отже, планування дедалі більше набуває ознак юридично значущого набору геоданих, який змінює не лише бажаний образ території, а й режим прав на землю, межі дозволеного використання, очікування власників та економіку територіального розвитку.

Найслабшою ланкою цієї трансформації залишається відсутність у планувальній методології системної відповіді на питання щодо вартості самого планувального рішення. Проєктні матеріали традиційно описують функціональне призначення територій, обмеження, транспортні коридори, інженерну інфраструктуру, зелені зони, об'єкти громадського обслуговування, охорону культурної спадщини та природоохоронні заходи. Проте вони майже ніколи не показують, яку зміну ринкової вартості приватної нерухомості породжує те чи інше рішення, скільки коштуватиме його реальне впровадження, які ділянки доведеться викупити, чи має громада фінансову спроможність профінансувати заплановані об'єкти і хто фактично отримує економічну вигоду від затвердження документації.

Це не випадковий процедурний недолік, а наслідок історичної інерції. Радянська містобудівна традиція формувалася в умовах публічної або так званої загальнонародної власності на землю, відсутності приватного ринку земель та адміністративного розподілу ресурсів. Земля не розглядалася як актив приватного власника, а зміна її функції не осмислювалася як зміна капіталізованої ринкової вартості. Містобудівний план у такій системі був актом просторово-адміністративної раціоналізації, а не інструмен-

том перерозподілу економічної вартості між власниками, користувачами, громадою та державою. Публічний інтерес за замовчуванням переважав приватні права, а питання компенсації, викупу, альтернативної вартості та бюджетної спроможності мали другорядний або формальний характер.

Після земельної реформи, паювання, приватизації земель, децентралізації та відкриття ринку сільськогосподарських земель така інституційна презумпція втратила реалістичність. У структурі земельного фонду України приватні права вже не є винятком, а базовою умовою планування. Будь-яке рішення про зміну функціонального призначення, встановлення обмежень, резервування території під дорогу, парк, об'єкт енергетики, захисту природної чи культурної спадщини прямо чи опосередковано впливає на ціну земельної ділянки і пов'язаних з нею речових прав. Тому просторове планування в ринковій економіці не може залишатися лише архітектурно-землепорядною процедурою: воно має стати економіко-правовою технологією управління наслідками зміни вартості.

Практика місцевого планування демонструє асиметрію реалізації проєктних рішень. Там, де планувальне рішення підвищує приватну вартість нерухомості або відкриває можливість девелоперського використання, воно реалізується швидко, оскільки збігається з економічним інтересом власників і користувачів. Однак там, де рішення створює публічне благо, але не формує приватної девелоперської вигоди (транспортна інфраструктура, природоохоронні території, зелені коридори, об'єкти інженерного захисту, охорона пам'яток, резервування земель для соціальної інфраструктури), воно часто залишається декларативним десятиліттями. Причина полягає не лише в дефіциті коштів, а й у тому, що це не було передбачено на стадії ухвалення рішення. План не мав економічної умови здійсненності.

У цьому контексті принципово нового значення набуває масова оцінка земель. В Україні на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078 реалізовано пілотний проєкт з проведення масової оцінки земель, метою якого є створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру, математико-статистичної моделі оцінки та передумов використання результатів

для цілей оподаткування платою за землю. Відомості про ціни, права та обтяження мають надходити через електронну взаємодію Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тобто в державній інфраструктурі вже формується масив даних, що може бути не лише податковою базою, а й аналітичним шаром для оцінювання вартості планувальних рішень.

Проблема в тому, що сучасна українська планувальна документація юридично вже перетворюється на систему геоданих, але методологічно вона ще не стала системою оцінювання економічних наслідків. Саме цей розрив між цифровою формою, приватноправовою структурою земельних відносин та відсутністю вартісної верифікації планувальних рішень визначає актуальність дослідження. Його предметом є економіко-правова природа ціни проектного рішення у просторовому плануванні та можливість її вимірювання засобами масової оцінки земель, САМА/AVM-моделей і ГІС-аналізу. Попри концептуальне наближення законодавчої моделі до сучасних європейських підходів, практика засвідчує низьку реалізованість значної частини затверджених рішень, насамперед тих, що потребують викупу приватних земель, компенсації обмежень або істотних публічних видатків. У правовому вимірі причиною цього є те, що чинні вимоги до складу та змісту документації не передбачають обов'язкового попереднього оцінювання майнових, компенсаційних і бюджетних наслідків її затвердження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У сучасних дослідженнях українського просторового планування дедалі частіше його описують як реформу інституційної моделі, що перебуває між європеїзацією та постсоціалістичною залежністю від попередньої траєкторії розвитку. О. Anisimov, М. Smirnova та І. Dulko розглядають реформу планувальної системи України як фундаментальну інституційну зміну, але водночас підкреслюють вагу постсоціалістичної спадщини, яка впливає на зміст і темп реформ [1]. У працях, присвячених плануванню в умовах війни та відновлення, наголошено на потребі пов'язувати просторові рішення з відбудовою, стійкістю, інфраструктурною модернізацією та новою роллю громад [2]. Однак навіть у цих дослідженнях економічний вимір планувального рішення часто розкрито через загальні категорії розвитку, інвестиційної привабливості чи

відновлення, а не через кількісне вимірювання зміни вартості конкретних земельних ділянок.

Окремий науковий масив формують дослідження масової оцінки нерухомості. Огляд G. Droj, А. Kwartnik-Pruc та L. Droj засвідчує різке посилення застосування ГІС у сфері оцінювання нерухомості, зокрема у поєднанні з гедонічними моделями, штучним інтелектом і математичними моделями оцінки [3]. Автори наголошують, що AVM і САМА є автоматизованими підходами до оцінки, але істотним недоліком багатьох систем є недостатня інтеграція просторового аналізу, хоча саме просторові компоненти відіграють провідну роль у формуванні ринкової вартості [3]. У вітчизняній літературі М. Бондар та А. Кулик систематизували методи і моделі масової оцінки нерухомості, виділивши параметричні моделі множинної регресії, просторові та непараметричні моделі, нейронні мережі, генетичні алгоритми та гедонічні підходи [4].

Міжнародні стандарти масової оцінки визначають її як процес оцінювання групи об'єктів на певну дату з використанням спільних даних, стандартизованих методів і статистичного тестування; водночас підкреслюється значення якості, справедливості, точності та рівномірності оцінювання [5]. Для просторового планування це важливо не тому, що масова оцінка може замінити індивідуальну експертну оцінку в правочинах або судових спорах, а тому, що вона дає масштабований інструмент попереднього, сценарного, територіально-порівняльного аналізу. Саме така здатність до швидкого моделювання на рівні тисяч або мільйонів ділянок робить її релевантною для планування.

Дослідження *land value capture* додають до проблематики ще один вимір: планувальні рішення та публічні інвестиції здатні генерувати приріст приватної земельної вартості, частина його може і повинна повертатися для фінансування інфраструктури та публічних потреб. Глобальний компендіум OECD та *Lincoln Institute of Land Policy* описує інструменти вилучення приросту земельної вартості, що виникає внаслідок інфраструктурних інвестицій або адміністративних дій, зокрема зміни дозволеного використання землі [6]. Для України ця логіка особливо актуальна, оскільки планування часто створює приватну вигоду без одночасного механізму її часткового спрямування на фінансування тих публічних рішень, які роблять цю вигоду можливою.

