



НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет (ННІ)

Землевпорядкування

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри земельного кадастру  
д.е.н., проф. Наталія МЕДИНСЬКА  
(науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПІБ)  
«    » \_\_\_\_\_ р.

**З А В Д А Н Н Я**

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ**

**Медвідя Павла Андрійовича**

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»  
(код і назва)

Освітня програма Геодезія та землеустрій  
(назва)

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна  
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Дослідження впливу нормативної грошової оцінки земель на соціально-економічний розвиток Зазимської територіальної громади Київської області» затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 року № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру \_\_\_\_\_  
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи нормативні та законодавчі документи, матеріали нормативної грошової оцінки, технічної і містобудівної документації, статистичні дані соціально економічні дані, інші графічні матеріали, що обґрунтовують розмір території; планово-картографічний матеріал розташування території;; витяг з ДЗК; інші обґрунтовуючи матеріали.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи нормативної грошової оцінки земель та її роль у соціально-економічному розвитку регіонів.
2. Аналіз нормативної грошової оцінки земель київської області та її вплив на соціально-економічний розвиток.

3. Розробка напрямів інтеграції нормативної грошової оцінки земель у стратегію соціально-економічного розвитку регіонів (на прикладі київської обл.).

Перелік графічного матеріалу (за потреби):

1. Картограма агропромислових груп ґрунтів нормативної грошової оцінки села Пухівка;
2. Схема оціночних районів нормативної грошової оцінки села Пухівка;

Дата видачі завдання «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи \_\_\_\_\_ Ірина НОВАКОВСЬКА  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання \_\_\_\_\_ Павло МЕДВІДЬ  
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

## РЕФЕРАТ

У магістерській кваліфікаційній роботі, на тему: «Дослідження впливу нормативної грошової оцінки земель на соціально-економічний розвиток Зазимської територіальної громади Київської області» міститься три розділи, 73 сторінок, чотири таблиці, п'ять малюнків та 58 використаних джерел.

У першому розділі розглядаються теоретичні та методологічні основи нормативної грошової оцінки землі. Висвітлено економічну природу оцінки, а також її місце в системі земельних відносин і формуванні місцевих бюджетів. Проведений аналіз чинного законодавства України, включаючи Закон України «Про оцінку земель», Постанову КМУ № 1147, а також методичні документи, які регулюють процедуру оцінки земель населених пунктів і сільськогосподарського призначення. Окрему увагу приділено поєднанню результатів оцінки з стратегіями соціально-економічного розвитку регіонів і порівнянню з досвідом інших країн (Швеція, Нідерланди, Німеччина, Канада, Японія).

У другому розділі аналізується нормативна грошова оцінка земель Київської області та вплив цієї оцінки на соціально-економічні процеси. Досліджено диференціацію вартості земель на територіях, фактори, які визначають їхню вартість, і як НГО впливають на бюджетні надходження територіальних громад. Особливу увагу приділено прикладу Зазимської територіальної громади. У ньому розглядалися показники земельного фонду, структура земель за категоріями, динаміка надходжень від земельного податку та ефективність використання оцінки для фінансового планування.

Проведено графічне моделювання динаміки НГО та створено картограму розподілу вартості землі на основі села Пухівка.

У третьому розділі представлено стратегію для впровадження результатів нормативної грошової оцінки в стратегію соціально-економічного розвитку регіону. Цей приклад стосується Київської області. У моделі сценарного прогнозування представлено оптимістичний, реалістичний і песимістичний сценарії впливу оновленої НГО на доходи місцевих бюджетів. На основі

інформації, отриманої з технічної документації НГО села Пухівка, були розроблені поради щодо покращення процесу оцінки, підвищення точності кадастрових даних і ефективності використання цих даних у фінансово-планувальних рішеннях.

Підвищення прозорості оцінки, використання GIS-технологій і цифровізація кадастрових процесів є одним із запропонованих заходів.

Узагальнені висновки магістерської роботи включають перелік використаних джерел і додатків з графічними матеріалами, а також підкреслюють те, що нормативна грошова оцінка земель повинна постійно оновлюватися, щоб забезпечити фінансову стійкість територіальних громад.

Результати дослідження демонструє, що нормативна грошова оцінка визначає податкові надходження, інвестиційну привабливість і фінансову стійкість території та має значний вплив на соціально-економічний розвиток громад. У третьому розділі показано, що залежно від сценарію використання GIS-технологій і оновлення НГО можуть забезпечити зростання доходів місцевих бюджетів на 8–17 відсотків. На основі досвіду Пухівки розроблено поради щодо цифровізації оцінки, покращення кадастрових даних і інтеграції НГО у стратегічне планування розвитку громади. Досягнута мета дослідження: визначено механізми впливу НГО та шляхи підвищення її ефективності.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка земель, соціально-економічний розвиток, стратегічне планування, Київська область, земельна політика, децентралізація, управління земельними ресурсами.

ЗМІСТ	
РЕФЕРАТ.....	2
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ .....	6
ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ РОЛЬ У СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОМУ РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ.....	9
1.1 Поняття та суть нормативної грошової оцінки земель.....	9
1.2 Законодавча база та нормативні документи.....	11
1.3 Інтеграція нормативної грошової оцінки у стратегії соціально- економічного розвитку .....	13
1.4 Роль оцінки земель у плануванні і реалізації регіональних стратегій та її вплив на інвестиційний клімат і розвиток інфраструктури.....	16
1.5 Міжнародний досвід та практики в інтеграції оцінки земель у стратегії розвитку регіонів .....	18
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1 .....	20
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК .....	22
2.1 Оцінка нормативної грошової оцінки земель у Київській області 22	
2.2 Вплив нормативної грошової оцінки на соціально-економічний розвиток Київської області.....	24
2.3 Практичні аспекти та рекомендації для покращення інтеграції нормативної грошової оцінки у систему управління земельними ресурсами...	27
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2.....	30
РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА НАПРЯМІВ ІНТЕГРАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ (НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛ.).....	32
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3.....	44

ВИСНОВКИ .....	45
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	48
ДОДАТКИ .....	55
Додаток А.....	56
Додаток Б .....	57
Додаток В.....	58
Додаток Д.....	60
Додаток Е .....	61
Додаток Ж.....	62
Додаток И.....	71
Додаток К.....	72
Додаток Л.....	72
Додаток Л.....	73

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

- НГО – нормативна грошова оцінка
- ГІС – географічна інформаційна система
- FAO – Продовольча та сільськогосподарська організація Об'єднаних Націй (Food and Agriculture Organization)
- UNECE – Європейська економічна комісія ООН (The United Nations Economic Commission for Europe)
- OECD – Організація економічного співробітництва та розвитку (Organisation for Economic Co-operation and Development)
- КМУ – Кабінет Міністрів України

## ВСТУП

У сучасних умовах децентралізації, враховуючи що станом на 01.01.2025 Утворено 1469 територіальних громад (включно з тими, що на тимчасово окупованих територіях), і в ситуації сталого розвитку міст та громад, ефективне використання земельних ресурсів стає все більш важливим. Слід зауважити, що земля є не лише основним просторовим базисом для бізнесу, але й важливим фінансовим ресурсом – наприклад до загального фонду місцевих бюджетів України за 2024 рік надійшло близько 451 млрд грн доходів, з них плата за землю становить 39,3 млрд грн [45], який визначає фінансову спроможність місцевих громад за січень-травень 2025 р. до місцевих бюджетів Київської області надійшло 1048,6 млн. грн. плати за землю, що становить 7,8% у структурі доходу громад [46]. Нормативна грошова оцінка земель є важливим інструментом управління земельними ресурсами. Вона служить основою для встановлення розмірів земельного податку, орендної плати, інвестиційної політики та забезпечення надходжень до місцевих бюджетів.

Нормативна грошова оцінка має стратегічне значення для громад в тому числі Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області, оскільки від її точності та обґрунтованості залежить соціально-економічна стабільність, збалансований розвиток території та покращення добробуту населення. Актуальність теми дослідження полягає в тому, що необхідно вдосконалити методи оцінки земель, щоб забезпечити сталий розвиток, ефективне управління територіями та підвищення фінансової автономії громад.

Наукове дослідження має не лише теоретичне значення, але й практичне, оскільки його результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування для прийняття розумних управлінських рішень, які сприятимуть сталому розвитку території, збільшенню ефективності використання земель і зміцнення фінансової бази громади.

Метою магістерської кваліфікаційної роботи є дослідження впливу нормативно-грошової оцінки земель на соціально-економічний розвиток

Зазимської територіальної громади, враховуючи особливості цього району з точки зору географії, економіки та соціокультурного контексту.

Об'єктом дослідження є процес формування вартості земельної ділянки та вплив на соціально-економічний розвиток села Пухівка в межах Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області.

Предметом дослідження є методичні підходи та практичні напрями удосконалення процесу формування грошової оцінки земель та її вплив на соціально-економічному розвитку.

Завданнями магістерської роботи є:

- розкрити теоретичні аспекти грошової оцінки землі;
- дослідити міжнародний досвід інтеграції оцінки земель;
- проаналізувати суть, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки та її роль у соціально-економічному розвитку на прикладі Зазимської територіальної громади;
- визначити ефективність методик оцінки земель у розвитку територій на прикладі Зазимської територіальної громади;
- сформулювати основні проблеми та недоліки щодо оцінки стратегію соціально-економічного розвитку;
- розробити матрицю впливу нормативної грошової оцінки земель на ключові соціально-економічні показники Зазимської територіальної громади;
- підготувати висновок щодо впливу НГО на соціально-економічний розвиток Зазимської територіальної громади Київської області;

Апробація дослідження відбувалась через подання тез на конференції:

Медвідь П. А., Новаковська І. О. «Аналіз доходів місцевого бюджету від плати за землю та їх вплив на соціально-економічний розвиток громади» Міжнародна конференція молодих вчених та студентів «GEOPOINT 2024»..

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ РОЛЬ У СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОМУ РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

### 1.1 Поняття та суть нормативної грошової оцінки земель

Нормативна грошова оцінка - це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України "Про оцінку земель" [2], 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" [2].

Питанням НГО в Україні присвячені праці вітчизняних науковців відомих вітчизняних фахівців Ю. Палехи [47], Ю. Дегтяренко, М. Лихогруда, Ю. Манцевича [48] та інших, удосконалення методів експертної грошової оцінки земельних ділянок, визначення вартості роботи зарубіжних і вітчизняних вчених і практиків як на ринковому, так і на неринковому ринку, Л. Перовича, Ю. Губара [49], В. Пазинича, Л. Свистуна [50], застосуванню інформаційних технологій та нових методів і підходів до оцінки та процесів оціночної діяльності Ю. Кравченка [51-55], С. Войтенка [56], А. Ляценка [57].

В основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки лежить рентний дохід. Для спрощення розуміння рентний дохід - це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки [2].

Нормативна грошова оцінка земель в Україні проводиться відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [2] та інших законодавчих актів, які регулюють процес оцінки. Законодавство визначає нормативну грошову оцінку як вартісну характеристику земельної ділянки, яка базується на її кількісних і якісних характеристиках, місцеположенні, економічних умовах і призначенні, а також зональних і локальних факторів [2].

У сучасному управлінні земельними ресурсами грошова оцінка охоплює

широкий спектр питань, які сприяють ефективному використанню та розвитку земельних ресурсів, забезпеченню економічної стабільності та підтримці екологічного балансу.

Однією з головних сфер застосування грошової оцінки є оподаткування. Обґрунтована оцінка вартості землі забезпечує стабільні надходження до державного та місцевого бюджетів, що сприяє фінансуванню соціальних програм і розвитку інфраструктури, одночасно розподіляючи податкове навантаження справедливо між власниками земельних ділянок [4].

При розробці та реалізації інвестиційних проєктів також проводиться оцінка земель. Вона допомагає інвесторам оцінити, чи доцільно вкладати гроші в певні сектори, враховуючи потенційну прибутковість цих секторів.

