НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету землевпорядкування

_____Олександр ШЕВЧЕНКО

«____»_____2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри землевпорядного проєктування

_____Наталія МЕДИНСЬКА

«____»_____2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Нормативно грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області**»**

Спеціальність «G18 Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д. геогр. н., професор _____

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи,

к.е.н., доцентка _____ **Ольга ТИХЕНКО**

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

Виконала _____ **Юлія КОРОБОВА**

(підпис)

Київ – 2026

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

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

_____Наталія МЕДИНСЬКА

«____»_____ р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

Коробовій Юлії Сергіївни

Спеціальність «G18 Геодезія та землеустрій».

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Нормативно грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського 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, 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, Податкового кодексу України, Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 та інші.

Також використовувалися відомості Державного земельного кадастру, матеріали нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, бонітування ґрунтів, дані про агровиробничі групи ґрунтів, відомості про площу, цільове призначення та місце розташування земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області. Для характеристики території також використано офіційні дані Студениківської територіальної громади, матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, картографічні матеріали, екологічні та ґрунтові відомості.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати теоретичні засади та нормативно-правове забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні;

2. Охарактеризувати природно-кліматичні умови та ґрунтовий покрив Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області;

3. Провести розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення та обґрунтувати отримані результати;

Додатки.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи _____ **Ольга ТИХЕНКО**

Завдання взяв до виконання _____ **Юлія КОРОБОВА**

ЗМІСТ

ВСТУП 8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ 10
1.1 Характеристика земельно-оціночних робіт в Україні 10
1.2 Світовий досвід оцінки земель. 12
1.3 Сфера застосування показників грошової оцінки земель в Україні. 16
РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ХАРАКТЕРИСТИКА 21
2.1 Нормативно-методична база проведення оцінки земель в Україні. 21
2.2 Природно-кліматичні та соціально-економічні умови Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області. 23
2.3 Характеристика грунтового покриву досліджуваної території. 25
РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СТУДЕНИКІВСЬКОЇ ГРОМАДИ БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ 29
3.1 Інформаційна база нормативно грошової оцінки. 30
3.2 Визначення нормативно грошової оцінки земельної ділянки. 33
3.3 Використання результатів грошової оцінки. 39
ВИСНОВКИ 43
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ 46
ДОДАТКИ 50

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 50 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить 5 таблиць, 2 рисунки. Список використаної літератури налічує 30 найменувань.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення, кадастровий квартал, бонітування ґрунтів, агровиробнича група ґрунтів, державний земельний кадастр, студениківська територіальна громада.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження нормативно-методичних засад та практичне проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024, розташовані в межах Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

Предметом дослідження є нормативно-методичні підходи, вихідні дані, показники та порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження: аналіз і синтез, порівняльний метод, картографічний метод, розрахунковий метод, метод узагальнення, аналіз нормативно-правових джерел та матеріалів Державного земельного кадастру.

До основних результатів дослідження належать такі:

- досліджено теоретичні засади оцінки земель та визначено значення нормативної грошової оцінки у системі земельних відносин;
- проаналізовано нормативно-правову та методичну базу проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні;
- охарактеризовано природно-кліматичні, соціально-економічні умови та ґрунтовий покрив Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області;

- визначено інформаційну базу проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- встановлено, що досліджувані земельні ділянки належать до земель сільськогосподарського призначення, угіддя — рілля, агровиробнича група ґрунтів — 178б, бал бонітету — 23;
- розраховано нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001, яка становить 5965,039 грн;
- розраховано нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0004, яка становить 3825,3779 грн;
- визначено загальну нормативну грошову оцінку двох досліджуваних земельних ділянок, яка становить 9790,4169 грн;

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів при визначенні плати за землю, розрахунку орендної плати, плануванні бюджетних надходжень Студениківської територіальної громади та прийнятті управлінських рішень щодо раціонального використання земель сільськогосподарського призначення.

ВСТУП

З переходом до ринкових відносин потреба у розробленні нових напрямів формування ціни на землю, зокрема сільськогосподарського призначення, є нагальною, адже саме визначення реальної, справедливої ціни становить найбільшу практичну складність, належить до найдискусійніших питань та посідає найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. Це пов'язано із її специфічними особливостями, адже земля є природним творінням, через відсутність аналогів незамінним засобом і предметом праці, може використовуватись безкінечно, а її потенційна вартість підвищується в результаті зростання дефіциту.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є важливим економічним інструментом регулювання земельних відносин. Її результати використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, розрахунку втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також для інших цілей, передбачених законодавством. Тому проведення нормативної грошової оцінки земель має важливе практичне значення для землевласників, землекористувачів, органів місцевого самоврядування та територіальних громад.

Актуальність теми посилюється в умовах децентралізації та розвитку ринку земель, коли територіальні громади отримують ширші повноваження щодо управління земельними ресурсами. Для ефективного планування надходжень до місцевого бюджету, встановлення обґрунтованої плати за землю та раціонального використання земель необхідно мати достовірні й актуальні показники нормативної грошової оцінки. Особливо це стосується земель сільськогосподарського призначення, вартість яких залежить від якості ґрунтів, місця розташування, цільового призначення, природно-кліматичних умов та інших чинників.

Об’єктом дослідження є земельні ділянки сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024, розташовані в межах

Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

Предметом дослідження є нормативно-методичні підходи, показники та порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Метою бакалаврської роботи є дослідження нормативно-методичних засад та практичне проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Характеристика земельно-оціночних робіт в Україні

Земельно-оціночні роботи в Україні є важливою складовою системи управління земельними ресурсами, їх мета полягає у вартості земельних ділянок різного цільового призначення та визначенні цінності земель як природного ресурсу. Вони забезпечують економічне регулювання земельних відносин, сприяють ефективному використанню землі та формуванню бюджетного доходу.

Оцінка земель набуває особливого значення у виробництві сільськогосподарських культур, вона є особливою для розміщення населених пунктів, транспортної та інженерної інфраструктури, саме тому потрібно виконувати земельно-оціночні роботи.

Земельно-оціночні роботи при здійсненні землеустрою виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель у порядку, встановленому законом.

Оцінка земель проводиться для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також при здійсненні цивільно-правових угод, для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, справляння державного мита та в інших випадках, визначених законом [7].

На сьогоднішній день в Україні використовують два види оцінки: нормативну та експертну грошову оцінку. Вони мають різні завдання та застосовують їх у різних випадках.

Нормативно грошова оцінка (НГО) – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами [1]. Нормативно грошова оцінка (НГО) – це вартість земельної ділянки, затверджена та розрахована державною методикою. Вона не залежить від ринкових ситуацій, а визначається на основі характеристик

земель, їх розташування та цільового призначення відповідно до Методики нормативно грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою КМУ від 03.11.2021 року № 1147 [2].

Нормативно грошова оцінка земельної ділянки визначається з урахуванням площі ділянки, нормативу капіталізованого рентного доходу, показників місця розташування, цільового призначення та інші фактори. Для сільськогосподарських земель також важливе значення має якість ґрунтів, вона дозволяє врахувати господарську цінність.

Експертна грошова оцінка – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [1]. Це, можна сказати, визначення ринкової вартості земельної ділянки, яке проводить сертифікований оцінювач. Така оцінка враховує ситуації яка є реальною на ринку, попит і пропозиції, місце розташування ділянки, площу, цільове призначення та інші фактори.

Земельно-оціночні роботи включають збір і аналіз інформації, обстеження земель, визначення кількісних та якісних характеристик, розрахунок вартості та оформлення документації яка нам підходить. Таким чином, земельно-оціночні роботи є ключовою роллю у формуванні земельного ринку в Україні, забезпечують прозорість земельних відносин та є необхідною умовою для раціонального використання та охорони земель [28].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою)

та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі 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), втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [1].

