

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**ГРУПА ГЗО<sub>М</sub>-24-1**

**ГАВРИЛЮК А.В.**

**2025**



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ  
УНІВЕРСИТЕТ НАФТИ І ГАЗУ**

Інститут архітектури та будівництва

«ІФНТУНГ-ДонНАБА»

**Гаврилюк Андрій Володимирович**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**УДК 743.7**

(індекс)

## **МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**АНАЛІЗ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ**

**НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ**

**ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

(назва роботи)

**Оцінка землі та нерухомого майна**

(назва освітньої програми)

**193 Геоземієзнавство та землеустрій**

(шифр і назва спеціальності)

**Андрій Гаврилюк, студент групи ГЗОм-24-1**

(підпис, ім'я та ПРІЗВИЩЕ здобувача освітнього ступеня)

**Науковий керівник**

**к.т.н, доцент Леся ПЕРОВИЧ**

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

**Допущено до захисту**

**Завідувач кафедри**

**проф.**

**Микола ПРИХОДЬКО**

(посада)

(підпис)

(дата)

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

**Рецензент**

**доц.**

**к.е.н. Ірина БОДНАРУК**

(посада)

(підпис)

(дата)

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

**Івано-Франківськ**

**2025**

**Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу**

(повне найменування вищого навчального закладу)

Інститут *архітектури та будівництва «ІФНТУНГ-ДонНАБА»*

Кафедра *геодезії та землеустрою*

Освітній рівень *магістр*

Спеціальність *193 Геодезія та землеустрій*

Освітня програма *Оцінка землі та нерухомого майна*

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри *геодезії та землеустрою*

**проф. Микола ПРИХОДЬКО**

"\_\_" \_\_\_\_\_ р.

## **ЗАВДАННЯ**

### **НА МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

**Гаврилюку Андрію Володимировичу**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**1. Тема роботи: «АНАЛІЗ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ  
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ»**

**керівник роботи к.т.н, доцент Леся ПЕРОВИЧ**

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

затверджена наказом вищого навчального закладу від «28» листопада 2025 року  
№743/7

**2. Строк подання студентом роботи 15 грудня 2025 року**

**3. Вихідні дані до роботи матеріали переддипломної практики, статистичні дані**

**4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**

1. Теоретико-методичні основи нормативної грошової оцінки земель

1. Перспективи впровадження масової оцінки земель у контексті заміни  
нормативної грошової оцінки

3. Система організації нго земель на прикладі земельної ділянки в с. Загвіздя  
Загвіздянської сільської ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області

**5. Перелік графічного матеріалу: Находження до місцевих бюджетів за  
кварталами, 2021-2023р.р. (млрд.грн.); Частка плати за землю від загальних**

надходжень місцевих бюджетів, 2021-2023 рр; Порівняння середньої ціни продажу земельних ділянок та їх нормативної грошової оцінки (за період з 01.07.2021 по 20.06.2024 рр); Критерії порівняння нормативної грошової оцінки (НГО) та масової оцінки земель; Критерії визначення нормативної грошової оцінки (НГО) та масової оцінки земель; Мета оцінювання; Джерела даних; Частота оновлення; Залежність від ринкової кон'юнктури; Географічне розміщення села Загвіздя; Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

6. Дата видачі завдання: 01.10.2025 р.

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів бакалаврської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітки
1	Отримання завдання на виконання магістерської роботи. Опрацювання рекомендованої літератури по темі	15.10.25-28.10.25	
2	Складання попереднього плану та змісту магістерської роботи	29.10.25-1.11.25	
3	Аналіз та перспективи розвитку системи нормативної грошової оцінки земель в Україні	5.11.25-27.11.25	
4	Складання висновків	29.11.25-3.12.25	
5	Оформлення магістерської роботи	4.12.25-10.12.25	

Студент \_\_\_\_\_ **Андрій Гаврилюк**  
(підпис) (ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

Керівник роботи \_\_\_\_\_ **к.т.н, доцент Леся ПЕРОВИЧ**  
(підпис) (науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

## РЕФЕРАТ

Розрахунково-пояснювальна записка: 65 сторінок тексту, 3 таблиця, 4 рисунків, 1 формула, 4 діаграми, використано 25 джерела інформації.

**Об'єкт дослідження** є процес здійснення нормативної грошової оцінки земель.

**Предмет дослідження** є теоретичні, методичні та прикладні аспекти нормативної грошової оцінки земель, а також шляхи вдосконалення механізмів її застосування в Україні.

**Метою роботи** є комплексний аналіз теоретичних, методологічних та практичних засад функціонування системи нормативної грошової оцінки земель в Україні та формування рекомендацій щодо її подальшого розвитку й удосконалення.

У роботі проаналізовано систему нормативної грошової оцінки земель як важливий інструмент економічного регулювання у сфері земельних відносин, що відіграє ключову роль у формуванні доходів місцевих бюджетів, забезпеченні удосконалення підходів використання земельних ресурсів та визначенні рівня плати за землю.

У першому розділі визначено зміст і сутність основних понять, що стосуються нормативної грошової оцінки земель в Україні. Показано, що економічний потенціал держави значною мірою залежить від точності, об'єктивності та актуальності оцінювання земельних ресурсів. Розглянуто підходи, що застосовуються у різних країнах, зокрема моделі визначення базової вартості земель залежно від їхнього цільового призначення, природних характеристик та місця розташування.

У другому розділі проаналізовано функціональні можливості масової оцінки, технології її проведення, просторові моделі, а також механізми формування ринково обґрунтованої вартості земельних ділянок. Особливу увагу приділено її перевагам порівняно з нормативною грошовою оцінкою та можливостям практичного впровадження в Україні для забезпечення прозорості, точності та ефективності земельної політики.

У третьому розділі проведено аналіз стану застосування НГО земель в Україні, зокрема в сфері удосконалення земельних відносин та децентралізації. Окремо розглянуто результати оновлення нормативної оцінки для земель різних категорій, динаміку зміни показників вартості та їх вплив на загальний рівень плати за землю. У межах практичної частини розділу проведено аналіз вартості земельної ділянки за нормативами для земель промисловості .

**МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ, ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ, ЗЕМЕЛЬНА  
ДІЛЯНКА, НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ, РИНКОВІ  
ВІДНОСИНИ**

## REPORT

Explanatory Note: 65 pages of text, 3 tables, 4 figures, 1 formula, 4 diagrams, and 25 information sources used.

**The object** of the study is the process of conducting the normative monetary valuation of land.

**The subject** of the study includes the theoretical, methodological, and applied aspects of normative monetary valuation of land, as well as the ways to improve the mechanisms of its application in Ukraine.

**The purpose** of the work is to provide a comprehensive analysis of the theoretical, methodological, and practical foundations of the normative monetary valuation system in Ukraine and to formulate recommendations for its further development and improvement.

The study analyzes the system of normative monetary valuation of land as an important instrument of economic regulation in the field of land relations, which plays a key role in forming local budget revenues, ensuring the efficient use of land resources, and determining the amount of land payments.

The first chapter defines the content and essence of key concepts related to normative monetary valuation of land in Ukraine. It demonstrates that the economic potential of the state largely depends on the accuracy, objectivity, and relevance of land valuation. Various international approaches are examined, including models for determining the base value of land depending on its intended use, natural characteristics, and location.

The second chapter analyzes the functional capabilities of mass appraisal, the technologies used for its implementation, spatial models, and the mechanisms for determining market-based values of land parcels. Special attention is given to its advantages compared to normative monetary valuation and to the prospects for its practical implementation in Ukraine to enhance transparency, accuracy, and the overall effectiveness of land policy.

The third chapter presents an analysis of the current state of applying normative monetary valuation in Ukraine, particularly in the context of land reform and

decentralization. It examines the results of valuation updates for different land categories, the dynamics of value indicators, and their impact on the overall level of land payments. Within the practical section, a normative monetary valuation of industrial land for use category.

**MASS APPRAISAL OF LAND, DECENTRALIZATION, LAND PLOT,  
NORMATIVE MONETARY VALUATION OF LAND, MARKET RELATIONS**

## ЗМІСТ

ВСТУП	8
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	11
1.1 Історичні етапи розвитку оціночної практики в Україні	11
1.2 Поняття, сутність і роль нормативної оцінки земель	17
1.3 Методи та підходи до оцінювання земель у зарубіжних державах	21
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	25
РОЗДІЛ 2. ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У КОНТЕКСТІ ЗАМІНИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	27
2.1 Масова оцінка земель, як альтернатива електронної цифрової економіки	27
2.2 <i>Еквівалент ціноутворення вартості земельної ділянки створений масовою оцінкою земель</i>	34
2.3 Технології та просторове моделювання масової оцінки земельних ділянок	38
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	45
РОЗДІЛ 3 СИСТЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ НГО ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В С. ЗАГВІЗДЯ ЗАГВІЗДЯНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	45
3.1 Порядок визначення нормативної вартості земель	45
3.2 Відмінні принципи розрахунку НГО та масової оцінки земель.	49
3.3 Напрями регулювання земле-оціночної діяльності при функціонуванні ринку земель	54
3.4 Розрахунок нормативно- грошової оцінки земель с. Загвіздя Загвіздянської сільської ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області	56
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	65
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	67
СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ	70

## ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — це величина капіталізованого рентного доходу, отриманого із землі, яка визначається відповідно до затверджених методик та правил. Дані такої оцінки використовують для обчислення земельного податку, визначення розміру державного мита під час укладання угод міни, дарування чи спадкування земельних ділянок, а також для встановлення орендної плати за землі державної та комунальної власності. Крім того, результати нормативної оцінки застосовуються при розрахунку втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, а також під час формування систем економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

**Актуальність теми.** Нормативна грошова оцінка земель в Україні є ключовим елементом державного регулювання земельних відносин та базовим інструментом визначення розміру плати за землю. Вона використовується для встановлення земельного податку, орендної плати, ціни продажу земель державної та комунальної власності, а також для розрахунку втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. У контексті земельної реформи та впровадження ринкових механізмів особливої ваги набуває формування об'єктивної, методично обґрунтованої та актуальної системи нормативної оцінки.

Незважаючи на активний розвиток ринку земель, саме нормативна грошова оцінка залишається фіскальним інструментом, який безпосередньо впливає на доходи місцевих бюджетів та економічні умови використання земельних ресурсів. Вона забезпечує уніфікований підхід до оцінювання земель на основі їхнього цільового призначення, якості та місця розташування, що має важливе значення для збалансованої земельної політики.

Актуальність дослідження також зумовлена потребою вдосконалення нормативно-правової бази, оновлення методик оцінювання, підвищення точності й прозорості розрахунків, а також гармонізації національних підходів із міжнародними стандартами.

**Мета і завдання дослідження.** Метою роботи є комплексний аналіз теоретичних, методологічних та практичних засад функціонування системи нормативної грошової оцінки земель в Україні та формування рекомендацій щодо її подальшого розвитку й удосконалення.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правові акти, що регулюють проведення нормативної грошової оцінки земель;
- висвітлити теоретичні підходи до оцінювання земель з урахуванням їх природних, економічних та соціальних характеристик;
- оцінити сучасний стан застосування нормативної оцінки у сфері земельного оподаткування та оренди;
- визначити проблеми та обмеження діючої системи оцінювання;
- запропонувати шляхи вдосконалення методичних засад нормативної оцінки земель, включаючи використання геоінформаційних технологій;
- обґрунтувати потенційні напрями інтеграції нормативної оцінки з ринковими механізмами формування вартості земельних ресурсів.

**Об'єкт дослідження** — процес здійснення нормативної грошової оцінки земель.

**Предмет дослідження** — теоретичні, методичні та прикладні аспекти нормативної грошової оцінки земель, а також шляхи вдосконалення механізмів її застосування в Україні.

**Методи дослідження.** У роботі використано сучасні положення економічної теорії, методи системного аналізу, порівняльно-правовий аналіз, економіко-математичне моделювання та елементи геоінформаційного картографування, що дозволило комплексно дослідити особливості нормативної оцінки.

**Наукова новизна отриманих результатів.** У роботі сформовано науково обґрунтовані підходи до вдосконалення системи нормативної грошової оцінки земель з урахуванням сучасних потреб управління земельними ресурсами. Запропоновано напрями модернізації методик оцінювання, що дозволять підвищити точність визначення вартості земель, забезпечити об'єктивність

фіскальних розрахунків та створити підґрунтя для інтеграції нормативної та ринкової оцінки.

**Практичне значення роботи** полягає у розроблених рекомендаціях щодо оновлення та оптимізації механізмів проведення нормативної оцінки. Запропоновані підходи спрямовані на підвищення ефективності оподаткування, формування збалансованої земельної політики та забезпечення економічної стабільності територіальних громад.

# РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

## 1.1 Історичні етапи розвитку оціночної практики в Україні

Земельно-кадастрові та оціночні процедури в Україні мають тривалу історію, що бере початок ще з періоду перебування українських земель у складі Великого князівства Литовського, Російської імперії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії та Чехословаччини. Потреба визначати цінність землі виникала як через інтереси панівних держав, так і через практичні запити землевласників. Здавна давні слов'янські народи вважали землю життєдальницею. Першими оцінювачами були хлібороби. Хоча вони не володіли знаннями щодо хімічного чи фізичного складу ґрунтів, оцінювання ґрунтів проводили на основі багаторічних спостережень. Землероби розуміли, що ґрунти, які відрізняються зовнішніми ознаками — кольором, структурою, складністю обробки — відрізняються й родючістю. Найціннішими вони вважали чорні та темно-сірі ґрунти, тоді як світлі ґрунти оцінювали як малопродуктивні.