Розробка генеральних планів населених пунктів та інших містобудівних документів залежить від результатів грошової оцінки. Вони допомагають у плануванні забудови, розташуванні об'єктів інфраструктури та визначенні найбільш ефективних шляхів використання земельних ресурсів [2].

Основними цілями нормативної грошової оцінки є обґрунтування ставок земельного податку та орендної плати, визначення розміру плати за використання земельних ділянок державної та комунальної власності, створення бази для оподаткування та ведення державного земельного кадастру, планування та прогнозування розвитку територій, особливо на місцевому рівні, включаючи територіальні громади і формування системи для оподаткування та ведення державного земельного кадастру [5].

Процес нормативної грошової оцінки земель базується на використанні науково обґрунтованих методів і підходів, що гарантує отримання точних та об'єктивних результатів. В Україні при нормативній грошовій оцінці земель застосовують такі підходи як:

бонітування ґрунтів для визначення якості земель за природними властивостями;

економічний підхід для оцінки на основі потенційної доходності земель;

зональний підхід, який визначає вартість землі залежно від її

розташування в певній економіко-планувальній зоні (наприклад, сільськогосподарська зона, промислова зона, зона житлової забудови)

порівняльний підхід для зіставлення вартості з аналогічними ділянками (передбачено ст. 5 Закону № 1378-IV) [2].

Для Зазимської територіальної громади Київської області нормативна грошова оцінка є важливою складовою розвитку, оскільки дозволяє формувати конкурентоспроможне середовище, підвищувати рівень соціального забезпечення населення та реалізовувати місцеві програми розвитку.

## **1.2 Законодавча база та нормативні документи**

Нормативна грошова оцінка земель в Україні здійснюється відповідно до розгалуженої системи законодавчих та нормативних актів, які визначають правові засади, методичні підходи та процедури проведення оцінки.

Основні законодавчі акти, що регулюють проведення нормативної грошової оцінки земель:

- Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [1].

Земельний кодекс встановлює правові основи володіння, користування та розпорядження землею, зокрема статті 13, 201–204 передбачають проведення нормативної грошової оцінки земель, порядок її затвердження та оновлення [1].

- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV [2].

Відповідно Закон України «Про оцінку земель» дає визначення нормативної грошової оцінки, описує її правову сутність, мету, принципи та основні напрями застосування. Згідно зі статтею 5 цього закону, Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванні ними за законом, так і випадків спадкуванні ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванні 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 [2].

- Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [3]. Відповідно законодавство регулює ведення, оновлення та використання даних державного земельного кадастру, особливо інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

- Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI визначає, як обчислювати земельні податки, оренди та інші платежі за допомогою показників нормативної грошової оцінки [4].

Нормативно-правові документи, що деталізують методику проведення оцінки:

- Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 03.11.2021 р. № 1147 [5] оновлює методи нормативної грошової оцінки, забезпечує уніфікацію методів оцінювання різних категорій земель і використовує геоінформаційні технології, електронні бази даних і відкриті кадастрові ресурси для підвищення точності та прозорості розрахунків.

Таким чином, законодавство, що регулює нормативну грошову оцінку земель, є багаторівневим і включає як загальнодержавні закони, так і окремі локальні стандарти та рішення. Дотримання вимог законодавства гарантує прозорість, єдність методів і захист прав усіх учасників земельних відносин.

### **1.3 Інтеграція нормативної грошової оцінки у стратегії соціально-економічного розвитку**

Земля є одним із найцінніших ресурсів держави, а її економічна оцінка є інструментом, за допомогою якого держава та громади контролюють розвиток регіонів. НГО - це більше, ніж облік. Вона визначає «фінансовий масштаб» вартості землі, впливає на податкові платежі, орендні ціни та загалом визначає потенціал кожної територіальної громади [2, 4].

Після реформи децентралізації місцеві органи влади отримали ширші повноваження, щоб контролювати землі в їхніх межах. Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. 33, ст. 60) [18], органи місцевого самоврядування відповідають за управління землями комунальної власності, також можуть встановлювати ставки земельного податку, визначати пільги щодо його сплати та стежити за тим, щоб земля була ефективно використана.

Крім того, Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин вніс зміни, які дозволили територіальним громадам використовувати землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів [58]. Відповідно, громади отримали можливість:

самостійно проводити нормативну грошову оцінку земель на своїй території;

визначати ставки податків і орендної плати;

використовувати електронну систему «Prozorro» для проведення земельних аукціонів та продажів;

використовувати кошти, отримані від плати за землю, для фінансування соціальних програм і інфраструктури (відповідно до статті 69 Бюджетного кодексу України).

Таблиця 1.1

## Порівняння повноважень

Сфера	До реформи децентралізації (до 2018 р.)	Після децентралізації (після 2021 р.)	Нормативно-правове підґрунтя
Розпорядження землями за межами населених пунктів	Здійснював Держгеокадастр	Передано територіальним громадам	Закон № 1423-ІХ від 28.04.2021 р.
Встановлення ставок земельного податку та орендної плати	Встановлювали районні ради або за погодженням з центральними органами	Встановлюють сільські, селищні, міські ради самостійно	Закон «Про місцеве самоврядування», ст. 33, 60; Податковий кодекс України, ст. 284
Проведення нормативної грошової оцінки земель	Ініціювали та фінансували обласні структури Держгеокадастру	Замовляють та затверджують ради територіальних громад	Закон «Про оцінку земель», ст. 13, 15; Постанова КМУ № 1147 від 03.11.2021 р.
Контроль за використанням та охороною земель	Виконували державні інспекції	Реалізується спільно громадами та Держгеокадастром	Закон «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ст. 6
Розподіл доходів від плати за землю	Частково до держбюджету, частково – до місцевого	100 % плати за землю зараховується до бюджетів громад	Бюджетний кодекс України, ст. 69

Таким чином, точність і своєчасність НГО стали основними умовами формування збалансованих місцевих бюджетів. Якщо оцінка відповідає ринковим реаліям, громада матиме постійне джерело доходів для розвитку освіти, медицини та інфраструктури. У протилежному випадку спостерігається недоотримання коштів і втрата деяких інвестиційних можливостей [11].

НГО також має економічне значення через свій вплив на просторову структуру регіону. Території, які отримали високу оцінку, мають тенденцію до інтенсивного розвитку, залучення інвестицій і формування логістичних і промислових вузлів.

Наприклад, після оновлення НГО у громадах Київської області, розташованих поблизу транспортних коридорів і аеропорту «Бориспіль», спостерігається зростання доходів від плати за землю та початок промислового будівництва. У них коефіцієнт індексації на 2024 рік склав 1,12 ДПС України.

Натомість сільські райони з нижчими нормативними показниками продовжують спеціалізуватися на сільському господарстві та зберігають природно-ресурсний баланс. Таким чином, грошова оцінка діє як «компас», створюючи економічну логіку використання землі [5].

Для розробки стратегій розвитку регіонів, генеральних планів і програм залучення інвестицій дані НГО активно використовують. Використовуючи їх разом із геоінформаційними системами, вони дозволяють визначати диспропорції, планувати розширення інфраструктури та визначати території, де потрібні додаткові стимули для господарської активності. Зокрема, при складанні стратегічних планів у багатьох громадах Київської області уже враховується структура вартості землі. Це дозволяє прогнозувати надходження до бюджету та рівень податкового навантаження [19].

Тим часом залишається низка проблем. Багато громад використовують матеріали оцінки, які були зроблені понад десяти років тому. Через це фактичні економічні процеси не відповідають стандартам, а стратегічні документи складаються неправильно. Немає жодного цифрового середовища, яке могло б інтегрувати дані НГО з соціально-економічними показниками. Існує ймовірність того, що більш широке впровадження положень Методики № 1147 [5], яка передбачає уніфікацію методів і використання електронних кадастрових систем, стане вирішальним кроком.

У ширшому контексті НГО є мостом між стратегією розвитку як управлінським документом і землею як матеріальним активом. У результаті громада отримує інструмент для фіскальної політики та прогнозування майбутніх сценаріїв зростання. Застосування розумних оцінок допомагає збалансувати інтереси держави, бізнесу та населення. Це створює основу для сталого розвитку на місцевому рівні [2, 5].

Підсумовуючи, нормативна грошова оцінка є частиною системи управління земельними ресурсами, яка виконує аналітичні, регуляторні та стратегічні завдання. Інтеграція її в соціально-економічне планування покращує процес прийняття рішень керівництвом, сприяє справедливому розподілу

ресурсів і збільшує фінансову автономію громад.

#### **1.4 Роль оцінки земель у плануванні і реалізації регіональних стратегій та її вплив на інвестиційний клімат і розвиток інфраструктури**

Оцінка земель є основою для стратегічних управлінських рішень, окрім простого обліку ваги території. Вона показує потенціал землі як ресурсу та водночас визначає, наскільки добре його можна використовувати. Оцінка дозволяє місцевим владам планувати розвиток громад, інфраструктуру та залучення інвестицій [1].

Роль оцінки земель особливо зросла в сучасних умовах регіонального розвитку. Вона служить інструментом, який поєднує фінансові та просторові процеси. Для розробки стратегій розвитку областей, детальних планів територій, схем забудови та розробки інвестиційних програм використовуються дані про вартість землі. Неможливо обґрунтовано визначити пріоритети розвитку транспортної, промислової чи соціальної інфраструктури без ретельної оцінки [19].

Інвестиційний клімат значною мірою визначається землеоцінкою. Вона створює чіткі бізнес-правила та забезпечує прозорість ринку. Інвестор може розрахувати витрати, оцінити вигідність розміщення підприємства та прогнозувати економічну віддачу, коли нормативна грошова оцінка відповідає реальній ринковій ситуації. Натомість низькі показники можуть призвести до неефективного використання земельних ресурсів, тоді як надмірно завищені показники зменшують інвестиційну активність [4].

Земельна оцінка поступово стає частиною регіональних стратегій розвитку в Київській області, як і в більшості інших регіонів України. Її висновки враховуються при виборі місць для створення індустріальних парків, логістичних центрів або зон відпочинку. Наприклад, коли розробляються програми розвитку транспортної інфраструктури, дані НГО допомагають визначати доцільність створення нових доріг або розширення існуючих магістралей. Це пов'язано з тим, що саме оцінка визначає витрати на викуп або

компенсацію за відведену землю [5].

Оцінка земель також сприяє рівному розвитку територій. З його допомогою можна виявити регіональні диспропорції, визначити райони, які є проблемними, і запропонувати заходи для відновлення. З грошовою вартістю землі геоінформаційні системи допомагають у плануванні інженерних мереж, соціальних об'єктів і комунікацій. Таким чином, земельна оцінка перетворюється з технічного показника на аналітичний інструмент для управління територією.

Незважаючи на те, що результати оцінки явно важливі, є кілька проблем, які перешкоджають їх використанню повністю. Місцеві стратегії часто розробляються, не маючи актуальних даних, а інформація про вартість землі залишається фрагментарною. Прогнозування доходів від плати за землю складніше через розбіжності між ринковою та нормативною оцінкою в окремих громадах. Крім того, існує дефіцит цифрових кадастрових систем, які дозволяють швидко обробляти великі обсяги просторових даних [3].

Ситуація поступово змінюється завдяки застосуванню швидких методів, передбачених Методикою № 1147 [5]. Підвищення точності оцінки, відкритості та простоти доступу до інформації стало можливим завдяки використанню електронних кадастрових баз, GIS і супутникових даних. У результаті громади отримують не лише інструмент для управління землею, але й можливість залучати нові капітали та створювати сучасну інфраструктуру.

Зрештою, оцінка земель є важливою частиною регіонального розвитку. Вона впливає на стратегічне планування, встановлює економічні пріоритети та створює основу для безпечного інвестування. Актуальна та об'єктивна оцінка забезпечує рівновагу між економічними вигодами, соціальними потребами та екологічними обмеженнями. Це робить простір більш передбачуваним і привабливим для розвитку.