Методологічно близькими є праці, в яких ГІС інтегруються з машинним навчанням і просторовою економетрикою. М.О. Mete та Т. Yomralioglu розвинули гібридний підхід до масової оцінки житлової нерухомості через поєднання ГІС-аналізу з машинним навчанням, наголошуючи на ролі просторових, топографічних і видимісних характеристик [7]. L.H.N. Thanh зі співавторами показали, що гедонічну модель і карту земельних цін можна використовувати для наближення державних цін до ринкових у системах, де існує розрив між адміністративним і ринковим ціноутворенням [8]. W. Zheng та M. Wang обґрунтували, що конфігурація землекористування в різних просторових масштабах впливає на ціни нерухомості, а отже, сама структура планувального середовища є чинником вартості [9].

Системні огляди моделей масової оцінки підкреслюють зростання значення *AI*-, *GIS*- та змішаних моделей, що дає підстави говорити про перехід від масової оцінки як податкової процедури до масової оцінки як інфраструктури просторового знання [10]. Просторові регресії, зокрема *geographically weighted regression*, застосовуються для виявлення локальної неоднорідності ринку та підвищення точності оцінки [11, 12]. Утім, у науковій літературі досі недостатньо опрацьовано питання, як саме результати *SAMA/AVM*-моделей мають бути інтегровані не після затвердження документації, а на етапі формування альтернативних планувальних сценаріїв, коли ще можливо порівняти економічні наслідки різних проектних варіантів.

Отже, існує науково-практична прогалина між дослідженнями просторового планування, масової оцінки та вилучення приросту земельної вартості. Перша група робіт пояснює інституційну реформу планування, друга — математичні та геоінформаційні моделі оцінювання, третя — фіскальні механізми повернення частини створеної плануванням вартості. Однак відсутня інтегральна категорія, яка поєднувала б ці три виміри в одному операційному понятті. Такою категорією у цій статті пропонується вважати ціну проектного рішення. У правовій доктрині недостатньо досліджено, у який спосіб вартісний аналіз має бути нормативно інтегрований до процедури підготовки і затвердження документації та використовуватися для перевірки правової визначеності, пропорційності втручання у право власності й реального балансу публічних і приватних інтересів.

Метою статті є теоретичне обґрунтування поняття ціни проектного рішення у просторовому плануванні, розроблення методологічної схеми інтеграції масової оцінки земель до підготовки й оцінювання комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій, а також формулювання науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання їх складу, змісту та процедури затвердження.

Досягнення цієї мети передбачає виконання таких взаємопов'язаних **завдань**:

1. Проаналізувати чинне земельне і містобудівне законодавство та виявити нормативний розрив між юридично значущими наслідками планувальних рішень і відсутністю обов'язкової вартісної верифікації таких наслідків.

2. Сформулювати зміст поняття ціни проектного рішення як економіко-правової категорії, відмінної від кошторису будівництва або експертної грошової оцінки окремого об'єкта.

3. Показати, як масова оцінка земель, *SAMA/AVM*-моделі та ГІС можуть забезпечити сценарний аналіз зміни вартості в межах території планування.

4. Визначити правовий статус і мінімальний зміст обов'язкового розділу планувальної документації щодо впливу проектних рішень на майнові права, вартість земель та орієнтовну вартість реалізації.

5. Окреслити конкретні пропозиції щодо внесення змін до законодавства та підзаконного нормативного регулювання.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі підготовки, затвердження та реалізації документації із просторового планування на місцевому рівні. Предмет дослідження — економіко-правові наслідки планувальних рішень для ринкової вартості земельних ділянок, бюджетної спроможності територіальних громад та реалізації публічних інтересів у сфері розвитку територій.

Методи дослідження. Методологія статті має міждисциплінарний характер, адже предмет дослідження знаходиться на межі земельного права, економіки нерухомості, просторового планування, геоінформатики та публічних фінансів. Формально-юридичний (нормативно-догматичний) метод застосовано для аналізування законів України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про відчуження земельних

ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, а також інших норм земельного і містобудівного законодавства, що визначають зміст планувальної документації, правові режими земель, обмеження у їх використанні та механізми відчуження для суспільних потреб [13—15]. Інституційний метод використано для пояснення історичної спадкоємності між радянською моделлю адміністративного містобудування та сучасною практикою ухвалення планувальних рішень без вартісної верифікації. Методом правового моделювання сформульовано нормативну конструкцію обов'язкового розділу планувальної документації та пропозиції щодо внесення змін до законодавства.

Економіко-правовий аналіз дав змогу розглядати планувальне рішення як акт, що одночасно створює правові режими і перерозподіляє економічну вартість. Просторово-економетричний підхід застосовано для обґрунтування можливості оцінювати зміну вартості ділянок через масові моделі, що враховують категорію земель, вид цільового призначення, функціональну зону, правовий режим, доступність, інфраструктурне забезпечення, екологічні та культурно-спадкові обмеження, віддаленість від центрів зайнятості, транспортних вузлів і природних або техногенних ризиків. Сценарним методом порівняно вартість земельної ділянки до затвердження планувального рішення і після його нормативної фіксації.

Геоінформаційний метод використано як базовий операційний інструмент. Його основою є просторове накладання кадастрових меж, правових режимів, ринкових транзакцій, функціональних зон, планувальних обмежень, черг реалізації, майбутніх об'єктів інфраструктури та кошторисних показників. За цими показниками формується пооб'єктна й агрегована оцінка наслідків: для кожної земельної ділянки, кварталу, функціональної зони, проектної черги, населеного пункту або громади загалом. Методологічна роль формули в статті полягає не в заміні професійної оцінки, а створенні прозорої логіки попереднього планувального скринінгу, придатного для порівняння альтернативних сценаріїв.

Результати дослідження. Вихідним результатом дослідження є твердження, що просторове

планування в суспільстві приватної власності не може залишатися нейтральним щодо вартості. Воно не просто розміщує майбутні функції у просторі, а змінює розподіл економічних можливостей. Так, рішення щодо переведення сільськогосподарської території до зони житлової або промислової забудови може створити значний приріст приватної вартості. Рішення стосовно встановлення санітарно-захисної зони, прибережної захисної смуги, охоронної зони пам'ятки чи резервування ділянки під дорогу може зменшити або заморозити вартість майна. Рішення щодо прокладання нової дороги чи інженерної мережі здатне підвищити вартість прилеглих ділянок, хоча фінансується з публічних ресурсів. Тому кожне велике планувальне рішення має вартісний слід, який повинен бути виявлений до моменту його затвердження.

У пропонованому підході ціна проектного рішення — це інтегральний економіко-правовий вираз сукупних наслідків планувального рішення, що охоплює зміну ринкової вартості земельних ділянок та іншої нерухомості, витрати публічного сектору на його реалізацію, вартість викупу або примусового відчуження майна, витрати на проектування, будівництво, експлуатацію та підтримання відповідних об'єктів, фінансовий дефіцит реалізації, а також розподіл створених вигод і втрат між власниками, користувачами, територіальною громадою, державою та іншими заінтересованими суб'єктами. На відміну від кошторису будівництва, це поняття передбачає не лише прямі бюджетні видатки. На відміну від індивідуальної оцінки майна, воно не зводиться до ціни однієї ділянки. А на відміну від класичного аналізу витрат і вигод, воно має юридично-просторову прив'язку до конкретних правових режимів, функціональних зон і кадастрових об'єктів.