Першу спробу дати якісну оцінку українським землям було здійснено в період входження території України до складу Великого князівства Литовського, під час проведення волочної реформи. Її основною метою було усунення безладдя в землекористуванні, збільшення площ орних земель для вирощування товарного зерна та формування фільварків, що оперілася на примусову працю селян і трипільній системі. У ході цієї зміни були впорядковані межі селянських земельних паїв, а земельні наділи класифіковано по якості ґрунтів — на добрі, середні та погані. Ці показники враховувалися як при визначенні розміру волока, так і під час оподаткування.

Земельно-оціночні роботи на західноукраїнських землях мають давню традицію та пов'язані з упровадженням австро-угорського, польського й чеського земельних кадастрів. Найбільш розвиненим вважався австро-угорський кадастр, на принципах і процедурі якого ґрунтувалися польський,

чеський та інші кадастрові системи. У 1785 році, за правління імператора Йосифа II, Австрія розпочала роботи зі створення комплексного земельного кадастру, які виконувало Міністерство землеробства й аграрних реформ. Основним завданням цих робіт було проведення перепису та оцінки земель із метою справедливого розподілу державного податку між власниками. Цей кадастр отримав назву Йосифінської метрики (1785–1788 рр.), а пізніше — Францисканської метрики (1819–1920 рр.).

Після приєднання Галичини австрійська монархія здійснила низку адміністративних, фінансових і земельних перетворень, головною метою яких було посилення використання ресурсів західноукраїнських територій. Спочатку уряд Австрії мав намір упровадити податкову систему на основі так званих фасій — статистичних даних про прибутковість земель, які надавали самі власники. Проте через суб'єктивність таких відомостей вони не відображали реального стану справ і виявилися непридатними для справедливого оподаткування.

У зв'язку з цим у 1785 році було розпочато перший загальний перепис і оцінювання земельних угідь. Проведення цих робіт доручалося місцевим комісіям, до складу яких входили вїт, присяжні та шість обраних громадою представників — так звані «мужі довіри». Діяльність комісій відбувалася під контролем циркулярного комісара, економа й інженера, а загальний нагляд за процесом здійснювала Генеральна урбаріальна комісія провінції.

Процедура починалася з визначення меж громади, після чого проводився обмір земельних наділів, що входили до її складу. Не підлягали вимірюванню лише скелясті місцевості, важкодоступні гірські ділянки, а також громадські та польові дороги. Площі земель визначалися за місцевими мірками з подальшим переведенням їх в австрійські морги. Усі вимірювання та оцінка доходності здійснювалися в присутності членів комісії та власника ділянки.

За підсумками роботи складався офіційний протокол, у якому фіксувалися результати обміру й оцінки прибутковості земель. Документ зберігався у вїта громади або в місцевого священника, і кожен охочий мав можливість перевірити достовірність внесених даних. Кадастрові роботи,

розпочаті в 1785 році, було завершено у 1788 році, хоча спочатку їх планували виконати значно швидше, що свідчить про складність і трудомісткість процесу.

Головним завданням цих заходів було замінити селянські повинності у формі панщини та натуральних поборів грошовим податком, розмір якого залежав від площі й якості землі та сплачувався поміщикам.

Заходи щодо оцінки земель, запроваджені Йосифом II, викликали невдоволення заможних верств населення. Великі землевласники прагнули, щоб оцінювання ґрунтів здійснювалося на основі відомостей, які вони самі подавали, тобто за фасіями. Одже після смерті Йосифа II вони спромоглися зняття податкової системи, що ґрунтувалася на результатах земельної оцінки. Унаслідок цього зібрані матеріали фактично не були використані.

Попри попередні невдачі, австрійська влада не відмовилася від наміру використовувати для розподілу поземельного податку більш достовірні дані, ніж ті, які подавали самі платники. Майже через два десятиліття після завершення робіт над Йосифінським кадастром уряд Австрії у 1817 році ухвалив рішення тимчасово застосувати його матеріали для податкових цілей. При цьому планувалося оновити Йосифінську метрику, врахувавши зміни, що відбулися з 1788 року у структурі землеволодінь, площах та продуктивності земель. Оновлення кадастру в Галичині виконували переважно у 1819–1820 роках, хоча в окремих округах роботи тривали до 1823 року і довше. У результаті було створено матеріали тимчасового, або так званого провізорного, Францисканського кадастру.

Кадастрові роботи проводилися в межах округів, повітів, гмін. Облік і опис земель проводили в земельних масивах секціях. Кількість ділянок загалом і в межах секцій, що належали одному землевласнику, була великою. Наприклад, у гміні Бережок Самбірського округу Львівської області станом на 1852 р. у володінні 48 дворів налічувалося 1743 земельні ділянки. У середньому на двір це становило 30-40 ділянок. Якщо взяти до уваги, що загальна площа окремих земель гміни становила 392 йоха, то на ділянку припадало у середньому 0,22 йоха. Така форма поземельного устрою общинного землеволодіння створювала перешкоди для введення багатопільних сівозмін,

по ліпшення агротехніки, впровадження механізації тощо, тому й дохідність селянських земель була низькою. У Галичині 1828 р. був введений новий земельний кадастр, відомий під назвою “дефінітум”. Він піддавався декілька разів ревізіям (переглядам), зокрема 1869 р. і 1896 р. Цей кадастр з незначними змінами існував на території Галичини аж до 1939 р. На відміну від попередніх кадастрів, за якими оцінка земель іноді проводилася за валовим доходом, за кадастром “дефінітум” оцінка земель виражалася за розміром чистого доходу. Оцінці підлягали такі угіддя: орні землі; сади; виноградники; сінокоси; пасовища; ліси; озера; болота; ставки; непридатні для сільського господарства землі та землі, вилучені зі сільськогосподарського використання. Іншими словами, оцінці підлягали всі земельні угіддя, що поділялися на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів та їх фізико-хімічних властивостей, висоти над рівнем моря, кліматичних умов, меліоративного стану, шляхів сполучення тощо. Класи земель встановлювалися залежно від розміру чистого доходу з різних за якістю земель за 15-річний період на підставі таких відомостей: середні ринкові ціни всіх продуктів землеробства; вартість робочої сили і ціна робочої худоби; ціна та орендна плата за окремі земельні ділянки, маєтки і господарства; звіти з господарських книг про валовий дохід і затрати виробництва. [25]

Оцінювання орних земель здійснювалося з урахуванням чистого доходу від вирощування тієї сільськогосподарської культури, яка займала домінуюче місце у структурі посівів. При цьому брали до уваги середні багаторічні показники врожайності, рівень ринкових цін, а також сукупність інших факторів, що впливали на формування прибутку. Вартість сінокосів визначалася залежно від продуктивності трав'яного покриву та якісних характеристик сіна, зокрема його кормової цінності. Оцінка пасовищ проводилася шляхом порівняння їхньої продуктивності з найменш урожайними сінокосами, тоді як гірські пасовищні угіддя (полонини) визначалися виходячи з розміру плати за випас однієї голови худоби. Лісові землі оцінювалися відповідно до обсягів натурального доходу, отриманого від заготівлі деревини твердих або м'яких порід, а у випадках їх систематичного використання для

випасу худоби додатково враховувався й відповідний дохід. Болота підлягали окремому оцінюванню, яке залежало від рівня розвитку рослинності та наявності тваринного світу.

Поділ земель на класи здійснювався шляхом зіставлення кожної окремої ділянки з типовим ґрунтом, який спеціально створена комісія визначала як зразковий. За матеріалами архівних джерел встановлено, що рівень земельної дохідності в Галичині був загалом невисоким, а переважна частина ріллі належала до III–V класів. Для наочного відображення відмінностей у чистому доході з одного морга орної землі застосовували такі орієнтовні показники: для земель I класу — 5 злотих, II класу — 2 злотих, III класу — 1 злотий, IV класу — 0,5 злото, V класу — 0,2 злото.[1]

Земельно-кадастрові роботи завершувалися складанням зведених таблиць, у яких фіксували площі та дохідність земельних ділянок кожної громади. На їх основі визначали площі угідь, що підлягали оподаткуванню, а також обчислювали річні суми чистого доходу. Усі результати кадастрових робіт наносили на кадастрові карти.

Важливим етапом у розвитку земельно-оціночних робіт у Галичині стало створення польського земельного кадастру (1935 р.). Його основою слугувала методика оцінювання земель, запозичена з австро-угорських кадастрових систем. Оцінювали шість основних категорій угідь: рілля, городи, сінокоси, пасовища, водойми та ліси; ці категорії поділяли на три класи, а всі інші види угідь — на шість. Класи визначали за відповідними характеристиками.[1]

Для віднесення ріллі до певного класу враховували гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим і можливість меліорації, особливості рельєфу та середню врожайність головної культури. Усі ці фактори оцінювали у вигляді певної кількості пунктів (балів), що й зумовило назву “пунктовий” метод оцінки. Сукупність якісних характеристик ґрунту виражали сумою від 24 до 100 пунктів, яка й відображала різницю в чистому доході.

Пунктовий метод оцінювання земель виник у Німеччині, коли в середині XIX століття Бірнбаум, Іпфанштіл, а згодом Гвідо Крафт запропонували визначати продуктивність ґрунтів у балах. У межах цього підходу виділяли

десять природних властивостей (так званих моментів), кожен з яких оцінювали за десятилюбальною шкалою. До них належали: глибина ґрунту, тип підґрунтя, в'язкість, легкість обробітку, здатність до вбирання вологи, теплота й вологість, ступінь перемішування компонентів, запас поживних речовин, культурний стан та перелік основних рослин, придатних до вирощування.

Пунктовий метод застосовували не лише в Галичині, а й на інших територіях. Проте він мав недоліки: відбір і оцінка природних властивостей ґрунтів часто були суб'єктивними, а також не враховувалося, що всі ці властивості впливають на врожай одночасно, у взаємозв'язку, або можуть навіть взаємно виключати одна одну.

Починаючи з 1919 року на незначній території Галичини земельно-кадастрові роботи вели фінансові органи Чехословаччини, в їхній основі яких також була методика австро-угорського кадастру. Зазначимо, що чеське відомство кадастрових вимірювань більше уваги приділяло геодезичним і картографічним дослідженням.

Результати земельно-оціночних робіт у Галичині в різні періоди мали фіскальну спрямованість, тобто проводилися з метою оподаткування. Чистий кадастровий дохід культурної землі, площа якої становила 96,5 % від загальної площі, визнавався на користь держави у 1910 р. приблизно у 18,5 млн. крон, а поземельний податок – 4,2 млн. крон. У бюджеті автономного фінансового господарства Галичини основна частка припадала на податки. Так, у земському бюджеті Галичини на 1911 р. близько 70% доходів передбачалося внаслідок податків із населення. Земля у Галичині була дуже заборгована: іпотечна заборгованість становила загалом крон 1,96 млрд. За допомогою земельного кадастру, насамперед, оцінки землі, галицькі поміщики платили щорічно на 1,4 млн. золотих римських земельний податку менше, ніж їм належалося. Цю суму за них виплачували селяни. Намагання знизити оцінку своїх земель і збільшити податок із селянських призводило до спотворення фактичних даних про продуктивність земель. У зв'язку з цим наукова цінність земельно-кадастрових матеріалів знижувалася. [25]

Проте не можна заперечувати й позитивні сторони земельно-кадастрових робіт минулих періодів. По-перше, їм була притаманна комплексність і достатня деталізація польових обстежень, що дозволяло точно визначати якість земель і здійснювати їх оцінку з урахуванням природних та економічних особливостей території. По-друге, оцінюванню підлягали не лише орні землі, а й багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, ліси та інші види угідь, що забезпечувало повноту й цілісність кадастрових матеріалів. По-третє, кадастрові роботи виконувалися на точній картографічній основі, що значно підвищувало достовірність отриманих результатів.

Науково-методичні та практичні аспекти земельно-оціночних робіт, проведених у Галичині в минулому, зберігають свою наукову та практичну цінність і можуть слугувати основою для їх сучасного застосування.

## **1.2 Поняття, сутність і роль нормативної оцінки земель**

Земельно-оціночні роботи на території України мають тривалу історію, що пов'язана з періодами панування різних держав – Австро-Угорщини, Польщі, Румунії та Чехословаччини. Земельна оцінка проводилася з огляду на інтереси правлячої влади та практичні потреби землевласників.

Перші роботи з бонітування ґрунтів на українських територіях розпочалися ще у XVI столітті. Вони здійснювалися переважно для фіскальних цілей, зокрема оподаткування.

Напротязі багатьох віків оціночні роботи на території України виконувалися переважно з фіскальною метою, а також для розширення земельної власності дворянства. Після аграрних реформ та розвитку капіталізму на селі та масового перерозподілу земель виникла необхідність створення нових методичних підходів до їх оцінювання.

Розвиток законодавства щодо грошової оцінки земель розпочався з 1995 року. Попри щорічну індексацію, оцінки не відповідали реальній оцінці землі. Розрахунок НГО базувався на методиках затверджених у період 1995 до 2016 роки.

-Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р № 213. Методику неодноразово переглядали, зокрема сім разів у зазначені роки: у 1997, 2001, 2004, 2011, 2015, 2016 та 2017 роках [3];

-Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою КМУ від 23.03.1995р. № 213 [4];

-Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), затверджена ПКМ України від 30.05.1997р. № 525 (зі змінами від 23.11.2011 р. № 1278) [5].