## **1.5 Міжнародний досвід та практики в інтеграції оцінки земель у стратегії розвитку регіонів**

Більшість розвинених країн давно звертають увагу на питання оцінки земель. Збалансоване управління простором, справедливе оподаткування та рівномірний розвиток регіонів досягаються за допомогою ефективною системи оцінювання вартості територій. Згідно з міжнародним досвідом, стійке економічне зростання, оптимізація використання природних ресурсів і підвищення інвестиційної привабливості територій можна досягти шляхом включення результатів земельної оцінки до стратегії розвитку держави.

### **Європейський підхід до інтеграції оцінки земель**

У більшості країн Європейського Союзу земельна оцінка є невід'ємною частиною системи просторового планування. Наприклад, у Швеції кадастрові дані об'єднані з національними реєстрами власності та використовуються не лише для оподаткування, а й для планування житлового будівництва та природоохоронних заходів. Забезпечуючи високий рівень прозорості, ці дані доступні для громадян і інвесторів [20].

У Нідерландах земельні ділянки систематично оцінюються за допомогою просторового аналізу, який враховує економічні цінності, соціальні фактори та екологічні небезпеки. Результати враховуються в державних програмах розвитку регіонів і впливають на визначення пріоритетів інвестицій в інфраструктуру [21].

Польща впровадила модель регулярної переоцінки земель кожні п'ять років. Як наслідок, місцеві органи самоврядування та підприємства можуть оперативно планувати інвестиційні проекти завдяки відкритому доступу до результатів на платформі Geoportal. Цей метод зменшив адміністративне навантаження на громаду, а система оцінки стала більш адаптивним [22].

У Німеччині оцінка земель безпосередньо пов'язана з регіональними планами розвитку. Дані про вартість землі впливають на розташування транспортних коридорів, промислових зон і екологічних зон. Основний принцип системи полягає в тому, що інформація з кадастру доступна для всіх,

що підвищує довіру до дій місцевої влади [23].

Сполучені Штати Америки, де використовується масова кадастрова оцінка, варті уваги. Проводиться на муніципальному рівні, а результати публікуються на відкритих онлайн-ресурсах. Такий підхід дає змогу зменшити суб'єктивність у визначенні вартості та стимулює конкуренцію між громадами у залученні бізнесу [24].

У Канаді земельна оцінка тісно пов'язана з екологічною політикою. Під час планування враховуються обмеження, пов'язані з охороною навколишнього середовища, стан ґрунтів і вплив людської діяльності. Це дозволяє розробляти плани розвитку регіонів, які поєднують економічні вигоди та екологічну стабільність [25].

Японія налаштована на автоматизацію оцінки. За допомогою супутникових технологій і геоінформаційних систем дані про земельні ділянки постійно оновлюються. Це дозволяє місцевим органам влади отримувати актуальну інформацію про планування та розміщення інфраструктури компаній [26].

Нідерланди є прикладом успішної моделі інтеграції стратегії розвитку, де оцінка земель враховується при кожному перегляді регіональної стратегії. Зміна вартості землі може вказувати на зміни в структурі економіки, демографічні тенденції чи проблеми з навколишнім середовищем. На основі цих даних держава змінює інвестиційні програми та визначає пріоритети у розподілі ресурсів [27].

Оцінка земель є одним із основних показників регіональної конкурентоспроможності Швейцарії. У поєднанні з індексами якості життя можна отримати повну картину перспектив розвитку кожного кантону. Такий спосіб розподілу бюджетних коштів допомагає підтримувати рівновагу між містами та селами.

Поступово Україна наближається до європейської моделі управління земельними ресурсами, яка може бути адаптована до конкретних обставин країни. Але щоб оцінка землі повністю інтегрувалася в стратегічне планування,

потрібно виконати кілька кроків:

по-перше, гарантувати постійне оновлення НГО відповідно до природних і економічних змін.

по-друге, запровадити єдину електронну базу, що об'єднає кадастрові, податкові та статистичні дані.

по-третє, необхідно розширити використання геоінформаційних систем на рівні територіальних громад, що дозволить планувати розвиток на основі точних просторових показників.

Досвід країн ЄС показує, що відкритість даних і залучення громадськості до процесу оцінки підвищують довіру до прийняття рішень управлінням. Отже, Україна повинна не лише прийняти технічні процедури, але й створити правові та інституційні умови, щоб результати оцінки були прозорими.

Міжнародна практика показує, що оцінка земель є ефективним методом підвищення ефективності регіональної політики. Кадастрова оцінка може бути ефективним інструментом управління розвитком, а не просто статистичним показником, як показали успішні приклади в Нідерландах, Швеції, Канаді та Німеччині. Поступове впровадження цифрових кадастрів, публічних порталів і системного оновлення нормативної бази є життєво важливим для України. Це дозволить адаптувати найкращі світові практики до українських умов і зробити управління земельними ресурсами ефективним і прозорим.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1**

Розділ 1 містить теоретичні та правові основи нормативної грошової оцінки земель, а також її роль у соціально-економічному розвитку регіонів. Справедливе оподаткування, формування місцевих бюджетів і підвищення фінансової спроможності громад є основними економічними інструментами управління земельними ресурсами.

Закон України «Про оцінку земель», Податковий кодекс України, Постанова КМУ № 1147 та інші закони складають законодавчу основу НГО. Крім того, ці акти регулюють методи оцінки та індексації результатів.

Доведено, що впровадження результатів НГО в стратегію розвитку громад покращує раціональне землекористування, привабливість до інвестицій і розвиток інфраструктури. Швеція, Нідерланди, Німеччина, Канада та Японія мають досвід на міжнародному рівні, який підтверджує ефективність поєднання оцінки земель із просторовим плануванням.

## РОЗДІЛ 2

# АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК

### 2.1 Оцінка нормативної грошової оцінки земель у Київській області

Система управління НГО в Київській області відповідальними за впровадження є Головне управління Держгеокадастру в області, а також підрозділи місцевих адміністрацій і ради, які управляють земельними ресурсами на своїх територіях. Згідно з методикою, затвердженою КМУ № 1147, розрахунки нормативної вартості повинні базуватися на уніфікованих коефіцієнтах, що коригуються з урахуванням географічного, транспортного, рекреаційного та інших локальних факторів.

Місцеві ради мають право застосовувати власні коефіцієнти коригування (за умови обґрунтування), якщо місцеві умови суттєво відрізняються від середнього рівня. При цьому використання геоінформаційних систем (ГІС) та відкритих кадастрових шарів сприяє підвищенню прозорості та точності розрахунків.

За звітами Держгеокадастру, оновлення нормативної оцінки на території області відбувається раз на 5-7 років, але темпи оновлення між районами нерівномірні, що створює неоднорідність у нормативних величинах.

Показники нормативної грошової оцінки

Мінімальні й максимальні значення по кожному району чи громаді

Розбивка НГО земель населених пунктів (грн/м<sup>2</sup>)

Динаміка зміни НГО за останні N років (наприклад, 5 років)

Графічна карта розподілу НГО за територіями (градації вартості)

Середня НГО 1 га ріллі по Київській області.

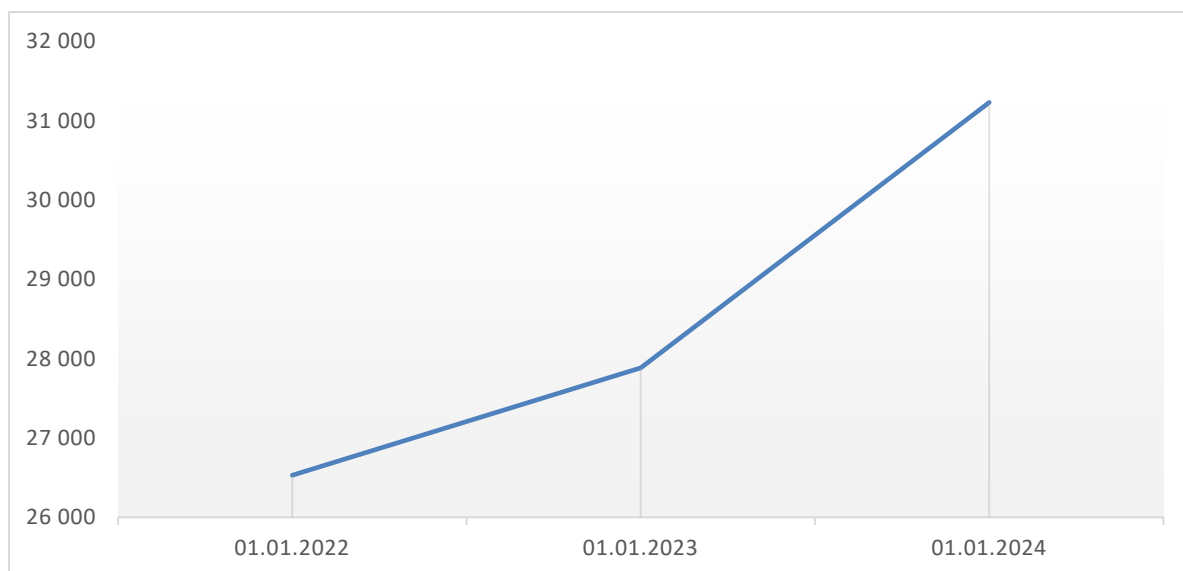


Рис. 2.1. Середня НГО 1 га ріллі по Київській області.

Станом на 01.01.2022: 26 531 грн/га (офіційний довідник Держгеокадастру по областях). Індксація на момент 01.01.2023 р. становить 1,051, а на момент 01.01.2024 р. вже становить 1,12 → орієнтовно середня НГО становить 31 230 грн/га на базі 2022 року. Дані пораховані за формулою:  $\text{НГО}_{\text{поточна}} = 26\,531 \times 1,051 \times 1,12 \approx 31\,230$  грн/га.

За даними Держгеокадастру (або регіонального підрозділу) можна встановити, що середня нормативна вартість на території області на момент 01.01.2024 становить 31 230 грн/га.

Графічне представлення розподілу вартості на карті дозволяє виявити «гарячі зони» та «холодні зони» території з надто високою або низькою нормативною оцінкою порівняно із середнім рівнем.

У ході аналізу в Київській області виявлено такі проблеми та обмеження у практиці НГО:

нерівномірність оновлення даних у деяких районах оновлюють нормативну оцінку регулярно, інші значно рідше. це породжує розбалансованість серед нормативних показників навіть при однакових умовах.

недостатнє використання місцевих коефіцієнтів коригування. так місцеві особливості (екологічні умови, транспортні розв'язки, рекреація) не завжди належно враховуються через обмеженість обґрунтувань або відсутність місцевих експертних даних.

обмежений доступ до високоточних даних GIS та кадастрових шарів, органи місцевого самоврядування не мають спроможності або ресурсів працювати з великомасштабними GIS-ресурсами, що знижує якість коригувальних коефіцієнтів.

Вплив екстремальних явищ та адміністративних змін наприклад у періоди воєнних дій, змін адміністративно-територіального устрою чи масових переселень нормативна оцінка може втрачати адекватність, особливо у зонах близько до умовної лінії конфлікту.

## **2.2 Вплив нормативної грошової оцінки на соціально-економічний розвиток Київської області**

Економічна основа земельних відносин визначається нормативною грошовою оцінкою земель, яка також є основним показником вартості територіальних ресурсів. Її висновки використовуються для розрахунків податку на землю, орендної плати, розрахунків стартових цін для продажу ділянок і планування розвитку громад. Дослідники І. Ковальчук [7], стверджують, що необхідність оновлення оцінки прямо пов'язана з ефективністю впровадження державної земельної політики. Це пов'язано з тим, що справедливе оподаткування та прогнозування надходжень до бюджету неможливо без достатньої інформації про цінність земель.

Основними показниками економічної основи станом на 01.01.2022 середня нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Київська область становила 26 531 грн/га. Коефіцієнт індексації НГО за 2024 рік становить 1,12, що означає приріст у вартості оцінки земель [28].

Додатково, за підсумками січня–липня 2025 р., місцеві бюджети Київської області отримали 1 519,9 млн грн плати за землю - це становить приблизно 7,9 % усіх доходів громад і свідчить про зростання платежів +30,2 % [28].