До 2019 року документація з нормативно грошової оцінки земельних ділянок здійснювалася відповідно до місця розташування самих ділянок, це могли бути: міські, сільські, селищні, а розташування за межами населених пунктів – районні. Згідно з оновленнями про положення, технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок подається на розгляд до відповідної міської або сільської ради.

Земельно-оціночні роботи виконуються послідовно. Перший етап – збирання вихідної інформації, таку як: дані Державного земельного кадастру, кадастровий номер, площу, форму, категорію земель, форму власності, цільове призначення, природно-кліматичні умови та інше. Подальші розрахунки залежать від еколого-економічного дослідження території та визначення якісного морфологічного стану земель.

Другий етап - розрахунки, визначаємо необхідні коефіцієнти, проводимо розрахунки нормативної та експертної грошової оцінки. За їхніми результатами складається технічна документація та звіт про оцінку земель.

Земельно-оціночні роботи є необхідними для визначення вартості земельних ділянок.

1.2 Світовий досвід оцінки земель

Аналізуючи зарубіжний досвід оцінювання земельних ділянок свідчить, що більшість сучасних практик базується на міжнародних

стандартах оцінки нерухомості та даних земельного кадастру. Вивчення критеріїв формування вартості земельних ділянок дає змогу визначати особливості оцінювання землі в різних країнах, а також ми починаємо краще розуміти та вдосконалювати систему земельного оподаткування.

У більшості розвинених країн системи грошових оцінок земель сформувалися разом із розвитком ринкової економіки, ринку нерухомості та приватної власності. Найбільший досвід у цій сфері мають США, Німеччина, Велика Британія, Франція, Канада та інші країни з розвиненими кадастровими системами [23].

У міжнародній практиці використовують три підходи оцінки земель: порівняльний, дохідний та витратний. Порівняльний – ґрунтується на аналізі цін продажу земельних ділянок подібних між собою. Дохідний – передбачає визначення вартості земель на основному доході, який вона може приносити. Витратний – застосовується для оцінки земель разом із удосконаленням об’єктів нерухомості.

У країнах Європейського Союзу оцінка земель тісно пов’язана з кадастровими системами, просторовим плануванням і державною політикою земель. Вартість сільськогосподарських земель у країнах ЄС залежить не тільки від родючості ґрунтів, а й від економічного розвитку регіону, попиту на землю, екологічних обмежень та законодавчих умов. Прозора система оцінки земель у країнах ЄС потребує якісної кадастрової інформації, доступу до ринкових даних та регулярного оновлення результатів оцінювання [24].

Для країн Східної Європи характерним є поступовий перехід від адміністративних підходів до ринкових механізмів оцінки земель. У більшості країн такого регіону формування ринку землі ставало складнішим із-за недосконалості кадастрових даних та обмеженою кількістю угод купівлі-продажу.

В Україні важливе значення має нормативно грошова оцінка земель, яку використовуємо для визначення земельних податків, орендної плати за землі комунальної та державної власності. Також із розвитком

сільськогосподарських земель почала зростати потреба у більш широкому та удосконаленому використанні ринкових даних, цифрових кадастрових систем, геоінформаційних технологій та характеристик ґрунтів [30].

Враховуючи те, що у нашій державі тепер найбільш застосовувана нормативна та експертна грошова оцінка земель, очевидним є той факт, що економічна оцінка як основа грошової оцінки потребує якнайшвидшого вдосконалення та повторного проведення. Це є логічним кроком, оскільки будь-яка оцінка втрачає свою актуальність і корисність із часом, тобто вона має проводитися на конкретну дату та умови використання земель. Крім того, грошова оцінка зосереджується на визначенні вартості земельної ділянки на певний момент, що дає лише інформацію про ефективність поточного використання земель сільськогосподарського призначення. З іншого боку, економічна оцінка спрямована на визначення вартості землі з погляду одержання її потенційного рентного або чистого операційного доходу [3].

Порівнюючи міжнародний досвід з українською практикою, можна зазначити, що у більшості розвинених країн оцінка земель базується на поєднанні кадастрової інформації, ринкових даних та сучасних цифрових технологій. Це дає можливість більш точно визначати вартість земельних ділянок, враховувати їх місце розташування, функціональне використання, попит на землю та загальний економічний розвиток території. Для України такий підхід також є актуальним, особливо в умовах розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Важливою особливістю зарубіжного досвіду є регулярне оновлення результатів оцінки. У багатьох країнах вартість земель переглядається через певні проміжки часу, що дозволяє враховувати зміни на ринку нерухомості, рівень інфляції, розвиток інфраструктури та зміну економічної ситуації. Для України це також має велике значення, оскільки застарілі показники оцінки можуть призводити до неправильного визначення податкових платежів, орендної плати та економічної цінності земель.

У країнах із розвиненими кадастровими системами велика увага приділяється відкритості інформації про землю. Дані про земельні ділянки, їх площу, цільове призначення, правовий статус, обмеження у використанні та оціночну вартість зазвичай зберігаються в електронних кадастрових системах. Це спрощує доступ до інформації для органів влади, землевласників, інвесторів, оцінювачів та інших учасників земельних відносин. Для України розвиток електронних кадастрових сервісів також є важливим напрямом удосконалення системи оцінки земель.

Особливо корисним для України є досвід країн Європейського Союзу, де оцінка земель тісно пов’язана з просторовим плануванням і розвитком територій. Там результати оцінки використовуються не лише для оподаткування, а й для планування землекористування, охорони земель, розвитку інфраструктури та регулювання ринку нерухомості. Такий підхід дозволяє розглядати землю не тільки як об’єкт платежів, а як важливий ресурс для сталого розвитку територій.

Для земель сільськогосподарського призначення в зарубіжній практиці велике значення мають якісні характеристики ґрунтів, продуктивність земель, природні умови, рівень розвитку аграрного виробництва та доступність до ринків збуту. У цьому простежується подібність із українською системою нормативної грошової оцінки, де для сільськогосподарських угідь також враховуються агровиробничі групи ґрунтів, бали бонітету та природно-сільськогосподарське районування.

Зарубіжний досвід показує, що ефективна система оцінки земель повинна бути прозорою, регулярно оновлюватися та спиратися на достовірні кадастрові, економічні й природні дані. Для України це означає необхідність подальшого вдосконалення нормативної грошової оцінки, використання сучасних геоінформаційних технологій, оновлення ґрунтових матеріалів та забезпечення доступу до офіційної інформації про земельні ділянки.

1.3 Сфера застосування показників грошової оцінки земель в Україні.

В Україні сфера застосування показників грошової оцінки земель є досить широкою, оскільки земля виступає одночасно природним ресурсом, об’єктом права власності, засобом виробництва та важливою складовою економічних відносин. Грошова оцінка дає можливість визначити вартісну характеристику земельної ділянки, що є необхідним для регулювання земельних відносин, справляння плати за землю, укладання цивільно-правових угод, ведення Державного земельного кадастру та прийняття управлінських рішень.

Особливе значення грошова оцінка має для земель сільськогосподарського призначення, оскільки такі землі є основою аграрного виробництва. Їх цінність залежить не тільки від площі та місця розташування, а й від якості ґрунтів, природної родючості, агровиробничої групи, балу бонітету, кліматичних умов та можливості ефективного використання. Саме тому показники грошової оцінки є важливими для землевласників, землекористувачів, орендарів, органів місцевого самоврядування та держави.