Методичні підходи до проведення НГО земель в Україні формувалися несистемно та в різні часові періоди, що не забезпечило необхідної методологічної узгодженості. Унаслідок цього було порушено окремі положення Закону України «Про оцінку земель» у 2003 р., зокрема вимоги щодо дотримання принципів оцінювання земель, передусім принципу взаємоузгодженості методологічної та інформаційної бази оцінки земель, а також положення щодо необхідності застосування доходного підходу при здійсненні нормативної оцінки земель.

Оцінювання земельних ділянок, що знаходяться в адміністративних кордонах населених пунктів здійснювалося на основі витратного підходу, що передбачав визначення вартості освоєння та облаштування 1 м<sup>2</sup> території. Натомість НГО земель с\г та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів ґрунтувалася на доходному підході, базованому на величині рентного доходу відповідних категорій земель відповідно до їх основного цільового призначення. Така відмінність у застосовуваних методах та коригувальних коефіцієнтах зумовила відсутність єдиного підходу для різних категорій земельних ресурсів.

Брак методологічної цілісності спричиняє фрагментарність процесів нормативної грошової оцінки земель — від стадії здобуття вихідних даних до затвердження та подальшої практичної імплементації результатів. Це формує нерівномірність оцінних процедур та ускладнює інтеграцію отриманих даних у національний інформаційний простір.

Важливим є також врахування потенційних корупційних ризиків, зумовлених впливом людського чинника на підготовку вихідних матеріалів і формування кінцевих результатів оцінювання. Такий ризик може проявлятися у суб'єктивному трактуванні даних громадянами, суб'єктами господарювання, установами, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також контролюючими та судовими інституціями, що створює додаткові правові загрози й негативно впливає на об'єктивність і достовірність результатів оцінки.

Вищеперелічені методики не враховували наслідків реалізованої в Україні в рамках адміністративно-територіальної реформи, держави і пов'язаних із нею суттєвих інституційних трансформацій у сфері управління земельними ресурсами.

З листопада 2021 року, постановою Кабінету Міністрів України № 1147, була затверджена нова єдина "Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок" , яка набула чинності 10 листопада 2021 року. [6] Відповідно до цієї Методики, три попередні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель для різних категорій, затверджені у 1995, 2011 та 2016 роках, втратили чинність. Раніше органи місцевого самоврядування були змушені складати та погоджувати три різні види технічної документації з НГО, що значно ускладнювало процес оцінки та підвищувало витрати на її проведення. [6].

Метою розроблення нової методики НГО земель стала необхідність дотримання процедур оцінювання у відповідності до положень ЗУ «Про оцінку земель». Її формування ґрунтувалося на забезпеченні відкритості та єдності методологічного й інформаційного простору, а також на застосуванні виключно значень капіталізованих нормативів доходності земельних ресурсів. Основними завданнями нової методики є узгодження підходів до оцінювання із чинною законодавчою базою, гармонізація процесів оцінки земель із метою спрощення отримання результатів і зниження впливу людського елемента на вихідні дані і кінцевих показників оцінювання.

У межах оновленої методики об'єктами нормативної грошової оцінки визначено земельні ділянки, розташовані в межах територіальних громад, об'єднаних територіальних громад, а також інші земельні ділянки незалежно від їх функціонального призначення.

До ключових переваг вище зазначеної методики належать:

- замість 3 окремих методик оцінювання запроваджено єдину систему;
- застосовується уніфікована методика для всіх категорій і форм власності земельних ділянок;
- оцінювання здійснюється виключно за доходним підходом щодо всіх видів земель;
- процедури НГО реалізуються із використанням геоінформаційних технологій;
- спрощено процес проведення оцінювання земельних ділянок;
- рада відповідної територіальної громади затверджує результати НГО одразу для всієї території громади.

Після проведення оцінювання технічна документація з нормативної грошової оцінки формується також в електронному вигляді, а відомості про оцінені земельні ділянки вносяться до бази даних Державного земельного кадастру.

Оцінювання земель сільськогосподарського призначення в Україні пройшло низку етапів розвитку, кожен із яких характеризувався специфічними перевагами та недоліками, що обумовили сучасний стан галузі. Упродовж останніх років відбулися суттєві зміни у законодавчому та нормативному забезпеченні оцінної діяльності. Наукові дослідження у сфері вдосконалення оцінювання земель сільськогосподарського призначення засвідчують об'єктивну потребу оновлення оцінних матеріалів у всіх структурних складових. Такі зміни повинні супроводжуватися створенням більш досконалих методичних підходів із залученням сучасних програмно-апаратних засобів, що забезпечують автоматизовані процеси збору, опрацювання та аналізу

просторово прив'язаної інформації, зокрема картографічних і семантичних баз даних.

Використання новітніх ГІС-технологій у процесі грошової оцінки земель дає можливість сформувати геоінформаційні ресурси, які легко інтегруються з іншими інформаційними системами та мають значний потенціал для подальшого практичного застосування.

### **1.3 Методи та підходи до оцінювання земель у зарубіжних державах**

Функціонування земельних ресурсів у будь-якій державі нерозривно пов'язане з наявністю системи даних про їхній правовий статус, природні характеристики та господарське використання. Така система забезпечує встановлення обґрунтованої плати за землю, визначення її ринкової вартості, а також сприяє вибору оптимальних способів її використання. Тому оцінювання земель як складова земельного кадастру в зарубіжних країнах спрямоване на отримання достовірної інформації про якість і дохідність земельних ділянок. Це необхідно, по-перше, для реалізації державної політики у сфері землекористування, а по-друге — для надання платних послуг власникам земельних ділянок, зокрема консультацій та рекомендацій щодо ефективної організації землекористування.

Оцінювання земель, як і інші кадастрові процедури, здійснюється на рівні окремих ділянок, видів угідь та землеволодінь (фермерських господарств, маєтків тощо). Головним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого визначають способи їх раціонального використання та охорони. Окрім фіскального призначення, оцінка земель широко застосовується в зарубіжних країнах для обґрунтування капітальних вкладень у земельні ресурси, оптимального розміщення сільськогосподарських культур і вдосконалення структури виробництва.

Як показує міжнародний досвід, оцінювання земель у різних країнах базується на спеціально проведених дослідженнях. Воно включає бонітування ґрунтів, тобто визначення їх якості, а також економічну оцінку. Хоча загальна

суть оцінки земель всюди подібна, методи отримання результатів суттєво відрізняються, оскільки залежать від природно-економічних умов конкретної держави. Ці відмінності визначають вибір об'єкта оцінювання — певних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз). Тому під час бонітування ґрунтів у різних країнах використовують різні діагностичні ознаки та властивості ґрунтового покриву.

Водночас у США, Канаді, Великобританії, Індії та ряді інших країн спостерігається схожий підхід: предметом оцінювання є класи земель, сформовані на основі ґрунтових груп і факторів, що обмежують урожайність сільськогосподарських культур. Класи земель визначають залежно від рівня обмежень для раціонального вирощування певних культур, деталізуючи оцінку в межах дрібніших таксономічних одиниць. При цьому враховують рельєф місцевості, кліматичні умови, властивості ґрунтів і показники врожайності.

У США найпоширенішим підходом до економічної оцінки земель є метод, що базується на визначенні чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Оцінювання здійснюють за 100-бальною шкалою. Чистий дохід обчислюють, враховуючи вартість валової продукції та витрати на насіння, обробіток ґрунту, внесення добрив і транспортування продукції до місць реалізації.

Отримані результати використовують для підготовки рекомендацій фермерам щодо формування раціональних сівозмін, підвищення продуктивності земель і розробки фермерських планів.

Методика земельної оцінки в Канаді фактично повторює американську. Її основу становить принцип поділу земель на сім класів залежно від можливостей сільськогосподарського використання. Головними чинниками класифікації є гранулометричний склад ґрунтів, кліматичні умови, ступінь зволоження або його нестача, крутизна схилів, кам'янистість, ризик ерозії, засолення та інші показники.

Оцінювання земель проводять за врожайністю основних культур. Базовим критерієм слугує урожайність пшениці з одиниці площі за стандартної агротехніки. Для визначення оцінки за іншими культурами їх урожайність

перераховують у “пшеничний еквівалент” за допомогою спеціальних коефіцієнтів.

На початку 1990-х років середній рівень вартості земельних ділянок усіх категорій у Німеччині становив близько 90,7 марки за 1 м<sup>2</sup>. При цьому земля, на якій уже була розміщена забудова, оцінювалася значно дорожче — у середньому понад 125 марок за 1 м<sup>2</sup>, що майже утричі перевищувало вартість ділянок, призначених під майбутню забудову, ціна яких становила близько 54 марок за 1 м<sup>2</sup>. Упродовж періоду з 1963 до 1995 року спостерігалось стрімке зростання вартості земель: ціни на присадибні ділянки збільшилися майже вдесятеро, тоді як дохідні землі подорожчали приблизно у дев'ять разів.

Сучасний ринок землі в Німеччині характеризується вираженою територіальною диференціацією цін. Так, у Берліні вартість одного квадратного метра земель житлової забудови коливається в межах 1000–1500 євро, у Мюнхені — від 3500 до 5000 євро, а в таких містах, як Кельн, Франкфурт-на-Майні та Штутгарт, — у середньому 3000–4000 євро. За межами великих міських агломерацій ціни на нерухомість є істотно нижчими: наприклад, індивідуальний житловий будинок площею близько 150 м<sup>2</sup> із земельною ділянкою орієнтовно 8 соток у західних федеральних землях Німеччини коштує в середньому 450–500 тис. євро, тоді як у східних регіонах країни аналогічна нерухомість є помітно дешевшою.

У Франції державна політика у сфері землекористування ґрунтується на впровадженні зон пріоритетного, диференційованого та узгодженого розвитку. Межі таких територій встановлюються органами адміністрації, а їх створення має на меті, з одного боку, зосередження забудови для зменшення витрат на інфраструктурні проекти, що фінансуються місцевими громадами, а з іншого — обмеження спекулятивних операцій із земельними ділянками. Зони узгодженого розвитку функціонують відповідно до загальних норм містобудівного законодавства, проте для них не є обов'язковими плани використання територій та отримання стандартних дозволів на будівництво.

Реалізація більшості проєктів у межах таких зон зазвичай здійснюється приватними девелоперськими компаніями, яких приваблює можливість

отримання додаткового прибутку завдяки підвищенню щільності забудови. Водночас органи місцевого самоврядування також отримують вигоди, оскільки звільняються від фінансування окремих елементів громадської інфраструктури, зокрема доріг і рекреаційних територій.

Порівняльний аналіз вартості сільськогосподарських земель у країнах Європи свідчить про значні відмінності: однією з найдешевших є рілля в Румунії, де її середня ціна становить близько 2085 євро, тоді як до найбільш дорогих належать орні землі в Нідерландах, вартість яких сягає майже 68 тис. євро. [7]

Рівень вартості земельних ресурсів у європейських державах формується під впливом комплексу чинників, серед яких важливе значення мають норми національного законодавства, природно-кліматичні умови, родючість ґрунтів, рівень розвитку інфраструктури, а також співвідношення попиту і пропозиції. У цілому для країн Європейського Союзу характерною є висока ціна на землі сільськогосподарського призначення, причому протягом останніх років спостерігається стійка тенденція до її зростання.

Так, упродовж семирічного періоду вартість орних земель у Чехії зросла приблизно у 3,5 рази, у Литві — майже утричі, в Естонії — у 2,7 рази, а в Польщі, Болгарії та Угорщині — орієнтовно вдвічі. В Україні, відповідно до інформації Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, станом на 1 січня 2019 року нормативна грошова оцінка одного гектара ріллі в регіональному розрізі коливалася від 21,4 тис. гривень (близько 667 євро) у Житомирській області до 33,6 тис. гривень (приблизно 1048 євро) у Черкаській області.[8].

У Болгарії методичні підходи до економічної оцінки земель отримали значний розвиток. Тут була обґрунтована система показників, що використовуються для економічного оцінювання, зокрема: вихід валової продукції з одиниці площі, а також чистий дохід із гектару. Значною є й робота, проведена щодо оцінки земель. Оскільки ефективність розпорядження землями різної якості за умов ринкових відносин потребує точних відомостей про їхню вартість, у Болгарії були розроблені різні методи визначення грошової оцінки.

Вони ґрунтувалися на капіталізації чистого доходу, обчисленні диференціальної ренти, строках амортизації основних засобів у рослинництві, коефіцієнті ефективності капіталовкладень, а також на поєднанні капіталізації чистого доходу із затратами на освоєння земель.

Попри різноманітність підходів до земельної оцінки в різних країнах, спільним для всіх є те, що бонітування ґрунтів базується на матеріалах спеціальних обстежень, а економічна оцінка — на показниках урожайності сільськогосподарських культур та витратах на їх вирощування.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1**

Оцінювання земель в Україні — це складний і багатокомпонентний процес, що охоплює історично напрацьовані підходи, визначені процедури та встановлені вимоги щодо погодження відповідної документації. Постійне вдосконалення методик оцінки та нормативно-правової бази сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами, підвищуючи їхню економічну й соціальну значущість.

У багатьох країнах світу грошова оцінка земель законодавчо регулюється через прийняття одного чи кількох нормативно-правових актів. Першими переважно є закони, які визначають базові принципи та засади проведення оцінки земель, а інші — це підзаконні акти, що встановлюють стандарти оцінювання майна, методи та підходи до його визначення.