Вплив на ринок землі є показником, який показує реальну економічну ціну землі. Вищі показники НГО збільшують обсяги земельних торгів і

стимулюють орендні та купівельні угоди. Фахівці стверджують, що перегляд оцінки дозволяє наблизити нормативну вартість до ринкової, що зменшує диспропорції в цінах між сільськими та міськими районами І. П. Ковальчук [8].

Вартість землі в Київській області дуже різниться залежно від місця розташування. У приміських районах вартість одного гектара ріллі майже вдвічі перевищує середньо обласний показник, тоді як у віддалених районах вона нижча на 30–40%. Такий розрив безпосередньо впливає на рентабельність сільськогосподарського виробництва, рівень орендної плати та обсяг бюджетних надходжень.

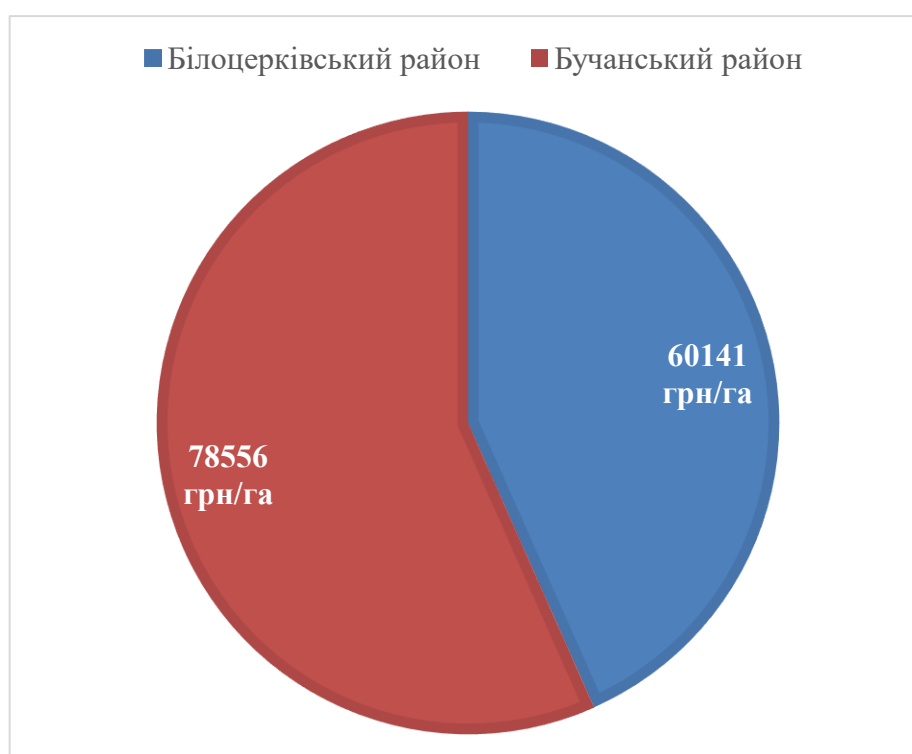


Рис. 2.2. Вартість 1 га сільськогосподарського ріллі в Київській області.

Осучаснення нормативної грошової оцінки має вплив на інвестиційні потоки, оскільки це підвищує привабливість регіону для інвестицій, створюючи прозорі та прості умови для бізнесу. Сучасна практика показує, що оновлення НГО призводить до появи нових інвестиційних проєктів у громадах із чітко визначеними земельними показниками Новаковська І. О. [9]. Для Київщини це в першу чергу райони навколо столиці, такі як Бориспільський, Бучанський і Вишгородський. У цих районах було збільшено капіталовкладень у промислові та логістичні об'єкти після переоцінки земель.

Завищення НГО також може мати негативний ефект: занадто висока оцінка відлякує інвесторів через збільшення податкового навантаження. Таким чином, балансування між економічною доцільністю та фіскальною вигодою є важливим завданням місцевих рад.

Вплив на розвиток інфраструктури: за даними Держгеокадастру, у більшості громад Київської області обсяг доходів від плати за землю зріс від 12 до 25% у 2021–2024 роках після оновлення НГО. Це дозволило розширити фінансування інфраструктурних проєктів, таких як будівництво доріг, реконструкція закладів охорони здоров'я та освіти. Зокрема, у Зазимській громаді частка земельних платежів у структурі бюджету перевищила 22%. Це дозволило фінансово підтримувати енергозбереження в школах і створювати сучасні публічні місця.

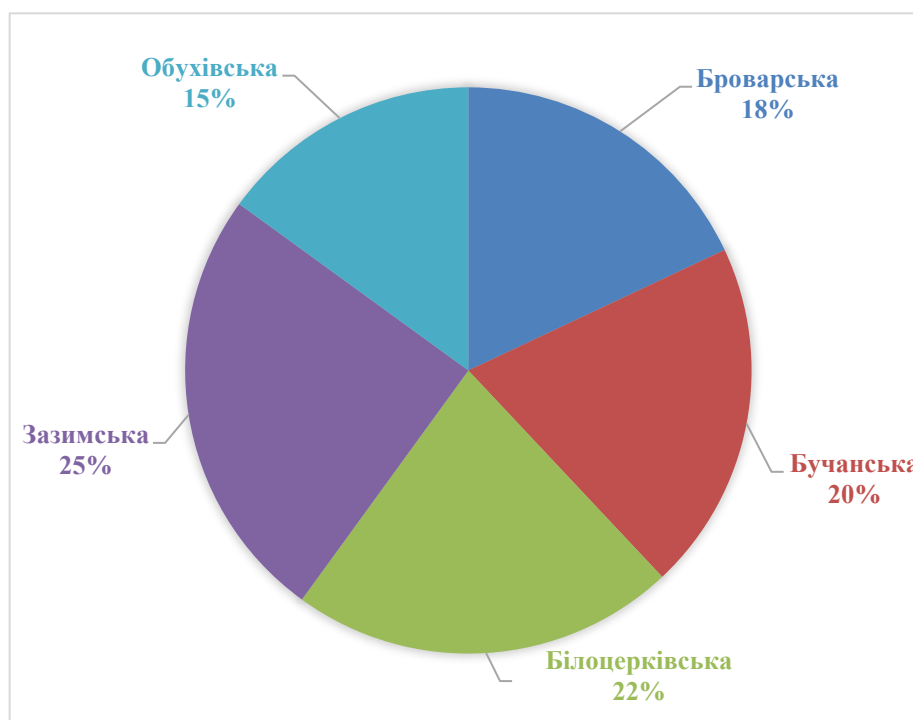


Рис. 2.3. Зростання доходів від плати за землю після оновлення нормативної грошової оцінки (2021–2024 рр.)

Збільшення доходів від плати за землю в громадах Київської області було спричинено оновленням НГО земель. Найвищі показники спостерігалися в Зазимській громаді (25%), тоді як у Броварській, Бучанській і Білоцерківській громадах вони становили від 18% до 22%. Це вказує на те, що оновлення оцінки сприятиме наповненню місцевого бюджету та розвитку інфраструктури.

Як зазначено у статті Новаковської [10], результативність інфраструктурних програм на пряму залежить від стабільності джерел фінансування, серед яких земельний податок відіграє системо утворюючу роль.

Соціальні програми вииграють від розширення бюджетних можливостей. Підвищення доходів від земельних платежів дозволяє громадам збільшити фінансування освітніх, культурних та соціально-побутових об'єктів. Наприклад, у Броварському районі протягом двох років після перегляду НГО витрати на соціальну сферу зросли майже на 18%. Це свідчить про те, що механізми економічної оцінки землі мають прямий вплив на добробут населення.

Плата за землю залишається одним із головних джерел наповнення місцевих бюджетів. Згідно з даними Державної казначейської служби, загальні надходження від земельного податку в Київській області у 2023 році перевищили 2,5 млрд грн. Частина цього зростання безпосередньо пов'язана з оновленням нормативної оцінки.

Приклад розрахунку показує прямий вплив оцінки на фінансовий результат. Для ділянки площею 2 га з нормативною оцінкою 300 000 грн/га сума податку при ставці 3% становить 18 000 грн. Після перегляду оцінки й підвищення її на 20% надходження зростають до 21 600 грн, що підтверджує ефект від коригування оцінки навіть на мікрорівні.

### **2.3 Практичні аспекти та рекомендації для покращення інтеграції нормативної грошової оцінки у систему управління земельними ресурсами**

Одним із найважливіших завдань сучасного земельного управління залишається ефективне використання результатів нормативної грошової оцінки земель у стратегічному плануванні. Незважаючи на наявність законодавчої бази, НГО не вписуються в регіональні стратегії розвитку, що обмежує здатність громад приймати зважені економічні рішення.

Проблемою інтеграції результатів оцінки у стратегії розвитку є

відсутність системного підходу до використання даних НГО при формуванні стратегій соціально-економічного розвитку громад і регіонів. Як зазначає І. Ковальчук [7], між результатами оцінки та реальними показниками ринку існує значна невідповідність, що призводить до викривлень у плануванні доходів і бюджетних прогнозах.

Крім того, відсутність ефективної співпраці між підрозділами кадастру, фінансів і економіки органів влади залишається серйозним викликом. Через це дані НГО часто не враховуються при розробці планів використання територій або програм інфраструктурного розвитку. За словами І. П. Ковальчук [8], лише третина територіальних громад систематично оновлює оцінку земель, тоді як решта використовує застарілі матеріали, які існували понад десять років.

Непрозорість і обмежений доступ до даних НГО залишаються важливими проблемами. Це знижує довіру інвесторів і затримує місцеві рішення. Новаковська І. О. [9] підкреслює, що впровадження відкритих геоінформаційних систем, які поєднують кадастрові, бюджетні та стратегічні дані, є необхідним для ефективного функціонування ринку земель.

Недоліками у процесі проведення оцінки є те, що, незважаючи на реформування нормативної бази, Україна все ще відстає в практичному застосуванні сучасних методів оцінювання земель. Скрипник [10] відзначає, що значна частина робіт виконується без використання актуальних картографічних матеріалів і просторового аналізу. Це зменшує точність оцінки, особливо в межах територіальних громад, де структура землекористування постійно змінюється.

Також відсутня єдина методика інтеграції даних оцінки у регіональні стратегічні документи. У більшості випадків НГО розглядається як окремий технічний показник, а не як аналітичний інструмент стратегічного управління. Крім того, кадрове забезпечення органів місцевого самоврядування залишається недостатнім: фахівці із земельних питань часто не мають достатніх навичок роботи з GIS-технологіями чи економічними моделями прогнозування.

Вирішення проблем із процесом оцінки потребує поєднання

організаційних, технологічних і методичних заходів.

Частота оновлення оцінки. Необхідно встановити чіткі періодичності для оновлення НГО, не рідше ніж раз на п'ять років. Це дозволить порівняти нормативну вартість землі з ринковою практикою.

Використання систем геоінформаційної інформації (GIS). Держгеокадастр (2022) [12] звертає увагу на те, що використання сучасних GIS-платформ підвищує точність розрахунків, робить аналіз просторових даних простішим і дозволяє інтегрувати результати оцінки у стратегічне планування.

Підвищення компетентності працівників. Система навчання землевпорядників і аналітиків громад має бути розширена, зосереджуючись на практичному застосуванні методів ландшафтного планування.

Створення єдиної електронної бази даних. Така база має об'єднувати кадастрові, бюджетні та статистичні відомості, забезпечуючи оперативний доступ до них усім зацікавленим сторонам.

Публічність даних. Як зазначає FAO [11], відкритість інформації щодо оцінки земель є ключовим чинником формування довіри до системи управління ресурсами.

Пропозиції щодо інтеграції оцінки у стратегії розвитку можна віднести інтеграцію результатів нормативної грошової оцінки у стратегії соціально-економічного розвитку повинна здійснюватися на кількох рівнях: державному, регіональному та місцевому.

