

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола
Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів та
загальнооекономічних дисциплін

ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ

на тему: «Використання матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування,
купівлі-продажу на прикладі територіальної громади»
«Using land valuation materials for taxation, purchase and sale purposes using the
example of the territorial community»

Виконав:

*студент IV курсу групи ГЗ-41
спеціальності 193 Геодезія та
землеустрій
Михайло БАБЮК*

Науковий керівник:

*викладач ЦК геодезії, фінансів
та загальнооекономічних дисциплін
Оксана ВАВРИЧУК*

**Дипломний проєкт допущено до
захисту:**

«_____»_____2026р.

Захист відбувся:

«_____»_____2026р.

Оцінка _____

Тернопіль, 2026

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1 Теоретико-методичні та нормативно-правові основи оцінки земель.....	7
1.1 Теоретико-методичні засади оцінки земель та її місце у системі земельних відносин.....	7
1.2 Методи, ключові етапи та функціональне призначення оцінки земель.....	11
1.3 Нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні.....	19
Висновки до розділу 1.....	26
Розділ 2 Використання матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування та купівлі-продажу.....	29
2.1 Особливості застосування нормативної грошової оцінки земель для цілей оподаткування.....	29
2.2 Роль експертної грошової оцінки земель при здійсненні операцій купівлі-продажу.....	34
2.3 Методичні підходи до використання матеріалів оцінки земель у практиці земельно-майнових відносин.....	40
Висновки до розділу 2	49
Розділ 3 Аналіз практики використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій територіальній громаді та напрями її вдосконалення.....	51
3.1 Загальна характеристика Байковецької територіальної громади як об'єкта дослідження.....	51
3.2 Аналіз практики використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій територіальній громаді.....	58
3.3 Проблеми застосування матеріалів оцінки земель у громаді.....	71
3.4 Напрями вдосконалення використання оціночних матеріалів для цілей оподаткування та купівлі-продажу земельних ділянок.....	75
Висновки до розділу 3.....	79
Висновки.....	82
Список використаних джерел.....	87
Додатки.....	93

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасних умовах трансформації земельних відносин в Україні, розвитку ринку земель, децентралізації управління та посилення фіскальної ролі місцевих бюджетів особливої актуальності набуває питання обґрунтованого використання матеріалів оцінки земель. Саме результати нормативної та експертної грошової оцінки є важливою інформаційною основою для прийняття управлінських, фінансових і правових рішень у сфері землекористування. Вони застосовуються під час визначення бази оподаткування, формування надходжень від плати за землю, здійснення цивільно-правових угод, зокрема купівлі-продажу земельних ділянок, а також забезпечують прозорість земельного обігу та захист економічних інтересів власників, користувачів земель і територіальних громад. Правові засади такої діяльності визначаються, зокрема, Законом України «Про оцінку земель», Земельним кодексом України, Податковим кодексом України та чинною Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно з чинним законодавством, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку та інших платежів, пов'язаних із використанням земельних ресурсів, тоді як експертна грошова оцінка має ключове значення у випадках відчуження земельних ділянок і фактично є необхідною складовою укладення угод купівлі-продажу. За таких умов якість, повнота й актуальність матеріалів оцінки земель безпосередньо впливають не лише на фіскальну ефективність оподаткування, а й на об'єктивність формування ринкової вартості земельних ділянок, правову безпеку угод та інвестиційну привабливість території.

Особливої практичної ваги зазначені питання набувають на рівні територіальних громад, оскільки саме вони є безпосередніми суб'єктами управління земельними ресурсами, зацікавленими у забезпеченні раціонального землекористування, наповненні місцевих бюджетів та розвитку територій.

Представлений дипломний проєкт актуалізується тим, що в сучасних

умовах матеріали оцінки земель повинні використовуватися не формально, а як дієвий інструмент фінансово-економічного регулювання. Від їх об'єктивності та своєчасного оновлення залежить правильність нарахування податкових зобов'язань, справедливість визначення вартості земельних ділянок при їх відчуженні, можливість мінімізації конфліктів між учасниками земельних правовідносин та підвищення ефективності управління земельним фондом громади.

У зв'язку з цим виникає необхідність комплексного дослідження особливостей використання матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування та купівлі-продажу на прикладі конкретної територіальної громади.

Метою дипломного проєкту є теоретичне обґрунтування сутності й призначення матеріалів оцінки земель та розроблення практичних підходів до підвищення ефективності їх використання для цілей оподаткування і купівлі-продажу земельних ділянок на прикладі Байковецької територіальної громади.

Для досягнення поставленої мети у роботі передбачено розв'язання таких завдань:

- охарактеризувати теоретико-методичні засади оцінки земель та її місце у системі земельних відносин;
- дослідити сутність, види та функціональне призначення оцінки земель;
- визначити нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні;
- розглянути особливості застосування нормативної грошової оцінки земель для цілей оподаткування;
- представити роль експертної грошової оцінки земель при здійсненні операцій купівлі-продажу;
- узагальнити методичні підходи до використання матеріалів оцінки земель у практиці земельно-майнових відносин;
- здійснити загальну характеристику Байковецької територіальної громади як об'єкта дослідження;

- проаналізувати практику використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій територіальній громаді;
- узагальнити проблеми застосування матеріалів оцінки земель у Байковецькій територіальній громаді;
- запропонувати напрями вдосконалення використання оціночних матеріалів для цілей оподаткування та купівлі-продажу земельних ділянок у Байковецькій територіальній громаді.

Об’єктом дослідження є процес використання матеріалів оцінки земель у системі земельних відносин Байковецької територіальної громади.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних, правових і прикладних аспектів використання матеріалів нормативної та експертної грошової оцінки земель для цілей оподаткування й купівлі-продажу земельних ділянок у Байковецькій територіальній громаді.

Методологічною основою дослідження є загальнонаукові та спеціальні методи пізнання. У дипломному проєкті використано методи аналізу і синтезу – для узагальнення теоретичних підходів до оцінки земель; системний метод – для дослідження місця оціночних матеріалів у механізмі регулювання земельних відносин; порівняльно-правовий метод – для вивчення нормативно-правового забезпечення оцінки земель; статистичний та аналітичний методи – для оцінювання практики використання матеріалів оцінки земель у межах громади; абстрактно-логічний метод – для формулювання висновків і пропозицій.

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі та нормативно-правові акти України у сфері земельних відносин і оцінки земель, офіційні матеріали органів державної влади та місцевого самоврядування, дані Байковецької сільської територіальної громади, наукові праці вітчизняних учених, аналітичні матеріали та інші джерела, які відображають сучасний стан і проблеми використання матеріалів оцінки земель.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані у дипломному проєкті положення та рекомендації можуть бути

використані органами місцевого самоврядування, землевпорядними службами, суб'єктами оціночної діяльності, платниками податків і учасниками ринку земель для підвищення обґрунтованості рішень у сфері оподаткування земель та укладення угод купівлі-продажу земельних ділянок. Реалізація запропонованих підходів сприятиме підвищенню прозорості земельних відносин, зміцненню доходної бази місцевого бюджету та раціональному використанню земельних ресурсів Байковецької територіальної громади.

Структура дипломного проєкту. Дипломний проєкт складається зі вступу, трьох розділів основної частини дослідження, висновків. Дипломний проєкт містить 92 сторінки тексту, 10 рисунків, 19 таблиць, 1 додаток. Список використаних джерел містить 51 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Теоретико-методичні засади оцінки земель та її місце у системі земельних відносин

Земля є однією з найважливіших цінностей держави, життєвим простором людини та матеріальною основою суспільної й економічної діяльності. Вона формує базис добробуту населення та виступає ключовим елементом природного середовища. Як природний ресурс земля охоплює просторові характеристики території, рельєф, ґрунтовий покрив, рослинність, надра та водні ресурси. Водночас вона є основним засобом виробництва у сільському й лісовому господарстві, а також просторовою базою для розміщення і функціонування всіх галузей національної економіки.

Земельні ресурси доцільно розглядати як сукупність земель, що використовуються або можуть бути залучені до використання в різних сферах господарської діяльності. У системі ринкових відносин земля посідає особливе місце, оскільки має важливе суспільне та економічне значення, а також є вагомим чинником розвитку підприємницької діяльності [24, с. 77].

Специфіка землі як об'єкта економічних відносин визначається низкою характерних ознак, представлених на рисунку 1.1. Земля, насамперед вона є унікальною за своїм місцеположенням і природним оточенням, не може бути замінена іншими засобами виробництва та має просторово обмежений характер. Земля також відзначається територіальною неоднорідністю за якісними характеристиками, а за умови раціонального використання не втрачає своїх властивостей і не зношується, що зумовлює тенденцію до зростання її вартості з часом.

При цьому, кожна земельна ділянка має специфічну корисність, обумовлену її індивідуальними природними, просторовими та функціональними

особливостями. Особливого значення набуває родючість землі, завдяки якій у сільському господарстві найбільш повно реалізуються її продуктивні властивості.

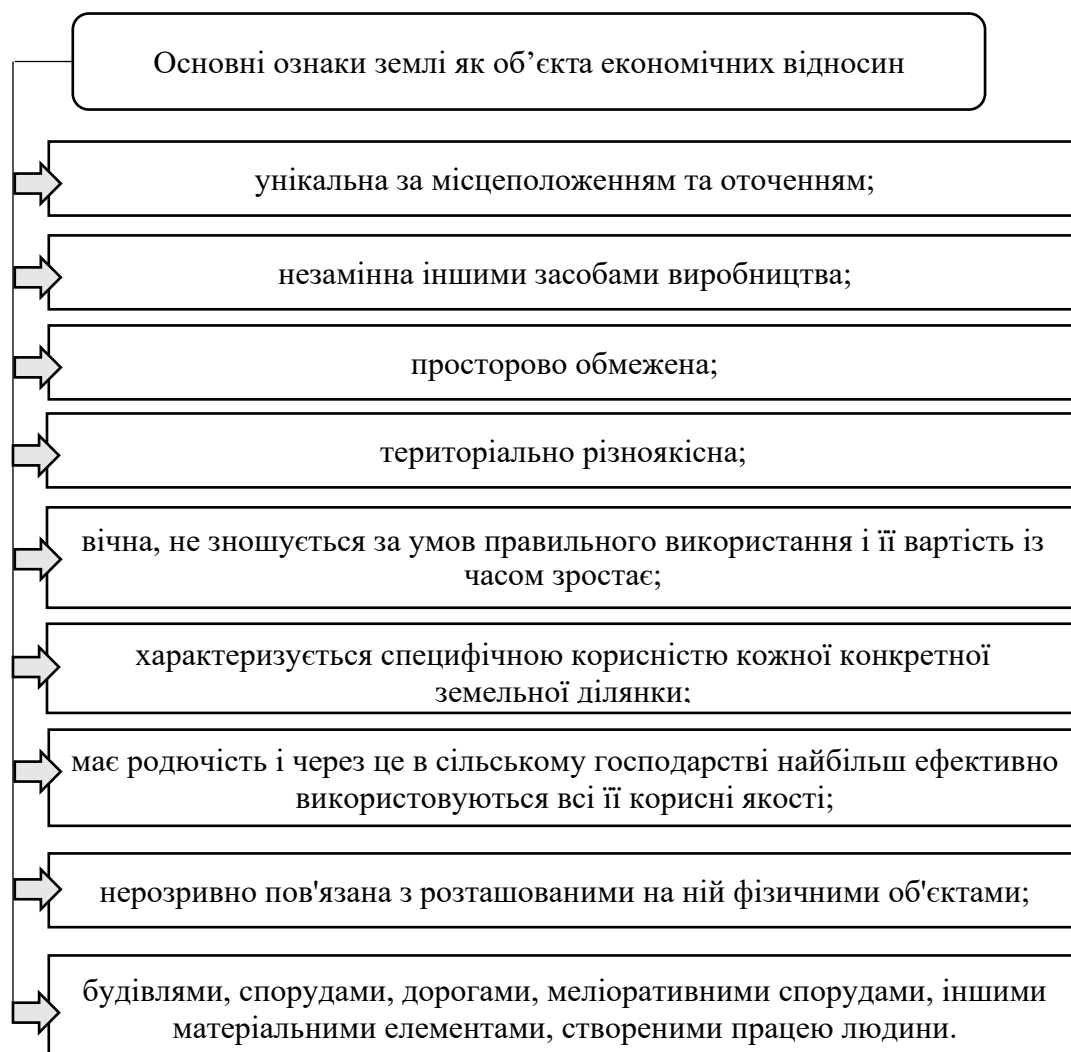


Рисунок 1.1 – Основні ознаки землі як об'єкта економічних відносин

Джерело: складено автором на основі [44, с. 7]

Водночас земля є нерозривно пов'язаною з розташованими на ній об'єктами нерухомості та інфраструктури, зокрема будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними системами та іншими матеріальними елементами, створеними в процесі людської діяльності.

На відміну від землі як природного ресурсу, об'єктом майнових відносин виступає земельна ділянка, яка відповідно до Земельного кодексу України є частиною земної поверхні з установленими межами, визначеним місцем

розташування та закріпленими щодо неї правами. Земельна ділянка є базовою одиницею земельного кадастру, а її ключовими характеристиками виступають межі, місце розташування, площа та кадастровий номер.

Важливе значення для оцінки земельної ділянки мають чітко встановлені межі, оскільки саме вони забезпечують її просторову ідентифікацію, юридичну визначеність та можливість внесення до кадастрової системи. На основі кадастрових зйомок визначаються координати поворотних точок меж, площа ділянки та її місцезнаходження, створюючи при цьому інформаційну основу для здійснення економічної та правової оцінки.

Оцінка земельних ділянок є складним процесом, оскільки залежить не лише від фізичних параметрів об'єкта, а й від стану розвитку земельного ринку, повноти нормативно-правового забезпечення та прозорості механізмів регулювання земельних відносин. Недостатній розвиток ринку землі в Україні, наявність застарілих нормативних підходів, а також недосконалість системи оподаткування нерухомості тривалий час зумовлювали неефективне використання земельних ресурсів. Відповідно, оцінка землі повинна базуватися на комплексному врахуванні правових, просторових, кадастрових та економічних характеристик земельної ділянки, оскільки саме це забезпечує об'єктивне визначення її вартості та сприяє підвищенню ефективності землекористування.

У системі земельних відносин оцінка земельних ресурсів посідає важливе місце, оскільки забезпечує інформаційну, економічну та правову основу для раціонального використання землі. Базою оцінювання земель у складі державного земельного кадастру є природно-сільськогосподарське районування, що дає змогу враховувати відмінності у ґрунтових, агрокліматичних, геоморфологічних та меліоративних умовах території. У межах такого підходу виділяють землеоціночні райони, для яких характерні подібні умови використання земель, спеціалізація сільськогосподарського виробництва та рівень інтенсивності землеробства. Саме це створює підґрунтя для об'єктивного визначення якісних і вартісних характеристик земельних ресурсів. Основні складові реалізації оцінки земельних ресурсів представимо у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 – Основні складові оцінки земельних ресурсів

Складова оцінки	Зміст
Природно-сільськогосподарське районування	Поділ території на райони з однорідними природними та економічними умовами землекористування
Бонітування ґрунтів	Визначення якості ґрунтів за їх природними властивостями та продуктивністю
Економічна оцінка земель	Встановлення господарської цінності земель залежно від їх продуктивності та умов використання
Кадастрові дані	Використання відомостей про межі, площу, місце розташування, угіддя та правовий статус земель
Ринковий аналіз	Урахування попиту, пропозиції, сегментації ринку та особливостей обігу земель
Методичні підходи до оцінювання	Застосування відповідних методів для визначення вартості земельної ділянки та відокремлення вартості землі від вартості поліпшень

Джерело: складено автором на основі [45, с. 133]

Достовірність оцінки земельних ресурсів значною мірою залежить від повноти та якості інформаційної бази. Для цього використовують матеріали великомасштабного ґрунтового обстеження, кадастрові відомості, статистичні показники врожайності та дані щодо фактичного використання земель.

Водночас об'єктивне оцінювання неможливе без урахування ринкового середовища, оскільки ринок землі є складовою ринку нерухомості та функціонує під впливом правових норм, інституційних обмежень і складу його суб'єктів. У такому контексті оцінка земельних ресурсів виконує не лише аналітичну, а й регуляторну функцію, сприяючи обґрунтуванню управлінських рішень у сфері землекористування.

Оцінка земельних ресурсів посідає важливе місце у системі земельних відносин, оскільки забезпечує інформаційну, економічну та правову основу для прийняття управлінських рішень щодо використання землі. Її значення проявляється у різних сферах – від ведення державного земельного кадастру до регулювання ринку земель, оподаткування, землеустрою та охорони земельних ресурсів.

З метою узагальнення основних напрямів такого впливу в таблиці 1.2. наведено місце оцінки земельних ресурсів у системі земельних відносин.

Таблиця 1.2 – Місце оцінки земельних ресурсів у системі земельних відносин

Сфера земельних відносин	Роль оцінки земельних ресурсів
Державний земельний кадастр	Формує систематизовану інформацію про якість, кількість та просторові характеристики земель
Управління землекористуванням	Забезпечує обґрунтування рішень щодо раціонального використання та охорони земель
Оподаткування	Слугує базою для визначення податкових зобов'язань та інших платежів за землею
Ринок земель	Дає змогу встановити обґрунтовану вартість земельних ділянок в умовах ринкового обігу
Землеустрій	Використовується під час планування території, розмежування земель та визначення їх функціонального використання
Інвестиційна діяльність	Допомагає оцінити економічну привабливість земельної ділянки як об'єкта вкладення капіталу
Охорона земель	Сприяє виявленню деградаційних процесів та обґрунтуванню заходів щодо збереження родючості ґрунтів

Джерело: складено автором на основі [21, с. 72]

Отже, оцінка земельних ресурсів є важливим елементом системи земельних відносин, оскільки поєднує кадастрову, економічну, правову та управлінську складові. Її значення полягає у забезпеченні об'єктивного визначення якості та вартості земель, підвищенні ефективності землекористування, удосконаленні регулювання ринку землі та створенні підстав для прийняття обґрунтованих рішень у сфері управління земельними ресурсами. У сучасних умовах саме комплексний підхід до оцінювання землі є необхідною передумовою сталого розвитку земельних відносин.

1.2 Методи, ключові етапи та функціональне призначення оцінки земель

Оцінка земель виступає достатньо важливим інструментом регулювання земельних відносин, оскільки забезпечує визначення якісних, вартісних і функціональних характеристик земельних ділянок. Її здійснення має

багатоплановий характер і передбачає використання різних видів оцінки залежно від мети, об'єкта та сфери практичного застосування. Водночас процес оцінювання ґрунтується на послідовному проходженні певних етапів, що дає змогу забезпечити об'єктивність і достовірність отриманих результатів. У зв'язку з цим доцільним є розгляд різновидів, етапів та функціонального призначення оцінки земель як важливої складової системи управління земельними ресурсами.

Метод оцінки землі доцільно розглядати як сукупність аналітичних прийомів, розрахункових процедур і способів інтерпретації ринкової, кадастрової, дохідної та витратної інформації, за допомогою яких визначається вартість земельної ділянки відповідно до мети оцінювання, її функціонального використання та правового статусу. У практиці оцінювання земельних ділянок методи реалізують положення порівняльного, дохідного і витратного підходів, а їх вибір залежить від типу земельної ділянки, повноти ринкової інформації, характеру забудови, наявності доходу від використання землі та принципу найбільш ефективного використання.

З метою систематизації основних інструментів оцінювання доцільно узагальнити ключові методи оцінки земель у таблиці 1.3.