Для більшості країн характерним є змішаний підхід до регулювання оціночної діяльності, що поєднує державне регулювання з елементами самостійного регулювання. Одночасно відзначається прагнення до удосконалення Українських стандартів оцінки з нормами міжнародної практики.

## РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

### 2.1 Масова оцінка земель, як альтернатива електронної цифрової економіки

Земельні платежі відіграють суттєву роль у формуванні фінансової спроможності органів місцевого самоврядування. Водночас наявний механізм нормативної грошової оцінки земельних ресурсів не повністю відображає сучасні соціально-економічні процеси, що актуалізує потребу його перегляду та вдосконалення з урахуванням практик, напрацьованих у країнах з розвинутою ринковою економікою.

В Україні плата за землю справляється в межах податку на майно та включає як земельний податок, так і орендну плату за користування земельними ділянками, у тому числі тими, що перебувають у комунальній власності. Окрім базових земельних надходжень, бюджети територіальних громад отримують додаткові фінансові ресурси, пов'язані з обігом і використанням земель, серед яких вагоме місце посідають:

- надходження від сплати єдиного податку IV групи сільськогосподарськими виробниками;
- податкові надходження у вигляді податку на доходи фізичних осіб, що виникають у результаті передачі земельних ділянок в оренду або їх відчуження;
- платежі у формі мінімального податкового зобов'язання у випадках, визначених чинним законодавством;
- інші фіскальні надходження, пов'язані з використанням земельних ресурсів.

Наразі основою для обчислення платежів за використання земельних ділянок в Україні виступає нормативна грошова оцінка, що ґрунтується на встановлених показниках капіталізованого рентного доходу. Зазначені

показники коригуються шляхом застосування системи коефіцієнтів відповідно до затверджених методик та розрахункових процедур.

Водночас такий підхід до визначення вартості землі характеризується низкою методологічних обмежень і недоліків, має ознаки застарілості та не повною мірою узгоджується з сучасними умовами розвитку земельного ринку й підприємницької діяльності. У світовій практиці подібні проблеми вирішуються шляхом запровадження систем масової оцінки земель, перехід до яких для України є неминучим етапом реформування.

Масова оцінка земельних ресурсів повинна стати фундаментом сучасної системи земельного оподаткування. Вона виступає не лише фіскальним інструментом, а й важливим елементом управління земельними ресурсами, що має суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток територіальних громад. Здійснення масової оцінки передбачає регулярне й стандартизоване визначення вартості земель з метою забезпечення справедливого розподілу податкового навантаження та створення інформаційної бази для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Особливої актуальності впровадження масової оцінки земель набуває в умовах децентралізації, за яких органи місцевого самоврядування отримують розширені повноваження та підвищену відповідальність за ефективне використання земельних ресурсів.

Актуальність масової оцінки земель істотно зростає в процесі децентралізації, оскільки саме територіальні громади дедалі більше відповідають за прийняття рішень щодо використання та оподаткування земельних ресурсів.

### ***Податкові надходження до територіальних громад за рахунок земельного фонду***

За даними веб-порталу «Децентралізація»[9], у 2023 році місцеві бюджети отримали 80 млрд гривень від збору платежів за землю (земельного податку та орендної плати) (Рис. 1).

В основі розрахунку цих надходжень до місцевих бюджетів лежить нормативна грошова оцінка земель.

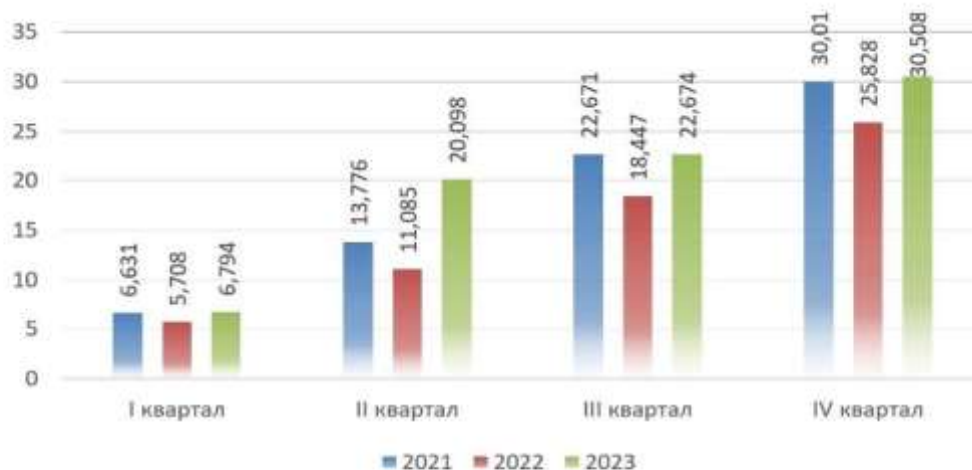


Рисунок 2.1-Надходження до місцевих бюджетів за кварталами,2021-2023р.р. (млрд.грн.) [9]

У структурі доходів загального фонду місцевих бюджетів платежі за землю у 2021-2023 роках становили, в середньому, 10,49%, що робить їх одним із важливих джерелом доходу для місцевих громад (Рис. 2).

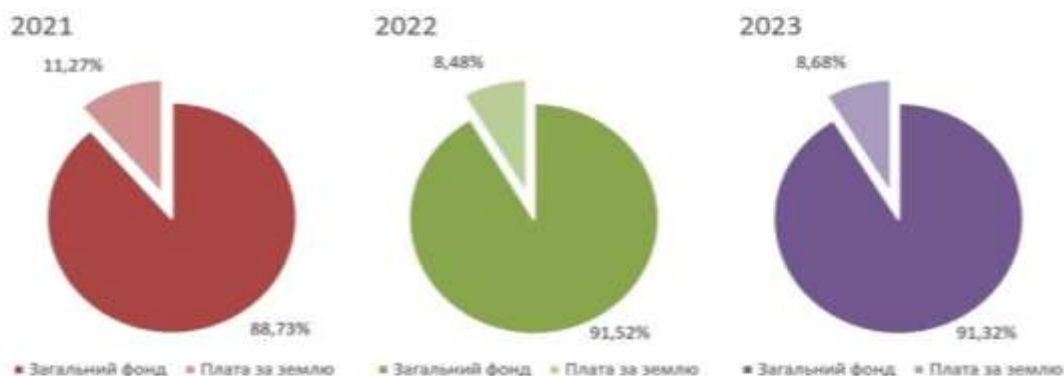


Рисунок 2.2-Частка плати за землю від загальних надходжень місцевих бюджетів, 2021-2023 рр.[10]

За даними з офіційного веб-порталу Міністерства фінансів України OpenBudget, за 2023 рік обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приніс громадам 36,9 млрд грн. Приблизно 12,5 % податкових надходжень місцевих громад формуються за рахунок доходів від сільськогосподарських земель, що підкреслює їх економічне значення для

місцевих бюджетів. Порівняно із 2021 роком, у якому ринок сільськогосподарської землі був запущений, наповнення бюджетів такими податками зросло на 1,6 млрд грн (+5%). Водночас сукупні податкові надходження громад у 2023 році зросли на 29% порівняно із 2021 роком, що є значенням, близьким до інфляції за цей період (36%).[10]

Помірна динаміка зростання надходжень від плати за землю значною мірою пов'язана з наслідками повномасштабної збройної агресії, що розпочалася у 2022 році. В умовах окупації окремих територій та ведення активних бойових дій істотна частина земельного фонду була фактично виведена з господарського обігу, у зв'язку з чим землекористувачі таких ділянок були тимчасово звільнені від сплати земельного податку та орендних платежів.

Додатковим стримувальним чинником зростання доходів від земель сільськогосподарського призначення стала відсутність індексації нормативної грошової оцінки у 2022 році. Натомість у 2023 році індексаційний коефіцієнт був встановлений на рівні 5,1 %, що створює підґрунтя для подальшого збільшення фінансових надходжень територіальних громад від використання та обігу сільськогосподарських земель у 2024 році.

Водночас у порівнянні з 2022 роком у 2023 році зафіксовано помітне прискорення темпів зростання бюджетних надходжень від сільськогосподарських земель, які збільшилися на 22 %.

Плата за користування земельними ділянками комунальної власності виступає ключовим джерелом наповнення місцевих бюджетів у сегменті сільськогосподарських земель. За підсумками 2023 року обсяг надходжень від оренди таких земель перевищив 19,8 млрд грн. При цьому домінуючу частку платежів — близько 87 % — забезпечили юридичні особи, передусім аграрні підприємства.

У порівнянні з попереднім роком орендні надходження зросли на 22 %, що свідчить про відновлення платоспроможності орендарів та поживлення використання земельних ресурсів. Водночас надходження від земельного

податку у 2023 році сягнули 10,7 млрд грн, перевищивши показник 2022 року на 11 %.

Сільгосподарські виробники-платники єдиного податку сплатили до бюджетів громад 5,7 млрд грн єдиного податку (+30% порівняно із 2022 роком). Окрім того, за підсумками першого року сплати МПЗ, доходи громад від нього перетнули 500 млн грн. Із загальної суми надходжень у 518,3 млн грн щонайменше 11,9 млн грн були повернуті платникам через надмірно чи помилково сплачені суми.[9]

Таким чином, податкові надходження до місцевих бюджетів за рахунок плати за землю та інших земельних платежів у середньому становили 10,5 % від загальних доходів фонду протягом 2021–2023 років. Цей показник має значне значення для фінансової стабільності громад, проте його рівень може істотно коливатися в залежності від застосовуваних методик оцінки земель, що є базою для оподаткування в Україні.[10]

#### *Сучасні основи формування земельних податків*

*Основою для розрахунку земельного податку та орендної плати є оцінка землі. Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до:*

- Конституції України від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР,
- Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. №2768-III,
- Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III,
- «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV,
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. №1147,
- «Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 №1531,
- Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 №2,

- Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. №1440,
- Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442,
- міжнародних стандартів оцінки.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів та грошова оцінка земель (ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»).[19]

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку,
- державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок,
- орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності,
- втрат лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд,
- а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»).[19]

Саме нормативна грошова оцінка є базою для розрахунку земельного податку для земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації (стосується земельних ділянок, нормативну грошову оцінку для яких **проведено** відповідно до Податкового кодексу України. У випадку, коли

нормативну грошову оцінку **проведено не було**, базою для розрахунку земельного податку є площа земельної ділянки відповідно до Податкового кодексу України.[11]

В Україні з 1995 року оподаткування земель здійснюється на основі нормативної грошової оцінки. Водночас практика свідчить, що результати такої оцінки та розподіл податкового навантаження не завжди відображають ринкові умови використання земель, що призводить до економічних диспропорцій та порушення принципу справедливого оподаткування.

Таким чином, нормативна грошова оцінка є одним із найважливіших інструментів економічних земельних відносин в Україні. Від точності та достовірності нормативної грошової оцінки земель залежить рівень наповнення бюджетів територіальних громад, що є критично важливим для їхнього економічного розвитку та фінансової стабільності. Водночас реформування системи грошової оцінки земель в Україні є нагальною потребою для забезпечення відповідності сучасним економічним умовам, підвищення ефективності використання земельних ресурсів і сприяння сталому розвитку громад.

Якщо говорити про експертну грошову оцінку земельних ділянок та прав на них, то вона проводиться для визначення вартості об'єкта оцінки. Дана оцінка використовується при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Однак, ціни продажу земельних ділянок значно відрізняються від їх нормативної грошової оцінки (Рис.3).

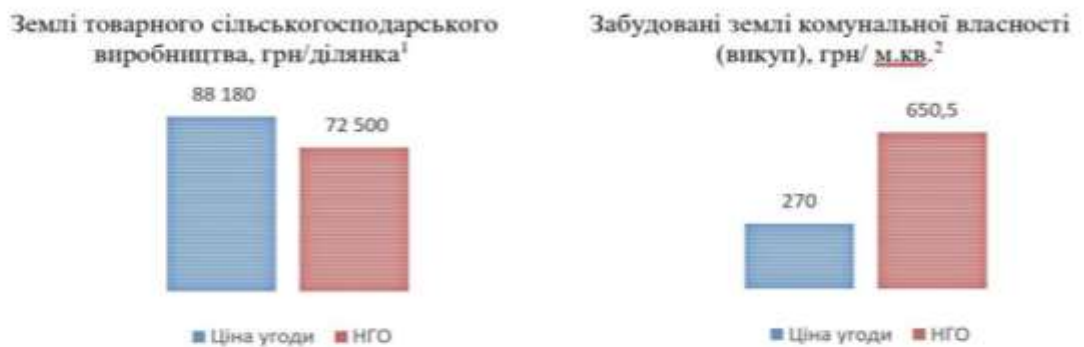


Рисунок 2.3.-Порівняння середньої ціни продажу земельних ділянок та їх нормативної грошової оцінки (за період з 01.07.2021 по 20.06.2024 рр) [11]

Експертна оцінка базується на ряді методологічних підходів, кожен з яких використовується залежно від розташування, інженерних умов та інших факторів, що мають вплив на вартість об'єкта оцінки.

Використання неоднакових підходів до визначення вартості земельних ділянок призводить до виникнення економічних дисбалансів і знижує достовірність оцінювання просторового потенціалу територій. За відсутності уніфікованої методологічної бази органи місцевого самоврядування змушені готувати декілька типів технічної документації для здійснення нормативної грошової оцінки земель, що ускладнює відповідні процедури, збільшує фінансові витрати та зменшує ефективність управління земельними ресурсами.