Така дефініція дає змогу подолати небезпечну двозначність терміна «вартість реалізації». У традиційному планувальному дискурсі реалізацію часто розуміють як будівництво запланованих об'єктів. Проте у приватноправовій структурі землекористування першим етапом реалізації часто є не будівництво, а зміна правового режиму, переговори з власником, викуп, компенсація, судовий спір, поділ земельної ділянки, встановлення сервітуту або обмеження. Якщо ці елементи не оцінені, кошторис будівництва є лише частковим і навіть оманливим показником. Він показує ціну матеріаль-

ного об'єкта, але не визначає ціни доступу до землі, легітимації втручання у приватні права та компенсації вартості, яка втрачається або перерозподіляється.

Економічна поведінка власників і користувачів підтверджує цю тезу. У зоні, де план відкриває можливість житлового, комерційного чи промислового розвитку, власник отримує опціон на вищу капіталізацію ділянки. Навіть якщо забудова ще не розпочалася, ринок уже дисконтує майбутній дозволений сценарій використання. У такій ситуації приватний інтерес підштовхує реалізацію плану. Натомість у зоні, де план передбачає парк, водоохоронну територію, школу, кладовище, дорогу, об'єкт цивільного захисту чи охорону пам'ятки, власник часто не отримує приватної вигоди, а громада отримує публічну потребу без достатнього фінансового механізму. Саме тому просторові плани без розрахунку ціни проектних рішень мають внутрішню селективність реалізації: ринково вигідні частини виконуються, фіскально складні та публічно важливі — відкладаються.

Ціна проектного рішення має також конститутивне значення для балансу приватного і публічного інтересів. Формула «збалансованість державних, громадських та приватних інтересів», закріплена у законодавстві про комплексний план, не може залишатися декларацією. У правовому значенні йдеться про перевірюваний справедливий баланс: втручання у майнові права має переслідувати легітимну суспільну мету, бути передбачуваним і пропорційним, а на окремого власника не можна покладати індивідуальний та надмірний тягар [16]. Баланс інтересів не встановлюється лише фактом проведення громадських слухань або погодженням документації. Він потребує відповіді на запитання: чия вартість збільшується; чия зменшується; які публічні витрати необхідні; чи є джерело компенсації; чи створюється непропорційна вигода приватного суб'єкта за рахунок публічних інвестицій; чи є механізм повернення частини цієї вигоди на потреби громади? Без такої відповіді баланс інтересів не вимірюється, а лише проголошується.

Складники ціни проектного рішення систематизовано в табл. 1. Відокремлено економічні ефекти, які виникають у приватному секторі, від прямих і непрямих витрат публічного сектору, а також показано правове значення кожного компонента.

Запровадження такого підходу не означає комерціалізації просторового планування або підпорядкування публічного інтересу ринку. Навпаки, воно робить публічний інтерес здійснюваним. План, який передбачає зелену інфраструктуру, захист заплави, обмеження забудови в історичному ареалі чи резервування земель під транспортний коридор, може бути обґрунтований глибше, якщо він містить не лише екологічну, культурну чи соціальну мотивацію, а й прозорий розрахунок вартості реалізації та джерел компенсації. Публічний інтерес у демократичній правовій державі не скасовує приватної власності, а має бути доведений, пропорційний і фінансово забезпечений.

Саме тут масова оцінка земель створює якісно новий інструментарій. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078 визначає масову оцінку земель як вид оцінки, який проводиться на всій території України з періодичним оновленням і базується на відомостях про ціни земельних ділянок, іншого нерухомого майна, речових прав, користування, зареєстрованих прав та обтяжень. Геоінформаційна система масової оцінки земель має функціонувати у складі Державного земельного кадастру, забезпечувати автоматизацію проведення й оновлення оцінки, а також оприлюднення її результатів у відкритому доступі. У звіті Держгеокадастру про реалізацію пілотного проекту зазначено, що в Україні досі була відсутня методологія масової оцінки земель, що ґрунтується на ринкових даних, а одним із завдань проекту є побудова відповідної геоінформаційної системи з математичною моделлю розрахунків [17].

Для просторового планування важливим є не лише абсолютний показник масової оцінки, а його сценарна чутливість до планувальних змін. Якщо планувальна документація встановлює нову функціональну зону, допустимі параметри забудови, обмеження використання, черговість освоєння або інфраструктурне забезпечення, то модель має оцінювати, як ці змінні вплинуть на очікувану вартість кожної ділянки. У базовому сценарії ділянка оцінюється за чинним правовим і фактичним станом. У проектному сценарії — за станом, який виникне після затвердження документації, з урахуванням нової функції, обмежень і доступності. Різниця між цими станами є первинним індикатором економічного впливу плану.

Інтегральний показник зміни вартості земель у межах території планування (ΔV_t) доцільно визначати за формулою:

$$\Delta V_t = [(\sum_{i=1}^n A_i(v_i^1 - v_i^0)) / (\sum_{i=1}^n A_i v_i^0)] \cdot 100 \%,$$

де n — кількість земельних ділянок або оціночних одиниць; A_i — площа i -ї ділянки; v_i^0 — базова модельна вартість одиниці площі до ухвалення документації; v_i^1 — модельна вартість одиниці площі після врахування проектного рішення.

За потреби паралельно розраховується абсолютна зміна вартості $\Delta MV_t = \sum A_i (v_i^1 - v_i^0)$, що дає грошовий вимір сумарного приросту або втрати вартості.

Формула визначення інтегрального показника зміни вартості земель у межах території планування є спрощеним, але принципово важливим інструментом: вона переводить планувальне рішення з категорії графічного наміру до категорії вимірюваного економічного наслідку. Якщо ΔV_t додатний, план створює приріст приват-

ної або сукупної земельної вартості. Тоді має вноситися питання щодо джерел вилучення частини цього приросту для фінансування інфраструктури, яка робить розвиток можливим. Якщо ΔV_t від'ємний, план зменшує сукупну вартість земель, що може бути виправдано публічними цілями (екологічним захистом, безпекою, культурною спадщиною, зменшенням ризиків), але потребує чіткого пояснення, компенсаційної політики та бюджетного забезпечення. Якщо показник нейтральний, але вартість реалізації висока, необхідно перевірити, чи не створюється «мертва» планувальна норма без реального механізму виконання.

Однак інтегральний показник не повинен приховувати внутрішньої нерівномірності ефектів. Одна й та сама позитивна сукупна зміна може складатися з великого приросту вартості для невеликої групи власників і помірних втрат для багатьох інших. Тому разом із ΔV_t потрібно формувати карти локального приросту і втрати