Наведені методи відображають різні способи встановлення вартості земельної ділянки залежно від її економічної природи та умов використання. Порівняльні методи орієнтовані передусім на ринкову інформацію, дохідні – на здатність землі генерувати дохід, а методи, пов'язані з виділенням, залишком, розподіленням доходу чи співвіднесенням, забезпечують визначення вартості землі у складі забудованої нерухомості. Окреме місце посідає метод розвитку, який дає змогу врахувати перспективний потенціал земельної ділянки та ефективність її майбутнього освоєння.

Таблиця 1.3 – Ключові методи оцінки земельних ділянок

Метод	Формула розрахунку	Визначення	Характеристика
1	2	3	4
Метод прямого порівняння продажів	$V_{\text{кор}} = V_i \pm \sum \Delta V_{ij},$ де $V_{\text{кор}}$ – скоригована ціна і-го аналога; V_i – ціна продажу і-го аналога; ΔV_{ij} – коригування за j-ю відмінністю. Підсумкова вартість: $V_L = M_e(V_{1\text{кор}} \dots V_{n\text{кор}})$ або $M_o(V_{1\text{кор}} \dots V_{n\text{кор}})$.	Метод, за яким вартість земельної ділянки визначається на основі аналізу цін продажу подібних ділянок із подальшим коригуванням на відмінності.	Найбільш доцільний за наявності активного ринку та достатньої кількості аналогів; особливо придатний для вільних від забудови земельних ділянок.
Метод прямої капіталізації доходу	$V = \text{NOI} / R,$ де V – вартість об'єкта; NOI – чистий операційний дохід; R – ставка (коефіцієнт) капіталізації.	Метод визначення вартості земельної ділянки шляхом капіталізації стабільного чистого операційного доходу.	Застосовується тоді, коли дохід є постійним або відносно стабільним у часі.
Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків)	$V = \sum [\text{CF}_t / (1 + r)^t] + \text{RV} / (1 + r)^n,$ де CF_t – грошовий потік у період t ; r – ставка дисконту; RV – вартість реверсії; n – період прогнозування.	Метод, що передбачає приведення прогнозованих майбутніх доходів до поточної вартості.	Використовується у випадках нерівномірних, змінних або обмежених у часі доходів.
Метод капіталізації земельної ренти	$V_L = \text{LR} / \text{RL},$ де LR – рентний дохід; RL – ставка капіталізації для землі.	Метод визначення вартості сільськогосподарських земель через капіталізацію рентного доходу.	Найбільш придатний для земель сільськогосподарського призначення; враховує родючість ґрунтів, рівень цін на продукцію та витрати на її виробництво.
Метод капіталізації чистого операційного доходу від оренди землі	$V_L = \text{IL} / \text{RL},$ де IL – чистий операційний дохід із землі; RL – ставка капіталізації для землі. Додатково: $K_{\text{кап}} = [\sum (\text{ЧОД}_{ia} / \text{Ц}_{ia})] / m.$	Метод оцінки, за яким вартість землі визначають на основі доходу від передання земельної ділянки в оренду.	Доцільний для незабудованих земельних ділянок, щодо яких можна встановити ринкову орендну плату.

Продовження таблиці 1.3

1	2	3	4
Метод виділення	$V_z = V_n - V_p$, де V_z – вартість земельної ділянки; V_n – вартість нерухомості; V_p – вартість поліпшень.	Метод, за яким вартість земельної ділянки визначають як різницю між вартістю забудованої нерухомості та вартістю поліпшень.	Використовується щодо забудованих ділянок, коли можна достовірно оцінити об’єкт нерухомості та його поліпшення.
Метод залишку	$VL = I_p / R - C_p$, де I_p – чистий операційний дохід від забудованої ділянки; R – ставка капіталізації для нерухомості; C_p – витрати на створення поліпшень з урахуванням зносу.	Метод, що базується на визначенні вартості землі як залишку після вирахування вартості поліпшень із загальної вартості нерухомості.	Дає змогу оцінити земельну складову у структурі забудованого об’єкта за умов застосування дохідного або порівняльного підходу.
Метод розподілення доходу	$VL = (I_p - V_{im} \times R_{im}) / R_L$, де I_p – чистий операційний дохід від забудованої ділянки; V_{im} – вартість поліпшень; R_{im} – ставка капіталізації для поліпшень; R_L – ставка капіталізації для землі.	Метод, за яким вартість землі визначається шляхом капіталізації тієї частини доходу, яка припадає саме на землю.	Доцільний для забудованих ділянок, де необхідно відокремити дохід від землі та дохід від поліпшень.
Метод співвіднесення	$VL = V_p \times K_{le}$, де V_p – вартість нерухомості; K_{le} – частка землі у вартості нерухомості.	Метод оцінки, заснований на типовій частці вартості землі у загальній вартості нерухомості.	Застосовується за наявності усталених ринкових співвідношень між вартістю землі та поліпшень у певній локації.
Метод розвитку	$VL = PV(\text{Декспл} + \text{Дпрод}) - PV(\text{Сосв})$, де PV – поточна вартість; Декспл – доходи від експлуатації; Дпрод – дохід від продажу об’єкта після розвитку; Сосв – витрати на освоєння (забудову) ділянки.	Метод визначення вартості земельної ділянки як різниці між прогнозованою вартістю майбутньої забудови та витратами на її освоєння.	Використовується для ділянок із потенціалом перспективного розвитку та зміни характеру використання.

Джерело: складено автором на основі [16, с. 172]

Отже, методи оцінки земельних ділянок утворюють цілісну методичну систему, в межах якої вибір конкретного інструментарію визначається видом земельної ділянки, рівнем розвитку ринку, характером забудови, наявністю доходу та метою оцінювання. Їх комплексне застосування забезпечує підвищення достовірності результатів оцінки, дає змогу врахувати вплив ринкових, правових, економічних і функціональних чинників та створює підґрунтя для обґрунтованого визначення вартості землі.

Саме тому в сучасних умовах оцінювання земельних ресурсів повинно спиратися не на ізольоване використання окремого методу, а на поєднання методичних підходів, що найбільш повно відображають специфіку конкретного об'єкта оцінки.

Після визначення сутності та характеристики основних методів оцінки землі логічним є перехід до етапів проведення оцінки. Незалежно від обраного методу, процедура оцінювання зазвичай охоплює послідовне збирання та перевірку інформації про земельну ділянку, аналіз ринку, вибір найбільш доцільного методичного підходу, здійснення необхідних розрахунків, узгодження отриманих результатів та формування підсумкового висновку про вартість об'єкта. Така послідовність забезпечує системність, об'єктивність і практичну придатність результатів оцінки земельної ділянки. Грошова оцінка земель проводиться в певному порядку затвердженому законодавством України. Проведення експертної грошової оцінки землі включає наступні етапи представлені у таблиці 1.4.

Таблиця 1.4 – Етапи проведення експертної грошової оцінки землі

Етап	Характеристика етапу	Задіяні суб'єкти
1	2	3
Огляд земельної ділянки та аналіз ринкової ситуації	Передбачає візуальне обстеження земельної ділянки, вивчення її місця розташування, фізичних характеристик, стану використання, а також аналіз кон'юнктури ринку земель	Оцінювач, замовник, власник або користувач земельної ділянки
Визначення типу вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди	Встановлюється вид вартості, який підлягає визначенню, з урахуванням мети оцінки, характеру прав на ділянку та умов майбутньої угоди	Оцінювач, замовник

Продовження таблиці 1.4

1	2	3
Підготовка завдання на оцінку та укладання договору про проведення оцінки	Формується завдання на оцінку, визначаються об'єкт, мета, дата оцінки, вид вартості, обсяг робіт та оформлюються договірні відносини між сторонами	Замовник, суб'єкт оціночної діяльності, оцінювач
Збір, обробка та аналіз початкових даних, необхідних для оцінки	Здійснюється збір правовстановлюючих, кадастрових, технічних, містобудівних, економічних та ринкових даних, необхідних для проведення розрахунків	Оцінювач, замовник, органи Державного земельного кадастру, органи місцевого самоврядування, державні реєстри
Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки	Аналізується найбільш доцільний, юридично допустимий, фізично можливий та економічно обґрунтований варіант використання земельної ділянки	Оцінювач
Вибір та обґрунтування методів оцінки	Обираються методичні підходи та конкретні методи оцінювання залежно від особливостей об'єкта, наявності інформації та мети оцінки	Оцінювач
Визначення вартості земельної ділянки за обраними методами та формулювання остаточних висновків	Проводяться розрахунки за відповідними методами, узгоджуються отримані результати та визначається підсумкова вартість земельної ділянки	Оцінювач
Підготовка звіту з проведеної оцінки	Оформлюються результати оцінки у вигляді звіту, який містить опис об'єкта, використані дані, обґрунтування методів, розрахунки та висновок про вартість	Оцінювач, суб'єкт оціночної діяльності, замовник

Джерело: складено автором на основі [24, с. 112]

Основні етапи оцінювання земельної ділянки утворюють логічно послідовну та взаємопов'язану систему дій, спрямованих на отримання об'єктивного й обґрунтованого результату.

Початковий етап передбачає огляд земельної ділянки та аналіз ринкової ситуації, що дає змогу встановити її фактичний стан, місце розташування, особливості використання, а також врахувати вплив зовнішніх ринкових чинників на формування вартості.

На цьому ж підґрунті визначається тип вартості відповідно до мети оцінки та умов конкретної угоди, що має принципове значення для правильного вибору подальшого методичного інструментарію.

Наступним важливим етапом є підготовка завдання на оцінку та укладання договору, в межах якого формалізуються предмет, мета, дата оцінки, вид вартості

та обсяг робіт. Після цього здійснюється збір, обробка та аналіз вихідної інформації, що охоплює правовстановлюючі, кадастрові, технічні, містобудівні та ринкові дані. Повнота й достовірність цієї інформаційної бази безпосередньо впливають на точність оціночних висновків.

Особливе місце в процедурі оцінювання займає визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки, оскільки саме цей етап дає змогу встановити найбільш доцільний, юридично допустимий, фізично можливий та економічно виправданий напрям її використання. На основі отриманих результатів обираються та обґрунтовуються відповідні методи оцінки, після чого здійснюються розрахунки вартості земельної ділянки, узгодження одержаних результатів і формулювання підсумкового висновку.

Завершальним етапом є підготовка звіту про оцінку, у якому систематизуються вихідні дані, описуються застосовані підходи, подаються розрахунки та фіксується остаточна вартість об'єкта оцінки.

Отже, етапи оцінювання землі забезпечують методичну цілісність, послідовність і достовірність процесу визначення її вартості. Їх реалізація має не лише розрахункове, а й прикладне значення, оскільки створює основу для прийняття рішень у сфері землекористування, оподаткування, ринкового обігу та управління земельними ресурсами. Саме тому логічним продовженням розгляду етапів оцінювання є аналіз функціонального призначення оцінки землі, яке відображає її роль у системі економічних, правових і управлінських відносин (рисунок 1.2).

Функціональне призначення оцінки землі має комплексний характер і проявляється в економічній, правовій, управлінській, фіскальній, ринковій, інвестиційній, інформаційно-аналітичній, а також екологічній і соціальній площинах. Оцінка землі не обмежується лише визначенням її вартості, а виступає важливим інструментом регулювання земельних відносин, забезпечення прозорості ринку землі, обґрунтування управлінських рішень та підвищення ефективності землекористування.

Практичне значення оцінки землі полягає в тому, що вона формує об'єктивну основу для здійснення цивільно-правових угод, оподаткування, ведення державного земельного кадастру, реалізації інвестиційних проєктів та планування розвитку територій. Водночас оцінка землі сприяє узгодженню інтересів держави, територіальних громад, суб'єктів господарювання та власників земельних ділянок.



Рисунок 1.2 – Функціональне призначення оцінки землі

Джерело: складено автором на основі [19, с. 139]

Таким чином, оцінка землі є багатофункціональним інструментом, який поєднує в собі вартісну, регуляторну, інформаційну та прикладну складові.

Саме це визначає її важливе місце у системі сучасних земельних відносин та управління земельними ресурсами.

1.3 Нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні

Нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні формує цілісну систему правових норм, що регламентують порядок проведення оцінки земель, визначають її види, суб'єктів, методичні засади, склад документації та напрями практичного застосування одержаних результатів. Нормативно-правове регулювання у цій сфері ґрунтується насамперед на положеннях Конституції України [20], Земельного кодексу України [10], Податкового кодексу України [36], Закону України «Про землеустрій» [39], Закону України «Про оцінку земель» [40], а також на підзаконних нормативних актах, зокрема Методиці нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України № 1147 [38], яка у 2026 році залишається чинною в оновленій редакції.

Значення належного нормативно-правового забезпечення оцінки земель зумовлене тим, що саме воно визначає межі та порядок використання оціночних матеріалів у різних сферах земельних відносин. Зокрема, нормативна грошова оцінка є базою для визначення розміру земельного податку та орендної плати за землю, тоді як експертна грошова оцінка застосовується для встановлення вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових угод, у тому числі купівлі-продажу. Водночас законодавче врегулювання цієї сфери має забезпечувати не лише єдність методичних підходів, а й об'єктивність оцінювання, правову визначеність для учасників земельного ринку та фінансову обґрунтованість рішень органів державної влади і місцевого самоврядування.

У зв'язку з цим дослідження нормативно-правового забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні є необхідною передумовою для розуміння сучасного механізму функціонування системи земельно-оціночної діяльності. Аналіз чинної законодавчої бази дає змогу виявити ступінь її цілісності, визначити особливості правового регулювання застосування результатів оцінки земель для цілей оподаткування, купівлі-продажу та інших управлінських рішень, а також окреслити проблемні аспекти, які потребують подальшого вдосконалення.

Нормативно-правову базу використання матеріалів оцінки землі в Україні представлено у таблиці 1.5.

Аналіз змісту таблиці 1.5 дає підстави стверджувати, що нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні має системний і багаторівневий характер, оскільки охоплює конституційні норми, положення земельного, податкового, спеціального оціночного, кадастрового та землевпорядного законодавства, а також підзаконні акти методичного спрямування.

У структурі такого регулювання доцільно виокремити кілька основних напрямів: засадничо-конституційний, земельно-правовий, спеціально-оціночний, податково-фіскальний, кадастрово-інформаційний, документаційно-процедурний і методичний. Саме сукупність цих напрямів забезпечує не лише правові підстави для проведення оцінки земель, а й визначає порядок оформлення, затвердження, обліку та практичного використання її результатів для цілей оподаткування, купівлі-продажу, оренди та прийняття управлінських рішень.

Таблиця 1.5 – Нормативно-правова база використання матеріалів оцінки землі в Україні

Нормативно-правовий акт	Характеристика оцінки земель	Практичне значення / Сфера застосування
Конституція України [20]	Закріплює, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави; формує конституційну основу правового регулювання земельних відносин та оцінки земель.	Служить базою для формування всієї системи земельного законодавства, у межах якої здійснюється оцінка земель, захист прав власності та регулювання використання земельних ресурсів.
Земельний кодекс України [10]	Визначає загальні правові засади регулювання земельних відносин, закріплює принципи використання земель, права власності та користування, а також створює правове поле для проведення оцінки земель.	Використовується як базовий кодифікований акт при регулюванні земельного обігу, відчуженні земельних ділянок, визначенні правового режиму земель та їх економічної цінності.
Податковий кодекс України [36]	Визначає нормативну грошову оцінку як основу для обчислення плати за землю; базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації.	Забезпечує практичне використання матеріалів нормативної грошової оцінки для нарахування земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також для окремих інших податкових розрахунків.
Закон України «Про оцінку земель» [40]	Є спеціальним актом, який визначає правові засади проведення оцінки земель, види оцінки, порядок її здійснення, суб'єктів оціночної діяльності та напрями використання результатів. Закон прямо передбачає застосування експертної грошової оцінки при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.	Має ключове значення для розмежування нормативної та експертної грошової оцінки: перша використовується переважно для фіскальних цілей, друга – для купівлі-продажу, відчуження та інших правочинів.
Закон України «Про землеустрій» [39]	Визначає організаційні та правові основи землеустрою, передбачає земельно-оціночні роботи та встановлює значення технічної документації з оцінки земель у системі землепорядної документації.	Забезпечує документальну основу проведення оцінки земель, розроблення та оформлення технічної документації, без якої практичне використання результатів оцінки є неможливим.
Закон України «Про Державний земельний кадастр» [37]	Встановлює правові, економічні та організаційні основи ведення Державного земельного кадастру; у кадастрі містяться відомості про нормативну грошову оцінку та документацію із землеустрою й оцінки земель щодо земельної ділянки.	Має важливе значення для обліку, зберігання, актуалізації та офіційного використання даних про оцінку земель, а також для одержання витягів, необхідних у податковій та договірній практиці.
Постанова КМУ від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [38]	Установлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок і визначає систему показників, коефіцієнтів та порядок розрахунку оціночних величин.	Є основним підзаконним актом, який забезпечує єдиний методичний підхід до визначення нормативної грошової оцінки для цілей оподаткування, орендних розрахунків, економічного регулювання використання земель та формування витягів з технічної документації.

Джерело: складено автором на основі [10; 20; 36-40]

Перший напрям регулювання має конституційно-засадничий характер, при цьому його основу становлять статті 13 і 14 Конституції України [20], відповідно до яких земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу, а земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Такі положення формують загально правову платформу для всієї системи земельного законодавства й визначають, що оцінка землі не може розглядатися виключно як технічна або ринкова процедура, а повинна здійснюватися з урахуванням публічного інтересу, принципів законності, охорони землі та гарантій прав власників і користувачів. У цьому контексті оцінка земель виступає одним із правових механізмів реалізації конституційного підходу до землі як особливого об'єкта майнових і публічно-правових відносин.

Другий напрям – галузеве земельно-правове регулювання, яке конкретизується насамперед у Земельному кодексі України (ЗКУ) [10]. Так, стаття 3 Кодексу визначає, що земельні відносини регулюються Конституцією України, самим Кодексом і прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а стаття 206 ЗКУ закріплює принцип платності використання землі, встановлюючи, що об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Особливе значення для тематики дослідження має стаття 201, згідно з якою грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі, а залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною або експертною; при цьому нормативна грошова оцінка використовується, зокрема, для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Отже, саме Земельний кодекс України закладає базову правову модель, у межах якої оцінка земель набуває подвійного значення – як інструменту фіскального регулювання та як способу економічної інтерпретації цінності земельної ділянки.

Третій напрям представлений спеціальним законодавством у сфері оцінки земель, центральне місце в якому належить Закону України «Про оцінку земель»

[40]. Уже в статті 1 закону закладено понятійний апарат сфери оцінювання, а стаття 5 визначає види оцінки земель, до яких належать бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка земельних ділянок, що, своєю чергою, поділяється на нормативну й експертну.

Для розуміння функціонального призначення матеріалів оцінки принципове значення мають статті 13 і 15 цього Закону: у статті 13 визначаються випадки проведення нормативної грошової оцінки, а стаття 15 встановлює, що підставою для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, укладений заінтересованими особами в установленому законом порядку. Водночас із приписів Закону впливає чітке функціональне розмежування двох видів грошової оцінки: нормативна орієнтована передусім на фінансові та регуляторні потреби, тоді як експертна застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Саме ця диференціація має визначальне значення для дослідження використання оціночних матеріалів у податковій та ринковій практиці.

Четвертий напрям має податково-фінансовий зміст і ґрунтується насамперед на положеннях Податкового кодексу України [36].