У результаті система оподаткування земельних об'єктів в Україні досі не набула комплексного характеру, який би поєднував формування податкової бази, бюджетне прогнозування та адміністративні механізми забезпечення повноти й своєчасності сплати земельних платежів, а також стимулював раціональне використання землі. Наслідком цього є нестабільність матеріально-фінансової основи територіальних громад, що стримує їх інвестиційну привабливість і негативно позначається на соціально-економічному розвитку.

Крім того, відсутність об'єктивно сформованої бази оподаткування сприяє поширенню тіньових практик на ринку земель, що зумовлює заниження податкових зобов'язань суб'єктів, які отримують доходи від операцій з нерухомим майном, зокрема земельними ділянками.

## ***2.2 Еквівалент ціноутворення вартості земельної ділянки створений масовою оцінкою земель***

Масова оцінка нерухомості, яка використовується в більшості розвинених країн для цілей оподаткування, базується на стандартизованих процедурах розрахунку вартості. Вона дозволяє ефективно оцінювати значну кількість об'єктів при порівняно невеликих витратах часу і фінансових ресурсів, забезпечуючи точне та об'єктивне визначення вартості земельних ділянок. У результаті цього створюються умови для справедливого оподаткування та збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

В Україні 13 жовтня 2023 року Урядом було прийнято Постанову №1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель». Документ розроблено Міністерством аграрної політики та продовольства України.

Відповідно до Постанови №1078, масова оцінка земель – вид оцінки земель (земельних ділянок), який проводиться на всій території України (з періодичним оновленням), базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, та призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю.

### **Етапами реалізації пілотного проекту є:**

- підготовка технічного завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яка забезпечить накопичення та обробку даних, на основі яких здійснюватиметься проведення масової оцінки земель, а також оприлюднення результатів такої оцінки у відкритому доступі;
- розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яке

передбачає вибір виду математичної (статистичної) моделі для проведення розрахунків показників масової оцінки земель та їх періодичного оновлення, створення та калібрування обраної моделі;

- проведення розрахунків показників масової оцінки земель за допомогою розробленого програмного забезпечення, аналіз отриманих результатів та у разі необхідності вдосконалення відповідного програмного забезпечення;

- підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення та використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.[23]

Постанова розроблена відповідно до пункту 1-2 розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» згідно з яким має бути затверджений Порядок реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель.

Чинне правове регулювання масової оцінки земель в Україні включає:

- Закон України «Про засади державної антикорупційної політики на 2021-2025 роки» від 20.06.2022 р. №2322-IX;

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної антикорупційної програми на 2023-2025 роки» від 04.03.2023 р. №220;

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» від 02.05.2023 р. №3065-IX;

- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV;

- Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель» від 13.10.2023 р. №1078.

Масова оцінка земель здійснюється з використанням даних реєстраційно-кадастрових систем, основним призначенням яких є правова та просторово-територіальна ідентифікація об'єктів власності. Ці системи також забезпечують

систематичне збереження, оновлення та підтримку актуальної інформації про правовий режим використання земельних ділянок, що є необхідною передумовою для проведення об'єктивної та ефективної оцінки їх вартості.

В систему масової оцінки міських земель входять оцінка їх якості та придатності для містобудівних та спеціалізованих потреб — таких як житлове будівництво, рекреаційні зони чи вирощування сільськогосподарських культур — та визначення потенційної вартості у грошовому еквіваленті. Земельні ділянки оцінюються з урахуванням їх функціонального призначення, щільності забудови, престижності розташування, екологічного стану, рівня соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури й інших споживчих властивостей, що забезпечує комплексне визначення їхньої ринкової цінності.[24]

У процесі масової оцінки земель здійснюється оціночне зонування, яке передбачає поділ території на частини із однаковим цільовим призначенням, функціональним використанням і близькою ринковою вартістю. Межі таких зон визначаються з урахуванням територіальних особливостей, щільності забудови, наявності лінійних об'єктів та кадастрових зон. Після завершення зонування створюється картосхема оціночних зон і визначається ринкова вартість земельних ділянок в межах кожної зони, що забезпечує об'єктивність і точність масової оцінки.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки (International Valuation Standards) базою вартісної оцінки для масової оцінки є ринкова вартість.

Впровадження масової оцінки земель дозволяє комплексно вирішити завдання визначення вартості кожної земельної ділянки, яка фіксується у Державному земельному кадастрі. Дані автоматично оновлюються при зміні статусу ділянки, її меж, площі або наявності розташованих споруд. Отримана інформація є доступною для всіх інформаційних систем ринку нерухомості та державних реєстраційних систем. Масова оцінка функціонує у складі програмного забезпечення кадастру, забезпечуючи автоматизацію оцінки, регулярне оновлення даних та відкритий доступ до результатів для зацікавлених користувачів.[24]

## *Позитивний вплив запровадження масової оцінки земель на розвиток територіальних громад*

Однією з ключових переваг запровадження масової оцінки земель є підвищення точності та обґрунтованості оподаткування земельної власності. Формування податкових зобов'язань на основі ринкової вартості земельних ділянок забезпечує більш справедливий розподіл податкового навантаження між платниками. На відміну від цього, використання нормативної грошової оцінки нерідко призводить до викривлень: земельні ділянки з високим рівнем попиту можуть бути недооціненими, тоді як землі з нижчою споживчою привабливістю — переоціненими, що створює економічні дисбаланси.

Функціонування системи масової оцінки дозволяє здійснювати уніфіковане та ефективне визначення вартості земель для різних управлінських і фіскальних цілей, зокрема для розрахунку орендної плати, земельного податку та інших обов'язкових платежів. Це сприяє підвищенню якості бюджетного планування та стабільності надходжень до місцевих бюджетів.

Запровадження масової оцінки земель в Україні створює передумови для вдосконалення адміністрування земельних податків і зборів. Завдяки застосуванню стандартизованих підходів зменшується ймовірність помилок при визначенні податкової бази, а також істотно обмежуються можливості для зловживань у процесі нарахування платежів.

Важливою перевагою є й підвищення рівня прозорості у сфері земельних відносин. Чітко регламентований і відкритий механізм масової оцінки мінімізує вплив суб'єктивних рішень посадових осіб, що сприяє зниженню корупційних ризиків та формуванню рівних умов для всіх учасників ринку землі.

Крім того, наявність зрозумілої та передбачуваної системи оцінювання земель позитивно впливає на інвестиційну привабливість територій. Потенційні інвестори отримують доступ до достовірної інформації про вартість земельних ресурсів, що знижує рівень невизначеності та стимулює інвестиційну активність.

Масова оцінка земель також відповідає міжнародним стандартам і рекомендаціям у сфері оцінювання нерухомого майна, що сприяє гармонізації

національної практики із світовими підходами та підвищує рівень довіри до українського ринку нерухомості з боку іноземних учасників.

Окрім цього, застосування масової оцінки забезпечує формування прозорого ринку нерухомості, у межах якого земельні ділянки та пов'язані з ними поліпшення розглядаються як єдиний майновий об'єкт, що відповідає сучасним принципам оцінювання.

Узагальнюючи, можна зазначити, що чинна система земельного оподаткування потребує суттєвого оновлення, оскільки не забезпечує належного зв'язку між реальною вартістю земельних ділянок і рівнем податкового навантаження. Перехід до визначення податкової бази з урахуванням результатів масової оцінки, заснованої на ринкових показниках, сприятиме зростанню доходів місцевих бюджетів і зміцненню фінансової спроможності територіальних громад, що підтверджується практикою застосування таких підходів у різних країнах.

### **2.3 Технології та просторове моделювання масової оцінки земельних ділянок**

Швидка автоматизація ключових сфер суспільного життя сприяє активному розвитку електронної цифрової економіки. У результаті в різних галузях, зокрема в земельних відносинах, формується масштабний масив даних, який потребує впорядкування та глибокого аналізу. Масова оцінка земель є тією системою, що здатна інтегрувати, обробляти та узгоджувати всі ці інформаційні компоненти між собою.

Розвиток комп'ютерних технологій у середині ХХ століття дав змогу оцінювачам використовувати системи, засновані на комп'ютерних технологіях Computer-Assisted Mass Appraisal System (САМА) – «масове визначення вартості за допомогою комп'ютерів, або автоматизована масова оцінка» [20].

Система масової оцінки земель виконує три ключові функції: періодичну переоцінку, забезпечення актуальності та підтримку даних, а також оновлення оціночних показників.

На сучасному етапі ефективність роботи такої системи визначається рівнем автоматизації трьох взаємопов'язаних складових:

- адміністративного блоку,
- підсистеми управління й обробки даних,
- підсистеми оцінювання та аналітичної обробки інформації.

Система комп'ютерної підтримки масової оцінки зазвичай застосовується для оцінки нерухомості з метою оцінки фіскальних платижив у більшості країн світу, оскільки використання комп'ютерів та ІТ-технологій стало звичайним для виконання обов'язків у масштабному плануванні та оцінці даних. Застосування САМА дозволяє «застосовувати системний (автоматичний) підхід оцінки груп характеристик на визначену дату із застосуванням стандартизованих процедур та статистичних методів аналізу та перевірки гіпотез».

Застосування САМА є одним із найефективніших інструментів для проведення масової оцінки земель. Його застосування дозволяє здійснювати щорічне оновлення оцінки та показників властивостей для великої кількості об'єктів, зокрема тих, що містяться у базах даних державного земельного кадастру. САМА ґрунтується на використанні уніфікованих оціночних моделей, що забезпечує високу точність результатів і водночас знижує витрати на оцінювання кожної окремої земельної ділянки.

Просторові моделі та автоматизований аналіз ринкових угод є невід'ємними елементами сучасних систем майнової оцінки. Поєднання технологій GIS і САМА забезпечує можливість виконання масового оцінювання паралельно з використанням актуалізованих просторових даних. Це дозволяє створити точне та єдине інформаційне середовище, у якому зберігаються геометричні характеристики земельних ділянок та описові атрибути, необхідні для оновлення інформації та підтримки процесів оцінки. GIS забезпечує системи САМА додатковими показниками вартості, зокрема факторами, що впливають на ринкову ціну земельної ділянки — наприклад, близькість до узбережжя, наявність будівель або інших об'єктів нерухомості. Коли описові та просторові дані зберігаються у єдиній базі геоданих,

визначення впливу місця розташування стає простим завданням, яке легко виконується за допомогою інструментів просторового аналізу GIS.

Автоматизована масова оцінка передбачає використання широкого спектра методів визначення вартості, які постійно вдосконалюються та оновлюються з метою підвищення точності оцінювання різних видів об'єктів нерухомості. Впровадження в Україні єдиного податку на нерухомість, що має замінити чинні податки на землю та на майно фізичних осіб, підтверджує актуальність розроблення ефективних методів автоматизованої масової оцінки земель з урахуванням їх місцеположення та особливостей методології застосування.

Автоматизація є одним із напрямів науково-технічного прогресу, спрямованих на «застосування саморегульованих технічних засобів, економіко-математичних методів і систем керування, що звільняють людину від участі в процесах отримання, перетворення, передачі та використання інформації, істотно зменшують міру цієї участі чи трудомісткість виконуваних операцій.

Таким чином, земельні ділянки сільськогосподарського призначення певної категорії «х», розташовані на конкретній території, можуть мати оціночну вартість на рівні «у» одиниць за гектар. Аналогічно, будівлі визначеного типу, що знаходяться в заданому місці, можуть оцінюватися у «z» одиниць за квадратний метр залежно від їх загальної площі. Управління такими процесами є досить складним, оскільки підсумкові значення повинні максимально наближатися до ринкової вартості об'єктів. Подібні підходи до масової оцінки не є новими: відомо, що ще в давньоримську епоху застосовували досить детальні та складні методи оцінювання майна.

Потрібно зазначити, що для уникнення помилок, процесу належить поетапно впроваджувати. Перша стадія автоматизації полягатиме в обробці даних оціночного переліку та перетворенні їх на базу даних. Другим важливим етапом буде, очевидно, автоматизація процесу збору податку. Тільки після того, як обидві ці функції будуть ґрунтовно відпрацьовані, можна звернути увагу на автоматизацію оціночного процесу. Усе зазначене дає підстави для узагальнення: багато процесів оцінки можуть бути повністю автоматизовані. В

систему можуть бути введені інструкції, а тому визначення оціночної вартості буде проводитися автоматично.[16]

Такий підхід є практичним і дієвим, проте потребує певних застережень. Алгоритми автоматизації не здатні охопити абсолютно всі можливі ситуації. Слід розуміти, що приблизно у 80 % випадків вони працюватимуть без коригувань, але залишатиметься частина об'єктів нерухомості, які мають нестандартні характеристики і потребують індивідуального розгляду. Під час роботи безпосередньо на об'єкті оцінювач чи технік швидко помітять, що стандартні інструкції в окремих випадках призводять до хибних результатів. У автоматизованих системах виявити такі помилки значно складніше, що необхідно враховувати під час проєктування програмних рішень.

Крім того, комп'ютер не може замінити процес збору інформації на місцевості, який становить суттєву частину оціночної діяльності. Утім, використання стандартних контрольних форм, що автоматично завантажуються в систему (у тому числі за допомогою планшетів та портативних пристроїв), може значно полегшити й пришвидшити проведення оцінки.