В Україні застосовуються нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка визначається за встановленими державою методичними підходами і використовується переважно для податкових, орендних та інших обов’язкових платежів. Експертна грошова оцінка застосовується тоді, коли потрібно визначити ринкову або іншу вартість конкретної земельної ділянки з урахуванням реальних умов попиту і пропозиції, місця розташування, правового режиму та інших індивідуальних характеристик.

Найважливішою сферою застосування нормативної грошової оцінки є визначення розміру земельного податку. Земельний податок сплачують власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі. Відповідно до Податкового кодексу України, базою оподаткування є

нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, а якщо нормативну грошову оцінку не проведено — площа земельної ділянки [6]. Отже, результати нормативної грошової оцінки мають пряме фіскальне значення, адже вони впливають на суму податкових надходжень.

Плата за землю є важливим джерелом доходів місцевих бюджетів. Для територіальних громад це має особливе значення, оскільки кошти від земельного податку та орендної плати можуть використовуватися для розвитку інфраструктури, благоустрою населених пунктів, ремонту доріг, утримання комунальних об’єктів, фінансування соціальних програм та інших потреб громади. Тому актуальна нормативна грошова оцінка земель сприяє підвищенню фінансової спроможності громад і забезпечує більш обґрунтоване планування бюджетних надходжень.

Важливою сферою застосування показників грошової оцінки є визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації [6]. Орендна плата встановлюється у договорі оренди, однак її розмір повинен відповідати вимогам чинного законодавства. Таким чином, нормативна грошова оцінка є базовим показником для встановлення економічно обґрунтованої плати за користування земельною ділянкою.

Для земель сільськогосподарського призначення орендні відносини мають особливо велике значення. Значна частина сільськогосподарських земель перебуває в оренді та використовується аграрними підприємствами, фермерськими господарствами або іншими суб’єктами господарювання. У таких випадках нормативна грошова оцінка часто використовується як орієнтир для визначення розміру орендної плати. Це дає змогу власникам земельних ділянок оцінити економічну цінність своєї землі, а орендарям — планувати витрати на землекористування.

Грошова оцінка земель використовується також при здійсненні цивільно-правових операцій із земельними ділянками. До таких операцій належать купівля-продаж, міна, дарування, спадкування, передача земельної ділянки у заставу, внесення земельної ділянки до статутного капіталу підприємства та інші правочини. У таких випадках переважно застосовується експертна грошова оцінка, яка дозволяє визначити ринкову вартість конкретної земельної ділянки. Вона враховує попит і пропозицію на ринку, місце розташування, площу, цільове призначення, доступність до транспортної та інженерної інфраструктури, правові обмеження і фактичний стан земельної ділянки.

При купівлі-продажу земельної ділянки експертна грошова оцінка дає можливість встановити обґрунтовану вартість об’єкта. Це важливо як для продавця, так і для покупця, оскільки дає змогу уникнути необґрунтованого заниження або завищення ціни. Для сільськогосподарських земель це стало особливо актуальним після формування ринку земель, коли земельні ділянки почали активніше розглядатися як об’єкт інвестування, застави та господарського використання.

Показники грошової оцінки використовуються також у фінансово-кредитній сфері. Земельна ділянка може виступати предметом застави при отриманні кредиту або іншого фінансового зобов’язання. У такому разі вартість землі має значення для банківських установ та інших кредиторів, оскільки вона дозволяє визначити рівень забезпечення кредиту та можливі ризики. Чим точніше визначена вартість земельної ділянки, тим обґрунтованішими є фінансові рішення щодо її використання як заставного майна.

Окреме значення грошова оцінка має при спадкуванні, даруванні та міні земельних ділянок. Закон України «Про оцінку земель» передбачає використання нормативної грошової оцінки для визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок у випадках, передбачених законом [3]. Тому результати оцінки можуть застосовуватися

не лише у сфері оподаткування, а й при оформленні окремих нотаріальних дій із земельними ділянками.

Грошова оцінка земель має важливе значення і для управління земельними ресурсами. Органи державної влади та місцевого самоврядування використовують її показники для аналізу ефективності землекористування, планування надходжень до бюджету, визначення умов передачі земельних ділянок в оренду, обґрунтування зміни цільового призначення земель, розроблення програм розвитку територій та контролю за використанням земельних ресурсів. Для територіальних громад це є особливо актуальним, оскільки після децентралізації вони отримали більше повноважень у сфері управління землями.

Показники грошової оцінки також можуть застосовуватися при просторовому плануванні та розвитку територій. Вони допомагають визначити економічну цінність земельних ділянок, порівняти доцільність різних напрямів їх використання, обґрунтувати розміщення виробничих, житлових, громадських або сільськогосподарських об’єктів. Для громад такі дані є важливими, оскільки вони дозволяють приймати більш обґрунтовані рішення щодо розвитку території та використання земельного потенціалу.

Важливим напрямом застосування грошової оцінки є визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Такі втрати можуть виникати у разі вилучення земельних ділянок для потреб, не пов’язаних із сільськогосподарським або лісогосподарським виробництвом. У цьому випадку грошова оцінка допомагає визначити економічні наслідки вилучення земель і встановити розмір відповідного відшкодування. Це сприяє збереженню цінних сільськогосподарських угідь та недопущенню їх необґрунтованого переведення до інших видів використання.

Результати оцінки можуть використовуватися і при визначенні збитків власникам землі та землекористувачам. Такі збитки можуть бути пов’язані з тимчасовим зайняттям земельної ділянки, обмеженням прав користування, погіршенням якості ґрунтів, забрудненням земель або іншими негативними

впливами. У таких випадках грошова оцінка дає можливість визначити розмір шкоди та забезпечити більш справедливе відшкодування.

Для земель сільськогосподарського призначення грошова оцінка має не лише фіскальне, а й агроекономічне значення. Вона пов’язана з якістю ґрунтів, родючістю, бонітуванням, природно-сільськогосподарським районуванням та потенційною продуктивністю земельної ділянки. Землі з кращими ґрунтовими умовами та вищою природною родючістю мають більшу господарську цінність, тому їх оцінка повинна враховувати не тільки площу, а й якісні характеристики.

У сучасних умовах важливого значення набуває цифровізація результатів грошової оцінки земель. Дані нормативної грошової оцінки пов’язані з Державним земельним кадастром і можуть використовуватися через електронні сервіси. Це спрощує доступ землевласників, землекористувачів, нотаріусів, органів місцевого самоврядування та інших зацікавлених осіб до інформації про земельні ділянки. Завдяки цьому підвищується прозорість земельних відносин і зменшується ризик помилок при використанні показників оцінки.

Для теми даної бакалаврської роботи особливе значення має застосування показників нормативної грошової оцінки щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення Студениківської територіальної громади. Такі показники можуть використовуватися для визначення плати за землю, встановлення орендної плати, планування доходів місцевого бюджету та оцінки економічної цінності земельних ресурсів громади. Оскільки сільськогосподарські землі є важливою основою розвитку громади, їх правильна оцінка має практичне значення для ефективного управління територією [25].

РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ХАРАКТЕРИСТИКА

2.1 Нормативно-методична база проведення оцінки земель в Україні.

Нормативно-методична база проведення оцінки земель в Україні є системою законодавчих, підзаконних, методичних та технічних документів, які визначають правові засади, порядок, методику та сферу застосування результатів оцінки земель. Вона забезпечує єдиний підхід до визначення вартості земельних ділянок, регулює діяльність суб'єктів оцінювання та встановлює правила використання результатів оцінки у сфері земельних відносин, оподаткування, оренди, відчуження земельних ділянок і управління земельними ресурсами.