На рівні області доцільно передбачити включення показників НГО до стратегічних документів, зокрема до розділів, що стосуються інвестиційної привабливості, розвитку інфраструктури та фінансової спроможності громад. Як наголошує UNECE [18], дані про вартість землі можуть бути використані як базові індикатори для моніторингу реалізації регіональних програм.

На місцевому рівні важливо створити єдину електронну платформу, де будуть об'єднані кадастрові дані, бюджетна інформація, статистика використання земель і показники соціального розвитку. Подібна модель успішно функціонує у Польщі та Нідерландах, де результати оцінки земель

інтегровані в електронні системи управління громадами.

Крім того, слід запровадити практику щорічного моніторингу ефективності використання результатів НГО у процесі планування. Це дозволить оцінювати динаміку впливу земельної оцінки на доходи бюджетів, рівень інвестицій та стан інфраструктури.

Запровадження запропонованих заходів покращить передбачуваність бюджетної політики, прозорість земельних відносин і точність оцінки. Мартин [14] підкреслює, що впровадження сучасних технологій і постійне оновлення НГО можуть покращити використання земельних ресурсів за рахунок покращення інвестицій і податкових надходжень.

Крім того, очікуваним результатом стане покращення соціально-економічного прогнозування, оскільки інтегровані земельно-оцінювальні дані дають можливість краще визначити потенціал розвитку громад і визначити, куди розподіляються бюджетні кошти.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2**

Дослідження показали, що НГО земель залишається одним із найважливіших інструментів для управління земельними ресурсами в Київській області. Вона забезпечує надходження місцевих бюджетів, земельного податку та орендної плати. Крім того, було виявлено значні відмінності між окремими громадами. У периферійних районах ціни знизилися, тоді як у приміських районах ціна ріллі майже вдвічі перевищує середньо обласний рівень. Це означає, що оцінка має бути переглянута знову.

На соціально-економічний розвиток Київської області безпосередньо впливає нормативна грошова оцінка. Збільшення доходів від плати за землю, привабливість регіонів для інвестицій і фінансова стійкість місцевих бюджетів можна досягти за допомогою оновлення НГО. Після переоцінки прибутки зросли, що дозволило громадам збільшити фінансування соціальної та інженерної інфраструктури, підтверджуючи, що оновлена оцінка була ефективною.

Практичні аспекти показали, що необхідно покращити процес інтеграції НГО в систему стратегічного планування. Забезпечення відкритості інформації, використання геоінформаційних технологій, створення єдиної цифрової бази даних і регулярне оновлення оцінки є основними напрямками покращення. Це забезпечить стійкий соціально-економічний розвиток територіальних громад і підвищить ефективність управління земельними ресурсами.

### РОЗДІЛ 3

## РОЗРОБКА НАПРЯМІВ ІНТЕГРАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ (НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛ.)

Сучасна земельна політика залежить від включення грошової оцінки земель (НГО) до стратегічного управління. Вона не тільки гарантує справедливе оподаткування, але й дозволяє прогнозувати соціально-економічний розвиток регіонів.

На думку Патиченко та Ковальчук [7], НГО демонструє можливості землекористування, дозволяючи кількісно оцінити територіальний ресурс і виокремити його як окрему економічну категорію. Ця інформація дозволяє визначати напрями розвитку громад, планувати бюджети, обґрунтовувати інвестиційні програми та оцінювати ефективність управлінських рішень з точки зору стратегічного планування.

В Київській області, де спостерігається значна нерівномірність розвитку між центральними (столичними) і периферійними громадами, зростає роль НГО у формуванні стратегії. Дані оцінки використовуються для розробки потенціалу кожної території та встановлення пріоритетів розвитку. Наприклад, місця, розташовані в сільській місцевості, можуть перетворитися на інвестиційні хаби, а місця, розташовані в сільському господарстві, можуть перетворитися на виробничі кластери.

Згідно з підходами OECD [13] та UNECE [12], інтеграція земельно-оцінювальної інформації має відбуватися через три основні рівні управління:

- аналітичний рівень використання оцінних даних для формування показників розвитку та фінансових прогнозів.
- стратегічний рівень включення результатів нго до програм і стратегій регіонального розвитку.
- операційний рівень застосування нго у рішеннях місцевих рад, бюджетному плануванні, розробці містобудівної документації.

Таким чином, політику землекористування можна поєднати з цілями соціально-економічного розвитку в довгостроковій перспективі. Обґрунтування вартості земельних ресурсів для інвесторів, оцінка ефективності використання комунальних земель і формування потенціалу земельних ресурсів для стратегічних програм громад у регіоні демонструють ці зв'язки.

Скрипник [10] стверджує, що нормативна оцінка повинна виконувати як фінансові, так і аналітичні завдання, щоб забезпечити основу для розрахунку економічних ризиків, прогнозування розвитку територій і просторового планування.

Таким чином, інтеграція НГО в стратегічне управління означає наступне: відхід від статичного підходу до динамічного використання оцінних даних; створення інтегрованих геоінформаційних баз, де НГО поєднується з демографічними, екологічними та інфраструктурними показниками; застосування отриманих результатів для визначення пріоритетів розвитку регіонів і громад.

У Київській області це означає використання НГО як аналітичного ядра стратегічних документів, які узгоджують просторові, екологічні та економічні фактори розвитку.

Згідно зі статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» № 1378-IV [2], НГО визначається для встановлення розмірів земельного податку, орендної плати та інших платежів за користування землею. Її результати є обов'язковою базою для розрахунків економічної вартості територій та застосовуються при формуванні стратегій соціально-економічного розвитку.

Відповідно до пунктів 3 та 4 Постанови КМУ № 1147 від 03.11.2021 р. «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [5], оцінка здійснюється шляхом визначення капіталізованого рентного доходу від використання земельної ділянки, що відповідає її потенціалу. Для розрахунку Нормативної грошової оцінки використовується така формула:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

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 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.

В основі стратегічного моделювання лежить положення статті 23 Закону № 1378-IV [2], згідно з якою результати НГО використовуються для прогнозування надходжень до місцевих бюджетів. Це дозволяє створити аналітичну модель, де зміна оцінки земель впливає на бюджет, інвестиції та елементи інфраструктури регіонального розвитку.

Відповідно до Методики № 1147, коли результати оцінки інтегруються в економічне планування, враховуються такі фактори, як загальна вартість землі, структура цільового використання, густота забудови та територіальні коефіцієнти [5].

Для Київської області пропонується модель інтеграції, що базується на трьох рівнях:

фіскальний рівень включає в себе застосування НГО як бази для

визначення податку на землю та орендної плати відповідно до ст. 13 Закону № 1378-IV [2].

економічний рівень включає в себе використання оцінки при розрахунку стартової вартості земельних торгів і формуванні інвестиційного потенціалу територій відповідно до Методики № 1147 [5].

стратегічний рівень включає в себе інтеграція оціночних даних у програми соціально-економічного розвитку регіону.

Для оцінки впливу інтеграції результатів НГО в економічну політику регіону доцільно застосовувати сценарний підхід, рекомендований у «Методиці проведення економічних розрахунків при оновленні НГО» [15].

Таблиця 3.1

Сценарії розвитку Київської області залежно від ступеня оновлення нормативної грошової оцінки земель

Сценарій	Основні умови реалізації	Очікувані результати
<b>Оптимістичний</b>	Повне оновлення НГО згідно з Постановою № 1147 (2025 р.), застосування GIS-моделей, електронний кадастр	+17 % доходів місцевих бюджетів, зростання інвестицій
<b>Реалістичний</b>	Часткове оновлення (50 % громад), інтеграція у стратегії розвитку Київської області	+8,9 % доходів, стабілізація ринку землі
<b>Песимістичний</b>	Відсутність оновлення даних НГО, використання застарілих коефіцієнтів	Зменшення надходжень на 10–12 % через інфляцію, втрата інвестпривабливості

**Очікувані результати обрахований на формулою:**

$$\text{Приріст доходів, \%} = \frac{C_{\text{нов}} - C_{\text{стар}}}{C_{\text{стар}}} \times 100 ,$$

де  $C_{\text{стар}}$  - середня НГО 1 га до оновлення

$C_{\text{нов}}$  - після оновлення.

Дані узяті з Довідник показників нормативної грошової оцінки с/г угідь [28] за 01.01.2019 та 01.01.2025 роки.

Для обрахунку Оптимістичного сценарію ми взяли Середня НГО 1 га с/г

земель 26531,00 грн/га за період 01.01.2019 року. Та Середня НГО 1 га с/г земель 31230,17 грн/га за період 01.01.2025 року. Отримуємо

$$\frac{31230,17 - 26531,00}{26531,00} \times 100 = 17\%$$

В свою чергу для Реалістичного сценарію де оновлюють 50 % громад ми беремо тіш самі дані що і у Оптимістичному сценарію але множимо не на всі громади а лише на половину:

$$\frac{31230,17 - 26531,00}{26531,00} \times 50 = 8,9\%$$

При Песимістичному сценарії через інфляцію ефективна оцінка падає на 10–12 %.

***Практична модель інтеграції нормативної грошової оцінки земель (на прикладі села Пухівка, Зазимська ТГ)***

Нормативна грошова оцінка земель - це не лише технічний показник вартості територій, а фундаментальний інструмент управління розвитком громад. На прикладі села Пухівка Броварського району можна простежити, як результати оцінки безпосередньо впливають на економіку, бюджет, інвестиційну привабливість і просторову політику території.

Пухівка - громада з активним розвитком житлової забудови та приміським типом землекористування, розташована в безпосередній близькості до столиці. Така географічна позиція зумовлює значну різницю у вартості земельних ділянок навіть у межах одного населеного пункту. Згідно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки (2023 р.), базова вартість 1 м<sup>2</sup> тут варіює від 144,83 грн до 187,75 грн, що відображає функціональне зонування: центральні райони з житловою забудовою мають найвищу вартість, а периферійні заплавні території - нижчу.