Таблиця 1. Економіко-правова структура ціни проектного рішення

Складник ціни	Зміст показника	Дані та метод оцінювання	Правове й управлінське значення
ΔV приватної нерухомості	Зміна ринкової вартості земельних ділянок і пов'язаних об'єктів після зміни функції, дозволеної щільності, обмежень або доступності	Масова оцінка, $AVM/CAMA$, гедонічні та просторово-регресійні моделі, аналізування транзакцій і кадастрових характеристик	Виявляє вигодоотримувачів і суб'єктів втрат, обґрунтовує компенсації та можливі інструменти повернення приросту вартості
Вартість доступу до землі	Орієнтовні витрати на викуп, примусове відчуження, поділ ділянок, сервітути, компенсація обмежень або інші правові механізми набуття можливості реалізації	Кадастрове накладання запланованих об'єктів на приватні ділянки, ринкова оцінка, аналізування речових прав і обтяжень	Показує юридичну здійсненність рішення і реальну ціну втручання у приватні права
Капітальні витрати	Витрати на проектування, будівництво, реконструкцію або облаштування інфраструктурних, соціальних, природоохоронних та інших об'єктів	Збільшені кошторисні нормативи, галузеві показники вартості, аналоги, черги реалізації	Дає змогу порівняти план із бюджетними можливостями громади та програмами відновлення
Експлуатаційні витрати	Поточні витрати на утримання, ремонт, обслуговування, адміністрування та моніторинг об'єктів протягом життєвого циклу	Дисконтування прогнозних потоків видатків, порівняння з місцевими бюджетними програмами	Запобігає створенню активів, які громада не здатна утримувати після будівництва
Фіскальний ефект	Зміна надходжень від плати за землю, податку на нерухомість, місцевих зборів, орендної плати, інфраструктурних внесків	Порівняння базового і проектного сценарію оподаткування, моделювання зміни податкової бази	Показує не лише витрати, а й потенційне повернення публічних ресурсів
Розподільчий ефект	Співвідношення приватних вигод, приватних втрат, публічних витрат і публічних вигод	Матриця власників, користувачів, зон і черг реалізації; карти приросту і втрати вартості	Є основою для політики справедливого планування, компенсації, переговорів і участі громадянськості

Джерело: розроблено авторами.

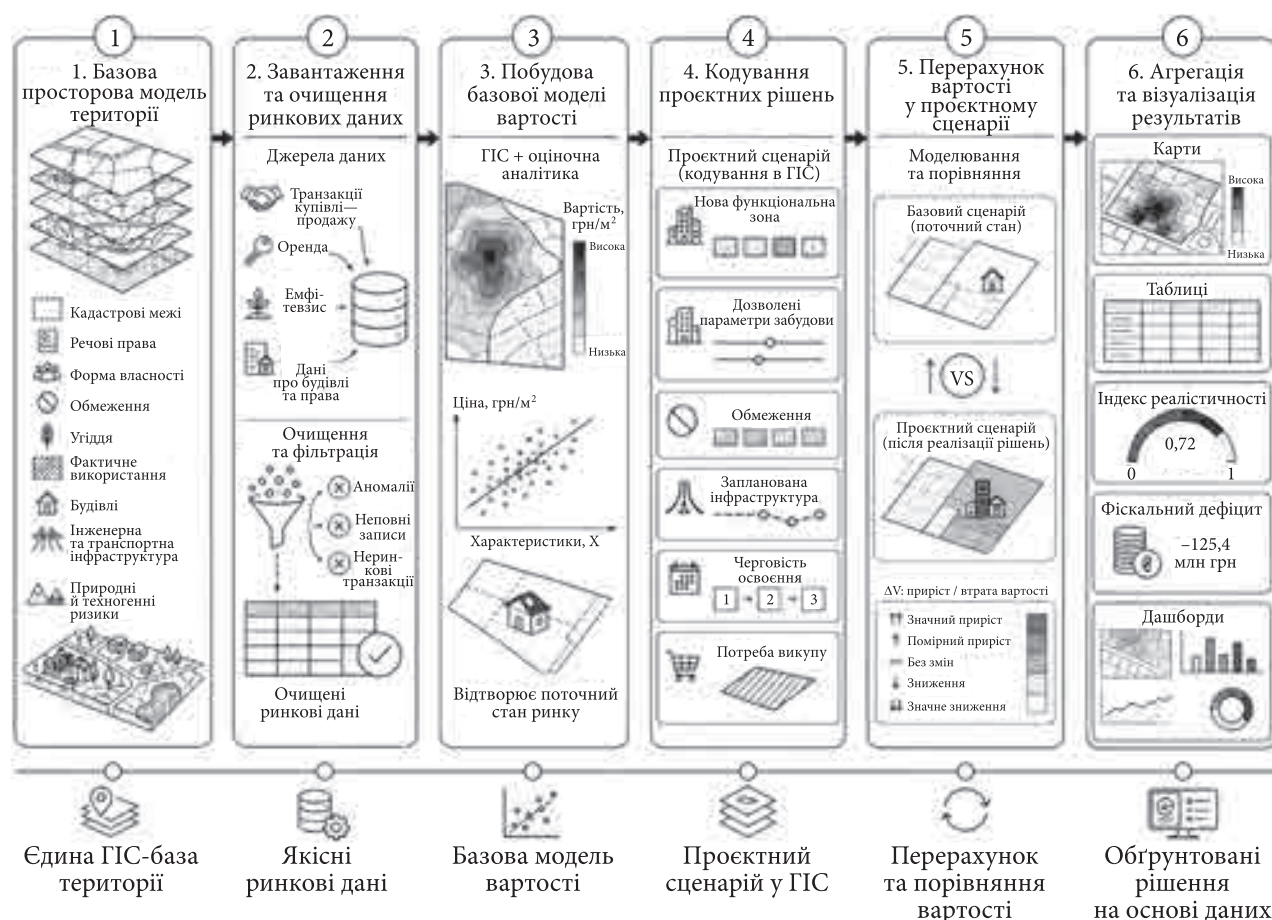


Рис. 1. Концептуальна схема ГІС-аналізу ціни проектного рішення

вартості, показники за групами власності, видами використання, функціональними зонами, чергами реалізації та категоріями прав. У цьому сенсі ГІС-аналіз виконує не лише технічну, а й правову функцію: він робить видимим розподільчий ефект планування, який у паперових або суто графічних матеріалах часто лишається прихованим.

Запропоновану логіку ГІС-аналізу наведено на рис. 1. Вона починається з інтеграції кадастрових даних, прав, ринкових транзакцій, планувальних рішень і кошторисних показників. Далі дані нормалізуються, класифікуються і завантажуються до САМА/AVM-моделі. Ключовою операцією є оверлей базового і проектного сценаріїв, після чого для кожної ділянки обчислюються зміна вартості, вартість доступу до землі, потенційний фіскальний ефект і ризик нереалізації.

На практиці таке аналізування має виконуватися у кілька послідовних етапів.

1. Створення базової просторової моделі території, що охоплює кадастрові межі, речові права, форму власності, обмеження, утіддя,

фактичне використання, будівлі, інженерну і транспортну інфраструктуру, природні й техногенні ризики.

2. Завантаження ринкових даних: транзакцій купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, даних про будівлі та права, а також очищення таких даних від аномалій, неповних або явно неринкових угод.

3. Побудова базової моделі вартості, яка відтворює наявний ринковий стан.

4. Кодування проектних рішень як набору змінних: нова функціональна зона, дозволені параметри забудови, обмеження, запланована інфраструктура, черговість освоєння, потреба викупу.

5. Перерахунок вартості у проектному сценарії.

6. Агрегація та візуалізація результатів у вигляді карт, таблиць, індексів реалістичності та фіскального дефіциту.

Важливо, щоб масова оцінка не перетворювалася на автоматичне джерело індивідуальної компенсації у справах про викуп або відчужен-

ня. Для визначення викупної ціни чи розміру відшкодування у конкретній справі слід застосовувати індивідуальну професійну оцінку відповідно до законодавства про оцінку майна та Закону України № 1559-VI, який установлює правові, організаційні та фінансові засади відчуження приватної нерухомості для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності [15]. Проте масова оцінка може виконувати три функції, яких бракує сучасному плануванню. По-перше, вона є інструментом попереднього скринінгу: дає змогу до затвердження документації побачити, які рішення є фінансово небезпечними або соціально конфліктними. По-друге, вона є інструментом порівняння альтернатив: допомагає обрати не лише просторово гарний, а й економічно здійснений сценарій. По-третє, вона є інструментом публічного пояснення: громада може бачити, чому один варіант створює більший дефіцит, другий потребує *value capture*, а третій — компенсаційного механізму.