Основним нормативно-правовим актом у цій сфері є Закон України «Про оцінку земель». Він визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель, а також регулює відносини, пов'язані з визначенням вартості земельних ділянок. Відповідно до цього Закону, оцінка земель проводиться з метою забезпечення економічного регулювання земельних відносин, захисту законних інтересів держави, територіальних громад, фізичних і юридичних осіб, а також інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

В Україні застосовуються такі основні види оцінки земель: бонітування ґрунтів, грошова оцінка земельних ділянок. Бонітування ґрунтів передбачає порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх природними властивостями, нормативна грошова оцінка використовується для фіскальних цілей, а експертна грошова оцінка — для визначення ринкової та інших видів вартості земельних ділянок залежно від мети проведення.

Методичною основою проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3

листопада 2021 року № 1147. Ця Методика встановлює єдині методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності. Її запровадження мало важливе значення для оновлення підходів до оцінювання земель, оскільки раніше різні категорії земель оцінювалися за окремими методиками.

Відповідно до чинної Методики, об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки всіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади або її частини. Під час проведення оцінки враховуються показники, що характеризують місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, функціональне використання, норматив капіталізованого рентного доходу, коефіцієнти, які відображають особливості території, а також інші встановлені методикою показники.

Окреме значення має Податковий кодекс України, оскільки саме він визначає порядок застосування нормативної грошової оцінки для цілей оподаткування. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки використовується як база для нарахування земельного податку з урахуванням коефіцієнта індексації. Це свідчить про те, що результати оцінки земель мають не лише кадастрове чи землевпорядне, а й важливе фінансово-економічне значення для держави та територіальних громад [4].

Важливим елементом сучасної методичної бази є цифровізація результатів оцінки земель. Після запровадження оновленої методики нормативної грошової оцінки особливого значення набуло формування електронного документа про нормативну грошову оцінку земельних ділянок. Держгеокадастром розроблено методичні рекомендації щодо формування такого електронного документа для оцінок, проведених після 1 січня 2022 року. Це сприяє уніфікації структури даних, їх подальшому внесенню до Державного земельного кадастру та використанню в електронних сервісах [5].

2.2 Природно-кліматичні та соціально-економічні умови Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

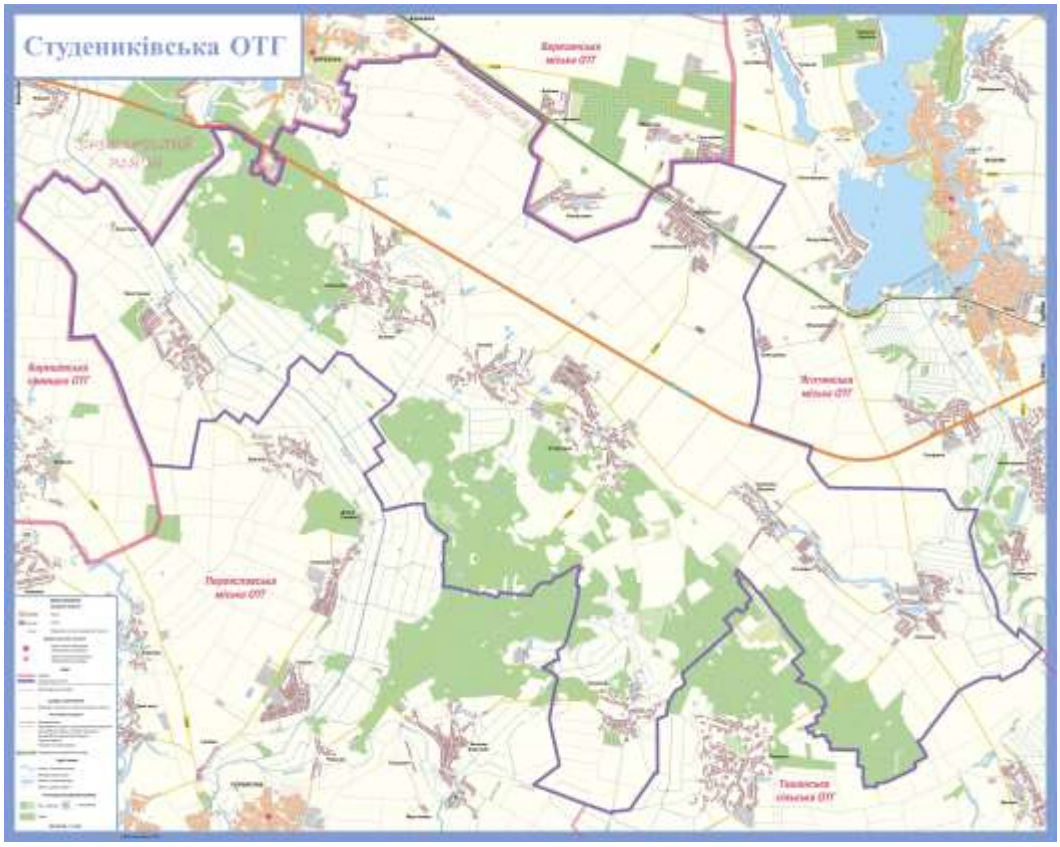
Студениківська сільська територіальна громада розташована в Бориспільському районі Київської області. Село Студеники є адміністративним центром громади. Площа громади становить 324,8 км^2 , а чисельність населення – приблизно 6964 осіб, станом на 2026 року [6].

Студениківська громада була створена в грудні 2017 року при об'єднанні п'яти сільських рад. У 2020 році згідно з перспективним планом формування територіальних громад Київської області до складу Студениківської громади приєдналися території Строківської, Пристромської та Семенівської сільських рад [29].

Географічне положення громади доволі чудове для проживання та транспортного сполучення. Розташована громада у центральній частині України, у межах Київської області, що є чудовим зв’язком із центрами регіонів. Також близькість до міста Борисполя та транспорти х шляхів Київської області доволі позитивно впливає на розвиток інфраструктури та господарське використання території. На карті зображеній нижче можемо побачити межі Студениківської територіальної громади.

Рисунок 1

Карта Студениківської громади



За природно-сільськогосподарським районуванням територія Студениківської громади належить переважною більшістю до Лісостепової зони (рівнинний рельєф, гарно зволожені родючі ґрунти та сприятливі кліматичні умови). Також можна вирощувати різні культури: зернові, технічні, кормові культури, а також для розвитку інших напрямків сільськогосподарського виробництва.

Клімат території помірно континентальний, помірна зима та тепле літо. Середньорічна кількість опадів становить приблизно 500-600 мм. Такий клімат є сприятливим для ведення сільського господарства.

Територією Громади протікають 3 річки: р. Сага (11 км), р. Трубіж (8 км), р.Супій (5 км).

Озерця – 7, загальною площею 0,06 км^2.

Основними джерелами питної води на господарські потреби населення та установ громади є криниці, індивідуальні свердловини населення та

комунальні свердловини населених пунктів. Централізоване водопостачання та водовідведення забезпечується комунальним підприємством «Господар» Студениківської сільської ради.

Водний фонд громади є її стратегічним природним активом, який забезпечує екологічну рівновагу, підтримує високу родючість ґрунтів та створює умови для розвитку рекреації.

Таблиця 1.2.