Відповідно до статті 271 ПКУ, базою оподаткування земельним податком являється нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, а щодо ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, базу визначають залежно від площі. Розміри ставок земельного податку щодо земельних ділянок, для яких проведено нормативну грошову оцінку, визначаються у відсотковому відношенні до їх нормативної грошової оцінки незалежно від місця розташування таких ділянок. Зокрема, для сільськогосподарських угідь ставка податку встановлюється в межах від 0,3% до 1%, для земель загального користування – не більше 1%, для земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання, крім підприємств державної та комунальної форми власності, – не більше 12%, а для інших категорій земель – не більше 3%. Статті 274 і 277 ПКУ встановлюють підходи до визначення ставок земельного податку залежно від проведення чи не

проведення нормативної грошової оцінки, а стаття 289 ПКУ регламентує індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Податковий кодекс переводить матеріали оцінки земель із площини спеціальної землевпорядної інформації у сферу реального бюджетного адміністрування, перетворюючи їх на інструмент формування доходної бази місцевих бюджетів. У цьому виявляється фіскальна функція нормативної грошової оцінки, яка забезпечує зв'язок між земельними ресурсами територіальної громади та її фінансовою спроможністю.

П'ятий напрям становить кадастрово-інформаційне регулювання, у межах якого ключову роль відіграє Закон України «Про Державний земельний кадастр» [37]. Цей закон визначає кадастр як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у використанні, кількісні та якісні характеристики, оцінку, а також розподіл земель між власниками та користувачами.

Стаття 15 Закону закріплює склад відомостей про земельні ділянки, що вносяться до кадастру, а стаття 21 передбачає внесення до кадастру відомостей про економічну оцінку земель і бонітування ґрунтів на підставі затвердженої технічної документації. Даний аспект означає, що кадастр виконує не лише облікову, а й інформаційно-верифікаційну функцію, оскільки саме через нього забезпечуються зберігання, актуалізація та офіційне використання даних про оцінку земель. У практичному вимірі це має принципове значення для формування витягів, підтвердження результатів нормативної оцінки та запобігання спотворенням, пов'язаним із використанням неактуальних або неповних даних.

Шостий напрям – документаційно-процедурне регулювання, яке охоплює порядок підготовки, затвердження, видачі та використання матеріалів оцінки земель. У цьому аспекті важливими є статті 20 і 23 Закону України «Про оцінку земель» [40]. Стаття 20 встановлює, що дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації, а стаття 23 визначає порядок затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідною сільською, селищною або

міською радою та передбачає прийняття рішення про затвердження або відмову в затвердженні.

Український законодавець закріплює не лише саму можливість проведення оцінки, а й процедуру надання її результатам офіційного статусу, без чого вони не можуть повноцінно використовуватися ні для податкових цілей, ні в межах правочинів щодо земельних ділянок. Саме ця процедура перетворює оціночний результат на юридично значущий документ.

Сьомий напрям представлений землепорядним і методичним регулюванням. Закон України «Про землеустрій» [39] визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою, а його норми забезпечують зв'язок між оціночною діяльністю та документацією із землеустрою. Зокрема, стаття 25 цього Закону закріплює види документації із землеустрою, а в поточних редакціях законодавства до відповідних матеріалів прямо віднесено й матеріали нормативної грошової оцінки.

На підзаконному рівні методичний напрям реалізується насамперед через постанову Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147, якою затверджено Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок; вона є чинною у редакції від 07.02.2026. Представлена Методика встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки, а її пункт 20 передбачає оформлення даних про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки як витягу з технічної документації. Паралельно для сфери цивільно-правових угод зберігає значення Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 року № 1531, яка регламентує визначення ринкової чи іншої вартості земельних ділянок під час укладення відповідних правочинів. Відповідно, методичне регулювання забезпечує єдність підходів до розрахунку вартості землі та уможливорює практичне застосування оціночних матеріалів у різних сегментах земельних відносин.

Отже, наведена система нормативно-правових актів свідчить, що використання матеріалів оцінки земель в Україні регулюється не ізольовано, а в межах цілісного механізму, де кожен акт виконує власну функцію. Конституція

України визначає ціннісну та публічно-правову основу регулювання; Земельний кодекс закріплює загальні засади земельних відносин і платності землекористування; Закон «Про оцінку земель» встановлює види оцінки, підстави її проведення та порядок документального оформлення; Податковий кодекс трансформує результати нормативної оцінки у фіскальний інструмент; Закон «Про Державний земельний кадастр» забезпечує інформаційну базу й офіційний облік відомостей про оцінку; Закон «Про землеустрій» та підзаконні методики деталізують документаційні й розрахункові процедури. Саме тому ефективність використання матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування і купівлі-продажу визначається не лише наявністю окремих норм, а їх узгодженим функціонуванням у межах єдиної системи правового регулювання.

Висновки до розділу 1

Узагальнюючи основні результати представленого наукового дослідження, слід відзначити наступне:

1. У результаті дослідження теоретико-методичних засад оцінки земель встановлено, що земля є не лише природним ресурсом і просторовою основою господарської діяльності, а й специфічним об'єктом економічних, правових і управлінських відносин. Її особливості – унікальність місцеположення, обмеженість, територіальна неоднорідність, незамінність та здатність за раціонального використання не втрачати корисних властивостей – визначають необхідність комплексного підходу до оцінювання. Оцінка земельних ресурсів у системі земельних відносин виконує багатокомпонентну функцію, поєднуючи природно-сільськогосподарське районування, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, використання кадастрових даних, ринковий аналіз і застосування відповідних методичних підходів.

Оцінка земель посідає важливе місце у системі земельних відносин,

оскільки формує інформаційну основу для ведення державного земельного кадастру, слугує інструментом обґрунтування рішень у сфері землекористування, оподаткування, землеустрою, інвестиційної діяльності та охорони земель.

2. Методи оцінки земельних ділянок охоплюють інструментарій порівняльного, дохідного та витратного підходів і дають змогу визначати вартість землі залежно від характеру об'єкта, повноти ринкової інформації, наявності доходу, ступеня забудови та принципу найбільш ефективного використання. Їх застосування забезпечує не ізольоване, а комплексне врахування ринкових, економічних, правових і функціональних чинників формування вартості земельної ділянки.

Процедура оцінювання землі має чітку логіку та включає огляд земельної ділянки, аналіз ринкової ситуації, визначення типу вартості, формування завдання на оцінку, збір і опрацювання вихідної інформації, встановлення найбільш ефективного використання, вибір методів, проведення розрахунків і складання підсумкового звіту. Така послідовність дій забезпечує методичну цілісність, достовірність і практичну придатність результатів оцінки, а також сприяє формуванню обґрунтованого висновку щодо вартості земельної ділянки. Функціональне призначення оцінки землі має комплексний характер і проявляється в економічній, правовій, управлінській, фіскальній, ринковій, інвестиційній, інформаційно-аналітичній, екологічній та соціальній площинах.

3. У результаті дослідження встановлено, що нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні є багаторівневою та цілісною системою правового регулювання, яка охоплює положення Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, законів України «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», а також підзаконні акти методичного характеру. Така система визначає правові засади проведення оцінки земель, її види, суб'єктів, документаційне оформлення, інформаційну базу та напрями практичного використання отриманих результатів.

Ключове значення у цій системі має розмежування нормативної та

експертної грошової оцінки земель. Нормативна грошова оцінка виконує насамперед фінансову та регуляторну функції, оскільки використовується для визначення бази оподаткування, розміру земельного податку та орендної плати, тоді як експертна грошова оцінка застосовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Водночас ефективність використання матеріалів оцінки земель значною мірою залежить від якості кадастрових даних, своєчасного оновлення технічної документації та узгодженості дій органів місцевого самоврядування, кадастрових органів і платників. Чинне нормативно-правове забезпечення формує необхідне правове підґрунтя для проведення оцінки земель і практичного використання її результатів у податкових, договірних, управлінських та кадастрових відносинах.

РОЗДІЛ 2

ВИКОРИСТАННЯ МАТЕРІАЛІВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ ТА КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

2.1 Особливості застосування нормативної грошової оцінки земель для цілей оподаткування

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок посідає центральне місце у механізмі правового та фінансового регулювання плати за землю, оскільки саме вона використовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати. Такий підхід прямо закріплено в п. 289.1 ст. 289 Податкового кодексу України (ПКУ) [36], згідно з яким для визначення розміру податку та орендної плати застосовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації.

Водночас пп. 271.1.1 п. 271.1 ст. 271 ПКУ визначає, що базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням такого коефіцієнта, а пп. 271.1.2 передбачає, що за відсутності проведеної оцінки базою оподаткування виступає площа земельної ділянки. Поряд із цим, п. 289.2 ст. 289 ПКУ регламентує порядок розрахунку коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, який визначається з урахуванням кумулятивного підходу залежно від часу проведення нормативної грошової оцінки.

При цьому у випадку, якщо індекс споживчих цін (І) за попередній рік не перевищує 100%, для розрахунку застосовується значення 100. Формалізовано це відображається за формулою 2.1:

$$K_i = I : 100, \quad (2.1)$$

де І – індекс споживчих цін за попередній рік.

Податково-процедурний аспект використання матеріалів оцінки земель конкретизується у ст. 286 ПКУ. Так, відповідно до п. 286.1 ст. 286 підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру, а п.

286.2 ст. 286 встановлює, що платники плати за землю, крім фізичних осіб, самостійно обчислюють суму податкового зобов'язання щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого подають декларацію до контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

У цьому контексті витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки виконує функцію офіційного документа, який підтверджує розмір вартісної бази оподаткування, а відтак є невід'ємним елементом належного податкового адміністрування плати за землю.

Спеціальні правові засади проведення оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку земель». Насамперед, ст. 13 цього Закону закріплює випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок; у частині нормативної грошової оцінки до них належать, зокрема, визначення розміру земельного податку, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також інші випадки, коли законодавство вимагає використання саме нормативного показника.

Відповідно до ст. 15 Закону № 1378-IV, підставою для проведення нормативної грошової оцінки є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Водночас ст. 18 встановлює періодичність проведення нормативної грошової оцінки: для земельних ділянок у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, а також для земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а для земельних ділянок несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 7-10 років. Отже, закон закріплює як матеріальні підстави застосування нормативної грошової оцінки, так і часові межі її актуалізації.

Особливе значення для практичного використання матеріалів оцінки земель мають ст. 20 і ст. 23 Закону України «Про оцінку земель». За змістом ст. 20, за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається

технічна документація, а дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації.

Своєю чергою, ст. 23 передбачає, що технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною або міською радою, яка протягом місяця з дня її надходження повинна розглянути її та прийняти рішення про затвердження або про відмову в затвердженні. При цьому рішення рад щодо такої технічної документації набирають чинності у строки, встановлені п. 271.2 ст. 271 Податкового кодексу України.

Додатково слід враховувати, що законодавець поклав на органи місцевого самоврядування обов'язок у десятиденний строк після затвердження технічної документації направляти в електронній формі інформацію про нормативну грошову оцінку до контролюючого органу та до центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Інформаційною основою використання матеріалів нормативної грошової оцінки виступає Державний земельний кадастр. Відповідно до ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр», до складу відомостей про земельну ділянку, що вносяться до кадастру, включаються, зокрема, нормативна грошова оцінка та інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки. Також, згідно зі ст. 25 цього Закону, у Поземельній книзі також фіксується нормативна грошова оцінка земельної ділянки.

Таким чином, кадастрова система забезпечує не лише облік просторових і правових характеристик земельних ділянок, а й виконує функцію офіційного зберігання та підтвердження їх вартісних показників. Саме тому повнота й актуальність відомостей кадастру безпосередньо впливають на коректність нарахування плати за землю та на належне оформлення витягів із технічної документації.

Методичний порядок реалізації цих норм деталізовано у постанові Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147, якою затверджено Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок; у березні 2026

року вона є чинною в редакції від 07.02.2026. Відповідно до п. 1 Методики, цей документ встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у випадках, передбачених законом.

Важливе практичне значення має п. 20 Методики, згідно з яким дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою як витяг із технічної документації, причому за наявності відповідних відомостей у Державному земельному кадастрі такий витяг може формуватися автоматично в електронній формі, а за відсутності таких відомостей – оформлюється протягом трьох робочих днів з дати надходження заяви. Узагальнюючий механізм використання нормативної грошової оцінки земельної ділянки для цілей оподаткування представимо на рисунку 2.1.



Рисунок 2.1 – Узагальнюючий механізм використання нормативної грошової оцінки земельної ділянки для цілей оподаткування

Джерело: складено автором на основі [50]

Деталізований опис механізму використання нормативної грошової

оцінки земельної ділянки для цілей оподаткування представимо у додатку А. Механізм використання нормативної грошової оцінки земельної ділянки для цілей оподаткування охоплює послідовність взаємопов'язаних управлінських, документаційних, кадастрових і податкових етапів.

При цьому частина з них має чітко визначені законодавством строки, зокрема розгляд технічної документації радою протягом одного місяця, направлення інформації до уповноважених органів у десятиденний строк, подання декларації не пізніше 20 лютого поточного року, а також видачу витягу протягом трьох робочих днів у разі неможливості його автоматичного формування.

Водночас для окремих стадій, зокрема ініціювання проведення нормативної грошової оцінки та безпосереднього виконання оціночних робіт, законодавство не встановлює фіксованої календарної дати, однак визначає загальні правила періодичності та умови набрання чинності відповідними рішеннями органів місцевого самоврядування. Безпосередньо, саме Методика № 1147 конкретизує порядок документального оформлення результатів оцінки та забезпечує їх практичне використання в податкових правовідносинах.

Важливо також враховувати норму пп. 12.3.3 п. 12.3 ст. 12 ПКУ, відповідно до якої сільські, селищні та міські ради у десятиденний строк з дня прийняття рішень, але не пізніше 25 липня року, передуючи бюджетному періоду, надсилають до контролюючого органу інформацію про встановлення місцевих податків і зборів.

У поєднанні з п. 271.2 ст. 271 ПКУ це означає, що рішення органів місцевого самоврядування щодо нової нормативної грошової оцінки мають не лише бути затверджені у визначеному порядку, а й своєчасно доведені до податкових органів для правильного застосування в наступному бюджетному періоді. Саме з дати набрання чинності відповідним рішенням ради виникає необхідність уточнення платником показників декларації з плати за землю на підставі нового витягу з технічної документації.

Отже, використання матеріалів нормативної грошової оцінки земель для

цілей оподаткування ґрунтується на взаємодії норм Податкового кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та підзаконних актів методичного характеру. Така система правового регулювання охоплює кілька взаємопов'язаних напрямів: визначення бази оподаткування, процедуру проведення оцінки, затвердження технічної документації, кадастрове інформаційне забезпечення, видачу витягу та подальше декларування і коригування податкових зобов'язань. Саме комплексне дотримання цих вимог забезпечує правомірність використання матеріалів оцінки земель і достовірність обчислення плати за землю.

2.2 Роль експертної грошової оцінки земель при здійсненні операцій купівлі-продажу

Експертна грошова оцінка земель посідає важливе місце у системі ринкового обігу земельних ділянок, оскільки забезпечує об'єктивне визначення їх вартості під час здійснення операцій купівлі-продажу. Її значення зумовлене необхідністю встановлення економічно обґрунтованої ціни земельної ділянки з урахуванням сукупності кількісних, якісних, правових та просторових характеристик, а також впливу ринкової кон'юнктури. У цьому контексті експертна грошова оцінка виступає не лише інструментом визначення вартості об'єкта цивільно-правової угоди, а й важливою передумовою забезпечення прозорості земельних трансакцій, захисту інтересів сторін договору та мінімізації ризиків заниження або завищення ціни земельної ділянки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки – це ринкова вартість земельної ділянки (або права оренди для неї) з урахуванням чинників які впливають на вартість об'єкта оцінки (різне місце розташування, вплив

зовнішніх чинників, попит та пропозиція на ринку землі на дату проведення оцінки т. ін.).

Експертна грошова оцінка земельної ділянки є важливим інструментом обґрунтування вартості землі у процесі оформлення цивільно-правових угод та прийняття управлінських рішень. Її проведення дає змогу визначити ринково обґрунтовану вартість земельної ділянки з урахуванням її правового статусу, місця розташування, функціонального використання, якісних характеристик і кон'юнктури ринку. У практичному вимірі результати експертної грошової оцінки забезпечують правомірність укладення угод, економічну обґрунтованість рішень та захист майнових інтересів учасників земельних відносин. Напрями застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок у сфері оформлення цивільно-правових угод представлені на рисунку 2.2.

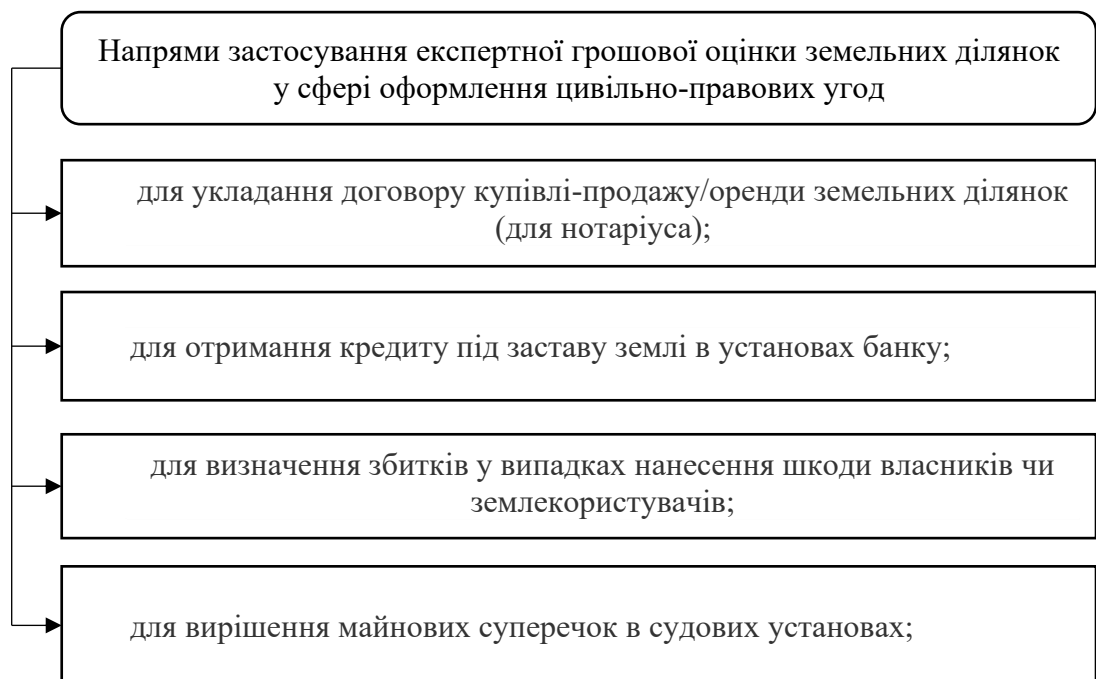


Рисунок 2.2 – Напрями застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок у сфері оформлення цивільно-правових угод

Джерело: складено автором на основі [16, с. 184]

До основних напрямів застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок у сфері оформлення цивільно-правових угод належить,

насамперед, її використання при укладенні договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок, оскільки саме вона слугує підґрунтям для визначення вартості об'єкта правочину та є важливою для нотаріального посвідчення відповідних договорів.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок у сфері оформлення цивільно-правових угод виконує не лише функцію визначення вартості об'єкта правочину, а й забезпечує належне економіко-правове обґрунтування умов відчуження або передачі прав на землю.

Земельний кодекс України передбачає, що експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, а Закон України «Про оцінку земель» конкретизує, що вона застосовується щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, прямо визначених законом.