З огляду на це склад комплексних, генеральних і детальних планів територій доцільно на законодавчому рівні доповнити обов'язковим розділом «Оцінка впливу проектних рішень на майнові права, вартість земель та іншої неру-

хомості і фінансову реалізованість». Цей розділ не має бути декларативним додатком. Його зміст повинен бути пов'язаний з геоданими документації, щоб кожен істотний показник мав просторову прив'язку до ділянки, кварталу, зони чи об'єкта. Мінімальну структуру такого розділу показано в табл. 2.

Запропонований розділ має змінити власне культуру підготовки планувальної документації. Сьогодні технічне завдання на розроблення комплексного або генерального плану зазвичай формулюється як перелік картографічних, текстових і погоджувальних матеріалів. У новій моделі воно повинно передбачати вимогу підготувати вартісний паспорт проектних рішень. Такий паспорт має містити перелік рішень, що істотно впливають на ринкову вартість або потребують публічних витрат; базову і проектну вартісну оцінку; орієнтовну вартість викупу; очікуваний фінансовий ефект; ризики судових спорів; обсяг фінансового дефіциту; можливі джерела покриття; рекомендації щодо черговості реалізації. Для детального плану території цей блок повинен бути ще конкретнішим, оскільки саме план найчастіше безпосередньо запускає забудовні, інфраструктурні або викупні рішення.

Таблиця 2. Зміст розділу планувальної документації щодо ціни проектних рішень

Блок розділу	Зміст аналізу	ГІС-результат	Управлінське використання
Базова вартісна карта	Визначення поточної вартості земель і нерухомості за наявними правовими режимами, ринковими даними та фактичним використанням	Карта v_i^0 , таблиця базових показників за ділянками, зонами і формами власності	Вихідна точка для порівняння сценаріїв та обговорення з громадою
Проектна вартісна карта	Оцінювання очікуваної вартості після зміни функціональних зон, обмежень, забудовного потенціалу та інфраструктурної доступності	Карта v_i^1 , карта приросту і втрат вартості, профілі вигодоотримувачів	Виявлення приватних вигод, втрат і зон підвищеного конфлікту
Оцінка доступу до земель	Визначення ділянок, необхідних для суспільних потреб, сервітутів, поділів, відчуження або компенсації обмежень	Перелік і карта ділянок із типом правового втручання та орієнтовною вартістю	Перевірка юридичної здійсненності та підготовка переговорної або викупної стратегії
Кошторис реалізації	Попередні капітальні та експлуатаційні витрати за об'єктами, чергами і джерелами фінансування	Просторова база C_R , карти черг реалізації, таблиця життєвого циклу витрат	Порівняння плану з бюджетом громади, державними програмами, міжнародною допомогою
Фінансовий і компенсаційний баланс	Порівняння приросту приватної вартості, можливих доходів бюджету, інструментів <i>value capture</i> , компенсацій і дефіциту	Матриця $\Delta V, C_R, F$ і потенційних джерел фінансування	Обґрунтування механізмів повернення приросту вартості і черговості реалізації
Індекс реалістичності	Оцінювання відповідності рішення ресурсам, правовим механізмам, часовим межах і приватним стимулам	Карта і таблиця рішень: реалістичні, умовно реалістичні, ризикові, декларативні	Підстава для коригування проектних рішень до затвердження документації

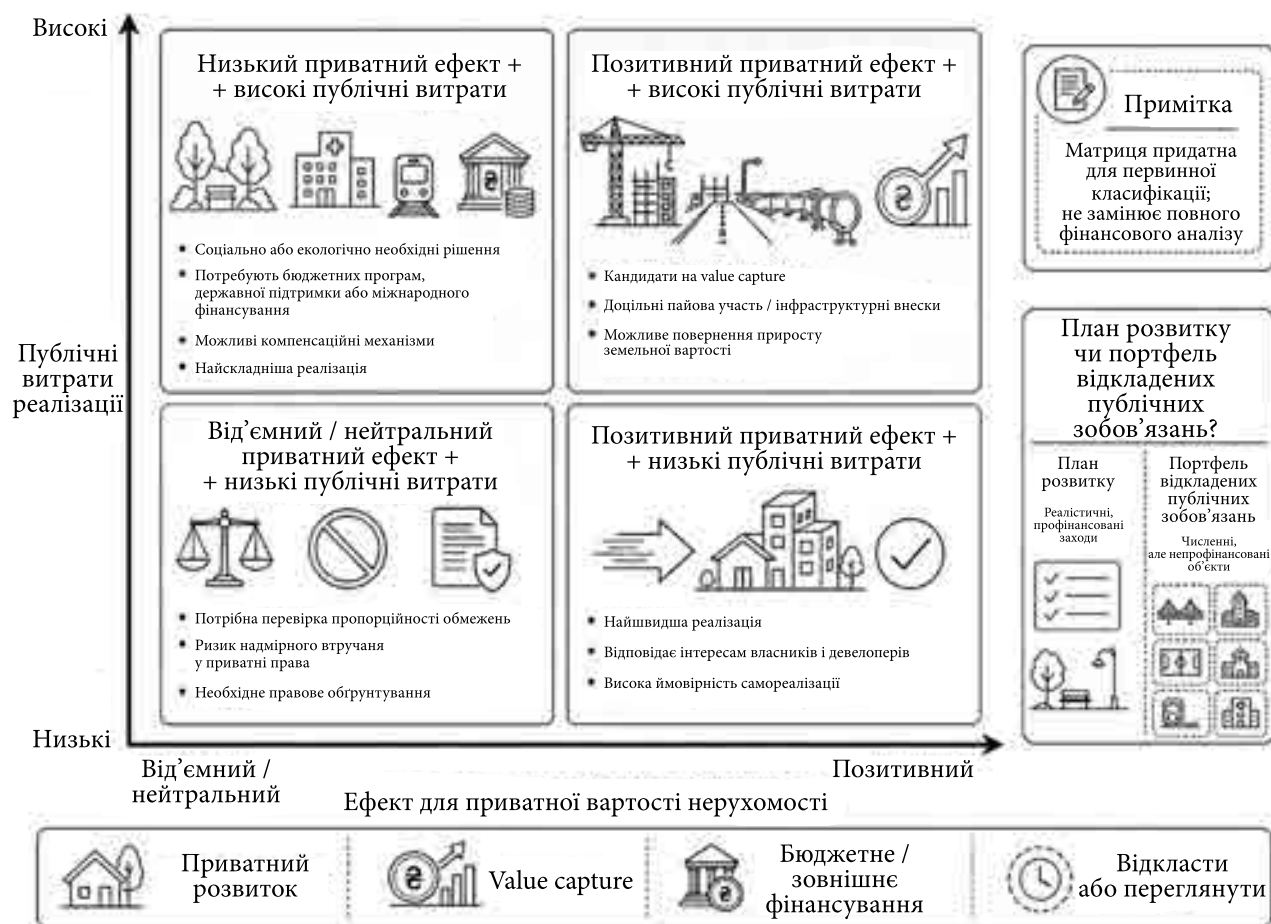


Рис. 2. Матриця реалізованості проектних рішень за приватним вартісним ефектом і публічними витратами