Очевидно, що після успішного впровадження автоматизованої масової оцінки спектр застосування відповідних інструментів може бути суттєво розширений. Насамперед це стосується використання таких підходів для задоволення інших державних і суспільних потреб, зокрема у процесах приватизації та заставного оцінювання. На цій основі можливе створення уніфікованих методик, що ґрунтуватимуться на єдиній системі автоматизованої масової оцінки земель у межах населених пунктів. Крім того, результати масової оцінки можуть бути використані під час обґрунтування інвестиційних проєктів на рівні міста або окремих його територій. Перспективним напрямом є також розроблення комплексної методології оцінювання міської нерухомості, придатної як для фіскальних завдань, так і для реалізації містобудівних програм та інших управлінських рішень. У підсумку моделі автоматизованої масової оцінки мають перетворитися на практичний інструмент повсякденної діяльності професійних оцінювачів і ріелторських компаній. [17].

Автоматизована масова оцінка, за своєю сутністю, – це «процес оцінки, що охоплює певний підхід до вирішення завдання та інструменти її виконання. Слово «автоматизована» відображає технологію цього процесу, засновану на широкому застосуванні сучасних комп'ютерних засобів для статистичного аналізу, економіко-математичного моделювання й обробки даних. Етапи автоматизованої масової оцінки відповідають основним етапам масової оцінки: постановка завдання; попереднє обстеження й аналіз об'єкта; збір даних, аналіз ринку та формування бази даних; вибір і калібрування моделі; тестування, контроль якості та уточнення результатів оцінки» [16].

У результаті узагальнення наукових підходів можна виокремити ключові компоненти процесу масової оцінки.

Перший етап — формулювання завдання, що передбачає визначення об'єктів оцінювання, цілей проведення оцінки та виду вартості, для якого створюється оціночна модель. Ідентифікація об'єктів включає детальний опис їх просторового розміщення та інших характеристик, необхідних для однозначного визначення. Формування мети оцінки зумовлює вибір відповідних підходів і методів розрахунку, тоді як чітке визначення виду вартості дозволяє уникнути суб'єктивного трактування результатів оцінювачем.

Другий етап — попереднє дослідження та аналіз об'єкта, на якому здійснюється вивчення ринкового сегмента, до якого належить земельна ділянка, аналіз поточної ринкової ситуації, а також відбір об'єктів-аналогів із попереднім обґрунтуванням їх релевантності.

Третій етап — збір і систематизація даних, аналіз ринку та формування інформаційної бази, що є визначальним для побудови моделей масової оцінки. Достовірність і точність результатів безпосередньо залежать від повноти, якості та репрезентативності зібраної інформації. У процесі враховуються актуальні тенденції ринку, при цьому найбільш значущими є дані про фактично укладені угоди, хоча до бази включаються також пропозиції та експертні оцінки. Результатом цього етапу є сформована та структурована база геоданих, наповнена інформацією про ринок земель і іншої нерухомості, яка слугує основою для подальшого моделювання. За умови достатнього обсягу така база

може використовуватися для побудови узагальненої ринкової моделі, однак потребує попередньої формалізації.

Четвертий етап — вибір і калібрування моделі, що є ключовою фазою автоматизованої масової оцінки. На цьому етапі застосовується математичний і статистичний інструментарій: визначаються закономірності функціонування ринку, використовуються методи кластеризації, аналізуються часові ряди та обчислюються ринкові тренди.

Після проведення аналізу та внесення всіх необхідних коригувань обирається оптимальний тип моделі, до якої включаються всі релевантні змінні. У процесі формування фінальної версії моделі зазвичай застосовують принцип «перевірити всі можливі варіанти та обрати найбільш ефективний». Для її налаштування використовують спеціальні ітеративні методи, що дозволяє досягти максимальної точності та об'єктивності моделювання.

Окрім побудови самої моделі, масова оцінка дає можливість дослідити поведінку окремих чинників, що впливають на ціноутворення. Наприклад, під час моделювання може бути виявлено, як капіталізується вартість місця розташування земельної ділянки в загальну ціну будівлі, або визначено відмінності у динаміці цінових трендів для різних категорій житла. Такі можливості роблять масову оцінку не лише практичним інструментом, а й науково обґрунтованим методом аналізу вартості нерухомості.

5) Тестування, контроль якості та уточнення результатів оцінки. Останнім етапом автоматизованої масової оцінки є тестування, контроль якості та уточнення результату оцінки (у разі необхідності). Вона ґрунтується на застосуванні таких методів тестування: візуально-аналітичне дослідження моделі, яке є побудовою та аналізом графіків, поверхонь, їх дослідження на предмет адекватності опису реальної ситуації; тестування на основі контрольної вибірки. За результатами тестування виявляються причини відхилення модельних оцінок і їх викидів по відношенню до реальних цін, визначаються шляхи поліпшення моделі. Процес моделювання-тестування-моделювання зазвичай повторюється кілька разів, що забезпечує високу якість моделі» [15].

Серед підходів, у яких використовується просторовий аспект характеристик об'єктів нерухомості, доцільно виокремити три основні групи.

По-перше, це методи, що враховують віддаленість об'єкта від так званих центрів впливу — елементів просторового середовища, які не входять до вибірки, але здатні позитивно або негативно впливати на рівень вартості нерухомості (наприклад, зелені зони підвищують ціну, тоді як об'єкти інженерної або екологічної небезпеки знижують її).

По-друге, виділяються методи, що базуються на врахуванні просторової автокореляції, яка проявляється у взаємному впливі цін територіально наближених об'єктів та/або в подібному характері дії пояснювальних змінних на їх вартість. Реалізація таких підходів передбачає формалізацію просторових взаємозв'язків шляхом використання матриць просторової взаємодії.

По-третє, до окремої групи належать методи, що ґрунтуються на зонуванні території, тобто поділі об'єктів оцінювання на відносно однорідні просторові зони з подальшим аналізом динаміки та закономірностей формування цін у межах кожної з них.

Доведено, що масова оцінка земель та іншого нерухомого майна має багатофункціональний характер і може використовуватися для різних цілей. Встановлено, що її застосування не обмежується лише визначенням податкової бази: масова оцінка є ефективним інструментом і для комплексного прогнозування розвитку територій.

Таким чином, у ситуації економічної нестабільності в Україні та потреби у швидкому проведенні структурних реформ впровадження автоматизованої системи масової оцінки земель, побудованої на ринкових підходах, дозволить суттєво скоротити державні витрати на проведення традиційних оціночних робіт завдяки високому рівню автоматизації. Водночас це сприятиме підвищенню якості оцінювання до сучасних стандартів, наближених до європейських вимог.

Підсумком роботи програмного забезпечення є підготовлена в електронному форматі технічна документація щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів. Крім того, формується комплекс

схем оціночних районів і природно-сільськогосподарських районів у межах територіальної громади, а також схеми оціночних зон та агровиробничих груп ґрунтів для конкретного населеного пункту.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2**

Масова оцінка має багатофункціональне призначення — від визначення податкової бази до стратегічного планування територій. Упровадження сучасних автоматизованих рішень на основі ринкових підходів є важливим кроком для України, оскільки сприятиме зменшенню бюджетних витрат, підвищенню якості оціночних робіт і наближенню до європейських стандартів у сфері управління земельними ресурсами.

Проведений аналіз засвідчує, що автоматизована масова оцінка земель є ключовим інструментом сучасної цифрової економіки та ефективного управління земельними ресурсами. Інтеграція технологій GIS і САМА забезпечує можливість комплексного оброблення великих масивів даних, підвищення точності результатів та суттєвого скорочення затрат на виконання оціночних робіт. Автоматизація дозволяє стандартизувати процеси, зменшити людський фактор, прискорити оновлення оціночної інформації та забезпечити прозорість у визначенні вартості земельних ділянок.

Поетапне впровадження автоматизованих систем, починаючи зі створення баз даних і налагодження механізмів податкового адміністрування, є критично важливим для уникнення помилок та забезпечення стабільності роботи системи. Водночас слід враховувати, що не всі випадки можуть бути уніфіковані: частина об'єктів потребуватиме індивідуального підходу та коригування автоматичних моделей.

## **РОЗДІЛ 3 СИСТЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ НГО ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В С. ЗАГВІЗДЯ ЗАГВІЗДЯНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### 3.1 Порядок визначення нормативної вартості земель

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. № 1147 (із змінами, внесеними Постановою КМУ від 01.07.2022 р. № 753) затверджено «Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Зазначений нормативно-правовий акт визначає методологічні засади здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у випадках, передбачених Законом України «Про оцінку земель».

Об'єктом нормативної грошової оцінки визначено земельні ділянки всіх категорій та форм власності, розташовані в межах території територіальної громади або її окремих частин.

Встановлення меж територіальних громад, а також населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до їх складу, здійснюється на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності таких відомостей межі визначаються відповідно до проєктів формування територій і встановлення меж сільських та селищних рад або інших матеріалів, розроблених і затверджених згідно з чинним на час їх ухвалення законодавством.

У випадку відсутності зазначених проєктних матеріалів та до моменту офіційного внесення відомостей про межі населених пунктів до Державного земельного кадастру, такими межами вважаються дані, що співпадають із межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст й адміністративних районів відповідно до відомостей Державного земельного кадастру. Межі територіальної громади при цьому визначаються за зовнішніми межами юрисдикції територіальної громади, до складу якої входять відповідні населені пункти.[6]

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки ЦН визначається за формулою:

$$\text{ЦН} = \text{Пд} \times \text{НРД} \times \text{КМ1} \times \text{КМ 2} \times \text{КМ 3} \times \text{КМ 4} \times \text{КЦП} \times \text{КМЦ} \times \text{КНІ} \quad (1.1)$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

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

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

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

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

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. (визначається Держгеокадастром станом на 1 січня поточного року). [6]

З точки зору проведення процедури НГО визначальним є затверджена землепорядна документація, за якою відбувалося внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, або витяг з Державного земельного кадастру (або документ, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою), де зазначаються місцезнаходження, площа, цільове призначення та особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням. [20]

Окремої уваги заслуговує коефіцієнт Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру. Для визначення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки цільове призначення земельної ділянки повинно відповідати вимогам додатків 58 та 59 «Порядку ведення державного земельного кадастру»,

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051.[20]

Залежно від встановленого виду цільового призначення ділянки значення коефіцієнта Кцп може знаходитись в діапазоні від 0,1 до 2,5, що суттєво впливає на розмір НГО та, отже і на розмір земельних плат. Використання земельних ділянок що суперечить встановленому цільовому призначенню з коефіцієнтами до 1,0 зазвичай не є типовим для комерційних та промислових об'єктів і може призводити до необґрунтованого зменшення податкового навантаження платниками податків і потребує більш детального вивчення та упорядкування землекористувань. Питання приведення відомостей про цільове призначення земельної ділянки у відповідність до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 «Порядку ведення державного земельного кадастру»).[20]

Всі коефіцієнти, представлені вище в формулі, визначаються згідно додатками Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, але для визначення коефіцієнта Кмц потрібно мати додаткову інформацію щодо:

- наявних схем (карт) природно-сільськогосподарського районування земель та картограм розповсюдження агропромислових груп ґрунтів та результатів ґрунтових обстежень (якщо проводились) (при оцінці земельної ділянки сільськогосподарського призначення);
- інформацію про категорію лісів на території громади (при оцінці земельної ділянки лісогосподарського призначення).

Після розробки технічна документація щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки підлягає затвердженню та її результати вносяться до Державного Земельного Кадастру.[6]

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів і прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.[19]

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051.[20]

Після затвердження технічної документації відомості про розроблену НГО вносяться до Державний земельний кадастр. Лише після цього з'являється можливість отримати електронний витяг з нормативної грошової оцінки.

Внесення інформації до Кадастру здійснює розробник — сертифікований інженер-землевпорядник. Він подає відомості у форматі XML через власний кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника. Доцільно передбачити виконання цієї процедури в умовах договору на проведення нормативної грошової оцінки та у відповідних кошторисах.

Документом, який підтверджує реєстрацію НГО в Кадастрі, є витяг з Державного земельного кадастру.

Надання даних про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки здійснюється на підставі заяви, форму якої наведено в додатку 16 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки формується та видається автоматично, в електронній формі, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.[20]

### **3.2 Відмінні принципи розрахунку НГО та масової оцінки земель.**

Нормативна грошова оцінка та масова оцінка земель виконують різні функції й ґрунтуються на відмінних принципах. НГО є державною уніфікованою розрахунковою величиною, що забезпечує стабільність фіскальної системи та використовується для оподаткування, визначення орендної плати та інших обов'язкових платежів. Її результат не відображає реальної ринкової вартості землі, оскільки базується на нормативних показниках і оновлюється відносно рідко.

Масова оцінка земель, навпаки, орієнтована на визначення вартості, максимально наближеної до ринкової, із застосуванням статистичних моделей, аналізу реальних угод та сучасних геоінформаційних технологій. Такий підхід дає можливість враховувати динаміку ринку та забезпечувати більш справедливе й економічно обґрунтоване оподаткування.