Водночас Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлює, що результатом такої оцінки є визначення ринкової або іншого виду вартості об'єкта оцінки, що дає змогу використовувати її як в операціях купівлі-продажу, так і в правочинах, пов'язаних із передачею окремих прав щодо земельної ділянки. Саме тому експертну грошову оцінку доцільно розглядати як інструмент, що поєднує ринкову, доказову, інформаційну та управлінську функції у механізмі земельного обігу.

Розвиваючи наведений вами фрагмент, доцільно підкреслити, що у площині цивільно-правових угод експертна грошова оцінка насамперед забезпечує визначення справедливої вартості земельної ділянки або прав щодо неї, що має вирішальне значення для узгодження умов договору між сторонами. У Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок прямо передбачено такі етапи, як обстеження ділянки, вивчення ринку землі, визначення виду вартості відповідно до умов угоди, збирання та аналіз вихідних даних, встановлення найбільш ефективного використання, вибір методичних підходів і складання звіту.

Відповідно, оцінка не зводиться лише до формального визначення ціни, а виступає комплексною процедурою, яка враховує правові, просторові, функціональні та ринкові характеристики об'єкта. Такий підхід особливо важливий у випадках купівлі-продажу земельних ділянок, передачі прав оренди, застави землі, а також у ситуаціях, коли необхідно забезпечити нотаріальне оформлення, кредитне рішення або доказову базу для судового розгляду. Основні напрями застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок у сфері цивільно-правових угод подано у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Основні напрями застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок у сфері цивільно-правових угод

Напрямок застосування	Зміст використання експертної грошової оцінки	Практичне значення
Купівля-продаж земельної ділянки	Експертна грошова оцінка дає змогу визначити ринкову обґрунтовану вартість земельної ділянки як об'єкта відчуження.	Забезпечує узгодження ціни правочину між продавцем і покупцем, знижує ризик необґрунтованого заниження або завищення вартості, використовується під час оформлення договору.
Відчуження прав на земельну ділянку	Оцінка застосовується не лише до самої земельної ділянки, а й до прав на неї, якщо це впливає з характеру правочину.	Дозволяє обґрунтувати економічну цінність речових чи зобов'язальних прав щодо земельної ділянки та забезпечити правомірність цивільно-правової операції.
Орендні правовідносини та передача прав оренди	Експертна оцінка може використовуватися для обґрунтування вартості земельної ділянки або прав на неї в межах договорів, пов'язаних із користуванням землею.	Сприяє формуванню економічно обґрунтованих умов договору, визначенню ринкового орієнтира при погодженні платежів та врегулюванні спорів між сторонами.
Іпотека / застава земельної ділянки	Методика прямо передбачає можливість визначення заставної вартості земельної ділянки.	Використовується для кредитного забезпечення, визначення ліквідності об'єкта та мінімізації ризиків для кредитора і власника землі.
Судове вирішення майнових спорів	Оцінка може проводитися на підставі рішення суду; її результат оформлюється звітом, що має доказове значення.	Формує об'єктивну вартісну базу для розгляду спорів щодо вартості земельної ділянки чи прав на неї.

Джерело: складено автором на основі [18, с. 97-99]

Підсумовуючи наведені в таблиці положення, слід зазначити, що в межах цивільно-правових угод експертна грошова оцінка земельних ділянок забезпечує насамперед цінову визначеність, правову аргументованість і ринкову об'єктивність правочину. Її роль особливо зростає тоді, коли сторони потребують не формальної кадастрової чи нормативної інформації, а саме професійного висновку про імовірну ринкову вартість землі або прав щодо неї. У такому аспекті експертна оцінка виступає важливим елементом інфраструктури ринку землі, оскільки сприяє прозорості земельного обігу та підвищує рівень захисту майнових інтересів учасників угоди.

Поряд із цивільно-правовими угодами, експертна грошова оцінка має суттєве значення і для прийняття управлінських рішень. Її результати використовуються в тих випадках, коли необхідно не лише укласти правочин, а й ухвалити економічно обґрунтоване рішення щодо подальшого використання земельної ділянки, визначення обсягу майнових втрат, оцінки заставного забезпечення або вибору найбільш ефективного варіанта використання землі. Це узгоджується з Методикою та Порядком проведення експертної грошової оцінки, які передбачають встановлення виду вартості залежно від мети оцінки, а також аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Отже, управлінський вимір експертної оцінки полягає в тому, що вона трансформує інформацію про земельну ділянку у вартісну основу для прийняття юридично й економічно виважених рішень. Основні напрями використання експертної грошової оцінки земельних ділянок для прийняття управлінських рішень представлено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Основні напрями використання експертної грошової оцінки земельних ділянок для прийняття управлінських рішень

Напрямок управлінського рішення	Характер використання експертної оцінки	Управлінський результат
1	2	3
Отримання кредиту під заставу землі	Визначається застава вартість земельної ділянки як об'єкта забезпечення.	Дозволяє банку оцінити ризик кредитування, а власнику – обґрунтувати ліквідність активу та умови залучення фінансування.
Визначення збитків власникам або землекористувачам	Оцінка використовується для обчислення вартості майнових втрат, пов'язаних із порушенням прав або завданням шкоди.	Створює вартісну базу для компенсаційних розрахунків і прийняття рішень щодо відшкодування збитків.
Судове врегулювання майнових конфліктів	Звіт про експертну оцінку слугує спеціалізованим доказовим документом для встановлення вартості земельної ділянки чи прав на неї.	Підвищує об'єктивність судового або досудового вирішення спору.
Вибір найбільш ефективного використання земельної ділянки	У межах оцінки аналізується найбільш ефективне використання об'єкта.	Дає змогу обґрунтувати управлінське рішення щодо способу використання земельної ділянки, її продажу, утримання або зміни моделі господарського освоєння.
Підготовка до інвестиційних рішень	Може визначатися інвестиційна чи інша спеціальна вартість залежно від цілей замовника.	Сприяє оцінці економічної доцільності вкладень, порівнянню альтернатив і вибору найраціональнішого сценарію використання земельного активу.

Джерело: складено автором на основі [18, с. 105]

Отже, до основних напрямів застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок слід віднести, з одного боку, оформлення цивільно-правових угод – передусім купівлю-продаж, відчуження прав на земельну ділянку, орендні та заставні правовідносини, а з іншого – прийняття управлінських рішень, пов'язаних із кредитуванням, визначенням збитків, судовим захистом майнових прав та вибором найбільш ефективного використання землі. Саме така подвійна природа експертної грошової оцінки дає підстави розглядати її не лише як технічну процедуру встановлення вартості, а як багатофункціональний інструмент правового, економічного та управлінського забезпечення земельних відносин.

2.3 Методичні підходи до використання матеріалів оцінки земель у практиці земельно-майнових відносин

Вартість земельної ділянки формується під впливом сукупності її специфічних характеристик, серед яких особливе значення мають унікальність, довговічність, просторово фіксоване місцеположення, відносна обмеженість пропозиції на ринку нерухомості, а також рівень корисності конкретної ділянки. Остання виявляється через її доступність, ступінь інженерного та інфраструктурного облаштування, а також характер і можливості функціонального використання. Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, укладений заінтересованими особами у встановленому законодавством порядку, а також відповідне рішення суду. На сучасному етапі методичне забезпечення виконання такої оцінки визначається Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531, а також Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 січня 2003 року № 2. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в такій послідовності, представлений на рисунку 2.3.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки, на відміну від нормативної грошової оцінки, ґрунтується на ринкових засадах і враховує кон'юнктуру ринку, принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки, імовірні зміни її цінності у майбутньому, а також можливість отримання додаткового доходу від її використання.



Рисунок 2.3 – Послідовність експертної грошової оцінки земельних ділянок

Джерело: складено автором на основі [32, с. 91]

Визначення вартості земельної ділянки в межах експертної грошової оцінки здійснюється з дотриманням установлених спеціальних процедур і методичних вимог. Такі процедури реалізуються через застосування відповідних методичних підходів, порівняльна характеристика яких наведена на рисунку 2.4.

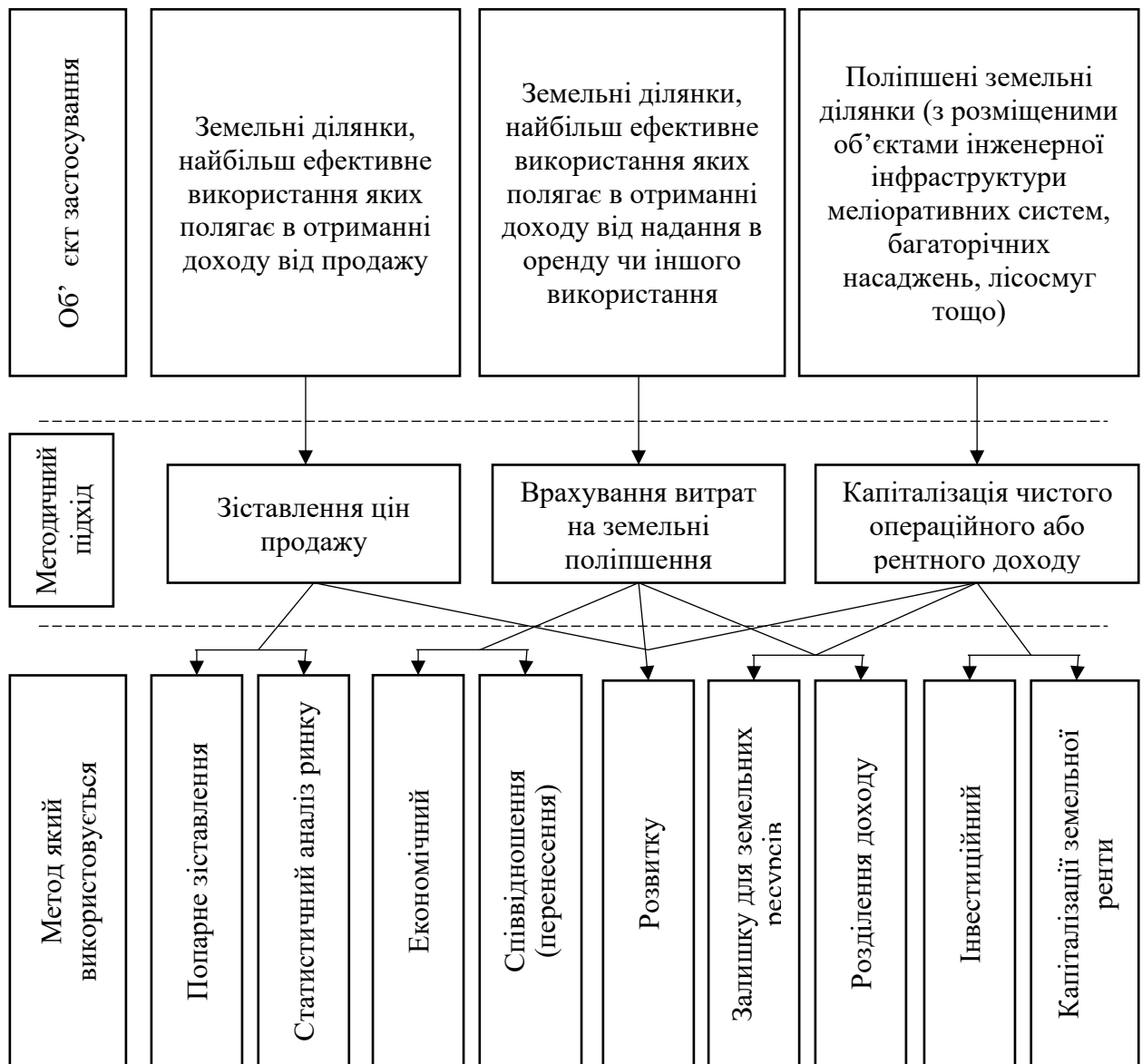


Рисунок 2.4 – Застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель

Джерело: складено автором на основі [24, с. 115-117]

У процесі експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, вибір якого зумовлюється наявністю найбільш повної та достовірної інформації про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, передбачає визначення вартості земельної ділянки з урахуванням її найбільш ефективного використання, а також наявних обтяжень і встановлених обмежень щодо використання.

При цьому, чистий операційний дохід розраховується на основі аналізу

ринкових ставок орендної плати за землю. За умови стабільності грошового потоку орендних платежів вартість земельної ділянки за цим методичним підходом визначається методом прямої капіталізації очікуваного доходу та обчислюється за формулою 2.2 [24, с. 115].

$$C_{IP} = \frac{I_{OP} - E_{OP}}{R_C}, \quad (2.2)$$

де C_{IP} – вартість земельної ділянки, грн.;

I_{OP} – середньоринкове значення доходу від оренди землі, отриманого упродовж певного часу (року), грн.;

E_{OP} – витрати, понесені орендодавцем упродовж певного часу (року) на утримання земельної ділянки (витрати на менеджмент, здійснення впорядкувальних робіт, а також сплату земельного податку як складової фіксованого сільськогосподарського податку), грн.;

R_C – ставка капіталізації, тобто коефіцієнт перерахунку чистого операційного доходу в поточну вартість об'єкта оцінки.

Ставка капіталізації встановлюється на рівні норми віддачі на капітал, інвестований у земельну ділянку. У разі врахування фактора обмеженості та змінності грошового потоку орендних платежів за конкретну земельну ділянку її вартість визначається методом непрямої капіталізації очікуваних доходів і розраховується за відповідною формулою 2.3:

$$C_{IH} = \sum_{i=1}^n \frac{I_{OP} - E_{OP}}{1 + R_C} + R_V, \quad (2.3)$$

де C_{IH} – вартість земельної ділянки, грн.;

n – розрахунковий період (років);

R_V – поточна вартість реверсії, грн.

Метод капіталізації земельної ренти ґрунтується на капіталізації доходів, отриманих у результаті господарського використання земельної ділянки, відмінного від її передачі в оренду. За умови прямої капіталізації

очікуваних доходів вартість земельної ділянки за цим методом визначається відповідно до наведеної формули 2.4 [24, с. 116]:

$$C_{CP} = \frac{I_U - E_U - M - P}{R_C}, \quad (2.4)$$

де C_{CP} – вартість земельної ділянки, грн.;

I_U – прогнозне чи розрахункове значення рентного доходу від використання земельної ділянки в якості виробничого чинника, отриманого упродовж певного періоду (року), грн.;

E_U – виробничі витрати, здійснені власником (користувачем) як технологічні витрати на виробництво та первинну переробку сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки упродовж певного періоду (року), грн.;

M – витрати на реалізацію сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки, грн.;

P – прибуток виробника, отриманий у результаті господарського використання даної земельної ділянки, грн.

При непрямій капіталізації очікуваних доходів вартість землі за даним методом розраховується за формулою 2.5 [24, с. 116]:

$$C_{CH} = \sum_{i=1}^n \frac{I_U - E_U - M - P}{(1 + R_C)^i} + R_V, \quad (2.5)$$

де C_{CH} – вартість земельної ділянки, грн.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь доцільно здійснювати розрахунок доходу, одержаного від вирощування сільськогосподарських культур, рекомендованих для відповідної природно-кліматичної зони в межах науково обґрунтованих сівозмін. У наукових джерелах при проведенні таких розрахунків рекомендовано використовувати показники врожайності

зазначених культур на рівні їх середньої врожайності в конкретній місцевості за останні п'ять років.

Розглянемо методичний підхід, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Сутність методичного підходу полягає у визначенні вартості земельної ділянки відповідно до рівня ринкових цін, що сформувалися щодо аналогічних об'єктів. При цьому розрахунок вартості здійснюється шляхом внесення коригувань до цін продажу подібних земельних ділянок з урахуванням відмінностей в умовах здійснення угод та характеристиках об'єктів порівняння, які мають вартісний вплив. Поправки визначаються на основі попарного порівняння аналогів або за результатами статистичного опрацювання ринкової інформації.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою 2.6 [24, с. 117].

$$\text{Ц}_{\text{ЗА}} = \text{Ц}_{\text{А}} + \sum_{i=1}^m \Delta \text{Ц}_{\text{Аі}}, \quad (2.6)$$

де $\text{Ц}_{\text{за}}$ - скоригована ціна продажу; а-ї подібна земельної ділянки (у гривнях);

$\text{Ц}_{\text{а}}$ - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

m - кількість факторів порівняння;

$\Delta \text{Ц}_{\text{аі}}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

До ключових факторів, що впливають на вартість земельної ділянки в межах експертної грошової оцінки, належить сукупність правових, економічних, просторових, фізичних та містобудівних характеристик, які формують індивідуальну цінність об'єкта оцінки на ринку. Насамперед суттєве значення має правовий режим земельної ділянки, оскільки саме він визначає обсяг прав щодо володіння, користування та розпорядження землею, а також можливі обмеження й обтяження, що безпосередньо позначаються на її ринковій привабливості. Не менш важливими є умови продажу, адже

вартість земельної ділянки може суттєво відрізнятись залежно від того, чи відбувається угода в умовах вільного ринку, чи має ознаки вимушеного продажу, що знижує рівень ринкової репрезентативності ціни.

Вагомим чинником є також дата продажу, оскільки часовий розрив між операціями з аналогічними об'єктами зумовлює необхідність урахування змін ринкової кон'юнктури, інфляційних процесів, коливань попиту і пропозиції, а також загальної економічної ситуації. У свою чергу, місцезнаходження земельної ділянки належить до найбільш впливових факторів вартості, оскільки визначає її доступність, транспортну пов'язаність, наближеність до центрів ділової активності, інженерної та соціальної інфраструктури, а також специфіку природно-кліматичних, функціональних і економіко-планувальних умов території.

Суттєвий вплив на вартість мають і фізичні характеристики земельної ділянки, зокрема її площа, конфігурація, рельєф, інженерно-геологічні параметри, рівень освоєності території, наявність забудови або можливості для її здійснення. Важливим є також характер використання прилеглої території, оскільки щільність населення, рівень розвитку сфери послуг, концентрація місць прикладання праці, стан довкілля, інженерно-транспортне забезпечення та загальна функціональна насиченість території формують зовнішнє середовище земельної ділянки та визначають її інвестиційну й споживчу привабливість.

Окрему групу факторів становлять вимоги до використання та забудови земельної ділянки, що включають функціональне зонування, містобудівні регламенти, правила забудови, технічні умови освоєння, екологічні обмеження, а також вимоги щодо охорони об'єктів культурної спадщини, пам'яток історії та архітектури. Саме ці умови визначають допустимі напрями використання земельної ділянки та впливають на можливість реалізації принципу її найбільш ефективного використання.

Відповідно, вартість земельної ділянки формується під впливом багатofакторної системи, в якій кожен елемент може як підвищувати, так і

знижувати ринкову цінність об'єкта оцінки. У сукупності зазначені фактори забезпечують комплексний підхід до визначення вартості земельної ділянки та дають змогу врахувати не лише її внутрішні характеристики, а й особливості зовнішнього середовища функціонування, правового статусу та перспектив господарського використання.

Наступний методичний підхід, заснований на врахуванні витрат на земельні поліпшення, застосовується для оцінювання поліпшених земельних ділянок, а також тих ділянок, щодо яких передбачається здійснення відповідних поліпшень, за умови їх найбільш ефективного використання – фактичного або умовного. У межах цього підходу вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної земельної ділянки або капіталізованим чистим операційним чи рентним доходом від її використання та витратами на здійснення земельних поліпшень. Розрахунок вартості за таким підходом здійснюється за відповідною формулою 2.7.

$$Цв = Цо - Вос, \quad (2.7)$$

де: Цв - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення;

Цо - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;

Вос - витрати на земельні поліпшення. Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може визначатися шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю самої земельної ділянки та вартістю здійснених земельних поліпшень у межах району розташування об'єкта оцінки.