Матрицю реалізованості проектних рішень продемонстровано на рис. 2. Вона не є заміною повного фінансового аналізу, однак придатна для первинної класифікації планувальних рішень. По горизонталі розміщено ефект для приватної вартості нерухомості: від від'ємного або нейтрального до позитивного; по вертикалі — рівень публічних витрат реалізації. Найшвидше реалізуються рішення з позитивним приватним ефектом і низькими публічними витратами; найскладнішими є рішення з низьким приватним ефектом і високими публічними витратами: вони є соціально або екологічно необхідними, але потребують бюджетних програм, державної підтримки, міжнародного фінансування або спеціальних компенсаційних механізмів. Рішення з позитивним приватним ефектом і високими публічними витратами повинні розглядатися як кандидати на інструменти повернення приросту земельної вартості. Рішення з від'ємним ефектом і низькими витратами потребують особливої правової перевірки пропорційності обмежень.

У матриці реалізованості проектних рішень особливо помітною стає різниця між планом розвитку і планом відкладених зобов'язань. Якщо документація містить десятки об'єктів соціальної, транспортної або природоохоронної інфраструктури без оцінки викупу, будівництва, утримання і джерел фінансування, вона фактично створює портфель відкладених публічних зобов'язань. Частина цих зобов'язань ніколи не буде виконана, але вже впливатиме на приватні права, інвестиційні очікування і правову визначеність. Натомість план, який показує ціну рішення, може чесно розділити заходи на ті, що реалізуються коштом приватного розвитку; ті, що потребують *value capture*; ті, що потребують бюджетного фінансування; й ті, що мають бути відкладені або переглянуті через надмірну диспропорцію між суспільною вигодою і вартістю втручання.

Окремої уваги потребує зв'язок між ціною проектного рішення і публічною участю. Сучасні громадські обговорення планувальної документації часто спричиняють конфлікти щодо

конкретних ділянок, висотності забудови, транспортного навантаження або збереження зелених зон. Вартісний аналіз може підвищити якість таких обговорень, оскільки переводить дискусію з рівня абстрактних уподобань на рівень розподілу витрат, вигод і джерел фінансування. Громада отримує змогу бачити не лише карту майбутнього використання, а й карту того, хто виграє, хто втрачає, що коштує громаді, що може бути профінансовано приватним приростом вартості, а що потребує зовнішньої підтримки.

Водночас існує ризик некоректного використання масової оцінки. По-перше, моделі можуть відтворювати викривлення ринку, особливо в умовах воєнного стану, нерівномірності транзакцій і неповноти даних. По-друге, ринкові ціни можуть не відображати соціальної або екологічної цінності території. По-третє, надмірна автоматизація може створити ілюзію точності там, де модель дає лише ймовірнісний прогноз. Тому результати масової оцінки повинні супроводжуватися показниками якості моделі, діапазонами невизначеності, виявленням аномалій, аудитом даних і можливістю професійного експертного перегляду. У планувальному процесі масова оцінка є не суддею, а інструментом аргументованого вибору.

Правове закріплення запропонованого підходу потребує не лише методичних рекомендацій, а й нормативно визначеного обов'язку замовника та розробника документації. Рекомендується внести зміни до ст. 16¹, 17 та 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», доповнивши зміст комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту та детального плану території обов'язковим розділом щодо оцінки впливу проектних рішень на майнові права, вартість земель та іншої нерухомості та фінансову реалізованість [14]. У Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926, доцільно визначити мінімальний зміст цього розділу, вимоги до вихідних даних і сценарного моделювання, відображення діапазонів невизначеності, оцінки потреби у викупі чи компенсації, фінансового балансу, публічного обговорення та періодичного оновлення показників [14]. До набуття чинності такими змінами органи місцевого самоврядування можуть додавати відповідні ви-

моги до завдань з розроблення документації, однак договірне або технічне регулювання не замінює необхідності єдиної законодавчої моделі.

У післявоєнному відновленні ця методологія має особливе значення. Територіальні громади будуть одночасно потребувати реконструкції зруйнованої інфраструктури, нового житла, релокації виробництв, відновлення екосистем, розмінування, захисту культурної спадщини і модернізації транспортно-логістичних зв'язків. Якщо ці потреби будуть уводитися до планів без вартісного аналізу, просторове планування повторить стару проблему: створить масштабну карту бажаного майбутнього без достатнього механізму досягнення. Якщо ж кожне значуще рішення матиме ціну, громада зможе розрізняти те, що має бути профінансовано бюджетом; те, що може бути реалізовано приватним інвестором; те, що вимагає міжнародної допомоги; і те, що слід переглянути через надмірну вартість або непропорційне втручання у права власності.

Ціна проектного рішення також може стати інструментом антикорупційної прозорості. У плануванні найчутливішими є рішення, що непомітно створюють приватну земельну ренту: зміна функції, зняття обмеження, проведення дороги або мережі до конкретної території, приєднання ділянки до зони перспективної забудови. Якщо в документації фіксується очікуваний приріст вартості таких ділянок, стає можливим політичне й громадське запитання: чому саме ці власники отримують додаткову вартість, за рахунок яких публічних витрат вона виникає і який механізм її часткового повернення громаді? Отже, вартісний аналіз не лише підвищує ефективність плану, а й обмежує непрозору перерозподілення земельної ренти.

Водночас цей підхід захищає добросовісних власників. Якщо план обмежує використання приватної ділянки або резервує її під суспільну потребу, власник має право бачити економічну логіку, очікувані строки, джерела компенсації та правовий механізм реалізації. Невизначене резервування на тривалий строк без установлені черговості реалізації, реального механізму викупу або компенсації створює ризик порушення правової визначеності і справедливого балансу між загальним інтересом і правом мирного володіння майном [16]. Вартісний розділ документації дає можливість зменшити таку приховану екстерналізацію витрат і підвищити довіру до планувального процесу.

Методологічно ціна проектного рішення повинна бути динамічною. План не завершується датою затвердження. У міру реалізації черг, зміни ринку, появи нових транзакцій, будівництва інфраструктури, воєнних ризиків або екологічних змін базова і проектна вартісні карти мають оновлюватися. Це відповідає самій логіці масової оцінки, яка передбачає періодичне оновлення. Тому перспективною є інтеграція планувальної документації, масової оцінки і моніторингу реалізації в єдину цифрову систему, де план не є статичним альбомом, а функціонує як оновлювана модель територіального розвитку.

Висновки. Ціна проектного рішення є необхідною категорією для модернізації просторового планування в Україні. Вона показує, що планувальне рішення в структурі приватної власності не є нейтральним графічним актом, а має вимірювані економіко-правові наслідки: змінює ринкову вартість земель і нерухомості, породжує бюджетні витрати, потребує викупу чи компенсації, створює або вилучає приватну земельну ренту, формує фіскальний дефіцит і визначає реальну ймовірність виконання плану. Ігнорування ціни перетворює планувальну документацію на асиметричний інструмент: ринково вигідні рішення реалізуються швидко, а публічно необхідні, але фіскально складні — залишаються декларативними. У правовому аспекті ця категорія дає змогу перевести законодавчу вимогу щодо збалансування державних, громадських і приватних інтересів із декларативного припису в перевірковий критерій правомірності, пропорційності та фактичної здійсненості планувального рішення.