Таблиця 3.1- Критерії порівняння нормативної грошової оцінки (НГО) та масової оцінки земель

<b>Критерій порівняння</b>	<b>Нормативна грошова оцінка (НГО)</b>	<b>Масова оцінка земель</b>
<b>Визначення</b>	Капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, розрахований відповідно до затверджених норм.	Процес оцінки великої кількості об'єктів нерухомості (земель) на певній території з використанням стандартизованих процедур та статистичних методів.
<b>Мета проведення</b>	Визначення бази оподаткування земельним податком, розміру державного мита при спадкуванні, даруванні, обміні земельних ділянок, орендної плати за державну та комунальну землю, а також стартової ціни на земельних торгах.	Встановлення більш наближеної до ринкової вартості земель для цілей оподаткування та інших цілей, де потрібна швидка та обґрунтована оцінка великої кількості ділянок
<b>Методологія</b>	Базується на рентному доході (для сільськогосподарських земель та населених пунктів), з	Використовуються статистичні моделі, що ґрунтуються на ринкових даних про ціни

	використанням затверджених Кабміном методик, які враховують якість ґрунтів, місце розташування тощо.	продажу, оренди та інших атрибутах нерухомості (гедоністичне ціноутворення, моделі множинної регресії).
<b>Регулярність (періодичність)</b>	Проводиться періодично (для земель в межах населених пунктів – не рідше ніж раз на 5-7 років; для сільськогосподарських земель за межами населених пунктів – раз на 5-7 років; для несільськогосподарських земель за межами населених пунктів – раз на 7-10 років). Щорічно індексується коефіцієнтом індексації.	Оновлення масової оцінки земель пропонується проводити не рідше одного разу на два роки для забезпечення актуальності ринкових цін.
<b>Джерело даних</b>	Використовуються дані державного земельного кадастру, нормативно-правові акти та стандарти, що регулюють оцінку.	Використовуються актуальні ринкові дані про ціни продажу та оренди подібних об'єктів нерухомості, інформація про атрибути об'єктів.
<b>Точність та відповідність ринку</b>	Часто має значні відхилення від реальних ринкових цін, оскільки базується на нормах і не завжди оперативно враховує ринкові зміни.	Більш наближена до реальної ринкової вартості, оскільки використовує фактичні ринкові дані та моделі, що реагують на ринкові умови.
<b>Виконавці</b>	Юридичні особи - розробники документації із землеустрою, які мають у штаті сертифікованого інженера-землевпорядника.	Суб'єкти оціночної діяльності - фізичні або юридичні особи, у штаті яких працює оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок (для масової оцінки, ймовірно, також будуть залучатися спеціалізовані організації з відповідним програмним забезпеченням).

Масова оцінка земель є новим видом оцінки в Україні, який планується впровадити для вирішення проблем з актуальністю та достовірністю існуючої нормативної грошової оцінки та наповнення місцевих бюджетів.

Таблиця 3.2- Критерії визначення нормативної грошової оцінки (НГО) та масової оцінки земель

<b>Критерій визначення</b>	<b>Нормативна грошова оцінка (НГО)</b>	<b>Масова оцінка земель</b>
<b>Правова основа</b>	Базується на затвердженій державою Методиках, що визначають уніфіковані формули та коефіцієнти.	Базується на ринкових підходах до оцінки та стандартах масового оцінювання.
<b>Природа вартості</b>	Нормативна, розрахункова величина, <b>не відображає реальну ринкову ціну.</b>	Оцінка, <b>максимально</b> наближена до <b>ринкової вартості.</b>
<b>Індивідуальність/масовість</b>	Оцінюється кожна ділянка за єдиною методикою, але з індивідуальними параметрами (цільове призначення, локальні фактори).	Оцінюються масиви ділянок одночасно на основі моделювання ринку.
<b>Оновлення</b>	Періодичне, зазвичай не частіше ніж раз на кілька років (залежно від категорії земель).	Оновлюється частіше, за потреби — щорічно або при зміні ринкової ситуації.
<b>Використання</b>	Податок на землю, орендна плата, втрати с/г лісогосподарського виробництва, адміністративні платежі.	Оцінка для ринкових цілей, встановлення бази оподаткування, планування розвитку територій, управління нерухомістю.
<b>Юридичний статус</b>	Має чітко визначений правовий статус і застосовується	Використовується як інструмент визначення ринкової вартості; правовий

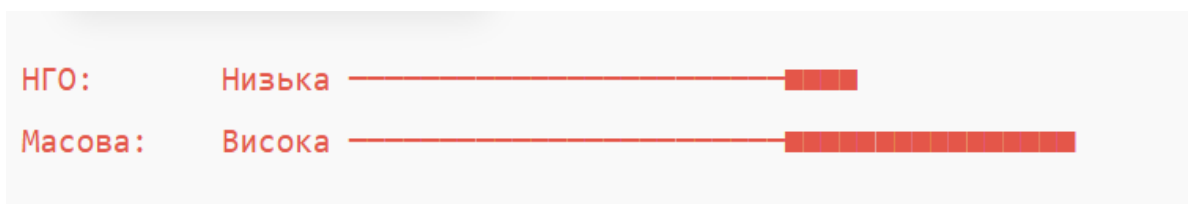




Діаграма 3.2- Джерела даних



Діаграма 3.3- Частота оновлення



Діаграма 3.4- Залежність від ринкової кон'юнктури

**Нормативна грошова оцінка** — це регламентована державою розрахункова величина, яка забезпечує стабільність фіскальної системи, але не відображає реальних ринкових цін.

**Масова оцінка земель** — інструмент оцінювання, орієнтований на реальний ринок, який дозволяє більш точно визначати економічну вартість земель у великому масштабі та забезпечувати прозорість земельного ринку.

Отже, НГО виконує переважно регулятивну й фіскальну функцію, тоді як масова оцінка — ринково-орієнтовану та аналітичну. Перехід до масової оцінки у перспективі сприятиме підвищенню прозорості, точності та економічній справедливості в управлінні земельними ресурсами.

### **3.3. Напрями регулювання земле-оціночної діяльності при функціонуванні ринку земель**

Земля є базовим ресурсом, що забезпечує функціонування економічних, соціальних і виробничих процесів, а тому володіє власною економічною цінністю. Надійне та об'єктивне визначення вартості земельних ділянок є важливою передумовою ефективної роботи економіки та сталого розвитку територій. Процес оцінювання земельних ресурсів має ключове значення для регулювання земельного ринку й формування механізмів оподаткування, слугує основою для фінансово-кредитних операцій та прийняття раціональних управлінських рішень.

Активні процеси реформування у сфері земельних і майнових відносин зумовлюють потребу в модернізації підходів до оцінювання земельних ресурсів. Методика повинна бути вдосконалена таким чином, щоб максимально враховувати особливості функціонування земельних відносин у державі та специфіку сучасних умов їх розвитку.

Оцінювання земель є однією з ключових процедур у складі робіт, пов'язаних із формуванням та підготовкою даних для ведення Державного земельного кадастру. У цьому контексті визначення вартості земельних ділянок набуває особливого значення, адже саме на його основі розраховуються податок на землю та орендна плата — важливі складові наповнення бюджетів різних рівнів. Зазначені платежі формуються на підставі результатів нормативної грошової оцінки, що забезпечує їх уніфікованість та обґрунтованість.

Розрахована нормативна грошова оцінка земельних ділянок законодавчо визначена як основа для здійснення податкових нарахувань. Проведення нормативної оцінки здійснюють юридичні особи, які мають право розробляти документацію із землеустрою. За результатами виконаних робіт формується технічна документація, що набуває чинності після її затвердження рішенням

відповідної територіальної громади.

Відомості про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки надаються у формі витягу з відповідної технічної документації. Видачу такого витягу здійснює територіальний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної політики у сфері картографо-геодезичної діяльності та земельних відносин. Документ має бути оформлений у строк, що не перевищує семи робочих днів з моменту отримання відповідної заяви.

Витяг із технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки видається в установленому законодавством порядку. Відповідно до чинних правових норм, фізичні та юридичні особи можуть звертатися до уповноважених центрів надання адміністративних послуг для отримання такої інформації та інших пов'язаних із земельними відносинами послуг.

Попри значний обсяг напрацьованої нормативної та правової бази у сфері регулювання грошової оцінки земель, залишається чимало аспектів, які потребують подальшого вдосконалення як у правовому, так і в організаційному вимірах. Це насамперед пов'язано з необхідністю внесення результатів нормативної грошової оцінки до Національної кадастрової системи, в межах якої передбачено ведення земельного кадастру в автоматизованому режимі. Для ефективного функціонування такої системи важливо забезпечити відкритість і доступність інформації про грошову оцінку земельних ділянок як для громадян, так і для юридичних осіб.

Покращення правового забезпечення оцінювання земель потребує перегляду чинних підходів і зосередження на реалізації таких напрямів реформування:

– відмова від використання економічної оцінки земель як складової землеоціночних робіт, з огляду на її застарілий характер, походження з періоду планової економіки та фактичну відсутність практичного застосування як в Україні з кінця 1980-х років, так і в державах із ринковою моделлю

господарювання;

– нормативне визначення та чітке розмежування суб'єктів, які мають право здійснювати оцінку земель, шляхом усунення правових суперечностей щодо обов'язковості включення виконавців землеоціночних робіт до реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників;

– законодавче закріплення відкритості та доступності інформації, що міститься у матеріалах бонітування ґрунтів, документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також у звітах про експертну грошову оцінку земель державної й комунальної власності та оцінках, проведених з метою оподаткування і справляння обов'язкових платежів;

– створення механізму регулярного спостереження за функціонуванням ринку земель на основі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з подальшим публічним оприлюдненням результатів такого аналізу.

### **3.4 Розрахунок нормативно- грошової оцінки земель с. Загвіздя Загвіздянської сільської ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області**

Земельна ділянка, що оцінюється розташована за адресою: урочище «Рінь» с. Загвіздя Загвіздянської сільської ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області. Кадастровий номер: 2625881100:07:001:0884. Площа земельної ділянки 3,0050 га. Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Цільове призначення: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02). Вид використання: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Зареєстровані відомості про обмеження та обтяження на земельну ділянку (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу

НВ-0523202492021 від 15.12.2021):

Санітарно-захисна зона навколо об'єкта: площа земельної ділянки, на яку поширюється обмеження: 3,0050 га.

До складу Загвiздянської територіальної громади входять 2 населені пункти – Загвiздя та Підлісся. Центром громади є с. Загвiздя. Загальна площа громади – 31,3 кв. км. Загальна кількість населення громади становить 6052 осіб.

**Загвiздя** — село Івано-Франківського району Івано-Франківської області. Лежить на лівому березі річки Бистриці-Солотвинської, за 3 км від залізничної станції Івано-Франківськ. Населення с. Загвiздя становить 3684 жителів.

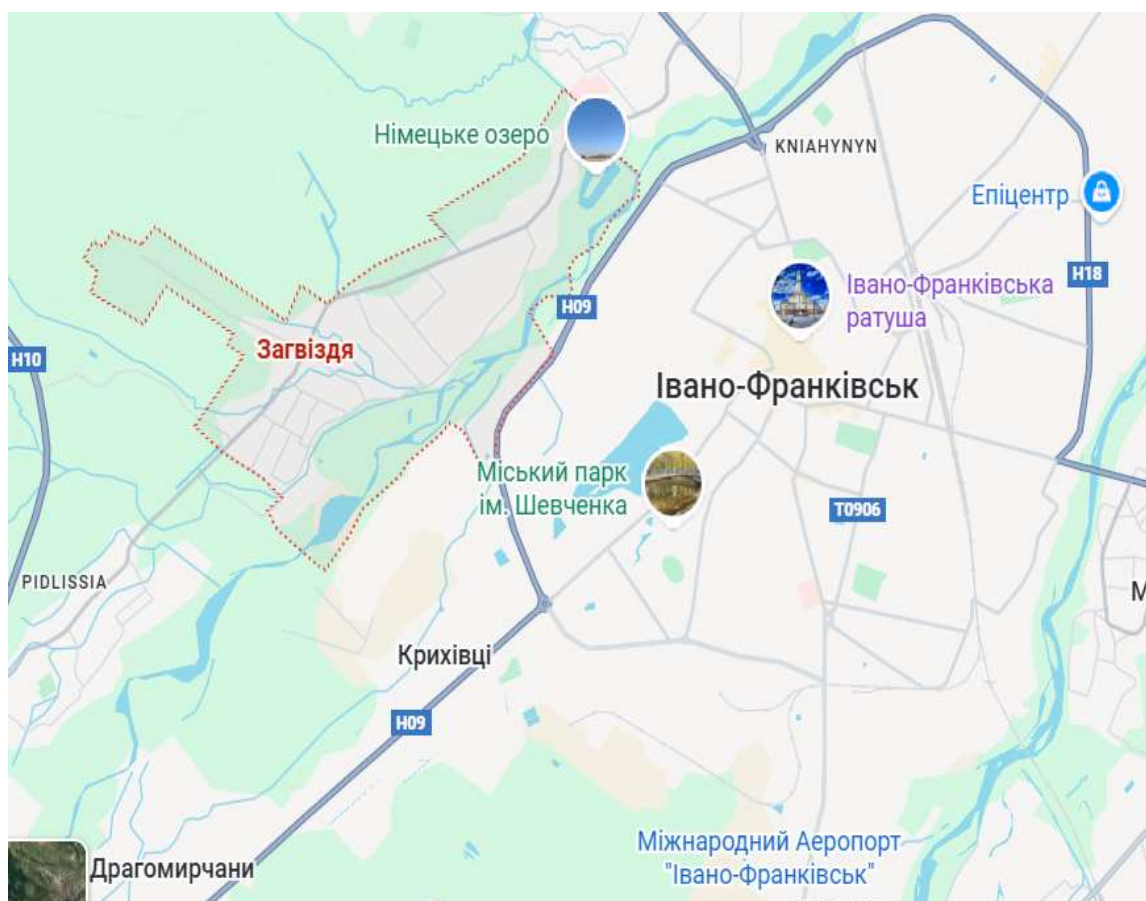


Рисунок 3.1-Географічне розміщення села Загвiздя

### **Відомості про нормативи капіталізованого рентного доходу**

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

призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка 1.[6]

### Додаток 1

НОРМАТИВИ капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2020 року [6]

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за кв. метр
Менше 0,2 тис. осіб	58
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	70
Від 0,5 до 1 тис. осіб	76
Від 1 до 5 тис. осіб	87
Від 5 до 20 тис. осіб	133
Від 20 до 50 тис. осіб	196
Від 50 до 100 тис. осіб	268
Від 100 до 250 тис. осіб	344
Від 250 до 500 тис. осіб	386
Від 500 до 1000 тис. осіб	576

Від 1000 до 1500 тис. осіб	639
Більше 1500 тис. осіб	1302

Адміністративним центром територіальної громади є с. Загвіздя. Чисельність населення складає 3684 осіб.