З урахуванням наявної інформації, особливостей місця розташування та функціонального використання земельної ділянки в межах цього звіту для визначення її вартості доцільно застосувати методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу. Зазначений підхід передбачає визначення вартості земельної ділянки на основі її найбільш ефективного використання з урахуванням установлених обтяжень та обмежень. У межах цільового призначення найбільш ефективним використанням досліджуваної земельної ділянки визначено її передачу в оренду, що дає можливість застосувати цей підхід на основі доходу від орендного використання [42, с. 37].

Поряд із цим, методичний підхід, заснований на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, орієнтований на визначення вартості об'єкта оцінки на рівні цін, що сформувалися на ринку. Оскільки на спеціалізованих інтернет-майданчиках наявний достатній обсяг інформації щодо пропозицій продажу подібних земельних ділянок, це створює належну інформаційну базу для здійснення розрахунку вартості й за цим методичним підходом.

Водночас методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, застосовується щодо поліпшених земельних ділянок або ділянок, стосовно яких передбачається здійснення поліпшень за умови їх найбільш ефективного використання. У досліджуваному випадку земельна ділянка не містить поліпшень, а її забудова не передбачається та не визначена як найкраще і найбільш ефективно використання. За таких умов застосування підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у цьому звіті є недоцільним.

Щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки, слід зазначити, що вона не виконує ціноутворюючої функції стосовно визначення ринкової вартості земельних ділянок, а отже не може бути використана як безпосередня основа для встановлення їх ринкової ціни.

Висновки до розділу 2

Узагальнюючи ключові результати представленого у розділі 2 наукового дослідження, слід відзначити наступне:

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є базовим інструментом визначення розміру земельного податку та орендної плати, а її використання для цілей оподаткування ґрунтується на поєднанні норм податкового, земельного та спеціального оціночного законодавства.

Практичне застосування матеріалів нормативної грошової оцінки охоплює проведення оцінки, розроблення і затвердження технічної документації, внесення відомостей до Державного земельного кадастру, видачу витягу та подальше декларування податкових зобов'язань платником. Саме комплексне дотримання цих процедур забезпечує правомірність використання матеріалів оцінки земель і достовірність обчислення плати за землю.

2. Експертна грошова оцінка земель виконує ключову роль у сфері купівлі-продажу та інших цивільно-правових угод, оскільки забезпечує об'єктивне визначення ринково обґрунтованої вартості земельної ділянки або прав на неї. Її значення проявляється у формуванні цінової визначеності правочину, підвищенні прозорості земельного обігу, захисті майнових інтересів сторін і створенні належної економіко-правової основи для прийняття управлінських рішень.

Отже, експертну грошову оцінку доцільно розглядати не лише як технічну процедуру встановлення вартості, а як багатофункціональний інструмент правового, економічного та управлінського забезпечення земельних відносин.

3. Використання матеріалів оцінки земель у практиці земельно-майнових відносин ґрунтується на виборі такого методичного підходу, який найбільш повно відповідає характеристикам об'єкта оцінки, меті оцінювання

та наявній інформаційній базі. У межах експертної грошової оцінки застосовуються підходи, що базуються на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, а також врахуванні витрат на земельні поліпшення, причому доцільність їх використання визначається видом земельної ділянки, її фактичним станом і найбільш ефективним використанням.

Водночас нормативна грошова оцінка не виконує ціноутворюючої функції щодо ринкової вартості земельної ділянки, а тому в практиці земельно-майнових відносин вирішальне значення має саме експертний підхід, зорієнтований на ринкові умови та економічну обґрунтованість вартості.

РОЗДІЛ 3

АНАЛІЗ ПРАКТИКИ ВИКОРИСТАННЯ МАТЕРІАЛІВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У БАЙКОВЕЦЬКІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ ТА НАПРЯМИ ЇЇ ВДОСКОНАЛЕННЯ

3.1 Загальна характеристика Байковецької територіальної громади як об'єкта дослідження

Об'єктом дослідження виступає практика використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді Тернопільського району Тернопільської області. Вибір саме цієї громади як об'єкта дослідження є доцільним з огляду на поєднання кількох важливих ознак: вигідне приміське розташування відносно м. Тернополя, значну площу території, активну житлову та інфраструктурну трансформацію, а також наявність земель різного функціонального призначення, що зумовлює практичну потребу в застосуванні матеріалів нормативної та експертної грошової оцінки. За офіційним паспортом громади, її площа становить 161,5 км², чисельність населення – 13080 осіб, а до складу громади входить 15 населених пунктів. Розрахункова щільність населення становить близько 81 особи на 1 км², засвідчуючи при цьому відносно інтенсивне освоєння території для сільської громади приміського типу.

Адміністративним центром громади є село Байківці. На офіційному сайті громади зазначено, що с. Байківці розташоване на лівому березі річки Гніздечна, за 5 км від Тернополя, а площа самого населеного пункту становить 4,4 км². Така просторова близькість до обласного центру формує для громади характерну приміську модель розвитку, за якої земля виконує не лише агровиробничу, а й житлову, інвестиційну, логістичну та сервісну функції. Саме тому для Байковецької громади питання оцінки земель мають особливо важливе значення, оскільки вартість земельних ділянок формується під впливом як внутрішніх характеристик об'єкта, так і зовнішнього чинника

транспортно-економічної близькості до Тернополя.

До складу Байковецької територіальної громади входять села: Байківці, Ангелівка, Романівка, Охримівці, Ступки, Соборне, Чернелів-Руський, Гаї-Шевченківські, Гаї-Гречинські, Шляхтинці, Стегниківці, Курники, Лозова, Дубівці, Романове Село. При цьому найбільшими за чисельністю населення є с. Байківці (3747 осіб) та с. Гаї-Шевченківські (1931 особа), тоді як найменшим є с. Охримівці (169 осіб). Така внутрішня диференціація поселенської мережі вказує на неоднорідність просторового освоєння території, що безпосередньо впливає на функціональне використання земель, рівень попиту на них та особливості формування оціночних показників у межах громади [28].

На рисунку 3.1 представимо розташування Байковецької сільської територіальної громади (СТГ) та входження населених пунктів до її складу на основі офіційної картки громади.

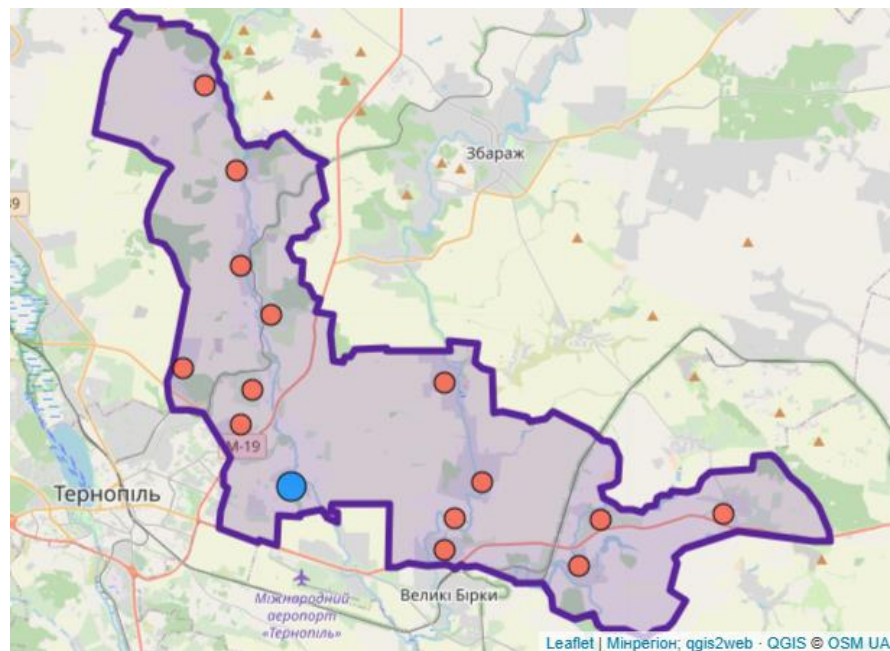


Рисунок 3.1 – Розташування Байковецької сільської територіальної громади та населені пункти у її складі

Джерело: офіційний сайт Байковецької сільської територіальної громади, картка громади.

На рисунку відображено адміністративний центр громади с. Байківці та всі 14 інших населених пунктів, згрупувавши їх також за старостинськими

округами, дозволяючи при цьому повніше показати просторову організацію території.

Узагальнені офіційні характеристики громади представимо у таблиці 3.1, при цьому джерелом для її формування є паспорт громади, картка громади та офіційні інформаційні сторінки громади.

Таблиця 3.1 – Загальна характеристика Байковецької сільської територіальної громади як об’єкта дослідження

Показник	Характеристика
Повна назва	Байковецька сільська територіальна громада
Розташування	Тернопільська область, Тернопільський район
Адміністративний центр	с. Байківці
Площа території громади	161,5 км ²
Чисельність населення	13080 осіб
Кількість населених пунктів	15
Орієнтовна щільність населення	близько 81 ос./км ²
Просторове положення центру громади	с. Байківці розташоване за 5 км від м. Тернополя
Площа с. Байківці	4,4 км ²
Населені пункти громади	Байківці, Ангелівка, Романівка, Охримівці, Ступки, Соборне, Чернелів-Руський, Гаї-Шевченківські, Гаї-Гречинські, Шляхтинці, Стегниківці, Курники, Лозова, Дубівці, Романове Село
Найбільші населені пункти за чисельністю	Байківці – 3747 осіб; Гаї-Шевченківські – 1931 особа
Найменший населений пункт за чисельністю	Охримівці — 169 осіб

Джерело: складено за даними офіційного сайту Байковецької сільської територіальної громади.

Для цілей цього дослідження особливого значення набуває не лише загальна адміністративно-територіальна характеристика громади, а й специфіка її земельного фонду.

Земельний фонд Байковецької СТГ має комплексний, поліфункціональний і просторово диференційований характер, що виявляється, по-перше, у поєднанні земель житлової та громадської забудови приміського типу з істотною часткою сільськогосподарських угідь; по-друге, у наявності земель водного фонду та

територій із природоохоронними обмеженнями; по-третє, у розвиненому кадастрово-землевпорядному та податковому супроводі управління земельними ресурсами.

На користь такого висновку свідчать як наявність у структурі ради відділу земельних відносин, відділу містобудування та архітектури, сектору економічного розвитку та інвестицій, так і розширений перелік земельних адміністративних послуг у ЦНАП, включно з наданням витягів з ДЗК, довідок про земельні частки (паї), довідок про наявність земель та їх розподіл за власниками, землекористувачами й угіддями.

Підвищений акцент на земельному фонді громади пояснюється ще й тим, що офіційні документи та повідомлення сайту демонструють активне впорядкування земельно-кадастрової основи території. Зокрема, у 2025 році громада оприлюднювала закупівлі щодо виконання картографічної основи у цифровій формі території Байковецької громади у масштабі 1:10 000 та окремо для с. Байківці у масштабі 1:2000, а також щодо розроблення проектів землеустрою для встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон. Відповідно, досліджувана територіальна громада послідовно переходить до більш точного просторового обліку земель, що є критично важливим для нормативної й експертної оцінки земельних ділянок, формування технічної документації та прийняття рішень щодо оподаткування і землекористування.

Особливістю земельного фонду Байковецької громади є наявність значного водно-екологічного компонента. На офіційному сайті громади окремо звертається увага на земельні ділянки, що прилягають до водних об'єктів – річок Гніздечна, Гнізна та ставків – і входять до прибережної захисної смуги. Додатково серед оприлюднених закупівель фігурують проекти землеустрою щодо встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон річки Гніздечна на території сіл Дубівці, Стегниківці, Курники, Лозова, Шляхтинці, Байківці, а також річки Гнізна (Гнила), Дзюрава, Теревна і Качава на території інших населених пунктів громади. Зазначене дає підстави розглядати землі водного фонду та території з режимними обмеженнями як вагому складову земельного фонду громади, що істотно впливає

на допустимі режими використання, наявність обмежень та, відповідно, на результати грошової оцінки земель.

Поряд із цим офіційні матеріали громади підтверджують наявність сільськогосподарської складової земельного фонду. Так, у відкритих документах згадуються рішення щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, а також проекти рішень, пов'язані із детальним плануванням територій сільськогосподарського призначення. Крім того, у переліку послуг, які надаються у сфері земельних відносин, передбачено довідки про наявність та розмір земельної частки (паю), а також довідки державної статистичної звітності щодо наявності земель та їх розподілу за власниками, землекористувачами та угіддями. У сукупності це свідчить про збереження істотної ролі сільськогосподарських земель у структурі громади, навіть попри її виразний приміський характер.

Водночас, для громади характерне також активне використання земель у межах забудованих територій, що опосередковано підтверджується значним масивом робіт із проектування та ремонту вулиць у селах Байківці, Гаї-Шевченківські, Гаї-Гречинські, Дубівці, Шляхтинці та інших населених пунктах.

У поєднанні з близькістю до Тернополя, це дозволяє зробити висновок, що в структурі земельного фонду досліджуваної громади важливе місце займають землі житлової та громадської забудови, а також землі інженерно-транспортної інфраструктури. Для цілей оцінки земель, це означає підвищену диференціацію вартості земельних ділянок залежно від локації, доступності, інженерного облаштування та функціонального використання. Це є особливо важливим для дослідження практики використання матеріалів оцінки земель у громаді, де одночасно функціонують приміські житлові, сільськогосподарські та природоохоронні території.

Найбільшу площу в громаді займають землі сільськогосподарського призначення – 80,3%, на другому місці ліси – 7,2%, водний фонд – 5,1%, житлової забудови – 4,5%, землі запасу – 2,2%, невеликі площі займає землі транспорту та

зв'язку – 1,3%, землі для відпочинку – 0,4%. Структуру земель у досліджуваній територіальній громаді представлено на рисунку 3.2.

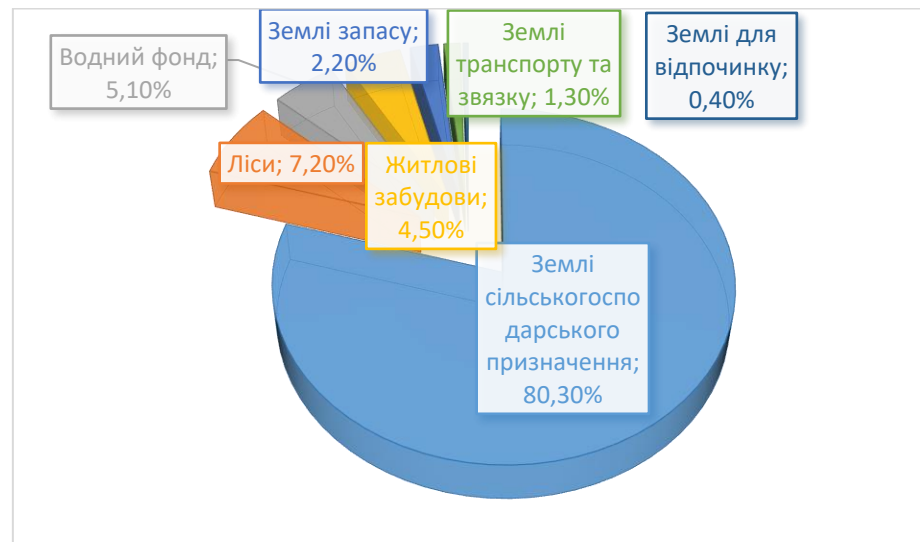


Рисунок 3.2 – Структура земельного фонду Байковецької сільської територіальної громади, 2025 рік

Джерело: складено за даними офіційного сайту Байковецької сільської територіальної громади.

Земельний фонд громади доцільно узагальнити у вигляді аналітичної таблиці, зосереджуючи увагу не стільки на формальному переліку категорій земель, скільки на їх функціональній специфіці для цілей оцінки. Узагальнення подано в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Характеристика та специфіка земельного фонду Байковецької сільської територіальної громади

Складова земельного фонду / ознака	Офіційні прояви на сайті громади	Значення для оцінки земель
1	2	3
Приміське просторове положення	с. Байківці розташоване за 5 км від Тернополя; громада є прилеглою до обласного центру	Підвищує ринкову привабливість земель, посилює диференціацію вартості ділянок, особливо під житлову та комерційну забудову
Поліцентрична поселенська структура	15 населених пунктів у складі громади, значна різниця за чисельністю населення між селами	Зумовлює неоднорідність попиту на землю, потребу в локалізованому підході до оцінки в межах різних сіл
Сільськогосподарська складова	наявність послуг щодо паїв, довідок про розподіл земель за угіддями; згадки про інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення	Підтримує актуальність нормативної оцінки та експертної оцінки для земель сільськогосподарського використання

Продовження таблиці 3.2

1	2	3
Землі житлової та громадської забудови	активні проєкти ремонту вулиць, картографічна основа 1:10 000 і 1:2000, функціонування відділу містобудування та архітектури	Підвищує значення локаційного фактора, інженерного забезпечення та містобудівних умов у процесі оцінювання
Землі водного фонду та прибережні захисні смуги	офіційні повідомлення про прибережні захисні смуги; проєкти встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон річок і ставків	Зумовлює наявність обмежень у використанні земель, що прямо впливає на їх нормативну та ринкову вартість
Кадастрово-землевпорядне забезпечення	витяги з ДЗК, довідки про землі території, відомості з документації із землеустрою, цифрова картографічна основа	Формує інформаційну базу для якісної оцінки земель і прийняття обґрунтованих рішень
Податкове регулювання земель	рішення про встановлення ставок земельного податку на території громади	Підтверджує практичне використання матеріалів нормативної грошової оцінки в управлінні доходами місцевого бюджету

Джерело: складено за даними офіційного сайту Байковецької сільської територіальної громади.

Таким чином, Байковецька сільська територіальна громада є репрезентативним об'єктом для дослідження практики використання матеріалів оцінки земель, оскільки поєднує у своїй структурі риси приміської громади з активною житловою трансформацією, сільськогосподарським використанням території, наявністю земель водного фонду та значним обсягом кадастрово-землевпорядних і податкових процедур. Саме така багатокomпонентність земельного фонду зумовлює необхідність системного використання матеріалів нормативної й експертної грошової оцінки для цілей оподаткування, купівлі-продажу, землекористування та управління територіальним розвитком.

3.2 Аналіз практики використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій територіальній громаді

Практика використання матеріалів оцінки земель на рівні територіальних громад набуває особливого значення в умовах децентралізації, розвитку земельного ринку та посилення ролі місцевого самоврядування у регулюванні земельних відносин. Саме на рівні громади результати оцінки земель набувають прикладного змісту, оскільки використовуються для формування дохідної частини місцевих бюджетів, обґрунтування управлінських рішень, забезпечення правомірності земельних трансакцій та впорядкування землекористування. У цьому контексті Байковецька сільська територіальна громада є показовим об'єктом дослідження, оскільки поєднує ознаки приміської території з активними процесами житлової забудови, функціонуванням сільськогосподарських угідь, наявністю земель водного фонду та зростанням потреби в упорядкованому використанні земельно-кадастрової інформації.

Аналіз практики використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді дає змогу виявити, яким чином результати оцінювання інтегруються у фінансові, правові та управлінські механізми функціонування громади. З одного боку, матеріали оцінки земель забезпечують вартісну основу для визначення податкових зобов'язань і плати за землю, а з іншого – використовуються у сфері цивільно-правових угод, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок, передачею прав на них, заставними операціями та вирішенням майнових спорів.