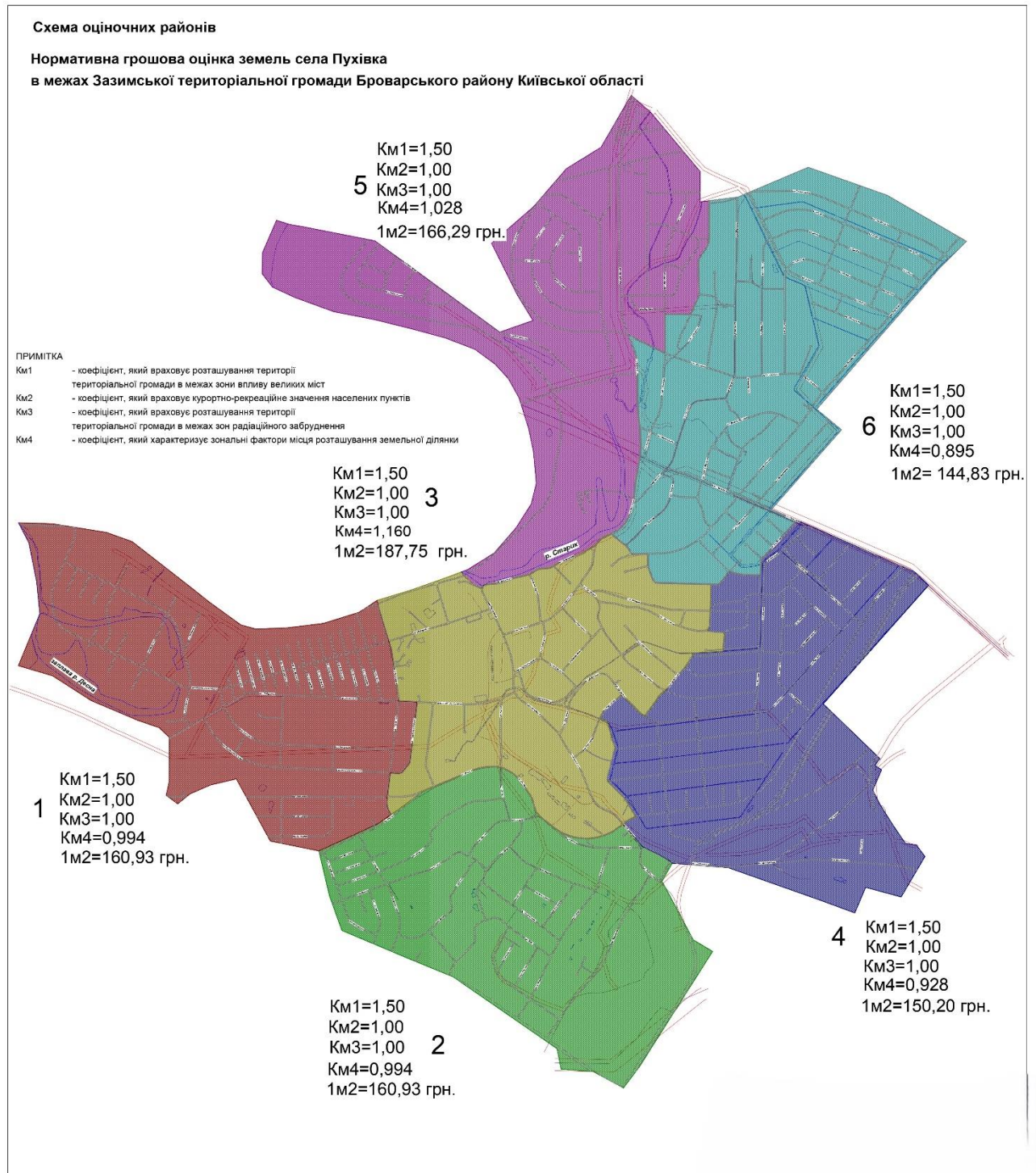


Рис. 3.1. Схема оціночних районів села Пухівка

Методика, затверджена постановою КМУ № 1147 від 3 листопада 2021 р., визначає, що нормативна оцінка базується на капіталізованому рентному доході від використання земельної ділянки, з урахуванням коригувальних коефіцієнтів. Для Пухівки середні значення цих коефіцієнтів становлять:

Км1= 1,50 (функціональне використання - житлова зона),



Ґрунти Пухівки переважно дерново-піщані, лучно-болотні та торфово-болотні, які характеризуються середнім і високим агровиробничим потенціалом. Це створює основу для розвитку дрібного сільського виробництва, тепличних господарств і рекреаційного землекористування.

За постановою КМУ № 831 від 16.11.2016 р. (що втратила чинність) [6], саме якість ґрунтів визначає базовий показник для оцінки земель сільськогосподарського призначення, що безпосередньо впливає на рівень земельного податку та рентабельність аграрних підприємств.

Таким чином, НГО для Пухівки відображає комплексну взаємодію природних, економічних і соціальних факторів. Розрахована вартість 1 м<sup>2</sup> не є лише податковим індикатором це аналітична основа для прийняття управлінських рішень. У стратегічному контексті дані оцінки використовуються при:

формуванні місцевого бюджету (визначення реального потенціалу земельних надходжень);

плануванні просторового розвитку (вибір територій для інвестицій і забудови);

обґрунтуванні програм соціально-економічного розвитку громади.

Інтеграція результатів оцінки у стратегію розвитку громади дозволяє реалізувати принцип “земельна політика = фінансова стабільність”. Регулярне оновлення даних та їхнє включення до електронних кадастрових систем підвищує ефективність управління, зменшує тінізацію земельного ринку та створює нові можливості для інвестицій.

Сценарне моделювання - це стратегічний метод прогнозування, який дозволяє оцінити, як зміни в нормативній грошовій оцінці земель впливають на розвиток регіону.

Мета полягає в тому, щоб проаналізувати можливі наслідки оновлення НГО для фінансової спроможності громад Київської області та її соціально-економічної стабільності. Віддалені райони стикаються з проблемами низької платоспроможності, тоді як приміські райони з високими оцінками земель

демонструють швидке зростання доходів. Таким чином, розвиток області відбувається нерівномірно, важливо враховувати не лише абсолютні показники вартості, але й те, як оновлена оцінка корелює з реальними бюджетними ефектами.

#### Побудова сценаріїв

Для розрахунку використано три базові сценарії розвитку, що спираються на положення ст. 20 Закону «Про оцінку земель» [2] (щодо використання оцінки для планування бюджетів) і методичні приписи Постанови № 1147 [5].

Таблиця 3.2

#### Сценарій розвитку

Сценарій	Основні умови реалізації	Очікувані результати для регіону
<b>Оптимістичний</b>	Повне оновлення НГО до 2026 р., створення єдиного геопорталу земельної вартості, застосування GIS-аналізу.	Зростання бюджетних надходжень на 17%, збільшення інвестицій у логістичні та промислові проекти та зростання зайнятості
<b>Реалістичний</b>	Часткове оновлення ( $\approx 50$ % громад), коригування коефіцієнтів і поступова цифровізація оцінки.	Підвищення доходів на 8.9 %, стабілізація ринку землі, поступове вирівнювання територіальних диспропорцій.
<b>Песимістичний</b>	Використання застарілих даних, відсутність цифрової інтеграції, невиконання вимог Методики № 1147.	Зменшення доходів на 10–12 %, втрата інвестиційної привабливості, посилення бюджетної дотаційності.

Результати моделювання свідчать, впровадження оновленої НГО створює мультиплікативний ефект. Збільшення точності оцінки на 10 % призводить до зростання доходів місцевих бюджетів на 6–8 %, а також покращує інвестиційний рейтинг громад.

Цей ефект підтверджується даними Держгеокадастру та Державної казначейської служби України (2021–2024 рр.), які фіксують приріст

надходжень від плати за землю в Київській області від 8.9 % до 17 % після оновлення НГО.

Використання сценарного підходу дозволяє регіональним органам управління прогнозувати ефективність земельної політики, мінімізувати ризики та спрямовувати ресурси на розвиток територій із найвищим потенціалом.

Отож, сценарне моделювання підтверджує, що інтеграція результатів нормативної грошової оцінки земель - це не просто технічна операція, а ключовий механізм стратегічного управління розвитком територій.

Київська область, як регіон із високою динамікою ринку землі, може використовувати дані НГО для:

- прогнозування надходжень і балансування місцевих бюджетів;
- формування політики залучення інвестицій;
- прийняття рішень щодо розподілу земель і зонування.

Регулярне оновлення оцінки, передбачене Методикою № 1147 [5], має стати частиною єдиної цифрової системи управління територіальними ресурсами області. Це дозволить забезпечити економічну прозорість, сталий розвиток і соціальну справедливість у розподілі земельної вигоди.

Рекомендації щодо інтеграції НГО у стратегію соціально-економічного розвитку Київської області. Інтеграція результатів НГО у стратегічні документи регіону має стати системним кроком у напрямках розвитку. Закон «Про оцінку земель» № 1378-IV передбачає, що НГО земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду відповідно до ст.5 [2].

В свою чергу методика № 1147 встановлює, що об'єктом НГО є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини), визначених пунктом 1 [5].

На основі цього можна зробити наступні рекомендації:

- включити показники нго в стратегічні індикатори розвитку регіону. наприклад, середня нормативна вартість 1 га, частка земельних платежів у

доходах місцевих бюджетів і динаміка їх зміни можуть використовуватися як критерії для відстеження виконання стратегії розвитку київщини.

- створити єдиний геопортал даних земельно-оцінювальної інформації для всього регіону. щоб забезпечити прозорість, легкий доступ і аналітичне використання оцінки, рекомендується інтегрувати бюджетні показники, кадастрові дані та дані НГО в gis-систему.

- встановлення навчальних програм і підвищення кваліфікації працівників громад і районів. посадові особи місцевого самоврядування повинні мати навички оцінки даних, методів і аналізу результатів, оскільки НГО має економічні, юридичні та просторові аспекти.

- створити спосіб отримання фінансування для регулярного оновлення НГО. хоча закон і методика не вказують, з якою частотою будуть оновлення, практика показує, що застарілі дані знижують ефективність. таким чином, у плані має бути пункт, який передбачає «оновлення оцінки не рідше ніж раз на п'ять років» або створення фонду розвитку, який покриватиме витрати на оцінку.

- взаємозв'язок між НГО та інвестиційною політикою наприклад, території з високою нормативною оцінкою та хорошим доступом до інфраструктури мають бути включені до «зон пріоритетного розвитку», оскільки дані оцінки землі можуть служити індикатором інвестиційної привабливості.

Завдяки цим рекомендаціям НГО можуть стати не лише процедурою оподаткування, а й стратегічним інструментом.

План дій та етапи реалізації інтеграційної стратегії НГО у соціально-економічний розвиток області потребує чітких поетапних дій. Нижче наведено рекомендований план із зазначенням етапів, відповідальних структур і орієнтовних термінів.

Таблиця 3.3

План дій реалізації інтеграційної стратегії Нормативно грошової оцінки  
земель

Етап	Зміст робіт	Орієнтовні терміни	Відповідальні
1	<b>Аналітична підготовка.</b> Оцінка стану наявності даних НГО у громадах, виявлення територіальних диспропорцій, підготовка документації.	2025 р.	Департамент економіки Київської обл., Держгеокадастр (обласний підрозділ)
2	<b>Цифровізація процесів.</b> Розробка та запуск регіональної GIS-платформи, інтеграція бази даних НГО, кадастру, бюджетної інформації.	2026–2027 рр.	ОДА, департамент цифрового розвитку, ІТ-підрозділ
3	<b>Пілотне впровадження.</b> Вибір 3–5 громад (наприклад: Пухівка, Буча, Бориспіль) для апробації інтеграції НГО у стратегію, бюджет і інвестиційне планування.	2027–2028 рр.	місцеві ради, Обласна державна адміністрація, консультанти
4	<b>Масштабування.</b> Розгортання рішення на всю область, включення до стратегічного документу, затвердження механізмів.	2029 р.	ОДА, ради районів, Держгеокадастр
5	<b>Моніторинг і оцінка ефективності.</b> Встановлення індикаторів (частка доходів від земельних платежів, приріст інвестицій, індекс оцінки землі), щорічний звіт.	2030 р. і надалі	Аналітичний відділ Київська обласна державна адміністрація, зовнішній аудит

Цей план дій ґрунтується на правових засадах Закону № 1378-IV (ст. 18 – щодо періодичності оцінки) [2] та Методики № 1147 (розділ, що стосується впровадження НГО) [5].

Узагальнення результатів та очікуваний ефект від реалізації стратегії інтеграції НГО у соціально-економічне планування Київської області має забезпечити кілька ключових ефектів:

економічний ефект за умови регулярного оновлення НГО та застосування цифрових технологій очікується збільшення доходів місцевих бюджетів, підвищення ефективності використання земельних ресурсів. закон № 1378-iv

чітко визначає використання НГО для податку та оренди відповідно до ст. 5 [2].

соціальний ефект підвищення фінансової спроможності громад дозволить розширити соціальні програми, покращити інфраструктуру та підвищити якість життя населення.

інституційний ефект посилення ролі місцевого самоврядування, прозорість земельних відносин, впровадження нових технологій управління.

екологічний і просторовий ефект, раціональне землекористування, зменшення диспропорцій між громадами, інтеграція екологічних параметрів у процес оцінки земель.

У висновку можна зазначити: стратегічне використання НГО - це не просто оцінка заради оподаткування, а інструмент управління, прогнозування і розвитку. Інтеграція НГО у стратегії регіонального розвитку дозволяє трансформувати землю з пасивного ресурсу на активний інструмент економічного зростання.

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

Одним із важливих методів ефективного управління територіями є включення нормативної грошової оцінки земель у систему соціально-економічного розвитку регіону. На прикладі Київської області було продемонстровано, що оновлення НГО відповідно до Методики № 1147 призводить до збільшення доходів місцевих бюджетів на 8–17 відсотків і підвищує привабливість громад для інвестицій, а також забезпечує більш справедливий розподіл фінансових ресурсів. Бюджетні надходження, розробка інвестиційних програм і просторове планування базуються на даних оцінки.