Запропоноване визначення ціни проектного рішення відрізняється від традиційного кошторисного підходу тим, що охоплює не лише витрати на будівництво, а й зміну вартості приватних активів, доступ до землі, правові витрати, компенсаційні механізми, експлуатаційні видатки, фіскальний ефект та розподіл планувальних вигод і втрат. Це дає змогу поєднати економіку нерухомості, земельне право і просторове планування в єдину операційну рамку.

Масова оцінка земель, САМА/AVM-моделі та ГІС-аналіз створюють реальні передумови для впровадження такої рамки. Пілотний проект Держгеокадастру і ДП «Центр державного земельного кадастру» уже формує геоінформаційну, ринково орієнтовану інфраструктуру оцінювання, яку можна використовувати не лише

для оподаткування, а й сценарного аналізування планувальних рішень. Масова оцінка не повинна замінювати індивідуальної експертної оцінки в спорах або викупі, проте вона є достатньо сильною для попереднього планувального скринінгу, порівняння альтернатив, картування приросту і втрат вартості, виявлення фіскального дефіциту та підготовки аргументованого громадського обговорення.

Основним нормативно-правовим результатом дослідження є рекомендація внести зміни до ст. 16¹, 17 і 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 926, передбачивши обов'язкове введення до документації на місцевому рівні розділу щодо впливу проектних рішень на майнові права, вартість земель та іншої нерухомості та фінансову реалізованість. Такий розділ має містити базову і проектну вартісні карти, перелік земельних ділянок, щодо яких передбачається викуп, встановлення обмежень або інше правове втручання, попередню оцінку компенсаційних, капітальних та експлуатаційних витрат, фіскальний баланс, показники невизначеності моделі, індекс реалізованості і рекомендації щодо черговості виконання. Його відсутність або неналежне обґрунтування істотних майнових наслідків має розглядатися як недолік планувальної документації, що підлягає усуненню до її затвердження.

Адресатами запропонованих змін є органи державної влади, відповідальні за політику в сферах земельних відносин, містобудування, кадастру й відновлення; органи місцевого самоврядування, що замовляють і затверджують планувальну документацію; розробники комплексних, генеральних і детальних планів; оцінювачі; девелопери; громадські організації та власники земельних ділянок. Очікуваний ефект полягає в підвищенні реалістичності планів, зменшенні кількості декларативних рішень, прозорішому розподілі планувальних вигод і витрат, кращій підготовці бюджетів громад, посиленні правової визначеності для власників і створенні передумов для справедливого повернення частини приросту земельної вартості на потреби розвитку територій. Запропоновані зміни мають забезпечити не лише економічну обґрунтованість, а й вищий рівень правової визначеності, передбачуваності регуляторних наслідків та судової стійкості рішень органів місцевого самоврядування.

Перспективи подальших досліджень полягають в емпіричному тестуванні запропонованого підходу на прикладі конкретних громад, побудові набору планувальних факторів для САМА/АВМ-моделей, оцінюванні похибок у період

воєнної та післявоєнної ринкової нестабільності, розробленні методики індексу реалістичності планувальних рішень та правових механізмів інтеграції вартісного аналізу до процедур затвердження планувальної документації.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Anisimov O., Smirnova M., Dulko I. Establishment of a New Planning System in Ukraine: Institutional Change Between Europeanization and Post-Socialist Path Dependence. *Planning Theory & Practice*. 2024. Vol. 25. Iss. 4. P. 482—501. <https://doi.org/10.1080/14649357.2024.2414973>
2. Maruniak E., Palekha Y., Kryshchak T. Planning of spatial development in times of war and reconstruction: a vision for Ukraine. *Ukrainian Geographical Journal*. 2022. No. 4. P. 13—22. <https://doi.org/10.15407/ugz2022.04.013>
3. Droj G., Kwartnik-Pruc A., Droj L. A Comprehensive Overview Regarding the Impact of GIS on Property Valuation. *ISPRS International Journal of Geo-Information*. 2024. Vol. 13. No. 6. Art. 175. <https://doi.org/10.3390/ijgi13060175>
4. Бондар М., Кулик А. Методи і моделі масової оцінки нерухомості. *Фінанси України*. 2022. № 2. С. 72—87. <https://doi.org/10.33763/finukr2022.02.072>
5. Standard on Mass Appraisal of Real Property / International Association of Assessing Officers (Revised 2025). Kansas City: IAAO, 2025. URL: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Mass_Appraisal.pdf (дата звернення: 17.06.2026).
6. Global Compendium of Land Value Capture Policies. Lincoln Institute of Land Policy. OECD. Paris: OECD Publishing, 2022. <https://doi.org/10.1787/4f9559ee-en>
7. Mete M.O., Yomralioglu T. A Hybrid Approach for Mass Valuation of Residential Properties through Geographic Information Systems and Machine Learning Integration. *Geographical Analysis*. 2023. Vol. 55. Iss. 4. P. 535—559. <https://doi.org/10.1111/gean.12350>
8. Thanh L.H.N., Ngu N.H. Application of Hedonic Model to Determine Residential Land Price: A Case Study in Vietnam. *Real Estate Management and Valuation*. 2024. Vol. 32. No. 2. P. 70—79. <https://doi.org/10.2478/remav-2024-0016>
9. Zheng W., Wang M. Three-dimensional land-use configuration and property prices: A spatially filtered multi-level modelling perspective. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. 2024. Vol. 51. Iss. 2. P. 438—455. <https://doi.org/10.1177/23998083231180213>
10. Wang D., Li V.J. Mass Appraisal Models of Real Estate in the 21st Century: A Systematic Literature Review. *Sustainability*. 2019. Vol. 11. No. 24. Art. 7006. <https://doi.org/10.3390/su11247006>
11. Dimopoulos T., Moulas A. A Proposal of a Mass Appraisal System in Greece with CAMA System: Evaluating GWR and MRA Techniques in Thessaloniki Municipality. *Open Geosciences*. 2016. Vol. 8. No. 1. P. 675—693. <https://doi.org/10.1515/geo-2016-0064>
12. Lockwood T., Rossini P. Efficacy in Modelling Location within the Mass Appraisal Process. *Pacific Rim Property Research Journal*. 2011. Vol. 17. No. 3. P. 418—442. <https://doi.org/10.1080/14445921.2011.11104335>
13. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 10.07.2026).
14. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/926-2021-%D0%BF> (дата звернення: 10.07.2026).
15. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1559-17> (дата звернення: 10.07.2026).
16. Sporrang and Lönnroth v. Sweden: Judgment of the Court of 23.09.1982 (Applications nos. 7151/75; 7152/75). European Court of Human Rights. HUDOC. 1982. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580> (дата звернення: 10.07.2026).
17. Інформація про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. 2024. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/informacziya-pro-stan-realizacziyi-pilotnogo-proektu-masova-oczinka-zemel.pdf> (дата звернення: 17.06.2026).