Першочерговим етапом дослідження є проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що розташована у с. Байківці Байковецької сільської територіальної громади за адресою вул. Сонячна, 22, площею 0,12 га. Дана земельна ділянка розміщена в межах населеного пункту та відповідно до її цільового призначення належить до земель, відведених для

будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, тобто є присадибною ділянкою. Її загальний вигляд представлено на рисунку 3.3.

Кадастровий план земельної ділянки у с. Байківці Байковецької сільської територіальної громади відображає її місце розташування, конфігурацію, площу, межі та склад угідь. На плані подано контур земельної ділянки площею 0,12 га, позначено поворотні точки меж, суміжні землекористування, елементи вулично-дорожньої мережі та основні лінійні розміри сторін ділянки.

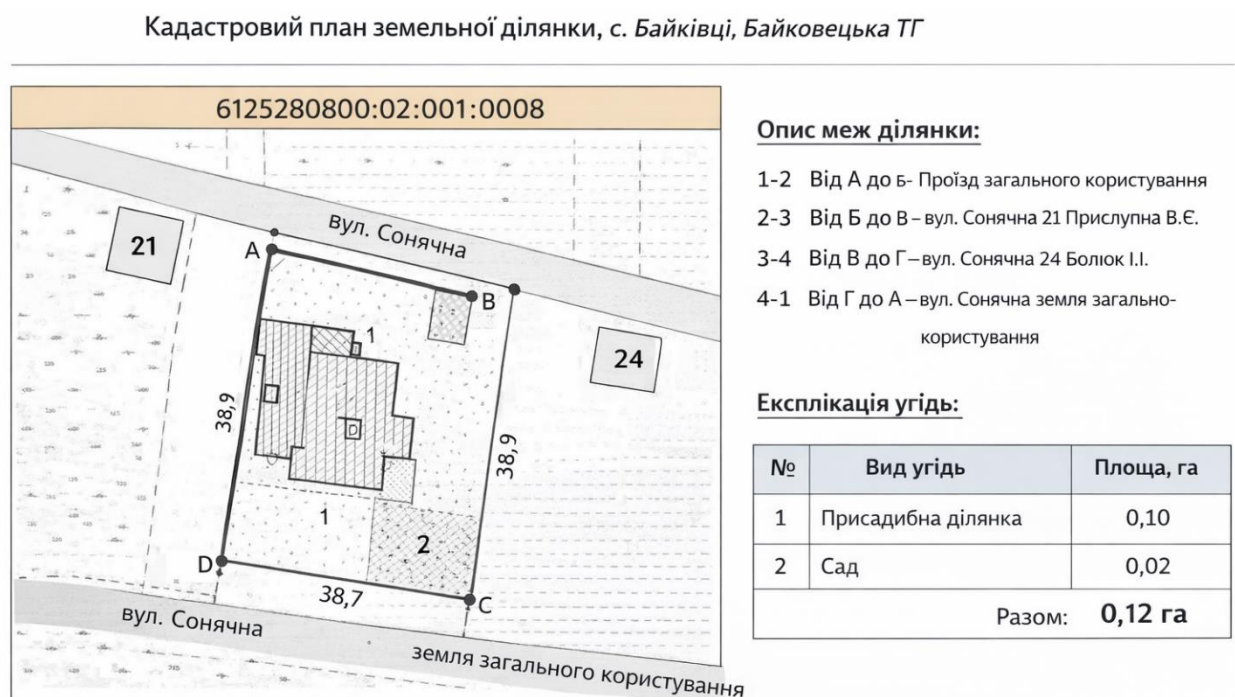


Рисунок 3.3 – Кадастровий план земельної ділянки у с. Байківці Байковецької сільської територіальної громади за адресою вул. Сонячна, 22

Окремо наведено опис меж, що дає змогу ідентифікувати суміжних користувачів і землі загального користування, а також експлікацію угідь, відповідно до якої в структурі ділянки виділено присадибну ділянку – 0,10 га та сад – 0,02 га. Таким чином, кадастровий план є графічною та інформаційною основою для ідентифікації земельної ділянки, характеристики її просторових

параметрів і подальшого використання в землевпорядній та оціночній практиці.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється за законодавчо визначеною методикою і визначається за наступною формулою 3.1 [14].

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, \quad (3.1)$$

Ключові складові представленої формули представимо на рисунку 3.4 та деталізуємо для досліджуваної земельної ділянки

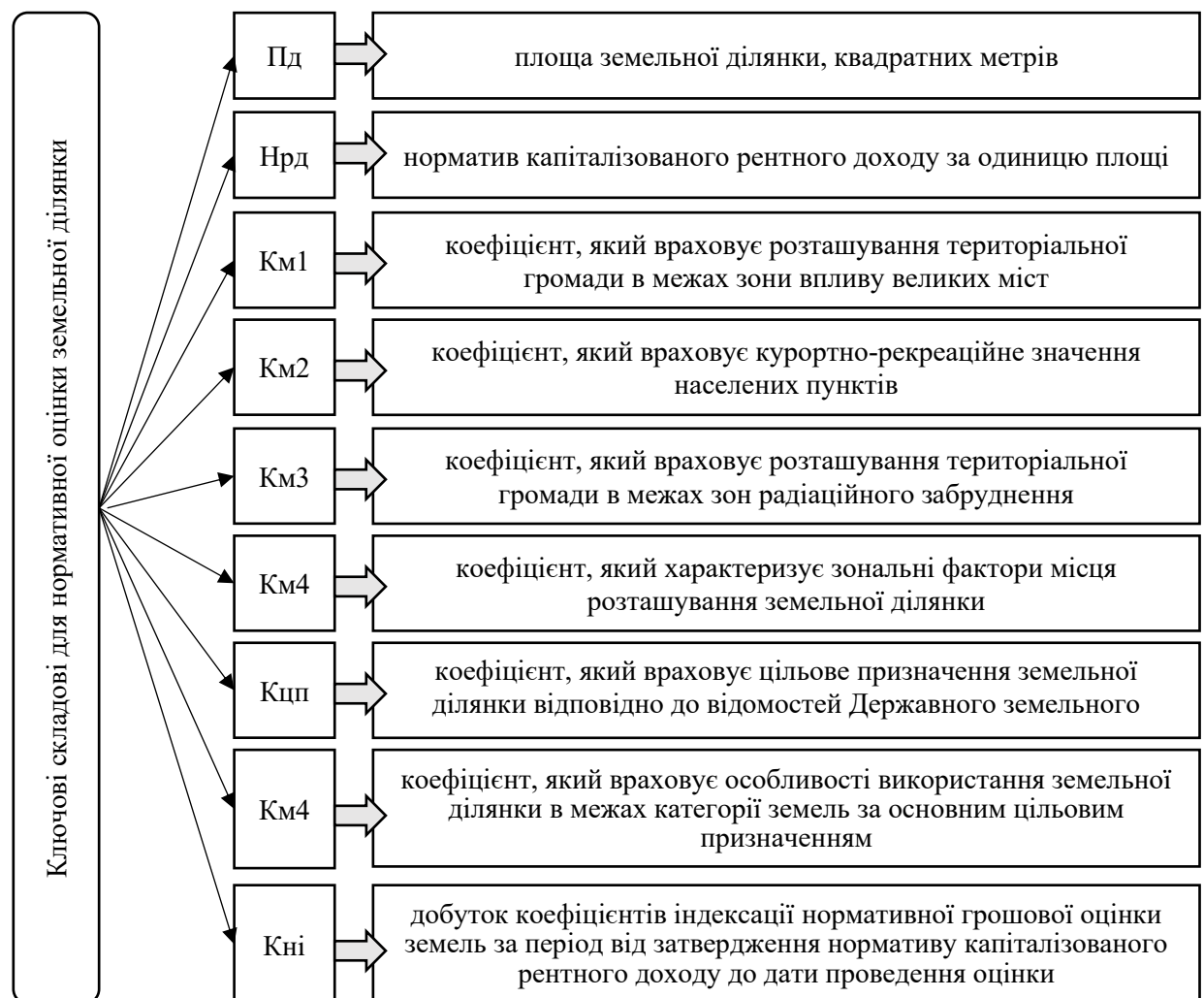


Рисунок 3.4 – Складові нормативної оцінки земельної ділянки

Джерело: складено автором на основі [25-26; 38]

Відобразимо у таблиці 3.3. основні складові для проведення нормативної грошової оцінки представленої земельної ділянки.

Таблиця 3.3 – Проведення нормативної грошової оцінки представленої земельної ділянки у с. Байківці Байковецької сільської територіальної громади за адресою вул. Сонячна, 22

Показник	Сума
Площа земельної ділянки, га	12
Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, грн. за га.	27520
Вартість земельної ділянки з урахуванням нормативу, грн.	330240
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст	1,1
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	1
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	1
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	1,5
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	1
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	1,026
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (за період 2017-2025) відповідні коефіцієнти індексації : 2017- 1, 2018 – 1, 2019 – 1, 2020 – 1, 2021 – 1, 2022 – 1; 2023 – 1,051, 2024 – 1,12	1,18
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	659694,69

Джерело: складено автором на основі [25-26;38]

За даними таблиці 3.3 можна дійти висновку, що нормативна грошова оцінка досліджуваної земельної ділянки у с. Байківці формується під впливом не лише її площі та базового нормативу капіталізованого рентного доходу, а й системи коригувальних коефіцієнтів, які відображають особливості місця розташування та функціонального використання ділянки. Вихідна вартість земельної ділянки, визначена на основі нормативу, становить 330240 грн, а подальше застосування сукупності коефіцієнтів зумовлює її збільшення до 659694,69 грн.

Такий результат свідчить, що при визначенні нормативної грошової оцінки вирішальне значення мають саме локалізаційні характеристики

земельної ділянки, зокрема перебування громади у зоні впливу великого міста, а також зональні фактори місця розташування.

Водночас аналіз наведених даних дає підстави стверджувати, що найбільший вплив на зростання нормативної грошової оцінки у цьому випадку мають коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст, коефіцієнт зональних факторів місця розташування земельної ділянки, а також коефіцієнт, що відображає особливості використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель.

Натомість коефіцієнти курортно-рекреаційного значення та радіаційного забруднення дорівнюють одиниці, а отже в даному розрахунку не впливають на зміну вартості. Окреме значення має також індексація нормативної грошової оцінки за 2017-2025 рр., яка забезпечує актуалізацію вартісної бази відповідно до змін макроекономічних умов.

Після визначення нормативної грошової оцінки досліджуваної земельної ділянки доцільно перейти до обґрунтування нормативів розрахунку плати за землю відповідно до положень Податкового кодексу України. Згідно з нормами розділу XIII ПКУ, платниками плати за землю є власники земельних ділянок та землекористувачі, об'єктом оподаткування виступає земельна ділянка, а базою оподаткування є її нормативна грошова оцінка з урахуванням коефіцієнта індексації. Для визначення розміру податку та орендної плати використовується саме нормативна грошова оцінка земельної ділянки.

Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, ставка земельного податку встановлюється в межах, визначених ст. 274 ПКУ. Зокрема, за загальним правилом ставка не може перевищувати 3% від нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – 1%, для сільськогосподарських угідь – від 0,3% до 1%, а для лісових земель – 0,1%. Окремо для земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання, крім державної та комунальної форми власності, ставка може становити до 12%. Водночас конкретні ставки на відповідній

території встановлюються рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до п. 284.1 ст. 284 ПКУ та правил, визначених ст. 12 ПКУ.

Для Байковецької сільської ради діє рішення № 8/25/13 «Про встановлення ставок земельного податку на території Байковецької сільської ради» від 17.06.2022, до якого внесено зміни, зокрема рішенням від 20.06.2024, що набрали чинності з 01.01.2025. У додатку до цього рішення для земель коду 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» встановлено ставку земельного податку за ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, у розмірі 0,5% для фізичних осіб та 3,0% для юридичних осіб. Саме цей норматив доцільно застосовувати при розрахунку земельного податку щодо досліджуваної земельної ділянки у с. Байківці по вул. Сонячна, 22.

З урахуванням визначеної у таблиці 3.3 нормативної грошової оцінки земельної ділянки у розмірі 659694,69 грн річна сума земельного податку обчислюється за формулою (3.2):

$$ЗП = НГО \times С / 100, \quad (3.2)$$

де ЗП – річна сума земельного податку; НГО – нормативна грошова оцінка земельної ділянки; С – ставка земельного податку, встановлена рішенням місцевої ради.

Досліджуваний об'єкт слід розглядати як такий, що перебуває у власності юридичної особи, за ставкою 3% річна сума податку становитиме 19790,84 грн. Для юридичних осіб при річному декларуванні це відповідає щомісячному податковому зобов'язанню у розмірі 1649,24 грн.

Нормативи розрахунку плати за землю щодо земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22 подані у таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Нормативи розрахунку плати за землю щодо земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22

Показник	Значення
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	659694,69 грн
Категорія земель / код цільового призначення	02.01
Ставка земельного податку для юридичних осіб	3,0%
Річна сума земельного податку для юридичної особи	19790,84 грн
Щомісячне зобов'язання юридичної особи	1649,24 грн
Нормативна база	ст. 271, 274, 286, 287, 288, 289 ПКУ; рішення Байковецької сільської ради №8/25/13

Примітка: фактична сума податку для фізичної особи може коригуватися з урахуванням податкових пільг, передбачених ст. 281 ПКУ та рішеннями місцевої ради.

Податково-процедурний порядок справляння плати за землю також залежить від статусу платника. Для юридичних осіб п. 286.2 ст. 286 ПКУ передбачає подання декларації щороку станом на 1 січня не пізніше 20 лютого з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

У разі зміни протягом року об'єкта або бази оподаткування нова декларація подається протягом 20 календарних днів місяця, що настає за місяцем таких змін.

Після визначення нормативної грошової оцінки досліджуваної земельної ділянки доцільно перейти до моделювання її експертної грошової оцінки для цілей можливого відчуження. Такий підхід відповідає Закону України «Про оцінку земель», згідно з яким експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, а також Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок і Порядку її проведення.

Враховуючи відсутність публічного доступу до фактичних цін укладених угод, для навчально-аналітичного розрахунку доцільно використати порівняльний підхід на основі актуальних цінових пропозицій щодо продажу подібних земельних ділянок у с. Байківці. Водночас такий

розрахунок слід розглядати як орієнтовне моделювання, а не як офіційний звіт суб'єкта оціночної діяльності.

Для формування порівняльної бази відібрано кілька актуальних пропозицій продажу земельних ділянок у Байківцях, близьких за місцем розташування, функціональним призначенням, площею та умовами освоєння. Частина аналогів належить до земель житлової й суспільної забудови, інша частина – до земель сільськогосподарського призначення з перспективою зміни цільового призначення під забудову, що також важливо враховувати.

Порівняльна база для моделювання експертної грошової оцінки земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22 представлено у таблиці 3.5.

Таблиця 3.5 – Порівняльна база для моделювання експертної грошової оцінки земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22

№	Характеристика аналога	Площа, сот.	Цільове / фактичне використання	Оголошена ціна, дол. США	Ціна за 1 сотку, дол. США	Перерахунок на 12 соток, дол. США
1	Байківці, район Чумакові, комунікації: електрика, газ	9,0	житлова й суспільна забудова	22000	2444,44	29333,33
2	Байківці, ділянка з можливістю зміни цільового призначення	11,0	сільськогосподарське призначення з перспективою забудови	24200	2200,00	26400,00
3	Байківці / Гаї Ходорівські, рівна ділянка під забудову	12,09	житлова забудова	36000	2977,67	35732,01
4	Байківці, ділянка 14,5 сотки з можливістю зміни цільового призначення	14,5	сільськогосподарське призначення з перспективою забудови	31900	2200,00	26400,00
5	Байківці, 2 км від Тернополя, комунікації: вода, газ, електрика, асфальтований під'їзд	15,0	житлова й суспільна забудова	27000	1800,00	21600,00

Джерело: складено за даними відкритих оголошень про продаж земельних ділянок у с. Байківці.

За даними таблиці 3.5 видно, що цінові пропозиції щодо земельних ділянок у Байківцях характеризуються досить широкою варіацією. Перерахунок на площу досліджуваної ділянки у 12 соток дає діапазон від 21600 дол. США до 35732 дол. США. Середнє арифметичне значення за відібраними аналогами становить близько 27893 дол. США, тоді як медіанне значення – 26400 дол. США. З огляду на те, що частина аналогів є сільськогосподарськими землями з перспективою зміни цільового призначення, а частина – повноцінними ділянками під житлову забудову, для навчально-аналітичного моделювання доцільно прийняти робоче значення експертної оцінки на рівні 27000 дол. США як помірно збалансований орієнтир.

Для коректного порівняння з нормативною грошовою оцінкою зазначене значення доцільно перевести в національну валюту за офіційним курсом Національного банку України. Станом на 01.04.2026 офіційний курс долара США становив 43,9175 грн за 1 дол. США, отже індикативна експертна вартість у 27000 дол. США еквівалентна 1185772,50 грн. Порівняльна характеристика нормативної та індикативної експертної грошової оцінки земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22 представлена у таблиці 3.6

Таблиця 3.6 – Порівняльна характеристика нормативної та індикативної експертної грошової оцінки земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22

Показник	Нормативна грошова оцінка	Індикативна експертна грошова оцінка
Площа земельної ділянки	0,12 га (12 соток)	0,12 га (12 соток)
Методична база визначення	норматив капіталізованого рентного доходу та система коригувальних коефіцієнтів	порівняльний підхід на основі ринкових цінових пропозицій аналогічних ділянок
Вартість, грн	659694,69	1185772,50
Вартість, дол. США	-	27 000,00
Співвідношення до нормативної оцінки	1,00	1,80
Абсолютне відхилення від нормативної оцінки, грн	-	+526077,81
Відхилення від нормативної оцінки, %	-	+79,75

Джерело: складено автором на основі нормативної грошової оцінки ділянки та порівняльного аналізу ринкових пропозицій.

Порівняльний аналіз свідчить, що індикативна експертна грошова оцінка досліджуваної земельної ділянки є вищою за нормативну приблизно у 1,8 раза. Така різниця є закономірною, оскільки нормативна грошова оцінка виконує переважно фіскальну функцію та використовується як база для оподаткування, тоді як експертна оцінка відображає ринкові умови, локаційні переваги, транспортну доступність, інженерне забезпечення та інвестиційну привабливість земельної ділянки. Для приміської території Байківців, що тяжіє до м. Тернополя, саме ринкові чинники формують додаткову вартість земельних ділянок під житлову забудову, що й пояснює перевищення експертної оцінки над нормативною.

Оскільки для досліджуваної ділянки у с. Байківці індикативну експертну грошову оцінку раніше визначено на рівні 1 185 772,50 грн, саме цю величину доцільно прийняти як умовну ціну договору для моделювання витрат на оформлення купівлі-продажу. Такий підхід узгоджується з п. 172.3 ПКУ, за яким дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі, але не нижче оціночної або ринкової вартості, зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі. Для ділянки площею 0,12 га з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд важливим є також те, що її площа не перевищує 0,25 га, тобто перебуває в межах норми безоплатної передачі для присадибної ділянки в селі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України. Це безпосередньо впливає на можливість застосування пільгового режиму оподаткування для продавця за ст. 172 ПКУ. Характеристики, які визначають витрати на оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22 представлено у таблиці 3.7.

Узагальнюючи дані таблиці 3.7, слід зазначити, що ключовими параметрами, які визначають суму витрат при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки, є оціночна (договірна) вартість, площа і цільове призначення ділянки, податковий статус продавця, форма нотаріального посвідчення та обов'язковість державної реєстрації права власності.