Для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для населеного пункту що є адміністративним центром територіальної громади з чисельністю населення від 1 до 5 тис. осіб, норматив рентного доходу становить:

**(Нрд) – 87 гривень за кв. метр.[6]**

**Визначення коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)**

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатка 2 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.[6]

## Додаток 2

### КОЕФІЦІЄНТ,

**який враховує розташування 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 громади в межах зони впливу великих міст (Км1)
Івано-Франківськ	Більшівцівська селищна, Богородчанська селищна, Бурштинська міська, Галицька міська, Дзвиняцька сільська, Дубовецька сільська, Єзупільська селищна, Загвіздянська сільська, Івано-Франківська міська (без м.	1,1
	Івано-Франківська), Лисецька селищна, Старобогородчанська сільська, Тисменицька міська, Тлумацька міська, Угринівська сільська, Ямницька сільська Івано- Франківського району Івано-Франківської області	

Загвіздянська сільська територіальна громада розташована в межах впливу м. Івано- Франківська.

Отже,  $K_{m1} = 1,1[6]$

**$K_{m2}=1,0$ - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;**

**$K_{m3}=1,0$ - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;**

**$K_{m4}=1,0$ - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;**

Визначення коефіцієнта, який характеризує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатка 3

### Додаток 3

КОЕФІЦІЄНТ,

який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

11	Землі промисловості		
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2

Кцп = 1,2 (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості 11.02)[6]

**Кмц = 0,89- (Івано-Франківська обл.)- 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) [6]**

### Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від

затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу встановлено та затверджено на 1 січня 2024 року.

Дата проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки 25 січня 2025 року. Згідно Листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від

11.01.2025 року № 6-28-0.222-275/2-22) значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2024 рік становить:

для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,0;

для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – 1,1.[6]

За інформацією Державної служби статистики України, індекс споживчих цін за 2024 рік становить 112,0%.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік становить 1,12 (зазначений коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується для всіх категорій земель і видів земельних угідь).

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель (пункт 289.2 статті 289 Податкового кодексу України).

Індексація нормативної грошової оцінки земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не здійснювалася.

Крім того, витяги, які були та будуть сформовані автоматично програмним забезпеченням Державного земельного кадастру в період з 01 січня до 16 січня 2025 року, не містять коефіцієнтів індексації за 2024 рік, відповідно, значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, зазначене в цих

витягах, потребуватиме перерахунку із застосуванням коефіцієнта індексації за 2024 рік.

$$K_{ні} = 1,12 [18]$$

## **РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки ( $C_n$ ) визначається за формулою:  $C_n = P_d \times H_{рд} \times K_{м1} \times K_{м2} \times K_{м3} \times K_{м4} \times K_{цп} \times K_{мц} \times K_{ні} [6]$

Площа земельної ділянки, кв.м.	Пд	30050
Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, гривень за кв. метр	Нрд	87
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	Км1	1,1
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Км2	1,0
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	Км3	1,0
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	Км4	1,0
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	Кцп	1,2
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Кмц	0,89
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки	Кні	1,12

Отже, грошова оцінка земельної ділянки (кадастровий номер 2625881100:07:001:0884) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02) площею 3,0050 га (30050

кв.м) становить:

**Цн = 30050 x 87 x 1,1 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,2 x 0,89 x 1,12 = 3 439 898,99 грн**

**(Три мільйони чотириста тридцять дев'ять тисяч вісімсот дев'яносто вісім гривні 99 копійки)**

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

Земельні ресурси є фундаментом економічної, соціальної та виробничої діяльності, а тому їх достовірна та об'єктивна оцінка відіграє ключову роль у забезпеченні стабільного функціонування та розвитку економіки. Оцінювання вартості землі є важливою умовою ефективного регулювання земельного ринку, формування податкової бази, визначення орендної плати, здійснення кредитування та ухвалення управлінських рішень.

У контексті активного реформування земельних і майнових відносин виникає потреба у вдосконаленні методичних підходів до оцінки земель. Особливої ваги набуває нормативна грошова оцінка, яка слугує базою для оподаткування та інших обов'язкових платежів. Вона виконується уповноваженими юридичними особами й оформлюється у вигляді технічної документації, що затверджується відповідною територіальною громадою. Витяг із такої документації є офіційним підтвердженням вартості конкретної земельної ділянки та видається у визначені законодавством строки органами, відповідальними за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

Водночас, попри наявність розвиненої нормативної та правової бази, у сфері регулювання грошової оцінки земель залишається низка організаційних і правових аспектів, які потребують подальшого вдосконалення. Зокрема, важливо забезпечити повноцінну інтеграцію даних про нормативну грошову оцінку до національних кадастрових систем і гарантувати їх відкритість та доступність для громадян і юридичних осіб. Це сприятиме підвищенню

прозорості, якості управління земельними ресурсами та загальній ефективності земельної політики держави.

Також проведено розрахунок нормативної грошової оцінки земель промисловості – 11.02 «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», яка розташована за адресою: урочище «Рінь» с. Загвіздя Загвіздянської сільської ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області. Кадастровий номер: 2625881100:07:001:0884.

Спочатку було здійснено аналіз даних з технічної документації, потім проведено розрахунок усіх необхідних коефіцієнтів, а також підготовлені необхідні плановокартографічні матеріали з прояву локальних факторів функціональнопланувального, інженерно-інфраструктурного та санітарно-гігієнічного характеру, схеми економікопланувального зонування. Проведено розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею 3,0050 га.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Сучасний стан земельних відносин в Україні характеризується масштабною трансформацією, що охоплює як сферу розпорядження та користування земельними ресурсами, так і систему їх оцінювання. В умовах відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, поглиблення децентралізації та переходу до цифрових моделей управління особливої ваги набуває формування ефективної, прозорої та методично обґрунтованої системи грошової оцінки земель. У цьому контексті нормативна грошова оцінка землі (НГО) та масова оцінка земель виконують різні за призначенням, але взаємопов'язані функції, що визначають фінансово-економічні та правові засади земельної політики держави.

НГО виступає ключовим інструментом фіскальної системи, адже саме її результати використовуються як база для розрахунку податку на землю, орендної плати, державного мита, плати за користування земельними ділянками державної та комунальної власності. Незважаючи на тривалу нормативну й методичну історію становлення, система нормативної оцінки залишається недостатньо динамічною та часто відстає від реальних тенденцій ринку. Розрахунковий характер НГО, заснований переважно на нормативних коефіцієнтах, не дозволяє точно відображати економічну цінність земельної ділянки, що формує певні дисбаланси у сфері земельних платежів.

Процедура нормативної оцінки здійснюється юридичними особами — розробниками землевпорядної документації, а її результати оформлюються у вигляді технічної документації, що затверджується відповідними територіальними громадами. Документальне підтвердження нормативної вартості конкретної земельної ділянки формується у вигляді офіційного витягу, який видається уповноваженим органом. Однак для підвищення ефективності цього процесу важливо забезпечити повну інтеграцію даних НГО до цифрових кадастрових реєстрів, зокрема до інфраструктури, яку підтримує Державний земельний кадастр.

Разом з тим, впровадження масової оцінки земель демонструє перспективний напрямок реформування системи оцінювання. Масова оцінка базується на аналізі ринкових угод, статистичних та економетричних моделях і здатна відображати реальну ринкову вартість земель у певний період часу. На відміну від НГО, масова оцінка є динамічнішою, ураховує просторові, технічні та соціально-економічні фактори, може оновлюватися регулярно та забезпечувати прозоре й об'єктивне оподаткування. Досвід країн ЄС і США демонструє, що масове оцінювання є більш гнучким і сприяє підвищенню ефективності земельного ринку.

Законодавча база, яка регулює НГО, є досить розгалуженою: вона охоплює методики оцінювання, процедури затвердження технічної документації, порядок видачі витягів і ведення кадастрових записів. Проте низка її положень потребує модернізації, зокрема в частині цифровізації, інтеграції даних, скорочення бюрократичних процедур, уніфікації підходів до оцінки земель різних категорій. Важливою перешкодою залишається недостатня взаємодія між місцевими громадами, розробниками документації та державними органами, що призводить до неповноти або несвоєчасності оновлення інформації у кадастрі.

В умовах розвитку автоматизованих кадастрових систем виникає потреба у забезпеченні відкритості та доступності даних про грошову оцінку як для громадян, так і для юридичних осіб. Прозорий доступ до цих даних є запорукою формування довіри до земельної політики держави, здійснення ефективних управлінських рішень та розвитку інвестиційної діяльності. Автоматизація процесів обробки інформації, цифрове подання технічної документації, інтеграція геопросторових даних та електронних сервісів значно прискорюють і спрощують процедури отримання адміністративних послуг.

Перспективи розвитку системи нормативної грошової оцінки включають її глибоку модернізацію, зокрема:

1. цифровізацію всіх етапів оцінки — від розроблення документації до видачі витягів;
2. інтеграцію ринкової інформації в методичні підходи;

3. поетапне впровадження масових моделей оцінювання, які можуть доповнити або частково замінити НГО;
4. створення єдиної електронної платформи, що забезпечуватиме актуальні дані про вартість земель;
5. скорочення бюрократичних процедур, оптимізацію строків і механізмів подання документації;
6. удосконалення законодавства, що регулює методи, періодичність та порядок проведення оцінки.

Таким чином, аналіз сучасного стану та перспектив розвитку системи нормативної грошової оцінки земель в Україні свідчить про необхідність переходу до більш гнучких, прозорих та ринково орієнтованих підходів. Поєднання нормативної та масової оцінки уніфікує фіскальну політику, забезпечить справедливе оподаткування та сприятиме створенню конкурентоспроможного й прозорого ринку землі. Ефективне функціонування інтегрованої та цифровізованої системи оцінювання стане важливим інструментом економічного розвитку держави та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Навчальний посібник Зіновій Паньків, Тарас Ямелинець. Львів ЛНУ імені Івана Франка 2021 <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/03/Normatyvna-oc-zemel-Pankiv-YAmelynets-2021.pdf>
2. Порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 р. № 15 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-93-%D0%BF#Text>.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.
4. Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.1995 №864 URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/864-95-п>.
5. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF>.
6. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок Постанова Кабінет Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
7. Портал Євростату – URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/home>
8. Портал загальнонаціональної нормативної грошової оцінки <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/>
9. «Бюджети територіальних громад України» / Децентралізація. 2024.URL: <https://decentralization.ua/finance/dashboard>
10. «Бюджети територіальних громад України» / Децентралізація. 2024.URL: <https://decentralization.ua/finance/dashboard>
11. «Бюджети територіальних громад України» / Децентралізація. 2024.URL: <https://decentralization.ua/finance/dashboard>

12. Державний веб-портал бюджету для громадян / Міністерство фінансів України. 2024. URL: <https://openbudget.gov.ua/>
13. Кочетков Ю. О роли и задачах компьютеризованной массовой оценки земли. RWAY. 1998. т.35 (2). С.107-111.
14. Кошель А.О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.
15. Кошель А.О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–32.
16. Мамонов К.А., Ачкасов А.Е., Аноприенко Т.В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. Вісник ХНАУ. Серія: Економічні науки. 2014. № 6. С. 31- 37
17. Garcia, N.; Gamez, M.; Alfaro, E. ANN plus GIS: An automated system for property valuation. Neurocomputing 2008, 71, 733–742.
18. Держгеокадастр повідомляє про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2024-rik/>
19. Закон України «Про оцінку земель» (Відомості Верховної Ради України, 2004, № 15 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
20. Процедурні особливості визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів. URL: <https://decentralization.ua/news/18427>
21. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ, 2007. 624 с.
22. Електоний портал URL: [km-rda.gov.ua/novyny/perspektyva-vprovadzhennya-masovoyi-oczinky-zemel-v-ukrayiniyi-osoblyvosti-ta-perevagy-dlya-gromad/](https://km-rda.gov.ua/novyny/perspektyva-vprovadzhennya-masovoyi-oczinky-zemel-v-ukrayiniyi-osoblyvosti-ta-perevagy-dlya-gromad/)

23. Електоний портал URL:  
<https://association.kharkov.ua/aktyalne/novyny/2740-perspektyva-vprovadzhennia-masovoi-otsinky-zemel-v-ukraini-ii-osoblyvosti-ta-perevahy-dlia-hromad>
24. Електоний портал URL:<https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-derzhheokadastr-ta-masova-otsinka-zemel%CA%B9/>
25. Історичний розвиток земельнооціночних робіт на території України  
URL: <https://helpiks.org/6-81949.html>

## **БІБЛІОГРАФІЧНА ДОВІДКА**

**Тема магістерської роботи:**

### **АНАЛІЗ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

**Обсяг пояснювальної записки: 65 аркушів.**

**20.12.25**

**(дата)**

\_\_\_\_\_

**(підпис студента)**