Порівняльні показники громади і громад-сусідів (на 2026 рік)

Показники	**Територіальні громади**			
	Студениківська ТГ	**Ташанська ТГ**	**Березанська ТГ**	**Яготинська ТГ**
Територія, км^2	324,94 км²	**337,16** км²	293,52 км²	792,85 км²
Кількість населених пунктів	11	16	10	42
Населення, осіб	6868	5070	21 921	**31 154**
Густота населення, осіб/км^2	20 ос/ **км²**	15 ос/ **км²**	**80 ос/км²**	**39,3 ос/км².**
Надходження до загального фонду бюджету на 1 жителя, грн	21084 грн/ос	16800 **грн/ос**	**12 230 грн/ос**	**10350грн/ос**
Дохідність земель (співвідношення плати за землю до території громади), грн	12734 грн/га	1850 грн/га	1 437 грн/ га	≈ **1190грн/га**
Питома вага місцевих податків і зборів у доходах загального фонду, %	84,2 %	38%	32,3%	**25–30%**
Видатки загального фонду на 1-го жителя, грн	12 361	**~14 400 грн**	**13 991 грн**	**12 230 грн**
Капітальні видатки на 1 мешканця, грн	3680 **грн/ос**	**~3 200 грн/ос**	**525 грн/ ос**	**481 грн/ос**
Індекс податкоспроможності *(середньообласний – 1,3)*	2,1	**1,2**	0,8	**0,5**

2.3 Характеристика грунтового покриву досліджуваної території.

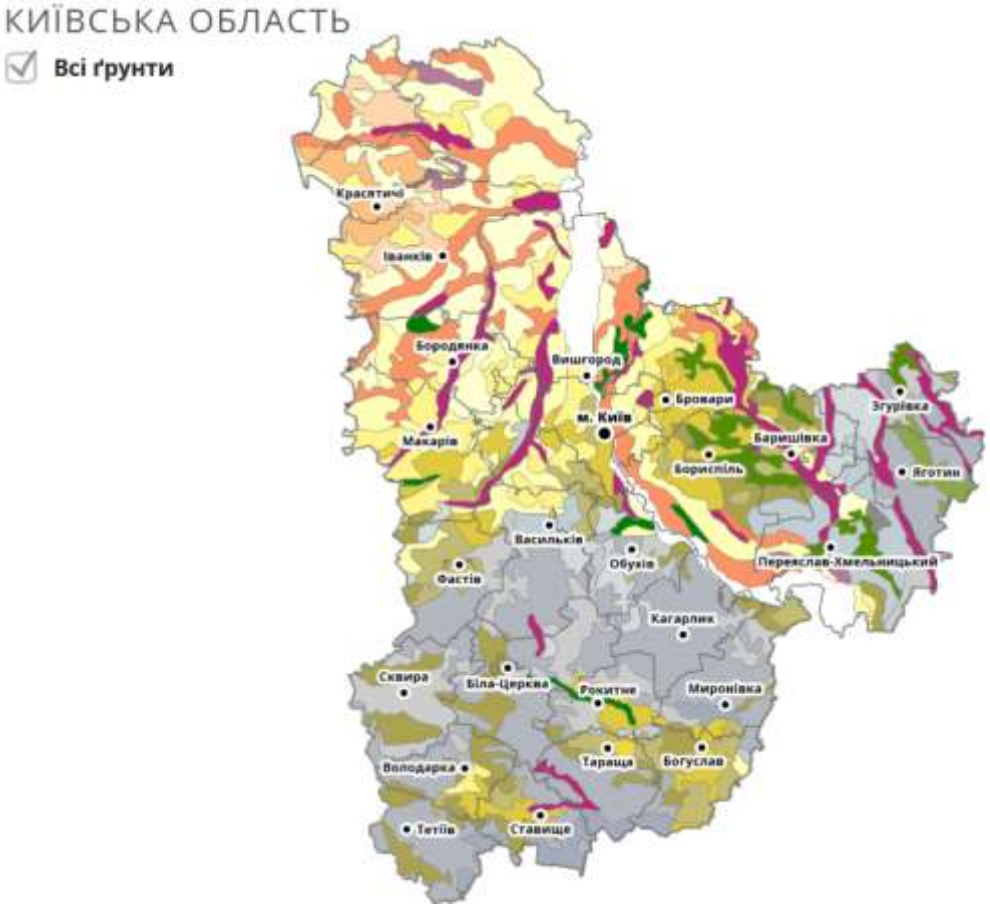
Ґрунтовий покрив є одним із головних чинників, який впливає на якість земель сільськогосподарського призначення, їх продуктивність та нормативно грошову оцінку. Для земель сільськогосподарського

призначення характеристика ґрунтів має особливе значення, оскільки саме ґрунт визначає природну родючість земельної ділянки, її придатність для вирощування сільськогосподарських культур, рівень урожайності та загальну господарську цінність території.

На малюнку 2 зображений ґрунтовий покрив Київської області. По ньому видно, що територія Бориспільського району, у межах якого розташована Студениківська територіальна громада, належить до зони поширення родючих лісостепових ґрунтів.

Рисунок 2

Ґрунти Київської області



На карті ми можемо побачити такі ґрунти:

- Дерново-слабо-і середньопідзолисті піщані та глинисто-піщані ґрунти;
- Темно-сірі опідзолені ґрунти;
- Чорноземи опідзолені;

- Чорноземи глибокі слабогумусовані;
- Чорноземи глибокі малогумусні;
- Чорноземні глинисто-піщані та супіщані ґрунти;
- Лучні та чорноземно-лучні ґрунти;
- Піски слабозадерновані, слабогумусовані і негумусовані [8].

За картою ґрунтового покриву Київської області досліджувана територія розташована в східній частині області, у районі Борисполя, Баришівки, Переяслава та Яготина. Саме ця частина області належить до лівобережної лісостепової території [9].

Основну цінність для сільськогосподарського виробництва на території громади мають чорноземні ґрунти, вони є одними з найбільш родючих ґрунтів України. Характеризуються вони високим вмістом гумусу, природною структурою та сприятливими фізичними властивостями.

Лучні та чорноземно-лучні ґрунти поширені невеликими масивами на території області, гумусовий горизонт лучно-чорноземних ґрунтів сягає 40...50см, вся глибина гумусового зафарбування 80...90см і більше. Гумус у орному шарі в середньому 5,8%, а на глибині 50...60см. Залежно від глибини залягання карбонатів кальцію виділяють лучно-чорноземні карбонатні та лучно-чорноземні вилуговані грунти, які значно менш поширені, ніж типові. Ще рідше трапляються осолоділі лучно-чорноземні грунти. У пониженнях на територіях, зайнятих опідзоленими лісостеповими грунтами, лучно-чорноземні грунти маю виражені ознаки опідзолення. Лучно-чорноземні грунти придатні для вирощування основних інтенсивних культур, районованих для лісостепу. Для підвищення родючості вони потребують систематичного внесення органічних і мінеральних добрив. Найбільший ефект дає застосування фосфорних добрив [11].

Для кадастрового кварталу 3223386801:01:024 характеристика ґрунтового покриву має практичне значення, оскільки земельні ділянки належать до сільськогосподарського призначення. Їх нормативна грошова оцінка пов’язана з природними властивостями території, агровиробничою

якістю земель та ефективному використанню у сільськогосподарському виробництві [12].

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147, нормативна грошова оцінка проводиться за встановленими методологічними засадами та застосовується у випадках, визначених законодавством. Для сільськогосподарських земель важливими є дані про агровиробничі групи ґрунтів та їх бали бонітету, оскільки вони характеризують якість земель і можуть враховуватися при оцінюванні.

Крім загальної характеристики ґрунтового покриву, для досліджуваної території важливо враховувати агровиробничі властивості ґрунтів. Саме вони мають безпосередній вплив на нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. Агровиробничі групи ґрунтів об’єднують ґрунти, які мають подібні природні властивості, рівень родючості, механічний склад, водний режим та придатність для вирощування сільськогосподарських культур. Такий поділ дає змогу більш точно врахувати якість земель під час проведення оцінки.

Для земель сільськогосподарського призначення важливими є не лише площа земельної ділянки та її місце розташування, а й якісний стан ґрунтів. Земельна ділянка з більш родючими ґрунтами має вищу господарську цінність, оскільки може забезпечувати кращу врожайність та ефективніше використання у сільському господарстві. Тому під час нормативної грошової оцінки враховуються бали бонітету ґрунтів, які характеризують порівняльну якість ґрунтів за їх природними властивостями.