Таблиця 3.7 – Характеристики, які визначають витрати на оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22

Характеристика	Значення для досліджуваної ділянки	Вплив на витрати при оформленні договору
1	2	3
Вид об'єкта	Земельна ділянка	Формує склад обов'язкових платежів і документів при відчуженні
Цільове призначення	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Визначає, чи підпадає ділянка під пільговий режим продажу за ст. 172 ПКУ
Площа ділянки	0,12 га	Оскільки площа не перевищує 0,25 га для присадибної ділянки в селі, це створює передумову для неоподаткування першого продажу за певних умов
Оціночна / договірна база	1185772,50 грн	Є базою для розрахунку збору до Пенсійного фонду, можливого державного мита, а також ПДФО і військового збору
Кількість продажів продавця протягом року	Визначається індивідуально	Впливає на ставку ПДФО: 0 %, 5 % або 18 %
Строк перебування у власності	Визначається індивідуально	Якщо майно перебуває у власності понад 3 роки, це може дати право на пільгове оподаткування при першому продажу
Спосіб набуття ділянки	Власність / спадщина	Для спадщини правило про 3 роки не застосовується, що впливає на оподаткування
Форма нотаріального посвідчення	Державний або приватний нотаріус	Визначає, чи застосовується державне мито, чи плата приватному нотаріусу за домовленістю
Державна реєстрація права власності покупця	Обов'язкова	Зумовлює сплату адміністративного збору
Наявність звіту про оцінку / електронної довідки	Обов'язкова для посвідчення правочину	Формує окрему підготовчу витрату на оформлення угоди

Джерело: розраховано автором

Саме від поєднання цих характеристик залежить, чи виникають у продавця податкові зобов'язання, чи застосовується 1% збір на обов'язкове державне пенсійне страхування для покупця, а також чи обчислюється державне мито або договірна плата нотаріусу. Нормативною основою для цього є ст. 172 ПКУ, ст. 121 ЗКУ, Закон України «Про нотаріат», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень», Порядок № 1740 та Декрет «Про державне мито». Для практичного моделювання доцільно подати структуру витрат на оформлення договору купівлі-продажу. У наведеному прикладі використано індикативну ціну договору 1185772,50 грн.

За Порядком № 1740 покупець нерухомого майна сплачує 1% збору на обов'язкове державне пенсійне страхування від вартості, зазначеної в договорі. За ст. 34 Закону про державну реєстрацію речових прав за державну реєстрацію права власності в результаті нотаріальної дії справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб; на 1 січня 2026 року це 3328 грн, тобто збір становить 332,8 грн і округлюється до найближчих 10 грн, тобто 330 грн. Плата приватному нотаріусу визначається за домовленістю, а у випадку звернення до державного нотаріуса застосовується державне мито. Структура витрат на оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22 подана у таблиці 3.8.

Таблиця 3.8 – Структура витрат на оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки у с. Байківці, вул. Сонячна, 22

Складова витрат	Хто сплачує	Норматив / правило розрахунку	Сума для досліджуваної ділянки, грн
Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування	Покупець	1% від ціни договору	11857,73
Державна реєстрація права власності	Покупець	0,1 ПМ для працездатних осіб, округлено до 10 грн	330,00
Плата приватному нотаріусу	Сторони за домовленістю	Договірна величина	змінна
Державне мито (якщо договір посвідчує державний нотаріус)	Зазвичай особа, в інтересах якої вчиняється дія, або сторони за домовленістю	1% суми договору	11857,73
Звіт про експертну грошову оцінку / електронна довідка	Сторони за домовленістю	Необхідна для посвідчення правочину; вартість договірна	змінна

Джерело: розраховано автором

Для продавця розмір податкового навантаження залежить від виконання умов ст. 172 ПКУ. Якщо продаж є першим протягом року, ділянка перебуває у власності понад 3 роки або отримана у спадщину, а її площа не перевищує норми ст. 121 ЗКУ, дохід може не оподатковуватися. Якщо ж такі умови не виконані, застосовуються ставки 5% податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) або 18% ПДФО залежно від черговості продажу, а військовий збір для оподатковуваних доходів у 2025 році і далі становить 5%. Порівняльна характеристика витрат продавця і покупця за різних податкових сценаріїв купівлі-продажу земельної ділянки представлена у таблиці 3.9.

Таблиця 3.9 – Порівняльна характеристика витрат продавця і покупця за різних податкових сценаріїв купівлі-продажу земельної ділянки

Сценарій	Податкове навантаження продавця	Сума податків продавця, грн	Обов'язкові платежі покупця, грн	Сукупні мінімальні витрати сторін без урахування договірної плати нотаріусу та оцінки, грн
Сценарій 1. Пільговий продаж: перший продаж у році, площа в межах норми, власність понад 3 роки / спадщина	ПДФО 0%, військовий збір 0%	0	12187,73	12187,73
Сценарій 2. Оподаткування за ставкою 5%	ПДФО 5% + військовий збір 5%	118577,25	12187,73	130764,98
Сценарій 3. Оподаткування за ставкою 18%	ПДФО 18% + військовий збір 5%	272727,68	12187,73	284915,40

Джерело: розраховано автором

За даними таблиць 3.8-3.9 можна зробити висновок, що найбільш вагомими витратними складовими при оформленні договору купівлі-продажу земельної ділянки є не стільки технічні чи реєстраційні платежі, скільки податкові наслідки для продавця, які залежать від правового режиму відчуження. Якщо продаж підпадає під пільгові умови ст. 172.1 ПКУ, мінімальні обов'язкові витрати сторін фактично зводяться до збору до

Пенсійного фонду, адміністративного збору за державну реєстрацію права власності та договірних витрат на нотаріальне оформлення й оцінку. Якщо ж продаж є оподатковуваним, тоді саме ПДФО та військовий збір формують основну частину витрат на оформлення договору. Розраховані суми 1 % збору, 5 %, 18 % і сукупні сценарні показники наведені вище.

Отже, для досліджуваної земельної ділянки у с. Байківці нормативна грошова оцінка доцільно використовується як база для розрахунку земельного податку, тоді як індикативна експертна оцінка дає уявлення про можливу ринкову вартість об'єкта в разі його відчуження (при укладанні договору купівлі продажу). Такий підхід дозволяє не лише порівняти фіскальну та ринкову складові вартості землі, а й наочно показати різницю між нормативним і експертним інструментарієм оцінювання у практиці земельно-майнових відносин громади.

3.3 Проблеми застосування матеріалів оцінки земель у громаді

Практика використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді свідчить про наявність не лише організаційних передумов для їх застосування, а й низки проблемних аспектів, що впливають на повноту, актуальність і результативність оцінювальної інформації. Це зумовлено як складною просторовою структурою громади, до складу якої входять 15 населених пунктів, так і багатокомпонентністю інституційного забезпечення земельних відносин, у межах якого функціонують відділ земельних відносин, відділ містобудування та архітектури, Центр надання адміністративних послуг, відділ державної реєстрації та фінансовий відділ. Така система створює належну управлінську основу, проте одночасно потребує високого рівня координації дій між різними суб'єктами земельно-майнових відносин.

Додатково офіційні матеріали громади свідчать про активну роботу із землеустрою, зокрема щодо встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон річок Гніздечна, Гнізна (Гнила), Дзюрава, Теревна, Качава, а також окремих водойм на території громади. Водночас сам факт проведення таких робіт у 2024-2025 роках вказує на те, що частина обмежень у використанні земель та частина просторових характеристик ще перебувають у процесі уточнення, що безпосередньо впливає на якість застосування матеріалів оцінки земель. Поряд із цим, офіційні повідомлення громади та засідання земельної комісії демонструють значний обсяг земельних питань, які перебувають на розгляді, що також ускладнює оперативне оновлення та практичне використання оціночних матеріалів.

Виявлені проблеми застосування матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді наведено у таблиці 3.10.

Таблиця 3.10 – Ключові проблеми застосування матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді

Проблема	Прояв у громаді	Вплив на використання матеріалів оцінки земель
1	2	3
Необхідність постійної актуалізації оціночної та податкової бази	рішення про ставки земельного податку прийняте у 2022 році, у 2023 та 2024 роках до нього вносилися зміни, а у 2026 році питання знову виносилося на розгляд	знижує стабільність оціночної бази, потребує своєчасного коригування даних для розрахунку податкових зобов'язань
Неповна завершеність просторово-землевпорядного впорядкування окремих територій	у 2024-2025 роках громада замовляла проєкти землеустрою щодо встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон	ускладнює врахування обмежень і режимів використання земель при нормативній та експертній оцінці
Просторова неоднорідність земельного фонду громади	громада об'єднує 15 населених пунктів із різною чисельністю населення, різним рівнем освоєння та різною функціональною структурою земель	зумовлює суттєву локальну диференціацію вартості земельних ділянок і потребу в диференційованому підході до оцінки
Багатосуб'єктність управління земельними ресурсами	у системі ради діють відділ земельних відносин, містобудування та архітектури, ЦНАП, державної реєстрації, фінансовий відділ	підвищує потребу в узгодженості даних, рішень і процедур між структурними підрозділами

Продовження таблиці 3.10

1	2	3
Високе процедурне навантаження на земельний блок управління	на засіданнях земельної комісії розглядається значна кількість земельних питань і проєктів рішень	ускладнює оперативність оновлення документації та впровадження матеріалів оцінки в поточну практику
Обмежена зрозумілість для платників механізму застосування земельної оцінки	громада окремо роз'яснює, що рада лише встановлює ставки і пільги, а податкові повідомлення-рішення надсилає контролюючий орган	створює ризик непорозумінь щодо бази оподаткування, нарахувань і процедур звірки даних
Фіскальна орієнтація рішень щодо плати за землю	у плані підготовки регуляторних актів громада прямо пов'язує зміни щодо земельного податку зі збільшенням надходжень до бюджету	посилює значення нормативної грошової оцінки, але водночас може актуалізувати питання балансу між фіскальними інтересами і ринковою обґрунтованістю

Джерело: узагальнено за матеріалами офіційного сайту Байковецької сільської територіальної громади.

Наведені в таблиці 3.10 проблеми доцільно розглядати як взаємопов'язані. Насамперед увагу привертає проблема актуалізації оціночної та податкової бази. Часті зміни в рішеннях щодо ставок земельного податку свідчать про динамічність фіскального регулювання в громаді. За таких умов матеріали нормативної грошової оцінки повинні використовуватися не формально, а в постійному зв'язку з оновленням регуляторних рішень, інакше виникає ризик розбіжностей між фактичною оціночною базою та податковими нарахуваннями.

Другу важливу групу становлять проблеми просторово-землевпорядного та кадастрового характеру. Те, що досліджувана громада у 2024-2025 роках замовляла проєкти щодо встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон на значній частині своєї території, свідчить про потребу подальшого впорядкування земель із режимними обмеженнями. Для оцінки земель це має принципове значення, оскільки неповне або несвоєчасне врахування обмежень у використанні ділянок може впливати як на нормативну, так і на експертну грошову оцінку. Отже, однією з проблем залишається забезпечення повної просторової визначеності земельного фонду громади.

Третя група проблем пов'язана з просторовою неоднорідністю громади. Байковецька СТГ об'єднує 15 населених пунктів, що відрізняються за розмірами, щільністю населення, транспортною доступністю та характером

землекористування. У таких умовах використання матеріалів оцінки земель потребує локалізованого підходу, оскільки єдиний формалізований підхід не завжди однаково адекватно відображає вартісні характеристики земель у різних селах громади. Це особливо актуально для приміських територій, де ринкова привабливість земель суттєво залежить від близькості до Тернополя та інженерної освоєності території.

Четвертий проблемний блок охоплює організаційно-управлінські аспекти. Наявність у структурі ради кількох підрозділів, дотичних до земельних питань, свідчить про інституційну спроможність громади, однак одночасно вказує на потребу в узгодженості між землеустроєм, містобудуванням, державною реєстрацією, податковим адмініструванням і наданням адміністративних послуг. За відсутності належної координації навіть якісно підготовлені матеріали оцінки земель можуть використовуватися фрагментарно або із затримками. Високе процедурне навантаження, яке підтверджується значною кількістю земельних питань на комісійних засіданнях, лише підсилює цю проблему.

Окремо слід виділити проблему комунікації з платниками та користувачами земель. На офіційному сайті громади окремо роз'яснюється, що сільська рада лише встановлює ставки і пільги місцевих податків, тоді як нарахування податку та надсилання податкових повідомлень-рішень здійснює контролюючий орган. Це свідчить про наявність потенційних інформаційних розривів між рішеннями органу місцевого самоврядування, матеріалами оцінки земель і сприйняттям цих рішень платниками. У практичному вимірі така ситуація може ускладнювати перевірку правильності нарахувань і знижувати прозорість використання матеріалів нормативної грошової оцінки.

Отже, основні проблеми застосування матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді пов'язані з потребою актуалізації оціночної бази, незавершеністю впорядкування окремих категорій земель, просторовою неоднорідністю території, багатосуб'єктністю управління та недостатньою прозорістю комунікації щодо використання

оцінювальної інформації. Саме ці проблеми зумовлюють необхідність подальшого вдосконалення механізмів використання матеріалів оцінки земель у громаді як у фіскальних, так і в управлінських та договірних цілях.

3.4 Напрями вдосконалення використання оціночних матеріалів для цілей оподаткування та купівлі-продажу земельних ділянок

Результати проведеного дослідження свідчать, що підвищення ефективності використання матеріалів оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді потребує диференційованого підходу залежно від функціонального призначення відповідного виду оцінки. Якщо нормативна грошова оцінка орієнтована передусім на фіскальні, регуляторні та управлінські цілі, то експертна грошова оцінка пов'язана насамперед із ринковим обігом земельних ділянок, укладенням цивільно-правових угод та прийняттям майнових рішень. Саме тому напрями вдосконалення доцільно розглядати окремо для кожного з цих видів оцінювання.

Удосконалення використання матеріалів нормативної грошової оцінки має бути спрямоване на підвищення актуальності податкової бази, узгодженості кадастрової та оціночної інформації, врахування локальних особливостей території громади, а також на покращення адміністративної та інформаційної взаємодії між органами місцевого самоврядування, кадастровими органами та платниками. Основні напрями такого вдосконалення наведено в таблиці 3.11.

Дані таблиці 3.11 дають підстави стверджувати, що ключовим напрямом удосконалення використання матеріалів нормативної грошової оцінки є підвищення актуальності оціночної бази.

Таблиця 3.11 – Напрями вдосконалення використання матеріалів нормативної грошової оцінки земель для цілей оподаткування

Напрямок удосконалення	Зміст заходу	Очікуваний результат
Актуалізація нормативної грошової оцінки	Своєчасне оновлення технічної документації з нормативної грошової оцінки з урахуванням змін у функціональному використанні території, забудові та просторовому розвитку громади	Підвищення достовірності податкової бази та наближення оціночних показників до реальних умов землекористування
Узгодження кадастрових та оціночних даних	Забезпечення синхронізації відомостей Державного земельного кадастру, землевпорядної документації та матеріалів нормативної оцінки	Зменшення розбіжностей між просторовими, правовими й вартісними характеристиками земельних ділянок
Урахування локальних територіальних особливостей	Поглиблене врахування зональних факторів, приміського положення громади, транспортної доступності, інженерної забезпеченості та обмежень використання земель	Формування більш об'єктивної нормативної оцінки у межах різних населених пунктів громади
Цифровізація доступу до оціночної інформації	Розширення використання електронних витягів, цифрових картографічних матеріалів та електронного обміну даними між структурними підрозділами	Скорочення часу на обробку запитів, підвищення оперативності та прозорості використання оціночних матеріалів
Інформаційне забезпечення платників	Підготовка роз'яснень щодо механізму формування нормативної оцінки, ставок податку, пільг та порядку звірки даних	Зниження рівня непорозумінь між громадою, контролюючими органами та платниками
Посилення внутрішньої міжвідомчої координації	Узгодження дій відділу земельних відносин, відділу містобудування та архітектури, ЦНАП, фінансового відділу та відділу державної реєстрації	Підвищення цілісності використання матеріалів оцінки земель у поточній управлінській практиці
Моніторинг фіскальної ефективності	Регулярний аналіз впливу нормативної оцінки на надходження від плати за землю та структуру доходів місцевого бюджету	Підвищення обґрунтованості рішень щодо ставок земельного податку та місцевої податкової політики

Джерело: запропоновано автором із урахуванням [47, с. 221-223]

Для приміської громади, де відбуваються активні зміни у забудові, інженерному освоєнні території та функціональному використанні земель, застарілі показники нормативної оцінки можуть не повною мірою відображати реальні умови землекористування. У зв'язку з цим, важливого значення набуває не лише періодичне оновлення технічної документації, а й постійне уточнення просторових та кадастрових характеристик земельних ділянок.

Не менш важливими є цифровізація та міжвідомча координація, оскільки саме вони забезпечують практичну придатність матеріалів нормативної оцінки для податкових цілей. За умов багатосуб'єктного управління земельними ресурсами в громаді ефективність нормативної оцінки визначається не тільки правильністю розрахунку, а й швидкістю її включення у фінансові, кадастрові та адміністративні процедури. Водночас належне інформаційне забезпечення платників сприятиме підвищенню прозорості справляння плати за землю та зміцненню довіри до рішень органів місцевого самоврядування.

Поряд із цим, удосконалення використання матеріалів експертної грошової оцінки має бути орієнтоване на розвиток ринкової інформаційної бази, підвищення якості оціночних звітів, врахування локальних факторів вартості та покращення практики застосування оціночних висновків у процесі купівлі-продажу земельних ділянок. Відповідні напрями систематизовано в таблиці 3.12.

Таблиця 3.12 – Напрями вдосконалення використання матеріалів експертної грошової оцінки земель для цілей купівлі-продажу

Напрямок удосконалення	Зміст заходу	Очікуваний результат
Формування локальної ринкової бази аналогів	Накопичення та систематизація інформації про пропозиції й фактичні параметри подібних земельних ділянок у межах громади та прилеглої приміської зони	Підвищення достовірності порівняльного підходу при експертній оцінці
Поглиблене врахування місця розташування	Деталізація впливу близькості до Тернополя, транспортної доступності, інженерного забезпечення, щільності забудови та попиту на землю	Формування більш обґрунтованої ринкової вартості земельних ділянок
Урахування обмежень та режимів використання	Включення до оціночного аналізу водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, містобудівних регламентів та інших обмежень	Зниження ризику завищення вартості земельних ділянок із правовими чи просторовими обмеженнями
Підвищення якості звітів про оцінку	Посилення вимог до обґрунтування вибору аналогів, коригувань, опису найбільш ефективного використання та висновків оцінювача	Підвищення довіри до результатів експертної оцінки при укладенні правочинів

Продовження таблиці 3.12

Узгодження оцінки з містобудівною документацією	Використання при оцінюванні даних про функціональне зонування, перспективну забудову та технічні умови освоєння території	Більш точне врахування потенціалу земельної ділянки у ринковій вартості
Інформаційний супровід учасників ринку	Підготовка для власників і покупців узагальнених рекомендацій щодо необхідних документів, ролі оцінки та структури витрат при укладенні договору	Підвищення прозорості земельних трансакцій та зменшення процедурних ризиків
Аналітичний моніторинг ринкової динаміки	Регулярне відстеження зміни цінних пропозицій на земельні ділянки в межах громади	Формування актуального інформаційного середовища для експертної оцінки
Використання експертної оцінки у ширшому управлінському контексті	Застосування оціночних матеріалів не лише при продажу, а й при заставі, визначенні збитків, плануванні використання ділянок та інвестиційних рішеннях	Підвищення функціональної віддачі від експертної оцінки у земельно-майнових відносинах громади

Джерело: запропоновано автором із урахуванням [47, с. 224-225]

Аналіз таблиці 3.12 свідчить, що основною передумовою вдосконалення використання матеріалів експертної грошової оцінки є посилення ринкової обґрунтованості оцінювання. Для Байковецької громади це особливо важливо, оскільки приміське розташування, різний рівень інженерного освоєння територій та неоднорідний попит на землю зумовлюють істотну локальну диференціацію вартості земельних ділянок. За таких умов якість експертної оцінки значною мірою залежить від репрезентативності аналогів, правильності коригувань і повноти врахування локальних чинників ринку.

