**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет землевпорядкування**

| | |
|---|---|
| **ПОГОДЖЕНО**<br>**Декан факультету землевпорядкування** | **ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**<br>**Завідувач кафедри землевпорядного проєктування** |
| **_____Олександр ШЕВЧЕНКО** | **_____Андрій МАРТИН** |
| «____»_____2026 р. | «____»_____2026 р. |

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему: «Нормативна грошова оцінка населеного пункту (на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області)»**

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

**Гарант освітньої програми**

д. геогр. н., професор _____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

**Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи,**

д.е.н., доцент _____ **Людмила ГУНЬКО**

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

**Виконала** _____ **Анна СІТАЙЛО**

(підпис)

**Київ – 2026**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
**Факультет землевпорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**
**Завідувач кафедри**
**землевпорядного проєктування,**
**д.е.н., професор**

**_____Андрій МАРТИН**

**«____»_____ р.**

# ЗАВДАННЯ
# ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

**Сітайло Анні Олексіївні**

*Спеціальність* «193 Геодезія та землеустрій».

*Освітньо-професійна програма* «Геодезія та землеустрій».

*Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи:* «Нормативна грошова оцінка населеного пункту (на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області)» затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С».

*Термін подання завершеної роботи на кафедру:* за 10 днів до захисту.

*Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи:* бакалаврська кваліфікаційна робота розроблена відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-IV, Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-IV, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613–VI та ін. При написанні роботи використовувалися дані Електронних сервісів Державного земельного кадастру.

*Перелік питань, що підлягають дослідженню:*

1. Проналізувати нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності в Україні;

2. Зробити аналіз інформації щодо використання земель села Зелений Яр Обухівського району Київської області;

3. Встановити методи регулювання земельних відносин села Зелений Яр Обухівського району Київської області на основі нормативної грошової оцінки.

Додатки.

**Дата видачі завдання _____**

**Керівник бакалаврської**

**кваліфікаційної роботи _____ Людмила ГУНЬКО**

**Завдання взяла до виконання _____ Анна СІТАЙЛО**

# ЗМІСТ

**ВСТУП** ..... 9

**РОЗДІЛ 1 РОЗВИТОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ** ..... 12

**1.1 Законодавче регулювання оцінки земель** ..... 12

**1.2 Методичне забезпечення грошової оцінки земель** ..... 16

**РОЗДІЛ 2 ВПЛИВ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ НА ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ** 21

**2.1 Грошова оцінка земель як база для плати за землю** ..... 21

**2.2 Роль органів місцевого самоврядування у проведенні грошової оцінки земель громади** .. 23

**РОЗДІЛ 3 ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ОСНОВІ НОРМАТИВНОЇ ГРРОШОВОЇ ОЦІНКИ** ..... 31

**3.1 Дерегуляція землеоціночної діяльності** ..... 31

**3.2 Особливості визначення базової вартості с. Зелений Яр Обухівського району Київської області** ..... 33

**3.3 Принципи оціночного районування території** ..... 37

**3.4 Визначення нормативної грошової оцінки** ..... 46

**ВИСНОВКИ** ..... 49

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ** ..... 50

**ДОДАТКИ** ..... 55

**ВИКОРИСТАННЯ ШІ** ..... 59

## РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 55 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить 8 таблиць. Список використаних джерел налічує 37 найменувань.

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, земельна ділянка, податок на землю, дерегуляція, децентралізація, оцінка земель.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження методів регулювання земельних відносин села Зелений Яр Обухівського району Київської області на основі нормативної грошової оцінки.

Об'єктом дослідження є нормативна грошова оцінка населеного пункту (на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області).

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та прикладні аспекти нормативної грошової оцінки.

Методи дослідження: поєднання загальнонаукових, землевпорядних, економічно-екологічних, картографічних та аналітично-розрахункових методів, які використовуються для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок..

До основних результатів дослідження належать такі:

- досліджено та проаналізовано нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності в Україні;

- проаналізовано та зібрано інформаці. про територію населеного пункту Київської області області на основі якого було проведено нормативну грошову оцінку;

- встановлено та обґрунтовано методи регулювання земельних відносин на основі нормативної грошової оцінки;

Дослідження та аналіз організації заповідних територій дозволять розробити більш ефективні стратегії для їх охорони та відтворення, сприяючи збереженню природної різноманітності.

## ABSTRACT

The Bachelor's thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references and appendices. The total length of the Bachelor's thesis is 55 pages of typed text. The thesis contains 8 tables. The list of references comprises 37 entries.

**Keywords:** REGULATORY MONETARY VALUATION, LAND PLOT, LAND TAX, DEREGULATION, DECENTRALISATION, LAND VALUATION.

The aim of this bachelor's thesis is to examine normative monetary valuation using the example of the village of Zelenyi Yar in the Kagarlyk urban territorial community of the Obukhiv district, Kyiv region.

The object of the study is the normative monetary valuation of a settlement (using the example of the village of Zelenyi Yar in the Kagarlyk urban territorial community of the Obukhiv district, Kyiv region).

The subject of the study is the theoretical, methodological and applied aspects of normative monetary valuation.

**Research methods:** a combination of general scientific, land management, economic-ecological, cartographic and analytical-calculative methods used to determine the normative monetary valuation of land plots.

The main research results include the following:

- the regulatory and legal framework governing land valuation activities in Ukraine has been examined and analysed;

- information on the territory of a settlement in the Kyiv region has been analysed and compiled, on the basis of which a normative monetary valuation was carried out;

- methods for regulating land relations based on normative monetary valuation were established and justified;

Research and analysis of the organisation of protected areas will enable the development of more effective strategies for their conservation and restoration, thereby contributing to the preservation of natural diversity..

# ВСТУП

**Актуальність теми.** Нормативна грошова оцінка земель несе безперечно важливе значення у системі регулювання земельних відносин, забезпеченні раціонального використання земельних ділянок будь-якого цільового призначення та формуванні місцевих бюджетів.

Відповідно до Земельного кодексу України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вартісна оцінка землі виступає необхідною умовою ефективного управління територіями, встановлення економічно обґрунтованої плати за землю та прозорого використання земель населених пунктів [1].

В умовах децентралізаційних процесів повноваження органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами значно посилилися. Нормативна грошова оцінка земель полегшує справедливий розподіл земельних платежів між власниками та користувачами земельних ділянок, а також допомагає органам місцевого самоврядування тримати під контролем місцеві бюджети.

Тема є актуальною, оскільки нормативна грошова оцінка земель є важливим інструментом економічного регулювання земельних відносин, джерелом наповнення місцевих бюджетів та засобом підвищення ефективності управління земельними ресурсами територіальних громад.

**Інформаційною базою при виконанні бакалаврської кваліфікаційної роботи** виступає законодавство України, яке регулює методику проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: Закон України «Про оцінку земель», Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Постанова КМ України від 03.11.2021 №1147 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок», Податковий кодекс України.