Бонітування ґрунтів є важливим елементом оцінки сільськогосподарських земель. Воно дає можливість порівняти різні ґрунти за рівнем родючості та визначити їх придатність для використання як ріллі, сіножатей, пасовищ або інших сільськогосподарських угідь. Для досліджуваних земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 цей показник має практичне значення, оскільки надалі використовується при

визначенні коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення.

На території Студениківської територіальної громади сільськогосподарські землі мають важливе господарське значення, тому збереження родючості ґрунтів є однією з умов їх ефективного використання. Основними заходами для підтримання продуктивності ґрунтів є дотримання сівозмін, раціональний обробіток землі, внесення органічних і мінеральних добрив, запобігання ерозійним процесам, недопущення виснаження ґрунтів та їх забруднення. Такі заходи дають змогу зберегти агровиробничу якість земель і підтримувати їх економічну цінність.

РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СТУДЕНИКІВСЬКОЇ ГРОМАДИ БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Інформаційна база нормативно грошової оцінки.

Застосовуючи світовий досвід фахівці намагаються створити і запровадити сучасні методи та моделі оцінки. Необхідно створити нову модель інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, особливо сільськогосподарських угідь на основі аналізу рівня актуальності інформаційного забезпечення робіт з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за кожним із сільськогосподарських угідь – ріллею, багаторічними насадженнями (у цілому та/або окремо садами, виноградниками), сіножатями, пасовищами, перелогами. Інформаційною базою для розрахунку нормативної грошової оцінки зазначених земель є відомості Державного земельного кадастру, серед яких – кількісна й якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів тощо [26].

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:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр,$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району [19].

Вихідними даними для проведення оцінки є:

- відомості Державного земельного кадастру;

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- матеріали природно-сільськогосподарського районування та бонітування ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, економічної оцінки земель;
- ґрунтові обстеження минулих років [19].

Одним з основних джерел інформації для проведення нормативно грошової оцінки є відомості Державного земельного кадастру. Державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України. У ньому містяться дані про земельні ділянки, їх місце розташування, кадастровий номер, площу, цільове призначення, форму власності, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики земель а також відомості про оцінку земель. Кадастровий квартал дає можливість чітко визначити просторове положення земельних ділянок у системі Державного земельного кадастру, встановити їх адміністративну належність, межі, площу та інші кадастрові характеристики. Без цих відомостей неможливо правильно провести нормативно грошову оцінку земель.

До вихідних даних також належать матеріали з Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель. Державний фонд документації із землеустрою формується шляхом збирання, обробки та обліку матеріалів, отриманих у результаті здійснення землеустрою. У цьому фонді зберігаються землевпорядні матеріали, проекти землеустрою, технічна документація, матеріали оцінки земель, які мають значення для характеристики земельних ділянок. У матеріалах Державного фонду можуть бути відомості про межі земельних ділянок, склад угідь, цільове призначення, обмеження у використанні земель, матеріали інвентаризації, технічна документація щодо встановлення або відновлення меж земельних ділянок, документація з нормативної грошової оцінки. Постановою Кабінету Міністрів України № 1553 затверджено Положення про Державний фонд документації із

землеустрою та оцінки земель, яке визначає порядок надходження, обліку і зберігання таких матеріалів [20].

Для нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення особливо важливими є матеріали бонітування ґрунтів та природно-сільськогосподарського районування. Бонітування ґрунтів є порівняльною оцінкою якості ґрунтів за їх природними властивостями. Воно показує, наскільки певні ґрунти є родючими та придатними для вирощування сільськогосподарських культур. Для земель сільськогосподарського призначення це один із ключових показників, тому що саме родючість ґрунту впливає на продуктивність угідь і їх економічну цінність. Матеріали бонітування ґрунтів використовуються для характеристики агровиробничих груп ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь. Природно-сільськогосподарське районування дає змогу врахувати природні особливості території: клімат, рельєф, ґрунтовий покрив, зволоження, теплові ресурси та загальну придатність земель для ведення сільського господарства.

Агровиробничі групи ґрунтів дають можливість об’єднати ґрунти з подібними властивостями та господарською придатністю. Для нормативної грошової оцінки це важливо, оскільки різні ґрунти мають різну якість, родючість і потенційну дохідність. Наприклад, чорноземи мають вищу агровиробничу цінність порівняно з менш родючими або перезволоженими ґрунтами. Тому під час оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати не тільки площу земельної ділянки, а й якісні характеристики ґрунтового покриву.

Також багато значення мають матеріали ґрунтових обстежень минулих років. Такі обстеження містять інформацію про типи ґрунтів, їх механічний склад, вміст гумусу, кислотність, забезпеченість поживними речовинами, водно-фізичні властивості, еродованість, перезволоження, засолення та інші характеристики. Для Студениківської територіальної громади матеріали ґрунтових обстежень мають практичне значення, оскільки територія громади використовується переважно для сільськогосподарського виробництва.

Характеристика ґрунтового покриву дозволяє встановити, які типи ґрунтів поширені в межах досліджуваної території, яку природну родючість вони мають, чи існують обмежувальні фактори для сільськогосподарського використання. Такі відомості допомагають обґрунтувати показники нормативної грошової оцінки земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 [13].

3.2 Визначення нормативно грошової оцінки земельної ділянки.

Україні з 1 січня 2019 року набула чинності загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

Вперше після 1995 року оцінено всі землі сільськогосподарського призначення на території України (крім земель у межах населених пунктів). Грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів провели протягом 2018 року на площі у 35 млн га згідно з постановою Кабінету міністрів України від 7 лютого 2018 №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [21].

Об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

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

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні,

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

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

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

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

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

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

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

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

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Нормативна грошова оцінка – це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України «Про оцінку земель», основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Законодавчо поняття нормативної грошової оцінки визначено також в ст.1 Закону України «Про оцінку земель». В основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки - рентний дохід

Розрахунок залежить від багатьох факторів серед яких:

- функціональне використання земельної ділянки;
- місцезнаходження земельної ділянки;
- якість ґрунту;
- екологічна ситуація;
- інші фактори.

Нормативна грошова оцінка земель є необхідною для визначення розміру державного мита при оформленні успадкування, дарування та міни земельних ділянок, що перебувають у власності, розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, що передаються в оренду.

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок в Україні ґрунтується на методиці, затвердженій Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 3 листопада 2021 року. Ця методика визначає єдиний підхід до визначення НГО земельних ділянок на всій території України.

Оцінювані земельні ділянки з кадастровими номерами 3223386801:01:024:0001 та 3223386801:01:024:0004 (Бориспільський район Київська область). Вихідні дані для розрахунку нормативно грошової оцінки окремих земельних ділянок наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Площі агровиробничих груп сільськогосподарських угідь

№ агровиробничої групи	Площа, га
	Рілля
3223386801:01:024:0001	
178 б	0,2339
3223386801:01:024:0004	
178 б	0,1500

Наступним етапом розрахунку нормативної грошової оцінки є визначення якісної характеристики ґрунтів досліджуваних земельних ділянок. Для цього використовується бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів, який відображає порівняльну оцінку природної родючості ґрунту та його придатність для сільськогосподарського використання.

Для земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 встановлено агровиробничу групу ґрунтів 178б. Відповідно до матеріалів бонітування ґрунтів та технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, бал бонітету агровиробничої групи 178б для угіддя “рілля” становить 23 бали. Цей показник використовується для подальшого розрахунку коефіцієнта, який враховує якість ґрунтів сільськогосподарських угідь [15].