Модель інтеграції НГО, запропонована, охоплює три рівні: фіскальний, економічний і стратегічний. Ці рівні відповідають положенням Закону України «Про оцінку земель» № 1378-IV. Впровадження його призведе до покращення прозорості земельних відносин, оптимізації управління ресурсами та стійкого розвитку Київської області як цілісного соціально-економічного простору.

## ВИСНОВКИ

Результати магістерського дослідження показали, що нормативна грошова оцінка земель теоретично обґрунтована, нормативно підтверджена та практично важлива для управління розвитком територій. Результати дослідження включають теоретичні основи оцінки земель, оцінку її стану та впливу в Київській області, а також розробку плану інтеграції результатів оцінки в соціально-економічне планування регіону.

У першому розділі представлено загальні теоретико-методологічні підходи до концепції нормативної грошової оцінки земель. Виявилось, що це основний інструмент економічного регулювання земельних відносин, який гарантує прозорість оподаткування та створює фінансову основу для місцевого самоврядування. Проаналізовано основні закони, включаючи Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV і Постанову кабінету міністрів «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» № 1147. Ці документи визначають процедури та методи оцінки для різних типів земель.

Досліджено, що існує зв'язок між оцінкою земель і соціально-економічним розвитком. Крім того, було виявлено, що актуальна оцінка може бути корисним джерелом інформації для стратегічного планування, прогнозування надходжень і визначення інвестиційного потенціалу територій. Досліджено досвід Німеччини, Польщі та Швеції, де оцінка земель стала частиною регіональних систем управління та стала основою для прозорих земельних ринків.

У другому розділі аналізується стан нормативної грошової оцінки земель у Київській області. Вартість землі значно відрізняється за територіальною ознакою. У приміських районах (Бориспільський, Бучанський і Вишгородський) ціни найвищі, тоді як у віддалених громадах ціни нижчі на 30–40 відсотків. Виявлено прямий зв'язок між рівнем НГО та доходами місцевих бюджетів. Відповідно до оновлення оцінки, проведеної протягом 2021–2025 років, надходження від плати за землю зросли в середньому на 8.9–17 %.

Проведено оцінку впливу НГО на інвестиції, інфраструктуру та соціальну сферу. Доведено, що сучасна та справедлива оцінка земель підвищує привабливість громад для бізнесу, повертає інвестиції та створює додаткові фінансові ресурси для розвитку освіти, охорони здоров'я та дорожньої мережі.

У третьому розділі представлено модель, яка буде використана для інтеграції результатів нормативної грошової оцінки в стратегію соціально-економічного розвитку Київської області. На прикладі села Пухівка Зазимської громади розроблено практичну модель оцінювання, яка використовує зональні коефіцієнти, агровиробничі групи ґрунтів і функціональне використання території.

Сценарне моделювання розвитку області з урахуванням ступеня оновлення НГО: оптимістичний (повна цифровізація та інтеграція GIS), реалістичний (часткове оновлення) і песимістичний. Стратегія передбачає створення регіонального геопорталу земельно-оцінювальних даних, регулярне оновлення оцінки не рідше ніж раз на п'ять років і впровадження систем контролю та оцінки ефективності.

Побудовано покроковий план дій, щоб інтегрувати НГО в стратегію розвитку регіону, починаючи з аналітичної підготовки та цифровізації процесів, а закінчуючи пілотним впровадженням, масштабуванням і спостереженням за результатами. Підвищення прозорості земельних відносин, зміцнення фінансової самостійності громад, покращення інвестиційного середовища та забезпечення збалансованого розвитку Київської області є очікуваними результатами впровадження стратегії.

Узагальнюючи дослідження, можна зробити такі основні висновки: нормативна грошова оцінка є стратегічним інструментом державного управління земельними ресурсами, її інтеграція в систему регіонального планування сприяє раціональному використанню земель, ефективному оподаткуванню та соціальній стабільності;

На прикладі Київської області було показано, що актуалізація даних оцінки впливає на зростання доходів бюджету та розвиток інфраструктури.

Практична ж реалізація стратегії інтеграції НГО потребує цифровізації, належного фінансування та кадрової підготовки, також використання єдиної GIS-платформи оцінювальних даних створює основу для сталого соціально-економічного розвитку регіону.

Таким чином, висновки дослідження не лише мають теоретичне значення, але й мають практичне застосування для органів місцевого самоврядування Київської області при розробці програм економічного розвитку, земельної політики та інвестиційних стратегій.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Дата звернення 04.09.2025)
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (Дата звернення 04.09.2025)
3. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (Дата звернення 05.09.2025)
4. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Дата звернення 06.09.2025)
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова кабінету міністрів України від 03.11.2021 № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (Дата звернення 06.09.2025)
6. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова кабінету міністрів України від 16.11.2016 № 831 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (Втрата чинності від 10.11.2021) (Дата звернення 06.09.2025)
7. Патиченко О.М. Методологія розрахунку показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та їх геоінформаційне картографування: монографія / О.М. Патиченко, І.П. Ковальчук [за наук. ред. проф. І.П.Ковальчука]. Харків: Глобус. 2020. 160 с.
8. І. П. Ковальчук, А. І. Ковальчук. Атласне картографування вартості земель України: Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 2. С. 66-81. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy\\_2018\\_2\\_10](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2018_2_10)
9. Новаковський Л. Я., Новаковська І. О. Правові засади і досвід розроблення регіональних програм використання та охорони земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2023. № 2. С. 4-14. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.02.01>
10. Новаковська І. О., Скрипник Л. Р., Древаль Н. Г. Стан та проблеми

рекреаційних територій в умовах сучасних трансформаційних процесів. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління, 2022, №3. <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2022-3-06-01>

11. FAO. Update on the Guidelines for Integrated Land Use Planning. Rome, 2024 URL: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/8e2fc4bc-086d-4294-95ba-f69ce18f03e9/content> (Дата звернення 30.09.2025)

12. UNECE. Scenario Study on Future Land Administration in the UNECE Region. Geneva, 2021 URL: [https://unece.org/sites/default/files/2021-12/Scenario%20Study\\_E\\_0.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2021-12/Scenario%20Study_E_0.pdf) (Дата звернення 30.09.2025)

13. OECD (2022), Rebuilding Ukraine by Reinforcing Regional and Municipal Governance, OECD Multi-level Governance Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/63a6b479-en>. (Дата звернення 30.09.2025)

14. А. Мартин, Ю. Палеха, Т. Євсюков, А. Кошель. Геоінформаційне забезпечення оціночного районування територій громад в Україні. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2022. Том I (43). С. 121–126. URL: <https://ena.lpnu.ua/handle/ntb/59254>

15. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційні статистичні дані про результати оновлення нормативної грошової оцінки земель у регіонах України за 2021–2024 рр. URL: <https://land.gov.ua> (Дата звернення 19.09.2025)

16. Державна казначейська служба України. Звіт про виконання місцевих бюджетів Київської області за 2023 рік. URL: <https://www.treasury.gov.ua> (Дата звернення 19.09.2025)

17. Екологічний паспорт Київської області. Олексій Кулеба, Київ, 2022. Затверджено начальником Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації). URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyyivska-oblast.pdf>

18. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97->

[%D0%B2%D1%80#Text](#) (Дата звернення 06.09.2025)

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (Дата звернення 06.09.2025)

20. Property-tax assessment in Sweden URL: <https://www.skatteverket.se/servicelankar/otherlanguages/englishengelska/individualsandemployees/declaringtaxesforindividuals/owningrealpropertyinswedenlivingabroad/propertytaxassessmentinsweden.4.676f4884175c97df419274b.html> (Дата звернення 21.09.2025)

21. Property Valuation and Taxation in The Netherlands URL: <https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/conferency/Netherlands%20version.pdf> (Дата звернення 21.09.2025)

22. Ela Ertunç, Zlatica Muchová, Hrvoje Tomić and Jaroslaw Janus. Legal, Procedural and Social Aspects of Land Valuation in Land Consolidation: A Comparative Study for Selected Central and Eastern Europe Countries and Turkey. Land 2022, 11(5), 636; <https://doi.org/10.3390/land11050636> (Дата звернення 21.09.2025)

23. Baugesetzbuch (BauGB) URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html> (Дата звернення 21.09.2025)

24. Interagency Land Acquisition Conference UNIFORM APPRAISAL STANDARDS FOR FEDERAL LAND ACQUISITIONS. 2016 URL: <https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf>(Дата звернення 21.09.2025)

25. Assessment Act, R.S.O. 1990, с. A.31 URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/90a31> (Дата звернення 21.09.2025)

26. Basic Land Act (Act No. 84 of 1989) URL: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4452/en> (Дата звернення 21.09.2025)

27. The Dutch property tax system URL: <https://www.waarderingskamer.nl/en/the-dutch-system> (Дата звернення 21.09.2025)

28. Державна казначейська служба України. Довідник показників нормативної грошової оцінки с/г угідь: URL: [https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/01/dovidnyk\\_ngo\\_1\\_ga\\_sg\\_ugid\\_-2019\\_2025-13.01.xls](https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/01/dovidnyk_ngo_1_ga_sg_ugid_-2019_2025-13.01.xls) (Дата звернення 21.09.2025)

29. Патиченко О. М. Геоінформаційне моделювання в нормативній грошовій оцінці земель малих населених пунктів: Часопис картографії. 2016. Вип. 13. С. 53-66.

30. Патиченко О. М. Тематичні карти в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів: Часопис картографії. 2013. Вип. 9. С. 23-30.

31. Розробка сучасної методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та порядку її проведення: звіт про науково-дослідну роботу / Палеха Ю. М., Соломаха І. В., Патиченко О. М., Лихогруд О.М.: ДП УДНДППМ «Діпромісто», 2012. 70 с.

32. Оцінка земель і картографічне забезпечення функціонування територіальних громад / Ковальчук І.П., Шевченко О.В., Тихенко Р.В., Опенько І.А., Тихенко О.В., Жук О.П., Андрейчук Ю.М., Ковальчук А.І., Степчук Я.А. Київ, 2021. Том 1. Том 2.

33. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. URL: [http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57](http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57)

34. Величко В., Мартин А., Новаковська І. Моніторинг ґрунтів України - проблеми землевпорядного, ґрунтознавчого та наукового забезпечення. Вісник аграрної науки. (2020). Випуск 7 (808), 5-16. URL: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk202007-01>

35. Тихенко О.В. Рациональне використання сільськогосподарських земель: проблеми та перспективи їх вирішення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. 76-81 с. URL: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2016.01.076>

36. Ковальчук І. П., Патиченко О. М. Особливості прояву та врахування інженерно-інфраструктурних локальних факторів при нормативній грошовій

оцінці земель населених пунктів: Часопис картографії. 2016. Вип. 16. С. 6-23.

37. Новаковська І.О., Бавровська Н.М. Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель : навчальний посібник, 2023. - 380 с. URL: <https://dglip.nubip.edu.ua/handle/123456789/10651>

38. Бурбан О.В., Бутенко Є.В. Проблеми та напрями удосконалення грошової оцінки землі в Україні // Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 17–18 листопада 2022 р.) / НААН України, Інститут землекористування. - К. : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2022. – С. 146 – 149 URL: <https://dglip.nubip.edu.ua/handle/123456789/9550>

39. Мединська Н.В. Кадастр як інструмент планування розвитку територій. Агросвіт. 2017. № 19-20. С. 37-42. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation\\_for\\_view=14c3Pa8AAAAJ:kNdYIx-mwKoC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:kNdYIx-mwKoC)

40. Новаковська, І. О., Гунько, Л. А., & Долинський, І. М. (2023). Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія-К. Видавничий центр НУБіП України (дата звернення 15.09.2025).

41. Мединська Н.В. Публічність містобудівної документації, як передумова ефективного громадського контролю за розвитком урбаністичних систем. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1-2. 41-46. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation\\_for\\_view=14c3Pa8AAAAJ:5nxA0vEk-isC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:5nxA0vEk-isC) (дата звернення 15.09.2025).

42. Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: монографія. Григорецька І. І., Ізбаш К. С., Домброван Н. В. – Одеса: видавець Букаєв Вадим Вікторович, 2019. – 142 с. URL: <https://dspace.oduvs.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1977ce92-168d-44b4-b76b-b3502fa399f0/content> (дата звернення 21.09.2025).

43. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її

проведення. Агросвіт. 2015. № 11. С. 24–30. URL: [http://www.agrosvit.info/pdf/11\\_2015/5.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/11_2015/5.pdf) (дата звернення 22.09.2025).

44. Дорош О.С., Мельник Д.М., Дорош А.Й.. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. Збалансоване природокористування, (2017) № 3. С. 97-104. (дата звернення 22.09.2025).

45. Аналіз виконання місцевих бюджетів за 2024 рік. Децентралізація: Веб-сайт URL: <https://decentralization.ua/news/19387> (дата звернення 25.09.2025).

46. Плата за землю - інвестиція у розвиток громад Київщини: понад 1 млрд грн надійшло до місцевих бюджетів за п'ять місяців 2025 року. Головне управління ДПС у Київській області: веб-сайт URL: <https://kyivobl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/906251.html> (дата звернення 25.09.2025).

47. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. наукове видання / Ю.М. Палеха. – К. : Профі, 2006. – 324 с. (дата звернення 25.09.2025).

48. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібн. / Ю.Ф. Дегтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с. (дата звернення 25.09.2025).

49. Перович Л.М. Оцінка нерухомості : навч. посібн. / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. – МОН Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с. (дата звернення 25.09.2025).

50. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К.: ЦУЛ, 2009. – 434 с. (дата звернення 25.09.2025).

51. Кравченко Ю.В. Структура і функції інформаційної інфраструктури землеоціночної діяльності / Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2008. – Вип. 29. – С. 114 – 119. (дата звернення 25.09.2025).

52. Кравченко Ю.В. Аналіз стану інформаційних ресурсів оціночної діяльності / Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. –

К. : КНУБА, 2008. – Вип. 30. – С. 155 – 160. (дата звернення 25.09.2025).

53. Кравченко Ю.В. Визначення функцій належності характеристик земельних ділянок при застосуванні теорії нечітких множин для пошуку аналогів / Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2009. – Вип. 34. – С. 241 – 249. (дата звернення 25.09.2025).

54. Кравченко Ю.В. Профіль метаданих для опису проектів експертної грошової оцінки земельних ділянок в пошукових інформаційних мережах / Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2010. – Вип. 36. – С. 214 – 224. (дата звернення 25.09.2025).

55. Кравченко Ю.В. Склад та структура бази даних проданих земельних ділянок/ Ю.В. Кравченко // Інженерна геодезія. – К. : КНУБА, 2010. – Вип. 55. – С. 94 – 100. (дата звернення 25.09.2025).

56. Войтенко С.П. Моніторинг земельного ринку / С.П. Войтенко, Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2010. – Вип. 36. – С. 59 – 62. (дата звернення 25.09.2025).

57. Лященко А.А. Застосування нечітких множин для експертної грошової оцінки земельних ділянок методом зіставлення / А.А. Лященко, Ю.В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2009. – Вип. 35. – С. 224 – 231. (дата звернення 25.09.2025).

58. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (Дата звернення 20.09.2025)

## **ДОДАТКИ**

## Додаток А

## МОНІТОРИНГ

стану об'єкта оцінки за період: виконання попередньої нормативної грошової оцінки – виконання поточної нормативної грошової оцінки

№№	Назва показника	Значення на початок року виконання попередньої оцінки	Значення на початок року виконання поточної оцінки
1	2	3	4
1.	Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки земель населеного пункту	ДП «Київський інститут землеустрою»	ТОВ «ГеоФекторі»
2.	Рік виконання нормативної грошової оцінки	2016	2022
3.	Площа населеного пункту, га	1579,3	1579,3
3.1.	У тому числі : територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м <sup>2</sup> земель міста	572,1621	633,1968
4.	Чисельність населення, тис.осіб.	2029	1770
5.	Середня (базова) вартість 1м <sup>2</sup> земель міста	97,86	161,82

## Додаток Б

## Анкета експертної оцінки села Пухівка

Критерії оцінки економічної цінності	Оціночний район 1	Оціночний район 2	Оціночний район 3	Оціночний район 4	Оціночний район 5	Оціночний район 6
Близькість до центру громади	5	5	5	3	3	3
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	3	4	5	4	5	4
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	4	4	4	4	4	4
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	5	5	5	5	5	5
Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	4	2	5	3	5	2
Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	4	5	4	5	5	5
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	2	3	3	1	2	2
Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	3	2	4	3	2	2
<b>Сума балів</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>27</b>
Середня сума балів оцінки	30,167					
Км4	0,994	0,994	1,160	0,928	1,028	0,895
<b>Грошова оцінка 1 м2 земель</b>	<b>160,93</b>	<b>160,93</b>	<b>187,75</b>	<b>150,20</b>	<b>166,29</b>	<b>144,83</b>

## КРИТЕРІЇ

## бальної оцінки економічної цінності оціночних районів

Критерії оцінки економічної цінності	Бальна оцінка та примірний опис критерію економічної цінності оціночного району				
	5 балів	4 бали	3 бали	2 бали	1 бал
<b>Основні критерії</b>					
<b>Близькість до центру громади</b>	у центрі громади	суміжний із центром громади, віддаленість від центру громади до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	черезсмужний із центром громади, віддаленість від центру громади до 15 хвилин на автомобілі	черезсмужний із центром громади, віддаленість від центру громади до 30 хвилин на автомобілі	черезсмужний із центром громади, віддаленість від центру громади до 1 години і більше на автомобілі
<b>Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення</b>	виїзд на автомобільну дорогу	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 15 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 30 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу понад 30 хвилин на автомобілі
<b>Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)</b>	розміщено автовокзал (автостанцію) та/або залізничний вокзал (станції)	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 15 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 30 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) понад 30 хвилин на автомобілі
<b>Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення</b>	відсутні	наявний прояв одного з видів забруднення до 25 відсотків району	наявний прояв одного виду забруднення від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів забруднення від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів забруднення більше 50 відсотків району

<b>Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення</b>	забезпечений зеленими насадженнями, водними об'єктами більш як 50 відсотків району, наявні місця масового відпочинку населення	забезпечено зеленими насадженнями, водними об'єктами від 25 до 50 відсотків району	забезпечено зеленими насадженнями, водними об'єктами до 25 відсотків району	наявні зелені насадження або водні об'єкти	наявні незначні та поодинокі зелені насадження
<b>Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)</b>	відсутні	наявні незначні та поодинокі прояви одного із видів фактора до 25 відсотків району	наявний прояв одного із видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора забруднення більше 50 відсотків району
<b>Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)</b>	забезпечений усіма видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як трьома видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як двома видами інженерної інфраструктури	забезпечено не менш як одним видом інженерної інфраструктури	інженерна інфраструктура відсутня

**Визначення зонального коефіцієнта та грошової оцінки 1м<sup>2</sup> в межах  
земле оціночних районів**

<b>Землеоціночні райони</b>	<b>Км4</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup></b>
1	0,994	160,93
2	0,994	160,93
3	1,160	187,75
4	0,928	150,2
5	1,028	166,29
6	0,895	144,83
<b>Максимальне значення</b>	<b>1,160</b>	<b>187,750</b>
<b>Мінімальне значення</b>	<b>0,895</b>	<b>144,830</b>

## КОЕФІЦІЄНТ,

який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)

Місто, що формує зону впливу	Об'єднані територіальні громади, що входять до зони впливу	Коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)
Київ	Бориспільська міська, Вороньківська сільська, Гірська сільська, Золочівська сільська, Пристолична сільська Бориспільського району, Броварська міська, Великодимерська селищна, Зазимська сільська, Калинівська селищна, Калитянська селищна Броварського району, Білогородська сільська, Бородянська селищна, Борщагівська сільська, Бучанська міська, Вишнева міська, Гостомельська селищна, Дмитрівська сільська, Ірпінська міська, Коцюбинська селищна, Макарівська селищна, Немішайська селищна, Пісківська селищна Бучанського району, Вишгородська міська, Димерська селищна, Петрівська сільська, Пірнівська сільська Вишгородського району, Васильківська міська, Кагарлицька міська, Козинська селищна, Обухівська міська, Ржищівська міська, Українська міська Обухівського району, Бишівська сільська, Боярська міська, Гатненська сільська, Глевахівська селищна, Калинівська селищна, Кожанська селищна, Томашівська сільська, Фастівська міська, Феодосіївська сільська, Чабанівська селищна Обухівського району Київської області	1,5

## Грошова оцінка земель різного функціонального призначення

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	Оціночний район 1	Оціночний район 2	Оціночний район 3	Оціночний район 4	Оціночний район 5	Оціночний район 6
розділ	підрозділ								
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення								
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.05	Для індивідуального садівництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.06	Для колективного садівництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.07	Для городництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільськогосподарства	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08

	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01- 01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
Секція В	Землі житлової та громадської забудови								
2	Землі житлової забудови								
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83

02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
02.06	Для колективного гаражного будівництва	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
02.07	Для іншої житлової забудови	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
02.08	Для цілей підрозділів 02.01- 02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5	241,39	241,39	281,62	225,30	249,44	217,25
02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово- розважальної та ринкової інфраструктури	1,5	241,39	241,39	281,62	225,30	249,44	217,25
02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
3	Землі громадської забудови							
03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38

03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08
03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08
03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08
03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5	402,31	402,31	469,37	375,49	415,73	362,08
03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
03.16	Для цілей підрозділів 03.01- 03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42

		заповідного фонду							
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2	321,85	321,85	375,49	300,40	332,58	289,67
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення								
4	Землі природно-заповідного фонду								
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42

	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
5	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
Секція D	Землі оздоровчого призначення								
6	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01- 06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
Секція	Землі рекреаційного призначення								

E									
7	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.04	Для колективного дачного будівництва	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01- 07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
Секція G	Землі історико-культурного призначення								
8	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01- 08.03,	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42

		08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду							
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
Секція Н									
9	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	09.02	Для іншого лісогопідприємства призначення	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01- 09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісогопідприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
Секція І	Землі водного фонду								
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65	104,60	104,60	122,04	97,63	108,09	94,14

10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.06	Для сінокосіння	1	160,93	160,93	187,75	150,20	166,29	144,83
10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2	193,11	193,11	225,30	180,24	199,55	173,80
10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.09	Для проведення науково- дослідних робіт	0,7	112,65	112,65	131,42	105,14	116,40	101,38
10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65	104,60	104,60	122,04	97,63	108,09	94,14
10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.12	Для цілей підрозділів 10.01- 10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1	16,09	16,09	18,77	15,02	16,63	14,48
10.14	Водні об'єкти загального користування	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42
10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями	0,5	80,46	80,46	93,87	75,10	83,15	72,42

### Додаток И

**Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним призначенням (Кмц) 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**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади											
	менше 0,2 тис. осіб	від 0,2 до 0,5 тис. осіб	від 0,5 до 1 тис. осіб	від 1 до 5 тис. осіб	від 5 до 20 тис. осіб	від 20 до 50 тис. осіб	від 50 до 100 тис. осіб	Від 100 до 250 тис. осіб	Від 250 до 500 тис. осіб	від 500 до 1000 тис. осіб	від 1000 до 1500 тис. осіб	більше 1500 тис. осіб
Київська	1,351	1,272	1,298	1,336	1,216	1,072	1,142	0,881	1	1	1	1

## Додаток К

**Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за межами населених пунктів)**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)
Київська	1,08

## Додаток Л

**КОЕФІЦІЄНТ,  
який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	
	землі оздоровчого призначення	землі історико-культурного призначення
Київська область	1	0,8

**КОЕФІЦІЄНТ,  
який враховує категорію лісів (Клк)**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	
	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	експлуатаційні ліси
	0,942	0,558