**Об’єктом дослідження є** нормативна грошова оцінка населеного пункту (на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області).

**Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи** є дослідження нормативної грошової оцінки на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області.

**Предметом дослідження є** теоретичні, методичні та прикладні аспекти нормативної грошової оцінки.

**Завдання кваліфікаційної роботи:**

1) Аналіз нормативно-правового регулювання землеоціночної діяльності в Україні;

2) Збір та аналіз інформації про територію населеного пункту Київської області області;

3) Встановити методи регулювання земельних відносин на основі нормативної грошової оцінки;

**Методологія та методи дослідження.** Методологічною основою бакалаврської кваліфікаційної роботи є поєднання загальнонаукових, землевпорядних, економічно-екологічних, картографічних та аналітично-розрахункових методів, які використовуються для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

У процесі виконання роботи були використані методи аналізу та узагальнення нормативно-правових актів, які дали змогу ґрунтовно дослідити законодавче регулювання землеоціночної діяльності в Україні. Використовуючи порівняльний метод, ми проаналізували та виокремили головні відмінності між методикою оцінки земельних ділянок раніше та в умовах сьогодення. Розрахунково-аналітичний метод було використано під час безпосередніх розрахунків нормативної грошової оцінки для ділянок різного цільового призначення.

**Практичне значення.** Нормативна грошова оцінка може бути використана під час безпосередніх розрахунків для розрахунку податків та орендної плати.

**Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи.** Бакалаврська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновку, списку використаних джерел.

**Участь у наукових конференціях:**

Сітайло А.О. Дерегуляція землеоціночної діяльності в Україні. Міжнародна науково-практична конференція «GeoPoint». 5-6 березня 2026 року.

# РОЗДІЛ 1 РОЗВИТОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

## 1.1 Законодавче регулювання оцінки земель

Правові засади оцінки земель в України становлять Конституція України, Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр» та суміжні нормативно-правові акти, які є основними регуляторами порядку проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Саме сукупність вищеперерахованих документів є законодавчою базою, згідно якої формується та розробляється технічна документація, здійснюється землеоціночна діяльність та узагальнюються результати оцінки земельних ділянок [19].

Питання, пов’язані з нормативною грошовою оцінкою земель, вивчалися багато років видатними науковцями, а саме: Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, П.І. Гайдуцький, В.Г. В’юн, І.К. Бистряков, Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк, А.О. Кошель та інші. Кожен із вищезгаданих науковців поглиблено аналізував та вивчав нормативну грошову оцінку земель. Ними було визначено сутність, зміст, основні засади та принципи управління земельними ресурсами, досліджено та удосконалено теоретичні та практичні аспекти управління та обґрунтовано концептуальні напрями у земельних відносинах [1,21].

Одним із основних нормативно-правових актів у сфері земельних відносин є Земельний кодекс України. Саме ним регулюються та визначаються головні засади використання та охорони земель, повноваження органів державної влади й місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, а також правові підстави володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Згідно ст. 201 Земельного кодексу України грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат

лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [1].

Відповідно до ЗУ «Про оцінку земель» визначення нормативної грошової оцінки земельний ділянок трактується, капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Виходячи із цього, варто обґрунтувати визначення рентного доходу (земельної ренти) – це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки [4,23]. Також варто зазначити, що в цілому, оцінка земель поділяється на наступні види, залежно від мети і методів її проведення: бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок.

Згідно статті 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка проводиться у разі [4,24]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (при передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки);
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок

визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до статті 15 вищезгаданого закону, головною підставою для проведення нормативної грошової земель є рішення органу місцевого самоврядування, а також договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом [4]. Щодо органів державної влади, то додатково доцільно виділити державний комітет із земельних ресурсів. Саме він проводить оцінку землі із залученням науково-дослідних установ і організацій, які займаються дослідженням питань оцінки і експлуатації земельних ресурсів.

Оцінка земель є багатоцільовим та комплексним процесом, який постійно перебуває у стадії розвитку. Залежно від того, наскільки швидко на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, настільки ж швидко будуть поліпшені процеси проведення та використання різноманітних видів оцінки землі [30,31].

Не менш важливе значення у регулюванні оцінки земель має Податковий кодекс України, яким визначається порядок здійснення плати за землю, яка включає земельний податок та орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності. Основою для нарахування земельного податку є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації. Тож якісне та своєчасне проведення нормативної грошової оцінки безпосередньо впливає на обсяг надходжень до місцевих бюджетів [2,25].

Окреме місце у правовому регулюванні нормативної грошової оцінки земель займає Закон України «Про землеустрій». Згідно закону земельно-оціночні роботи при здійсненні землеустрою виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель [7,29]. Саме цим законом регулюються організаційні та підготовчі основи землеустрою.

Технічна документація, зокрема і документація із оцінки земель, розробляється керуючись вищезгаданим законом. Це є важливим аспектом, адже саме технічна документація з нормативної грошової оцінки земель є одним із практичних результатів землеоціночної діяльності та використовується для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Не менш важливе місце у системі правового регулювання посідає Закон України «Про Державний земельний кадастр». Відповідно до статті 1 Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Метою ведення Державного земельного кадастру є інформаційне забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при [8]:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійснення землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Тож саме завдяки кадастровій системі забезпечується офіційне надання інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок зацікавленим особам та учасникам земельних відносин.

Проаналізувавши правове регулювання нормативної грошової оцінки земель в України, можна виокремити наступні ознаки оцінки земельних ділянок:

- нормативна грошова оцінка проводиться згідно закріплених у нормативно-правових актах процедур та нормативів;
- нормативна грошова оцінка є обов'язковою для застосування у визначенні розміру земельного податку;
- визначенні розміру орендної плати земель державної та комунальної власності;
- визначенні розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок;
- визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва тощо;
- активна роль держави у регулюванні суспільних відносин щодо нормативної грошової оцінки;
- нормативна грошова оцінка проводиться систематично;
- нормативна грошова оцінка виражається у грошовій формі.

### 1.2 Методичне забезпечення грошової оцінки земель

Безумовно, оцінка вартості землі є ключовим елементом економічної системи, що регулює земельні відносини, впливає на ринок землі, земельну реформу та пов'язані з ними процеси і відіграє в них важливу роль.

Із середини 1990-х років нормативна грошова оцінка земель в Україні використовується як база для справляння земельного податку, орендної плати за землю комунальної та державної власності, державного податку тощо.

Із другої половини 1190-х років в Україні були історично сформовані три різні методичні підходи щодо етапів та способів проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме:

- нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року №1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель

несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»);

- нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»);
- нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року №831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»).