Таблиця 2

Вихідні дані для ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Шифир агровиробничої групи ґрунтів	Угіддя	Бал бонітету
3223386801:01:024:0001	178 б	рілля	23
3223386801:01:024:0004	178 б	рілля	23

Для проведення подальшого розрахунку нормативної грошової оцінки також використовується середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району. Відповідно до *додатка 9* Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок для Бориспільського природно-сільськогосподарського району Київської області середній бал бонітету ріллі становить 18 балів, а коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах природно-сільськогосподарського району, становить 0,451.

На основі цих даних визначається коефіцієнт, який враховує якість ґрунтів сільськогосподарських угідь:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр,$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатку [16];

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

$$Кмц = 0,451 \times 23 / 18 = 0,5763.$$

Отже, для подальшого розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 використовується коефіцієнт Кмц = 0,5763.

Таблиця 3

Розрахунок нормативно грошової оцінки для ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001

Пд, $м^2$	Нрд, грн/$м^2$	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО,грн
2339	2,752	1	1	1	1	1	0,5763	1,608	5965,039

Розрахунок нормативної грошової оцінки:

2339 × 2,752 × 1 × 1 × 1 × 1 × 1 × 0,5763 × 1,608 = 5965,039 грн

Розрахунок вартості 1 га землі:

5965,039 грн ÷ 0,2339 га = 25 502,518 грн/га

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001 становить 5965,039 грн, а вартість 1 га землі — 25 502,518 грн.

Таблиця 4

Розрахунок нормативно грошової оцінки для ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0004

Пд, $м^2$	Нрд, грн/$м^2$	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО,грн
1500	2,752	1	1	1	1	1	0,5763	1,608	

1500 × 2,752 × 1 × 1 × 1 × 1 × 1 × 0,5763 × 1,608 = 3825,3779 грн

Розрахунок вартості 1 га землі:

3825,3779 грн ÷ 0,1500 га = 25 502,5193 грн/га

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0004 становить 3825,3779 грн, а вартість 1 га землі — 25 502,5193 грн.

За результатами проведених розрахунків визначено нормативну грошову оцінку двох земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у межах кадастрового кварталу

3223386801:01:024 Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

Для земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001 площею 0,2339 га нормативна грошова оцінка становить 5965,039 грн. Вартість 1 га землі за результатами розрахунку становить 25 502,518 грн/га. Для земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0004 площею 0,1500 га нормативна грошова оцінка становить 3825,3779 грн. Вартість 1 га землі також становить 25 502,5193 грн/га, оскільки для обох земельних ділянок застосовано однакові показники: агровиробничу групу ґрунтів 178б, бал бонітету 23, середній бал бонітету ріллі 18, коефіцієнт Кмц 0,5763 та коефіцієнт індексації 1,2713.

Загальна нормативна грошова оцінка двох досліджуваних земельних ділянок становить:

$$5965,039 + 3825,3779 = 9790,4169 \text{ грн.}$$

Отже, загальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024 становить 9790,4169 грн. Отриманий результат залежить від площі земельних ділянок, нормативу капіталізованого рентного доходу, якісної характеристики ґрунтів, природно-сільськогосподарського району, цільового призначення земель та коефіцієнта індексації.

Порівнюючи результати оцінки, можна зазначити, що більшу нормативну грошову оцінку має земельна ділянка з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001, оскільки її площа є більшою. Водночас вартість 1 га для обох ділянок є однаковою, тому що вони мають однакове цільове призначення, належать до однієї агровиробничої групи ґрунтів та розташовані в межах одного природно-сільськогосподарського району.

Результати нормативної грошової оцінки мають практичне значення, оскільки можуть використовуватися для визначення земельного податку, розрахунку орендної плати, планування надходжень до місцевого бюджету, а також для економічного обґрунтування використання земель

сільськогосподарського призначення. Для Студениківської територіальної громади такі показники є важливими, оскільки вони дають змогу оцінити економічну цінність земельних ресурсів і забезпечити їх раціональне використання.

3.3 Використання результатів грошової оцінки.

Для земель сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка є одним із головних показників, який дозволяє визначити економічну цінність земельної ділянки та встановити обґрунтовану плату за її використання.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок у випадках, визначених законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду, втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [3].

Одним із головних напрямів використання результатів нормативної грошової оцінки є фіскальні цілі. Під фіскальними цілями розуміють використання оцінки для формування податкової бази та забезпечення надходжень до бюджету. У сфері земельних відносин це насамперед стосується земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Згідно з Податковим кодексом України, базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, а у разі, якщо нормативну грошову оцінку не проведено, — площа земельної ділянки [5]. Це означає, що для правильного нарахування земельного податку необхідно мати актуальні та достовірні дані про нормативну грошову оцінку. Якщо оцінка застаріла або відсутня, це може впливати на точність податкових розрахунків і розмір надходжень до місцевого бюджету. Для територіальних

громад результати нормативної грошової оцінки мають особливо важливе значення, оскільки плата за землю є одним із джерел наповнення місцевих бюджетів. Земельний податок і орендна плата за землі комунальної власності можуть використовуватися громадою для фінансування місцевих програм, розвитку інфраструктури, благоустрою, утримання комунальних об'єктів, ремонту доріг та інших потреб.

Для Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області це має практичне значення, оскільки на її території розташовані землі сільськогосподарського призначення, які є важливим ресурсом місцевого розвитку. Результати нормативної грошової оцінки земельних ділянок кадастрового кварталу 3223386801:01:024 можуть використовуватися для розрахунку плати за землю, визначення орендної плати, планування бюджетних надходжень та прийняття управлінських рішень щодо ефективного використання земель.

Ще одним важливим напрямом використання результатів грошової оцінки є визначення орендної плати. Відповідно до Податкового кодексу України, для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації [23]. Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але її розмір повинен відповідати вимогам податкового законодавства. Тому нормативна грошова оцінка є базовим показником для визначення економічно обґрунтованої плати за користування землею.

Також важливо для земель сільськогосподарського призначення, які можуть передаватися в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства або іншої сільськогосподарської діяльності. Нормативна грошова оцінка в цьому випадку дає можливість встановити розмір орендної плати з урахуванням економічної цінності земельної ділянки, її площі, місця розташування, якості ґрунтів та цільового

призначення. Результати нормативної грошової оцінки використовуються також для індексації плати за землю. Податкове законодавство передбачає застосування коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки, що дозволяє враховувати зміну економічних умов. Індексація має значення для того, щоб показники оцінки не втрачали актуальності з часом та могли використовуватися для правильного розрахунку податкових і орендних платежів.

Важливим нормативним документом є постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». Цією постановою було затверджено Порядок проведення загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та передбачено її проведення у 2018 році [21]. Значення цієї постанови полягає в тому, що вона забезпечила оновлення даних про нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель у межах усієї держави.

Постанова Кабінету Міністрів України № 105 має важливе значення саме для сільськогосподарських земель, оскільки результати загальнонаціональної нормативної грошової оцінки стали основою для подальшого застосування показників оцінки при визначенні плати за землю. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення такі результати використовуються у податкових, орендних та управлінських процесах, а також при оформленні витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку. Результати оцінки можуть бути основою для прийняття рішень щодо охорони ґрунтів, підтримання родючості та недопущення деградації земель. Якщо землі використовуються без дотримання сівозмін, без внесення добрив, із порушенням протиерозійних заходів або з виснаженням ґрунтів, їх продуктивність може знижуватися.