Дата надходження: 30.06.2026

Дата прийняття до друку: 10.07.2026

Дата публікації: 28.09.2026

REFERENCES

1. Anisimov O., Smirnova M., Dulko I. Establishment of a New Planning System in Ukraine: Institutional Change Between Europeanization and Post-Socialist Path Dependence. *Planning Theory & Practice*. 2024. Vol. 25, Iss. 4. P. 482-501. <https://doi.org/10.1080/14649357.2024.2414973>
2. Maruniak E., Palekha Y., Kryshchak T. Planning of spatial development in times of war and reconstruction: a vision for Ukraine. *Ukrainian Geographical Journal*. 2022. No. 4. P. 13-22. <https://doi.org/10.15407/ugz2022.04.013>
3. Droj G., Kwartnik-Pruc A., Droj L. A Comprehensive Overview Regarding the Impact of GIS on Property Valuation. *ISPRS International Journal of Geo-Information*. 2024. Vol. 13, No. 6. Art. 175. <https://doi.org/10.3390/ijgi13060175>
4. Bondar M., Kulyk A. Metody i modeli masovoi otsinky nerukhomosti. *Finansy Ukrainy*. 2022. No. 2. P. 72-87. <https://doi.org/10.33763/finukr2022.02.072> [in Ukrainian].
5. Standard on Mass Appraisal of Real Property / International Association of Assessing Officers (Revised 2025). Kansas City: IAAO, 2025. URL: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Mass_Appraisal.pdf
6. Global Compendium of Land Value Capture Policies. Lincoln Institute of Land Policy. OECD. Paris: OECD Publishing, 2022. <https://doi.org/10.1787/4f9559ee-en>
7. Mete M.O., Yomralioglu T. A Hybrid Approach for Mass Valuation of Residential Properties through Geographic Information Systems and Machine Learning Integration. *Geographical Analysis*. 2023. Vol. 55, Iss. 4. P. 535-559. <https://doi.org/10.1111/gean.12350>
8. Thanh L.H.N., Ngu N.H. Application of Hedonic Model to Determine Residential Land Price: A Case Study in Vietnam. *Real Estate Management and Valuation*. 2024. Vol. 32, No. 2. P. 70-79. <https://doi.org/10.2478/remav-2024-0016>
9. Zheng W., Wang M. Three-dimensional land-use configuration and property prices: A spatially filtered multi-level modelling perspective. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. 2024. Vol. 51, Iss. 2. P. 438-455. <https://doi.org/10.1177/23998083231180213>
10. Wang D., Li V.J. Mass Appraisal Models of Real Estate in the 21st Century: A Systematic Literature Review. *Sustainability*. 2019. Vol. 11, No. 24. Art. 7006. <https://doi.org/10.3390/su11247006>
11. Dimopoulos T., Moulas A. A Proposal of a Mass Appraisal System in Greece with CAMA System: Evaluating GWR and MRA Techniques in Thessaloniki Municipality. *Open Geosciences*. 2016. Vol. 8, No. 1. P. 675-693. <https://doi.org/10.1515/geo-2016-0064>
12. Lockwood T., Rossini P. Efficacy in Modelling Location within the Mass Appraisal Process. *Pacific Rim Property Research Journal*. 2011. Vol. 17, No. 3. P. 418-442. <https://doi.org/10.1080/14445921.2011.11104335>
13. Pro rehulivannia mistobudivnoi diialnosti: Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 No. 3038-VI. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> [in Ukrainian].
14. Pro zatverdzhennia Poriadku rozroblennia, onovlennia, vnesennia zmin ta zatverdzhennia mistobudivnoi dokumentatsii: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 01.09.2021 No. 926. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/926-2021-%D0%BF> [in Ukrainian].
15. Pro vidchuzhennia zemelnykh dilianok, inshykh ob'ektiv nerukhomoho maina, shcho na nykh rozmishcheni, yaki perebuvaiut u pryvatnii vlasnosti, dlia suspilnykh potreb chy z motyviv suspilnoi neobkhidnosti: Zakon Ukrainy vid 17.11.2009 No. 1559-VI. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1559-17> [in Ukrainian].
16. Sporrong and Lönnroth v. Sweden: Judgment of the Court of 23.09.1982 (Applications nos. 7151/75; 7152/75). European Court of Human Rights. HUDOC. 1982. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580>
17. Informatsiia pro realizatsiiu pilotnoho proektu shchodo provedennia masovoi otsinky zemel. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafii ta kadastru. 2024. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/informacziya-pro-stan-realizacziyi-pilotnogo-proektu-masova-oczinka-zemel.pdf> [in Ukrainian].

Date of receipt: 30.06.2026

Date of acceptance for publication: 10.07.2026

Date of publication: 28.09.2026

Andrii MARTYN,
Dr. Sci. (Econ.), Professor,
Head of the Land-Use Planning Department
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine,
Kyiv, Ukraine
orcid.org/0000-0002-6905-2445

Serhii KUBAKH,
PhD (Engin.),
Land Reform Lead, USAID AGRO Program,
Kyiv, Ukraine
orcid.org/0009-0006-5023-1271

Nataliia Medynska,
Dr. Sci. (Econ.), Professor,
Head of the Department of Land Cadastre
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine,
Kyiv, Ukraine
orcid.org/0000-0003-2573-0205

Oleksandr LABENKO,
Dr. Sci. (Econ.), Professor,
Professor of the Department of Finance
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine,
Kyiv, Ukraine
orcid.org/0000-0001-9192-9891

ECONOMIC-LEGAL FEASIBILITY OF SPATIAL
PLANNING DOCUMENTATION: THE CONCEPT OF THE COST
OF A PLANNING DECISION AND THE ROLE OF MASS LAND VALUATION

The article develops a theoretical and methodological argument for integrating mass land valuation into spatial planning in Ukraine. The central premise is that planning decisions in a private-property land system are not economically neutral: changes in functional zoning, development rights, restrictions, infrastructure corridors, environmental protection areas or land reservations for public needs directly affect the market value of land and other real estate. Ukrainian planning practice inherited a Soviet administrative tradition in which land was public property, private land rights were absent, and the public interest was presumed rather than economically justified. After land reform, decentralisation and large-scale privatisation, this assumption is no longer adequate. The authors propose the concept of the cost of a planning decision as an integral economic and legal indicator that includes changes in the market value of private real estate, public implementation costs, land acquisition and compensation costs, life-cycle maintenance expenditures, fiscal effects, and the distribution of planning benefits and losses among private owners, users, local communities and the state. The article argues that ignoring this cost produces unrealistic planning documentation: decisions that increase private value are implemented rapidly, while infrastructure, environmental, and cultural heritage decisions remain unimplemented for decades. CAMA, AVM, and GIS-based mass valuation systems create an opportunity to assess these consequences at the stage of preparing alternative planning scenarios. The Ukrainian pilot project on mass land valuation, implemented within the State Land Cadastre infrastructure, provides a starting point for such integration. The authors propose that comprehensive spatial development plans of territorial communities, master plans, and detailed plans should include a separate section assessing the impact of planning decisions on land and real estate values and the estimated cost of implementation. This section should contain baseline and post-plan value maps, acquisition cost estimates, capital and operating costs, fiscal balance, land value capture potential, and a feasibility index. The proposed approach would improve the realism, transparency and financial responsibility of spatial planning and support a fairer balancing of public and private interests. Based on formal legal analysis, the article recommends amending Articles 16-1, 17, and 19 of the Law of Ukraine “On Regulation of Urban Development Activities” and Cabinet of Ministers Resolution No. 926 to make ex ante assessment of impacts on property rights, compensation needs, and fiscal feasibility a mandatory component of local-level spatial planning documentation.

Keywords: mass land valuation, spatial planning, market value, planning decision, legal regime of land, proportionality of interference with property rights, balance of public and private interests.