Вагомі диспропорції у показниках оцінки, які складалися між собою, використовуючи три методики її проведення, значно ускладнювали проведення оцінки земель та певною мірою підвищували суму витрат. Це стало причиною недовіри учасників земельних відносин до точності проведення нормативної грошової оцінки земель та у подальшому призвело до численних випадків оскарження отриманих результатів.

До 2019 року затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів здійснювалося відповідною сільською, селищною або міською радою, а розташованих за межами населених пунктів – районними радами. Після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», було затверджено оновлений порядок укладання та затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Процес децентралізації прямо вплинув на можливість відповідних сільських, селищних

та міських рад самостійно приймати рішення щодо затвердження або відмови в затвердженні такої технічної документації [11,35].

У подальшому розділом 5.7 «Земельна реформа» Програми діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року №471, було передбачено впровадження нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земель в межах територій територіальних громад. Саме завдяки цій Програмі виникла необхідність уніфікації чинних методик проведення нормативної грошової оцінки земель шляхом приведення їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель». Це було першопричиною та поштовхом до прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 року №1147 [13].

Грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і входить до єдиної системи Земельного кадастру України. Це складний і багатогранний процес, що постійно перебуває у стадії розвитку. Чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення та застосування різних видів оцінки земель [4,31].

Нові правила, які були затвердженні у ході прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 року №1147 вдосконалили загальну методологію, яка була впроваджена після реформи 2021 року, та надають ефективніші рішення для подальшого розвитку громад. Важливо зазначити, що відповідно до постанови було скасовано безкомпромісну прив’язку до адміністративного центру при визначенні базових показників нормативної грошової оцінки. Попередньо рентний дохід визначався в залежності від кількості населення адміністративного центру

громади, через це оцінка земельних ділянок на всій території громади була заниженою. Після затвердження Постанови, громадам надали дозвіл на використання показників найбільш розвиненого населеного пункту для розрахунків коефіцієнтів нормативної грошової оцінки. Загальновідомим фактом є те, що великі площі міст та селищ у привабливих зонах займають саме землі оздоровчого та курортного призначення, і до затвердження Постанови їхня нормативна оцінка була суттєво нижчою, за оцінку земель інших цільових призначень. Тож після затвердження Постанови №1147, землі оздоровчого та курортного призначення оцінюються за тими ж коефіцієнтами, що й забудовані земельні ділянки населених пунктів. Крім цього, урядом також був уточнений перелік курортно-рекреаційних зон та до нього було офіційно включено місто Одесу [13,32].

Для полегшення роботи землевпорядникам було впроваджено можливість проведення економіко-планувального зонування території. Відповідно до пункту 8 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 року №1147 вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними, антропогенними, адміністративними та іншими межами та рубежами. Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони [13]:

- смуги відведення магістральної залізниці;
- землі під відкритими розробками, кар’єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Відповідно до пункту 20 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 року №1147 у разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів або адміністративно-територіальних одиниць, або територій територіальних громад, або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних оціночних районах або адміністративно-територіальних одиницях, або територіях територіальних громад, або категоріях лісів.

Відтак нормативна грошова оцінка земель повинна не лише сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а ще й результативно впливати на заходи щодо охорони земельних ресурсів, незалежно від форм власності та їхнього цільового призначення.

# РОЗДІЛ 2 ВПЛИВ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ НА ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ

## 2.1 Грошова оцінка земель як база для плати за землю

Нормативна грошова оцінка має не лише фіскальну, а й регулятивну функцію, оскільки вона є одним із основних важелей впливу на формування плати за землю, грошові надходження до місцевих бюджетів та орендні відносини.

Посилаючись на Податковий кодекс країни, ми можемо дати чітке визначення плати за землю – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки [2]. Саме плата за землю є похідною від нормативної грошової оцінки, яка розраховується фахівцями у сфері землеустрою та фахівцями Держгеокадастру. Нормативна грошова оцінка також є базою для справляння інших обов'язкових платежів – державного мита при міні, спадкуванні, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду [4].

Земельний податок є обов'язковим місцевим платежем і входить до складу податку на майно. Його сплачують власники земельних ділянок, земельних паїв та постійні землекористувачі [2,27].

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться [4]:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Ми маємо прагнути до найбільш коректного формування бази оподаткування, адже саме земельні платежі є одним із фундаментальних джерел надходжень коштів до місцевих бюджетів.

Посилаючись на інформацію отриману зі звітів Державної податкової служби України, ми можемо порівняти надходження коштів земельного податку до місцевих бюджетів України. За січень – квітень 2026 року до місцевих бюджетів України надійшло 15,8 млрд грн земельного податку, що на 14,3% більше, ніж за аналогічний період минулого року. Було також визначено регіони-лідерів за обсягами надходжень земельного податку до місцевих бюджетів (вставити посилання на Державну податкову службу):

- Дніпропетровська область – 3 млрд грн;
- м. Київ – 2,3 млрд грн;
- Одеська область – 1,4 млрд грн;
- Львівська область – 1,2 млрд грн.

Відповідно до статті 274 Податкового кодексу України ставка податку земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель – не більше 0,1% від їх нормативної грошової оцінки [2].

Згідно статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку [2]:

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3% їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1% їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3% та не більше 1% їх нормативної грошової оцінки;
- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3% та не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

Також річна сума платежу не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

Згідно статті 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Порядок укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності керується статею 16 цього ж закону і здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів [5].

## 2.2 Роль органів місцевого самоврядування у проведенні грошової оцінки земель громади

Квестія щодо використання земельних ресурсів та самих земель завжди мала неабияку актуальність, оскільки земельні ресурси вважаються одними з найцінніших.

Нормативна грошова оцінка земель набула більшого значення з моменту масштабної реформи децентралізації, яка була розпочата керівництвом держави у 2014 році. Децентралізація – це передача повноважень та фінансів від державної влади якнайближче до людей – органам місцевого самоврядування.

Відповідно до Розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року №333-р «Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні» відсторонення місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин, посилення соціальної напруги серед сільського населення внаслідок відсутності повсюдності місцевого самоврядування стало однією із проблем, які потребували ефективного та швидкого розв'язання [6].

В основу Державної політики України у сфері місцевого самоврядування було закладено положення Європейської хартії місцевого самоврядування та найкращі світові стандарти суспільних відносин у цій сфері. Відповідно до статті 3 Європейської хартії місцевого самоврядування місцеве самоврядування означає право і спроможність органів місцевого самоврядування в межах закону здійснювати регулювання та управління суттєвою часткою публічних справ, під власну відповідальність, в інтересах місцевого населення [15].