Практичним результатом використання нормативної грошової оцінки є отримання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку

земельної ділянки. Такий витяг може бути необхідний для нарахування земельного податку, укладання або перегляду договору оренди, оформлення прав на земельну ділянку, проведення нотаріальних дій та інших процедур. Через електронні сервіси Державного земельного кадастру можна отримати відповідні відомості, що спрощує доступ до результатів оцінки.

Для досліджуваного кадастрового кварталу 3223386801:01:024 результати нормативної грошової оцінки мають прикладне значення. Вони можуть використовуватися для визначення податкових зобов’язань власників і користувачів земельних ділянок, розрахунку орендної плати, планування бюджетних надходжень Студениківської територіальної громади, а також для аналізу економічної цінності земель сільськогосподарського призначення. Оскільки ці землі є частиною аграрного потенціалу громади, їх правильна оцінка сприяє раціональному використанню та ефективному управлінню земельними ресурсами [27].

ВИСНОВКИ

Розвиток земельних відносин в Україні та підвищення ролі територіальних громад у сфері управління земельними ресурсами зумовлюють необхідність проведення актуальної та обґрунтованої нормативної грошової оцінки земель. Особливо важливе значення це має для земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони є основою аграрного виробництва, формування місцевих бюджетів і раціонального використання земельного потенціалу територій.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є важливим економічним інструментом, який дає змогу визначити вартісну характеристику землі відповідно до встановлених нормативів. Вона використовується для розрахунку земельного податку, орендної плати, планування бюджетних надходжень, економічного обґрунтування використання земель та прийняття управлінських рішень. Для земель сільськогосподарського призначення оцінка має особливе значення, адже її результати залежать не лише від площі ділянки, а й від якості ґрунтів, балу бонітету, природно-сільськогосподарського районування та цільового призначення.

Досліджуваним об’єктом у роботі були земельні ділянки сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3223386801:01:024, розташовані в межах Студениківської територіальної громади Бориспільського району Київської області. Територія громади має сприятливі природно-кліматичні умови для ведення сільського господарства, а ґрунтовий покрив відіграє важливу роль у формуванні економічної цінності земель. Встановлено, що для досліджуваних земельних ділянок характерна агровиробнича група ґрунтів 178б, угіддя — рілля, а бал бонітету становить 23 бали.

Під час проведення розрахунку нормативної грошової оцінки було використано показники, передбачені Методикою нормативної грошової

оцінки земельних ділянок. Для Бориспільського природно-сільськогосподарського району середній бал бонітету ріллі становить 18 балів, коефіцієнт, що враховує розташування земель у межах природно-сільськогосподарського району, — 0,451, а розрахований коефіцієнт Кмц становить 0,5763. Також у розрахунку враховано норматив капіталізованого рентного доходу, цільове призначення земельної ділянки та коефіцієнт індексації.

За результатами проведених розрахунків нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0001 площею 0,2339 га становить 5965,039 грн, а земельної ділянки з кадастровим номером 3223386801:01:024:0004 площею 0,1500 га — 3825,3779 грн. Загальна нормативна грошова оцінка двох досліджуваних земельних ділянок становить 9790,4169 грн. Вартість 1 га землі за результатами розрахунку становить близько 25 502,52 грн/га.

Отримані результати показують, що нормативна грошова оцінка безпосередньо залежить від площі земельної ділянки, якісної характеристики ґрунтів, балу бонітету, природно-сільськогосподарського району та встановлених нормативних коефіцієнтів. Оскільки обидві земельні ділянки мають однакове цільове призначення, однакову агровиробничу групу ґрунтів і розташовані в межах одного природно-сільськогосподарського району, вартість одного гектара для них є однаковою, а різниця у загальній нормативній оцінці зумовлена площею ділянок.

Результати нормативної грошової оцінки мають практичне значення для Студениківської територіальної громади, оскільки можуть бути використані для визначення земельного податку, розрахунку орендної плати, планування доходів місцевого бюджету та прийняття рішень щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. Такі показники дають можливість оцінити економічну цінність земельних ресурсів громади та забезпечити більш обґрунтований підхід до їх використання.

Отже, проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є необхідним етапом земельно-кадастрових робіт. Її результати відображають цінність земельної ділянки, враховують її природні та економічні характеристики і є основою для фіскального, правового та управлінського використання земель. Для досліджуваної території нормативна грошова оцінка виступає важливим інструментом раціонального землекористування, наповнення місцевого бюджету та ефективного управління земельним потенціалом громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text
2. АНАЛІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ | Н М Бавровська | Ефективна економіка №12 2011. *Журнал «Ефективна економіка» - наукове фахове видання з питань економіки*. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=825
3. Про оцінку земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text
4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text
5. *НУБіП | Національний університет біоресурсів і природокористування України*. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u257/zbirinik_tez_konferenciyi_8-9.11.2018.pdf?utm_source=chatgpt.com
6. Податковий кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text
7. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт*. URL: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2023/06/metodychni-rekomendacziyi_ngo.pdf
8. Децентралізація в Україні. *Децентралізація в Україні*. URL: https://decentralization.ua/newgromada/4084 .
9. Урядовий контактний центр » Земельно-оціночні роботи при здійсненні землеустрою. *Урядовий контактний центр »*.

URL: https://ukc.gov.ua/knowdledge/zemelno-otsinochni-roboty-pry-zdijsnenni-zemleustroyu/

10. Інтерактивна карта грунтів України. *Superagronom.com*. URL: https://superagronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy#win9

11. https://koda.gov.ua/wp-content/uploads/2025/03/strategiya-ko-2021-2027-nova-redakcziya-1.pdf

12. Лучно-чорноземні грунти. *StudFiles*. URL: https://studfile.net/preview/5454321/page:20/

13. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03#Text

14. Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України – офіційний сайт. *Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України – офіційний сайт*. URL: https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyyivska-oblast.pd

15. Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-п#Text

16. Про затвердження Методики оцінювання фіскальних ризиків, пов'язаних з діяльністю суб'єктів господарювання державного сектору економіки. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-2018-п#Text (дата звернення: 06.06.2026).

17. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#n132

18. додатка 9

19. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п

20. Про внесення зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 4 червня 2015 р. № 389. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2024-п#Text .

21. Про затвердження Порядку вирубування дерев і чагарників. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2023-п#Text

22. Податковий кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text

23. The EU's new budget: angry farmers and scrapped funding for nature. *Commonland*. URL: https://commonland.com/the-eus-new-budget-angry-farmers-and-scrapped-funding-for-nature/?gad_source=1&gad_campaignid=11956218712&gbraid=0AAAAABsZGHovALGKnWufYSiF6rYMj-hC8&gclid=Cj0KCQjwio_RBhDMARIsAJPveNMlywAJA9y6APQAtEJKQ3RzSkmp62iKFGoZtFUXtt0URg_UqrC5T1AaAslnEALw_wcB

24. *Access Denied*. URL: https://www.mdpi.com/2071-1050/15/6/5097

25. Карта НГО: показники нормативної грошової оцінки с/г земель у регіонах – Zemliak. *Zemliak*. URL: https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021

26. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт*. URL: https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/

27. Студениківська громада - вітаємо на офіційному вебсайті. *Студениківська громада - вітаємо на офіційному вебсайті*. URL: https://studenykivska-gromada.gov.ua/

28. Історичний розвиток земельно-кадастрових робіт на території України. *StudFiles*. URL: https://studfile.net/preview/8815676/page:2/

29. Студениківська громада Київська область, Бориспільський район - Картка громади. *Студениківська громада - вітаємо на офіційному вебсайті*. URL: https://studenykivska-gromada.gov.ua/structure/

30. Фактори впливу на обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні | Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. *Фахові видання Національного університету біоресурсів і природокористування України*.
URL: https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/uk/article/view/52001

ДОДАТКИ