Додаткові повноваження підвищили потребу органів місцевого самоврядування у фінансовій підтримці, тому Держгеокадастр, перебуваючи у тісному контакті з представниками місцевої влади, вдосконалив свої стандарти надання необхідної інформації місцевим радам з тим, щоб забезпечити підвищення рівня збору земельного податку для місцевих бюджетів. Збори земельного податку є, безумовно, справою фіскальних органів, які також використовують інформаційну базу Держгеокадастру, тож удосконалення інформаційної бази полегшить роботу органам та пришвидшить усі важливі процеси. Це є важливим аспектом, адже саме земельний податок є принципово важливим для політики децентралізації.

До 2019 року затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів здійснювалося відповідною сільською, селищною, міською радою, а розташованих за межами населених пунктів – районними радами, проте із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» було закріплено новий порядок затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, відповідно до якого технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяці з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації [11,30].

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація [11,25].

Органи місцевого самоврядування також є вирішальними у питанні проведення оцінки землі, відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» саме рішення органу місцевого самоврядування є головною підставо

для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок [4,22,27].

Не менш важливою для органів місцевого самоврядування також є норма, яка полягає у тому, що з дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності відповідно до пункту 21 Перехідних положень Земельного кодексу України [1,31]. Виходячи з цього, варто зазначити, що органи місцевого самоврядування отримали можливість користування додатковими земельними ділянками і одержувати із них додаткову економічну вигоду та додаткові грошові надходження до місцевих бюджетів.

Підсумовуючи, варто зазначити, що зміни у сфері повноважень органів місцевого самоврядування щодо орудування землями є революційними поштовхами. При ефективному використанні та зваженому управлінні земельними ресурсами можна вийти на новітній рівень розвитку та одержати значні резервні надходження до місцевих бюджетів.

## 2.3 Надання інформації про грошову оцінку земельних ділянок учасникам земельних відносин

Відповідно до статті 20 Закону України «Про оцінку земель» за результатами бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних

ділянок складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Розробники технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель. Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності, що проводиться для цілей оподаткування, нарахування та сплати інших обов'язкових платежів, що справляються відповідно до законодавства, є публічною інформацією [4,16].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується, враховуючи у собі певні показники (вставити посилання на Методику):

- Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;
- Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;
- Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах 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.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд [35,33].

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель громадяни можуть отримати через Центр надання адміністративних послуг, які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Витяг про нормативну грошову оцінку формується на підставі заяви [4,17].

Для отримання витягу про нормативну грошову оцінку необхідно звернутися в місцевий центр надання адміністративних послуг (дозвільний центр) та надати наступний перелік документів:

для фізичної особи:

- заява про видачу довідки (витягу) про нормативну грошову оцінку для фізичної особи;
- копія держакту про право власності на земельну ділянку;
- копія паспорту;
- копія ідентифікаційного номеру;
- копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (за наявності);
- копія технічної документації на земельну ділянку (за наявності).

для юридичної особи:

- копія довідки з ЄДРПОУ;
- копія держакту чи договору оренди земельної ділянки;

- копії документів про право власності на будівлі, розміщені на земельній ділянці (свідоцтво, довідка з БТІ, витяг з реєстру речових прав тощо);
- копія дозволу на проведення робіт по будівництву (якщо такі проводяться);
- інформація щодо поточних орендарів будівель (приміщень), яка зазначається в заяві;
- копія статуту;
- довіреність на представника.

Подати заяву на отримання послуги заявник може особисто або через законного представника, шляхом відправлення документів поштою (рекомендованим листом) або електронною поштою чи заповнивши заяву на отримання послуги онлайн на сайті електронних сервісів [36].

Отримання витягу онлайн можна виконати через Держгеокадастр або електронний сервіс «Дія». Послідовність отримання витягу через Держгеокадастр [37]:

- необхідно авторизуватися на порталі Е-сервіси за допомогою електронного підпису або BankID;
- після авторизації необхідно заповнити форму замовлення Витягу про НГО (вказати тип заяви, вказати тип особи, ПІБ, статус особи, контактний номер телефону, адресу електронної пошти, кадастровий номер земельної ділянки);
- готовий витяг можна завантажити у вигляді .pdf, перейшовши у розділ «Історія замовлених відомостей з Державного земельного кадастру» за номером заяви чи номером об’єкта.

Отримати витяг через «Дію» можливо за наступним алгоритмом [37]:

- необхідно авторизуватися на порталі;
- перейти до розділу «Земля, будівництво, нерухомість» та обрати необхідну вам послугу;

- заповнити форму отримання витягу;
- підписати та ЕЦП;
- очікувати на результат .

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку містить наступну інформацію:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- категорія земель;
- площа земельної ділянки;
- функціональне використання земельної ділянки;
- якість ґрунту;
- локальні коефіцієнти.

Відповідно до пункту 20 Постанови Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» витяг оформляється упродовж 3 робочих днів з дати надходження відповідної заяви [13,18,19].

Таким чином, варто зазначити, що для власників земельних ділянок та учасників земельних відносин була гарно пропрацьована та створена проста та ефективна процедура надання інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок із використанням засобів системи Державного земельного кадастру.

# РОЗДІЛ 3 ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ОСНОВІ НОРМАТИВНОЇ ГРРОШОВОЇ ОЦІНКИ

## 3.1 Дерегуляція землеоціночної діяльності

Землеоціночна діяльність в Україні є вагомою складовою системи управління земельними ресурсами, оскільки завдяки їй було сформовано економічну основу земельних відносин. Результати нормативної грошової оцінки земель застосовуються для визначення плати за землю, нарахування орендної плати та податку. Отже, дерегуляція землеоціночної діяльності має особливе значення у всіх процесах.

Однією із наймасштабніших проблем землеустрою та оцінки земель за останні десятиріччя став надзвичайно високий рівень втручання держави, що підвищило випадки корупції у ході погодження, затвердження та експертизи землевпорядної документації. На території нашої держави було сформовано неабияку корупційну культуру, у ході якої посадовці дозвільних та розпорядчих органів почали використовувати дозвільні процедури не як засіб контролю якості проектних рішень, а як один із інструментів вилучення корупційної ренти шляхом тривалого блокування набуття прав на земельні ділянки для громадян і бізнесу.

Ключову роль у процесі дерегуляції землеоціночної діяльності відіграє саме Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», відповідно до цього Закону було скасовано державну експертизу землевпорядної документації, звужено сферу застосування погодження документації із землеустрою [12].

Відповідно до Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» були внесені зміни до статті 6 Закону України «Про оцінку земель», суб’єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є [12]:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи - суб’єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- фізичні та юридичні особи - розробники документації із землеустрою згідно із Законом України "Про землеустрій" (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок)";

Значну роль у дерегуляції землеоціночної діяльності також відіграє цифровізація даних про землі. Ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи дозволило систематизувати усі відомості та спростити користувачам, орендарям, власникам тощо отримання необхідної інформації, пов’язаної із земельними ділянками, межами, цільовим призначенням, нормативної грошовою оцінкою і т.д. Це зменшило потреби у величезному паперовому обігу документів та посилило прозорість земельних відносин.

Для органів місцевого самоврядування дерегуляція стала порятунком, адже раніше траплялися численні випадки втрати актуальності документацій із землеустрою і запит до держави на оновлення документації, зазвичай, потребував довгострокового перегляду, якого більшість громад не мали.

Застарілі, неактуальні показники оцінки земель провокували значні втрати коштів місцевих бюджетів, які могли б спрямовуватися на необхідні потреби місцевого розвитку.

### 3.2 Особливості визначення базової вартості с. Зелений Яр Обухівського району Київської області

Село Зелений Яр розташоване в Обухівському районі Київської області та входить до складу Кагарлицької міської територіальної громади. Адміністративним центром територіальної громади є місто Кагарлик.

Зелений Яр є сільським населених населеним пунктом, на території якого розміщена переважно житлова та садибна забудова. Площа території населеного пункту складає 371,7 га. По території села прокладена мережа повітряних ліній електропередач на 10 кВ, село є газифікованим та має наявне водопостачання. Централізоване теплопостачання та каналізаційні мережі відсутні. Рельєф території населеного пункту є переважно рівнинним, схили поверхні не перевищують 1°. Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метри та територія є безпечною щодо затоплення повеневими водами, небезпечні геологічні процеси відсутні.

За агрокліматичним поділом Київської області, територія населеного пункту відноситься до другого агрокліматичного району, згідно природно-сільськогосподарського районування до 08 Білоцерківсько-Миронівського природно-сільськогосподарського району.

Село Зелений Яр розташоване в зоні впливу великих міст, не має курортно-рекреаційного значення та не входить в зону радіаційного забруднення.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах населеного пункту Зелений Яр. Забудовані землі, землі лісового та водного фонду, а також усі інші землі у встановлених межах населеного пункту

оцінюються по єдиній методиці. Землі сільськогосподарського використання оцінюються за агровиробничими якостями грунтів.

Норматив капіталізованого рентного доходу визначається за Додатком 1 до Методики і залежить від кількості населення в населеному пункті, що є адміністративним центром ТГ. Від НГО вираховується відсоток для оренди землі та сплати земельного податку для земельних ділянок в межах територій ТГ.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою [13]:

**Цн = Пд х Нрд х Кмі х Км2 х КмЗ х Км4 х Кцп х Кмц х Кні,**

**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;

**КмЗ -** 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.

Є ряд важливих факторів, які мають неабиякий вплив на розрахунок коефіцієнтів. Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки

використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка 1 Методики.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до додатка 2 Методики.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Кмі), приймається відповідно до додатка 3 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико- культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Кмі), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатка 4 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно- заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку 4 Методики, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно- рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (КмЗ), приймається відповідно до додатка 5 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико- культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов’язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”. Для територій територіальних громад,

що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико- культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (КмЗ), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого

призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами (додаток 6).

Граничні максимальні значення (Км4) вказані у додатку 7.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатка 8 Методики.

### 3.3 Принципи оціночного районування території

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради, або території об'єднаної територіальної громади поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, об'єднаних територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. При виділенні

меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, об’єднаних територіальних громад. Підлягають виділенню у окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);

- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;

- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

- площа оціночного району не може перевищувати 1000 га.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об’єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);

- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров’я, інші об’єкти соціальної інфраструктури);

- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);

- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);

- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам’яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської,

селищної, міської ради або території територіальної громади як об’єкта проведення оцінки.

Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), приймається таким, що дорівнює 1.

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку 7 Методики, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який

характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1.

Наступним важливим етапом є розрахунки коефіцієнтів.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6 Методики .

Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

В результаті проведення розподілу на оціночні райони села Зелений Яр було виділено 5 оціночних районів  (межа районів показана на Схемі оціночних районів).

Таблиця 3.1 - Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів

| **№** | **Основні критерії** | **Ваговий коефіцієнт** | **Оціночний район** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 | Близькість до центру громади | 0,1 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2 | Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення | 0,1 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| 3 | Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) | 0,1 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | Забрудненість | 0,15 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

| № | Основні критерії | Ваговий коефіцієнт | Оціночний район | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення | | | | | | |
| 5 | Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення | 0,1 | 4 | 3 | 4 | 3 | 3 |
| 6 | Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо) | 0,15 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 7 | Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення) | 0,15 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8 | Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я) | 0,15 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| **Загальна сума балів по всіх факторах** | | | 4 | 3,95 | 4,05 | 3,85 | 3,85 |
| **Середній бал по населеному пункту** | | | 3,94 | | | | |
| **Значення коефіцієнта Км4** | | | 1,015 | 1,003 | 1,028 | 0,977 | 0,977 |

*На території с. Зелений Яр Кагарлицької територіальної громади Київської області немає оціночних районів, які сформовані в межах земель смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами, смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.*

Таблиця 3.2 -Коефіцієнти Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району

| **с. Зелений Яр** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Коефіцієнти** | **Оціночні райони** | | | | |
| | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **Км1** | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| **Км2** | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **Км3** | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **Км4** | 1,015 | 1,003 | 1,028 | 0,977 | 0,977 |

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц). для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

Кмц = Кпсгр х Багр : Бпсгр,

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 Методики;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр - середній бал бонітету грунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Методики.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатка 9 Методики.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп грунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 “Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”.

Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп грунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп грунтів шляхом проведення грунтових обстежень.

Для с. Зелений Яр були визначені основні агровиробничі групи ґрунтів в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

Таблиця 3.3 - Таблиця із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями

| **Шифр** | **Тип ґрунту** |
|---|---|
| 53г | Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові |
| 55г | Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові |
| 56г | Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові |
| 57г | Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті легкосуглинкові |
| 141 | Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти |

| | |
|---|---|
| 209г | Намиті чорноземи і лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти |

Таблиця 3.4 - Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями

| **Шифр агрогрупи** | **Бали бонітетів** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Рілля | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища |
| 53г | 55 | 50 | 55 | 55 |
| 55г | 45 | 41 | 45 | 45 |
| 56г | 36 | 32 | 31 | 29 |
| 57г | 29 | 26 | 24 | 24 |
| 141 | 11 | 44 | 8 | 8 |
| 209г | 66 | 58 | 70 | 69 |

Таблиця 3.5 - Таблиця із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянкив межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

| **Шифри агровиробничих груп ґрунтів** | **Кмц** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **рілля, перелоги** | **багаторічні насадження** | **сіножаті** | **пасовища** |
| 53г | 1,379 | 2,592 | 0,485 | 0,389 |
| 55г | 1,128 | 2,125 | 0,397 | 0,318 |
| 56г | 0,903 | 1,659 | 0,273 | 0,205 |
| 57г | 0,727 | 1,348 | 0,212 | 1,170 |
| 141 | 0,276 | 2,281 | 0,071 | 0,057 |
| 209г | 1,655 | 3,007 | 0,617 | 0,488 |

Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях с/г призначенння – 0,854 (додаток 9 до Методики)

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за формулою:

$$Кмц = Клк \times Клс,$$

де:

Клк (ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси) – коефіцієнт, який

враховує категорію лісів, та приймається 0,942 відповідно до додатку 13 Методики;

Клк (експлуатаційні ліси) – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, та приймається 0,558 відповідно до дотатку 13 Методики;

Клс – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, та приймається 1,4 відповідно до додатку 14 Методики:

**Кмц = 0,942 х 1,4 = 1,3188** **Кмц = 0,558×1,4 = 0,7812**

У разі, коли категорія лісу на земельній ділянці не визначена, застосовується значення коефіцієнта для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих та захисних лісів.

Населений пункт Зелений Яр розташований в зоні Лісостепу.

Таблиця 3.6 - Таблиця коефіцієнтів, що враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)

Київська область

| Коефіцієнти, які враховують особлисвості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, додаток 10 | для земель оздоровчого призначення. додаток 12 | земель історико-культурного призначення, додаток 12 | Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення | | Землі водного фонду | |
| | | | для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних | для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення | для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення | інших земельних ділянок |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | парків (код згідно 3 КВЦПЗ 04.03) | | | |
| 1,216 | 1 | 0,8 | 3,9 | 3,3 | 1,2 | 1 |

Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні):

**Кні = 1,489**

Згідно листа індексації нормативної грошової оцінки 2024 р. від «Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»:

2021 – 1,1 для земель несільськогосподарського призначення;

2022 – 1,15 для земель несільськогосподарського призначення;

2023 – 1,051 для земель несільськогосподарського призначення;

2024 – 1,12 для земель несільськогосподарських призначення.

### 3.4 Визначення нормативної грошової оцінки

Для визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок, ми використовували коефіцієнти та показники, розраховані у минулих підрозділах. Також більшість базових показників, такі як Км1, Км2, Км3, Кцп, ми визначили відповідно до додатків Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Таблиця 3.7 - Грошова оцінка земельної ділянки під житловою забудовою

| № | Показник | Підстава | Значення |
|---|---|---|---|
| 1 | **Пд**<br>площа земельної ділянки, квадратних метрів | Витяг з ДЗК про земельну ділянку | 2487 |
| 2 | **Нрд**<br>норматив капітазізованого рентного доходу за одиницю площі | Додаток 1 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 133 |
| 3 | **Км1**<br>коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст | Додаток 3 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1,5 |
| 4 | **Км2** | п.7 Методики нормативної грошової | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів | оцінки земельних ділянок | |
| 5 | **Км3** коефіцієнт, який враховує розташування території громади в межах зон радіаційного забруднення | Додаток 5 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1 |
| 6 | **Км4** коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки | Додаток 6 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 0,977 |
| 7 | **Кцп** коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК | Додаток 8 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1 |
| 8 | **Кмц** коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням | Додаток 11 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1,08 |
| 9 | **Кні** добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки | Лист Держгеокадастру "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель" Станом на 01.01.2024р. | 1,489 |
| 10 | **Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн (станом на 2025 р.)** | **п1*п2*п3*п4*п5*п6*п7*п8*п9** | **779527,97** |
| 11 | Нормативна грошова оцінка 1 м.кв., грн (станом на 2025 р.) | п10/п1 | 313,44 |

У таблиці (3.7) було розраховано нормативну грошову оцінку земельної ділянки під житловою забудовою, що перебуває у власності громадянина та розташована у с. Зелений Яр в межах оціночного району 4.

Таблиця 3.8 - Грошова оцінка земельної ділянки промислового підприємства

| № | Показник | Підстава | Значення |
|---|---|---|---|
| 1 | **Пд** площа земельної ділянки, квадратних метрів | Витяг з ДЗК про земельну ділянку | 4 |
| 2 | **Нрд** норматив капітазізованого рентного доходу за одиницю площі | Додаток 1 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 133 |
| 3 | **Км1** коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади | Додаток 3 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1,5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | в межах зони впливу великих міст | | |
| 4 | **Км2** коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів | п.7 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1 |
| 5 | **Км3** коефіцієнт, який враховує розташування території громади в межах зон радіаційного забруднення | Додаток 5 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1 |
| 6 | **Км4** коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки | Додаток 6 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 0,977 |
| 7 | **Кцп** коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК | Додаток 8 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 0,5 |
| 8 | **Кмц** коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням | Додаток 11 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок | 1,08 |
| 9 | **Кні** добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки | Лист Держгеокадастру "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель" Станом на 01.01.2024р. | 1,489 |
| 10 | **Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн (станом на 2025 р.)** | **п1*п2*п3*п4*п5*п6*п7*п8*п9** | **626,88** |
| 11 | Нормативна грошова оцінка 1 м.кв., грн (станом на 2025 р.) | п10/п1 | 156,72 |

У таблиці (3.8) було розраховано нормативну грошову оцінку земельної ділянки промислового підприємства, яка розташована у с. Зелений Яр в межах оціночного району 5.

# ВИСНОВКИ

Нормативна грошова оцінка є одним із основних інструментів економічного регулювання земельних відносин. Вона має важливе значення не лише для визначення вартості земельних ділянок, а й для встановлення плати за землю, розрахунку земельного податку, орендної плати та забезпечення надходжень до місцевих бюджетів.

В Україні, як і в переважній більшості країн світу, земля годує людей не лише продукцією рослинництва та тваринництва, але й бюджети територіальних громад, де вона розташована, платою за володіння нею чи користування. З початком реформи децентралізації її повністю закріплюють за місцевими бюджетами. Плата за землю стає однією із трьох складових податку на майно (дві інші – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і транспортний податок). Плата за землю стягується у двох формах: 1) у формі земельного податку або 2) орендної плати (з ділянок державної і комунальної власності, наданих в оренду).

У ході написання бакалаврської роботи було вивчено та досліджено основні природні, правові, еколого-економічні та соціальні умови, що склалися на території села Зелений Яр. Київської області. Було виокремлено 5 оціночних районів у межах населеного пункту та для кожного розраховано основні коефіцієнти для визначення нормативної грошової оцінки.

Грошова оцінка земель населених пунктів проводиться з метою регулювання відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, міні та права оренди. Але в основному нормативна грошова оцінка використовується для оподаткування та орендної плати.

Результати нормативної грошової оцінки села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області використовуються органами місцевого самоврядування для збагачення місцевих бюджетів шляхом стягнення податку та надходженнями від приватизації.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 06.06.2026).

2. Податковий кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text (дата звернення: 06.06.2026).

3. Цивільний кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (дата звернення: 06.06.2026).

4. Про оцінку земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text (дата звернення: 06.06.2026).

5. Про оренду землі. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text (дата звернення: 06.06.2026).

6. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-p#Text (дата звернення: 06.06.2026).

7. Про землеустрій. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text (дата звернення: 06.06.2026).

8. Про Державний земельний кадастр. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 06.06.2026).

9. Про природно-заповідний фонд України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text (дата звернення: 06.06.2026).

10. Про добровільне об'єднання територіальних громад. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text (дата звернення: 06.06.2026).

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text (дата звернення: 06.06.2026).

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text (дата звернення: 06.06.2026).

13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text (дата звернення: 06.06.2026).

14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п (дата звернення: 06.06.2026).

15. Європейська хартія місцевого самоврядування. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text (дата звернення: 06.06.2026).

16. Штагер О. А. Грошова оцінка землі як інструмент управління. Проблеми екології. №1–2. 2010. С. 164–170.

17. Деякі питання здійснення закупівель товарів, робіт і послуг у сфері

оборони службою державного замовника. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1142-2023-п#Text (дата звернення: 06.06.2026).

18. Волошин Р. Методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи. Прикладна економіка – від теорії до практики : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 20 жовт. 2016 р. Тернопіль : Вектор, 2016. С. 79-81.

19. Гаража О. П. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2015. Вип. 3. С. 65-71.

20. Губар Ю., Вовк Ю. Визначення вартості земельних ділянок населених пунктів наближеним методом. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : збірник наукових праць Західного геодезичного товариства Українського товариства геодезії і картографії. Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2009. Випуск 1 (17). С. 309-315.

21. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення. Міжнародний збірник наукових праць. 2012. Випуск 1(10). С. 97-107.

22. Іщук О., Белова І. Відображення в обліку земель сільськогосподарського призначення. Цифрова економіка: тренди та перспективи: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. 25 жовтня 2018 р. Тернопіль : ТНЕУ, 2018. С. 281-286.

23. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28-31.

24. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.

25. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання

земель населених пунктів в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. Випуск 10. С. 637-641.

26. Ліщук В. І., Московчук А. Т., Ліщук М. Є. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування. Економічний форум. 2016. № 1. С. 109-115.

27. Новаковська І., Самойленко Л. Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки. Землевпорядний вісник. 2016. № 1. С. 24-27.

28. Опара В., Домбровська О. Проведення загальнонаціональної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2018. Вип. 27. С. 49-54.

29. Савчук Л. В., Сеферян А. С. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Молодий вчений. 2017. № 10 (50). С. 89-93.

30. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика. Землевпорядний вісник. 2016. № 7. С. 36-41.

31. Трегуб О. М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип. 19(3). С. 106-111.

32. Третяк А., Третяк В., Ковалишин О. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіст. 2016. No 5. С. 38-40.

33. Хайнус Д. Д. Шляхи вдосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки. 2013. No 6. С. 211-217.

34. Сай В. М., Винарчик Л. В. Функціонально-планувальні аспекти формування вартості земельних ділянок населених пунктів. Молодий вчений. 2016. № 5. С. 253-257.

35. Дерегуляція у сфері земельних відносин. *DREAMDIM | Сайт адвоката Юрія Брикайло*. URL: https://dreamdim.ua/uk/deregulyatsiya-u-sferi-zemelnyh-vidnosyn/ (дата звернення: 06.06.2026).

36. Дерегуляція у земельній сфері є необхідною передумовою перетворення Держгеокадастру на сервісно орієнтовану службу – Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області. *Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області – Офіційний веб-сайт*. URL: https://ivano-frankivska.land.gov.ua/derehuliatsiia-u-zemelnii-sferi-ie-neobkhidnoiu-peredumovoiu-peretvorennia-derzhheokadastru-na-servisno-oriientovanu-sluzhbu/ (дата звернення: 06.06.2026).

37. Витяг з технічної документації про грошову оцінку земельної ділянки. *Гід з державних послуг - Гід онлайн Дія*. URL: https://guide.diia.gov.ua/view/vydacha-vytiahu-iz-tekhnichnoi-dokumentatsii-z-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemelnykh-dilianok-4e60425d-df8f-4420-87d4-f2c8e5f43c73 (дата звернення: 06.06.2026).

# ДОДАТКИ

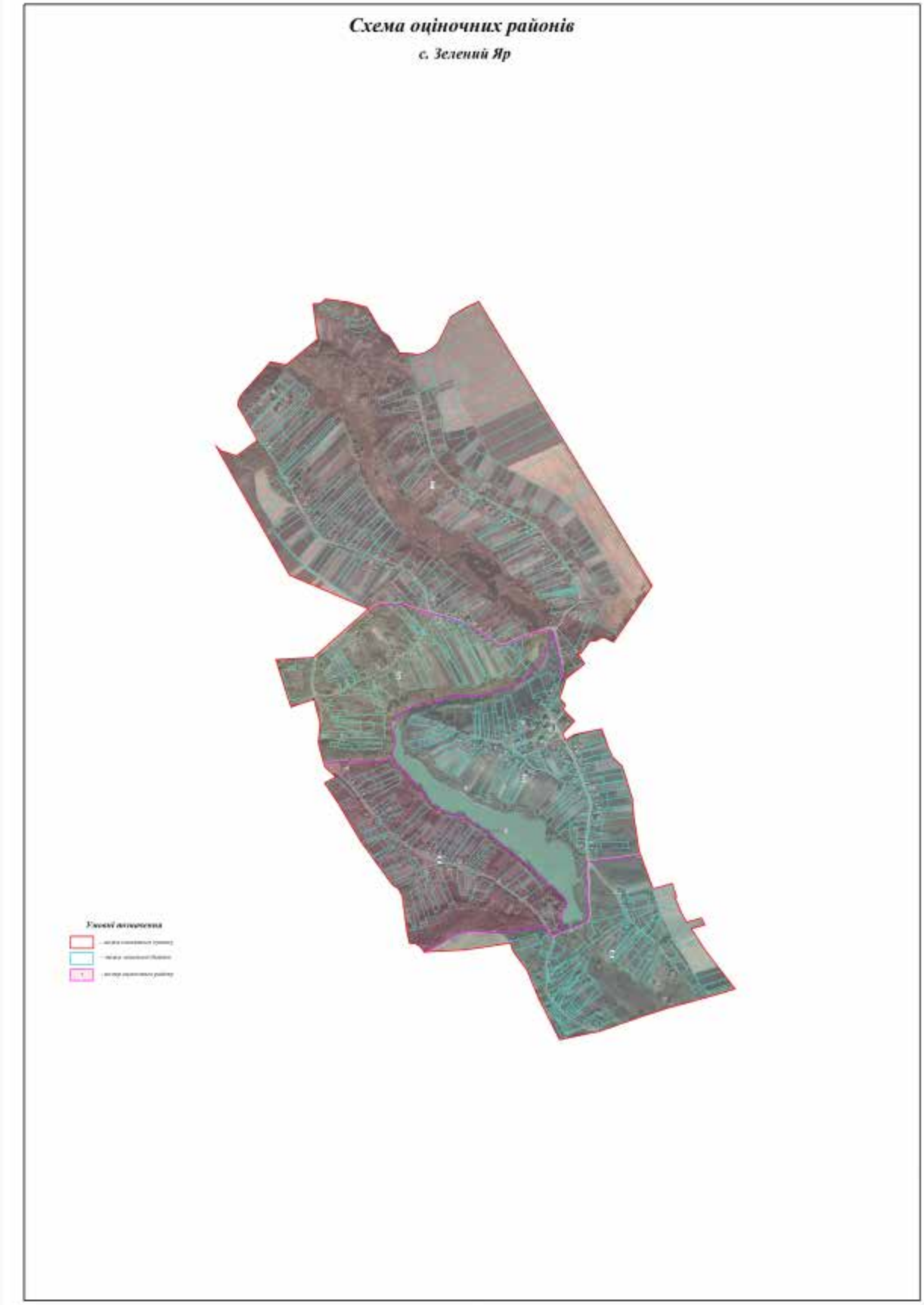
# ДОДАТОК А

Схема природно-сільськогосподарських районів с. Зелений Яр



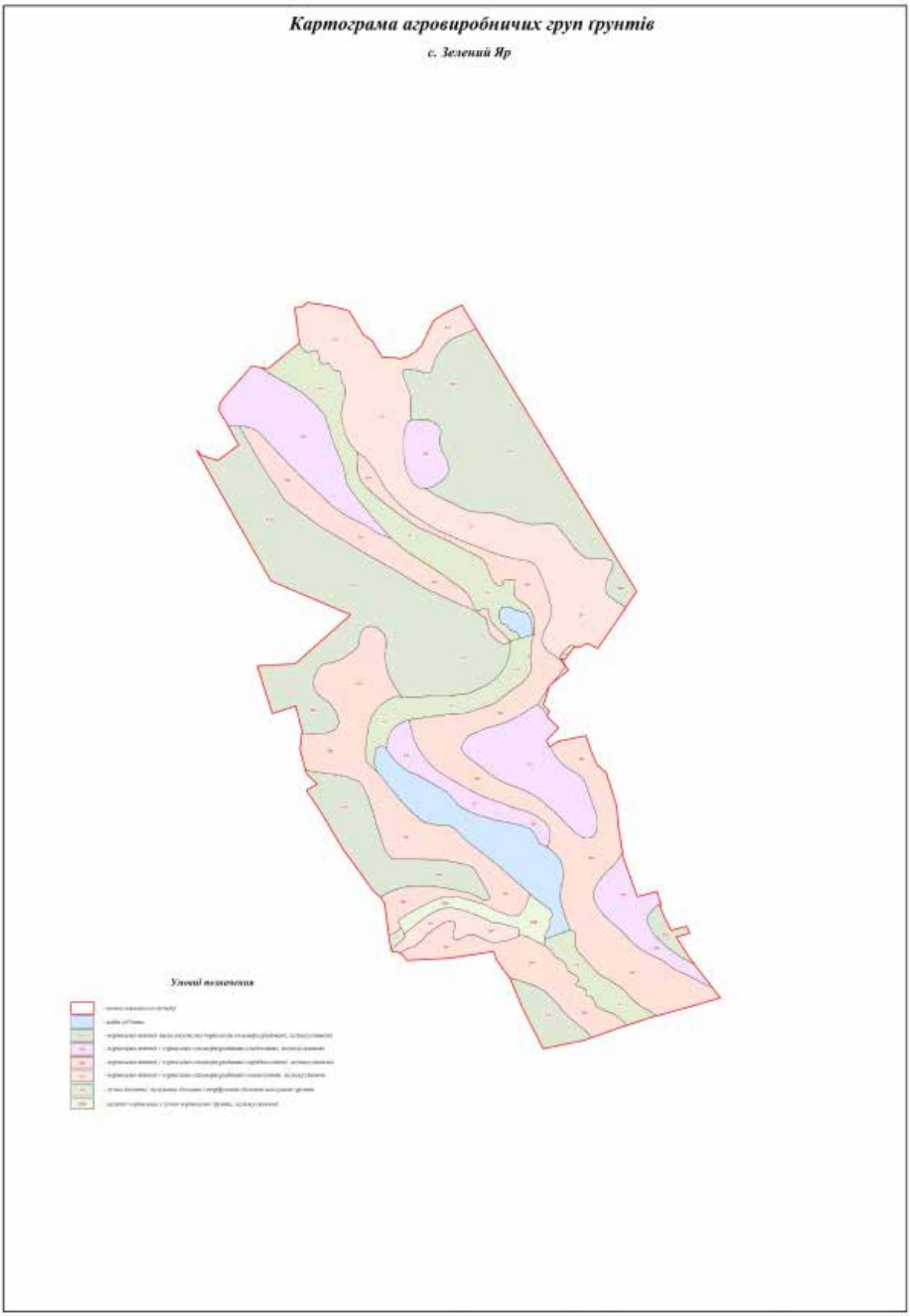
# ДОДАТОК Б

Схема оціночних районів с. Зелений Яр



# ДОДАТОК В

Схема оціночних районів с. Зелений Яр



# ДЕКЛАРАЦІЯ ПРО АКАДЕМІЧНУ ДОБРОЧЕСНІСТЬ ТА ВИКОРИСТАННЯ ШІ

## ДЕКЛАРАЦІЯ ЗДОБУВАЧА

Я, Сітайло Анна Олексіївна, здобувачка НУБіП України, усвідомлюючи відповідальність за порушення академічної доброчесності, підтверджую, що бакалаврська кваліфікаційна робота на тему «Нормативна грошова оцінка населеного пункту (на прикладі села Зелений Яр Кагарлицької міської територіальної громади Обухівського району Київської області)» є результатом моєї особистої праці.

Усі запозичення з текстів інших авторівк, нормативно-правових актів, наукових публікацій, вебресурсів і матеріалів землевпорядної документації мають відповідні посилання у тексті та відображені у списку використаних джерел.

Інструменти генеративного штучного інтелекту були використані лише для стилістичного редагування, перевірки логіки викладу, мовного доопрацювання, перекладу/редагування англомовного реферату та виявлення місць, де потрібно уточнити цитування або структуру роботи. Змістові положення, фактичні дані, висновки та відповідальність за достовірність матеріалів залишаються за авторкою роботи.

Я розумію, що надання недостовірної інформації щодо джерел, запозичень або використання інструментів ШІ може мати наслідком застосування заходів академічної відповідальності відповідно до внутрішніх документів НУБіП України.

«__» _____ 2026 р. _____ Анна СІТАЙЛО