Окремого значення набуває врахування правових і просторових обмежень, зокрема земель водного фонду, прибережних захисних смуг, містобудівних регламентів та інших умов використання території. Їх ігнорування може призводити до викривлення експертної вартості земельної ділянки та, відповідно, до неякісного обґрунтування ціни договору купівлі-продажу. Тому вдосконалення використання експертної оцінки повинно бути пов'язане не лише з оціночними процедурами, а й із ширшим інтегруванням результатів оцінювання у систему земельно-майнового та містобудівного управління громадою.

Отже, напрями вдосконалення використання оціночних матеріалів у

Байковецькій сільській територіальній громаді доцільно розмежовувати відповідно до функціонального призначення нормативної та експертної грошової оцінки. Для нормативної оцінки пріоритетними є актуалізація податкової бази, кадастрова узгодженість, цифровізація та міжвідомча координація. Для експертної оцінки основного значення набувають розвиток локальної ринкової бази, підвищення якості звітів, урахування обмежень використання земель і посилення інформаційної прозорості земельних трансакцій. Саме реалізація цих заходів сприятиме підвищенню ефективності застосування матеріалів оцінки земель як для цілей оподаткування, так і для купівлі-продажу земельних ділянок.

Висновки до розділу 3

Узагальнюючи ключові результати дослідження представлені у розділі 3 слід відзначити наступне:

1. Встановлено, що Байковецька сільська територіальна громада є репрезентативним об'єктом дослідження практики використання матеріалів оцінки земель, оскільки поєднує вигідне приміське положення відносно м. Тернополя, значну площу території, поліцентричну поселенську структуру та різнофункціональний земельний фонд. Наявність у громаді 15 населених пунктів, відмінності в рівні їх просторового освоєння, а також поєднання земель житлової забудови, сільськогосподарських угідь, земель водного фонду та територій з режимними обмеженнями зумовлюють високу диференціацію умов землекористування й формування вартості земельних ділянок. Саме тому громада є показовою для аналізу використання матеріалів нормативної та експертної грошової оцінки в управлінні земельними ресурсами.

2. У результаті дослідження з'ясовано, що у Байковецькій сільській територіальній громаді матеріали оцінки земель використовуються у двох

основних напрямках: для цілей оподаткування та для обґрунтування ринкової вартості земельних ділянок у процесі їх можливого відчуження.

Проведений аналіз нормативної грошової оцінки земельної ділянки у с. Байківці по вул. Сонячна, 22 показав, що її вартість формується під впливом базового нормативу капіталізованого рентного доходу та системи коригувальних коефіцієнтів, а отриманий результат слугує основою для визначення земельного податку.

Водночас зіставлення нормативної та індикативної експертної оцінки підтвердило, що нормативна оцінка виконує переважно фіскальну функцію, тоді як експертна дозволяє наблизити вартість земельної ділянки до ринкових умов та використовується у сфері купівлі-продажу й інших цивільно-правових угод.

3. Основними проблемами застосування матеріалів оцінки земель у громаді є потреба в постійній актуалізації оціночної та податкової бази, незавершеність просторово-землепорядного впорядкування окремих територій, просторова неоднорідність земельного фонду, багатосуб'єктність управління земельними ресурсами та недостатня зрозумілість механізму застосування оцінки для платників і користувачів земель.

Сукупний вплив цих чинників ускладнює оперативне оновлення оціночних матеріалів, їх узгодження з кадастровими даними та практичне використання в податкових, управлінських і договірних відносинах. Це дає підстави стверджувати, що вдосконалення системи застосування матеріалів оцінки земель у громаді має бути спрямоване не лише на оновлення самих оціночних показників, а й на підвищення інституційної узгодженості та інформаційної прозорості земельного управління.

4. У результаті узагальнення встановлено, що напрями вдосконалення використання оціночних матеріалів у Байковецькій сільській територіальній громаді доцільно диференціювати залежно від функціонального призначення нормативної та експертної грошової оцінки. Для нормативної оцінки пріоритетними є актуалізація технічної документації, узгодження кадастрових

та оціночних даних, урахування локальних особливостей території, цифровізація доступу до інформації та посилення внутрішньої координації між структурними підрозділами громади.

Для експертної оцінки визначальне значення мають формування локальної ринкової бази аналогів, глибше врахування місця розташування і правових обмежень, підвищення якості оціночних звітів та посилення інформаційного супроводу учасників ринку. Реалізація цих заходів сприятиме підвищенню об'єктивності оцінювання, покращенню використання матеріалів оцінки земель у фіскальних і договірних цілях та посиленню ефективності земельно-майнових відносин у громаді.

ВИСНОВКИ

У результаті дослідження теоретико-методичних та нормативно-правових основ оцінки земель встановлено, що земля є особливим об'єктом економічних, правових і управлінських відносин, який поєднує властивості природного ресурсу, просторової основи господарської діяльності та об'єкта майнового обігу. Її специфічні характеристики – унікальність місцеположення, обмеженість, територіальна неоднорідність, незамінність, довговічність і багатофункціональність – зумовлюють необхідність комплексного підходу до оцінювання. У цьому контексті оцінка земельних ресурсів виступає важливим елементом системи земельних відносин, оскільки забезпечує об'єктивне визначення якісних і вартісних характеристик земель, створює інформаційну основу для ведення кадастру та сприяє обґрунтуванню рішень у сфері землекористування, оподаткування, ринку земель, землеустрою, інвестиційної діяльності й охорони земель.

Оцінка земель реалізується через систему взаємопов'язаних методів, етапів і функцій. Її методичну основу формують інструменти порівняльного, дохідного та витратного підходів, вибір яких залежить від виду земельної ділянки, характеру її використання, ступеня забудови, наявності ринкової інформації та мети оцінювання. Водночас процедура оцінки землі має чітку логіку і включає послідовні стадії — від огляду земельної ділянки, аналізу ринку, визначення типу вартості, збору вихідної інформації та встановлення найбільш ефективного використання до проведення розрахунків і підготовки звіту. Саме така послідовність забезпечує достовірність, об'єктивність і практичну придатність результатів оцінювання.

Функціональне призначення оцінки землі має комплексний характер і проявляється в економічній, правовій, управлінській, фінансовій, ринковій, інвестиційній, інформаційно-аналітичній, екологічній та соціальній площинах. Оцінка землі не обмежується лише встановленням її вартості, а виступає інструментом регулювання земельних відносин, забезпечення прозорості ринку землі, узгодження інтересів держави, територіальних

громад, суб'єктів господарювання та власників земельних ділянок. Саме тому вона має важливе значення для підвищення ефективності використання земельних ресурсів і сталого розвитку територій.

Нормативно-правове забезпечення використання матеріалів оцінки земель в Україні є багаторівневим і охоплює норми законодавчих і підзаконних актів методичного характеру. Така система визначає види оцінки земель, підстави та порядок їх проведення, вимоги до технічної документації, інформаційного забезпечення і напрями практичного використання результатів оцінки. При цьому, нормативна грошова оцінка має передусім фінансове та регуляторне значення, оскільки використовується для визначення бази оподаткування і розміру плати за землю, тоді як експертна грошова оцінка застосовується у сфері цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Використання матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування та купівлі-продажу є важливим інструментом регулювання земельно-майнових відносин, який поєднує фінансову, ринкову, правову та управлінську складові. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок виконує базову роль у механізмі визначення земельного податку та орендної плати, оскільки саме вона формує вартісну основу оподаткування, а її практичне застосування охоплює проведення оцінки, підготовку й затвердження технічної документації, внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, видачу витягу та подальше декларування податкових зобов'язань. Таким чином, нормативна грошова оцінка є системоутворювальним елементом податкового адміністрування плати за землю, а ефективність її використання визначається актуальністю кадастрових даних, належним документальним оформленням та дотриманням установлених процедур.

Експертна грошова оцінка земель посідає ключове місце у сфері цивільно-правових угод, передусім при здійсненні операцій купівлі-продажу, передачі прав на земельну ділянку, оренди, застави та судового вирішення майнових спорів. Її призначення полягає у визначенні ринково обґрунтованої

вартості земельної ділянки або прав на неї з урахуванням правових, просторових, функціональних і ринкових характеристик об'єкта. У цьому контексті експертна оцінка забезпечує цінову визначеність правочину, підвищує прозорість земельного обігу, сприяє захисту майнових інтересів сторін та створює вартісну основу для прийняття юридично й економічно обґрунтованих управлінських рішень.

У практиці земельно-майнових відносин вирішальне значення має правильний вибір методичного підходу до оцінювання, який повинен відповідати характеристикам земельної ділянки, її фактичному стану, найбільш ефективному використанню та повноті інформаційної бази. Для цього в межах експертної грошової оцінки застосовуються підходи, що базуються на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, а також врахуванні витрат на земельні поліпшення. Це дає змогу забезпечити об'єктивність вартісних висновків та адаптувати процес оцінювання до конкретних умов земельного обігу. Водночас нормативна грошова оцінка не виконує ціноутворюючої функції у визначенні ринкової вартості земельної ділянки, а тому в ринкових операціях пріоритетного значення набуває саме експертна оцінка.

У результаті дослідження встановлено, що Байковецька сільська територіальна громада є репрезентативним об'єктом для аналізу практики використання матеріалів оцінки земель, оскільки поєднує приміське положення відносно м. Тернополя, поліцентричну поселенську структуру та поліфункціональний земельний фонд, у межах якого взаємодіють землі сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, водного фонду й території з режимними обмеженнями. Саме така просторова та функціональна неоднорідність зумовлює підвищене значення матеріалів оцінки земель для цілей оподаткування, купівлі-продажу, землекористування та управління територіальним розвитком.

У практиці громади матеріали оцінки земель використовуються, насамперед, у двох взаємопов'язаних напрямках: як база для визначення плати за землю та як основа для встановлення ринково орієнтованої вартості земельних ділянок у разі їх відчуження. Проведений розрахунок нормативної грошової оцінки досліджуваної земельної ділянки у с. Байківці засвідчив, що її величина формується під впливом не лише базового нормативу, а й системи локалізаційних, функціональних та індексаційних коефіцієнтів, тоді як експертна оцінка відображає ринкові умови та є більш придатною для купівлі-продажу. Отже, нормативна оцінка виконує переважно фіскальну функцію, а експертна – ринкову, договірну та управлінську.

Водночас виявлено, що ефективність застосування матеріалів оцінки земель у громаді стримується низкою проблем, серед яких найбільш суттєвими є потреба в постійній актуалізації оціночної та податкової бази, незавершеність просторово-землепорядного впорядкування окремих територій, просторова неоднорідність земельного фонду, багатосуб'єктність управління земельними ресурсами та недостатня інформаційна прозорість щодо практичного застосування оціночних матеріалів. Сукупний вплив цих чинників ускладнює належне використання матеріалів оцінки земель у фіскальних, договірних і управлінських процесах громади.

Вдосконалення використання оціночних матеріалів у Байковецькій сільській територіальній громаді доцільно здійснювати диференційовано за видами оцінки. Для нормативної грошової оцінки пріоритетними є актуалізація технічної документації, узгодження кадастрових та оціночних даних, цифровізація доступу до інформації, посилення міжвідомчої координації та покращення інформаційного супроводу платників. Для експертної грошової оцінки основного значення набувають формування локальної ринкової бази аналогів, повніше врахування локаційних чинників і правових обмежень, підвищення якості звітів про оцінку та посилення інформаційної підтримки учасників земельного ринку. Реалізація зазначених заходів сприятиме підвищенню об'єктивності оцінювання, ефективності

земельно-майнових відносин і якості управління земельними ресурсами громади.

В цілому, результати аналізу дають підстави стверджувати, що матеріали оцінки земель у Байковецькій сільській територіальній громаді вже виконують важливу фіскальну, ринкову та управлінську роль, однак потребують подальшого вдосконалення з позицій актуальності, просторової точності, методичної узгодженості та практичної інтеграції в систему місцевого управління. Саме це створює необхідні передумови для підвищення ефективності використання земельних ресурсів громади та обґрунтованості рішень у сфері земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Боровик П.М., Кисельов Ю.О., Шемякін М.В. Оподаткування землі та нерухомості: навчальний посібник. Умань: Видавець «Сочінський М.М», 2022. 100 с.
2. Боровик П.М., Колотуха С. М., Крочак О. І., Іванчук О. М., Шинкаренко С. В. Податок на нерухомість – фіскально-кадастровий інструмент управління ефективним використанням та купівлею-продажем нерухомого майна. *Актуальні питання економічних наук*. 2025. №11. URL : <https://a-economics.com.ua/index.php/home/issue/view/10> (дата звернення до ресурсу 24.02.2026 р.).
3. Гадайчук В.М. Недоліки проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в умовах ринкової економіки. *Збірник науково-технічних праць: Науковий вісник НЛТУ України*. 2013. Вип. 23.11. С. 215–222.
4. Гетманець О. П., Чорна А. М., Сядриста І. І. Особливості місцевого оподаткування як основи формування доходів об'єднаних територіальних громад в Україні. *Приазовський економічний вісник*. 2022. Вип. 1(30). С. 100–105.
5. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. URL : <https://decentralization.gov.ua/news/14256>. (дата звернення до ресурсу 12.03.2026 р.).
6. Для чого потрібна нормативно-грошова оцінка землі і як її отримати. URL : <https://vbsr.gov.ua/novyny/dlia-choho-potribna-normatyvno-hroshova-otsinka-zemli-i-iak-ii-otrymaty.html> (дата звернення до ресурсу 15.03.2026 р.).
7. Жакун В.М., Міщенко Р.А. Нова методика нормативно-грошової оцінки земельної ділянки. *Збірник тез 73-ї наукової конференції ... Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка». Том 1. (21.04-13.05.2021)*. Полтава: Полтавська політехніка, 2021. С. 72-73
8. Жмур Н. В., Боковенко В. П. Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. *Юридичний вісник*. 2022. № 1 (62). С. 140-145.
9. Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут

права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.

10. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення до ресурсу 12.03.2026 р.).

11. Земельний податок 2025 (ставки, пільги, пеня). URL : <https://dreamdim.ua/uk/zemelnyj-podatok-2025/> (дата звернення до ресурсу 25.03.2026 р.)

12. Земельний податок у 2025 році: хто та скільки платить. URL : https://biz.ligazakon.net/news/234506_zemelnyy-podatok-u-2025-rots-khto-ta-sklki-platit (дата звернення до ресурсу 15.03.2026 р.).

13. Земельний податок: хто зобов'язаний сплачувати та хто має пільги? URL : <https://info.nvrada.gov.ua/zemelnyj-podatok-hto-zobovvazanyj-splachuvaty-ta-hto-maye-pilgy/> (дата звернення до ресурсу 15.03.2026 р.).

14. Зигун, А., Лещенко, М., Авраменко, Ю., Клєпко, А., Плєшинець, А. Формування системи організації нормативно-грошової оцінки земель у межах населених пунктів. *Просторовий розвиток*, 2024. №8. С. 405-418.

15. Кірічек Ю. О. На чому базується податкова оцінка земель. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 12. С. 21-26.

16. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навчальний посібник. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.

17. Кірічек Ю. О. Стан та шляхи розвитку нормативної грошової оцінки земель. *Землевпорядний вісник*. 2017. № 5. С. 24–29.

18. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.

19. Ковалишин О. Ф., Черевко З. Ю., Грещук Г. І. Нормативна грошова оцінка як основа регулювання земельних відносин. *Вісник Львівського національного університету. Серія: Економіка АПК*. 2011. № 18 (2). С. 137–142.

20. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254k/96-BP> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026 р.).

р.).

21. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія. Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222 с.

22. Круглик О.І., Міщенко Р.А. Особливості нової методики розрахунку нормативно-грошової оцінки землі. *Тези 74-ї наукової конференції професорів, викладачів, наукових працівників, аспірантів та студентів Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка».* (Полтава, 25 квіт. – 21 трав. 2022 р.). Полтава: Національний університет імені Юрія Кондратюка, 2022. Т. 1. С. 65-66.

23. Лихогруд О.М. Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах. *Збалансоване природокористування.* 2015. № 3. С. 6-29.

24. Мартин А. Г., Бавровська Н. М., Тихенко О. В., Мединська Н. В., Боришкевич О. В. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку : монографія. Київ : Компрінт, 2015. 634 с.

25. Мартин А. Нормативно-грошова оцінка землі. Зміни законодавства та правозастосування. URL : <https://advokatpost.com/normativno-hroshova-otsinka-zemli-zminy-zakonodavstva-ta-pravozastosuvannia-andrij-martyn/> (дата звернення до ресурсу 22.03.2026 р.).

26. Нормативна грошова оцінка земель населеного пункту. URL : https://buro-ocenki.com.ua/service/land-management/normativnaya-denezhnaya-ocenka-zemel-naselenного_punkta (дата звернення до ресурсу 25.03.2026 р.).

27. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL : <https://legalaid.wiki/index.php/> (дата звернення до ресурсу 4.04.2026 р.).

28. Офіційний сайт Байковецької сільської територіальної громади. URL : <https://bsr1653.gov.ua/> (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

29. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Розділ «Ринок та оцінка земель». URL :

<http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>. (дата звернення до ресурсу 7.04.2026 р.).

30. Палеха Ю. М., Колосюк А. А. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 2. С. 60-67.

31. Палеха Ю. М., Патиченко О. М.. Нормативна грошова оцінка земель сільських населених пунктів і селищ міського типу – нові підходи до визначення показників. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 1. С. 34-44.

32. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.

33. Пілічева М. О. Сучасні технології землеустрою та кадастру : конспект лекцій / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 107 с.

34. Плата за землю 2026: ставки, пільги, розрахунок. URL : <https://buhplatforma.com.ua/article/7574-plata-za-zemlyu-2020> (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

35. Повідомлення для землекористувачів щодо індексації нормативної грошової оцінки земель та застосування нової НГО. *Байковецька сільська територіальна громада : офіційний сайт*. (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

36. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026р.).

37. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026р.).

38. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/go/1147-2021-п> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026р.).

39. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026р.).

40. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL :

<https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення до ресурсу 04.04.2026р.).

41. Процедурні особливості визначення нормативно грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів. URL : <https://ns-gromada.gov.ua/news/1722600765/> (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

42. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. *Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал*. 2013. № 12. С. 35-39.

43. Ставки місцевих податків (оновлено на 2026 рік). Байковецька сільська територіальна громада : офіційний сайт. (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

44. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. *Агросвіт*. 2020. № 23. С. 3-9.

45. Третяк А. М., Третяк В. М., Вольська А. О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. *Наукові перспективи*. 2022. №3(21). С. 131-144.

46. Триває сплата земельного податку: що потрібно знати про нарахування і пільги та орендну плату. URL : <https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/924535.html> (дата звернення до ресурсу 25.03.2026 р.).

47. Харченко А.М, Чечуга О.С. Розроблення пропозицій щодо удосконалення грошової оцінки земель при їх відведенні під автомобільні дороги в межах населеного пункту. *Збірник наукових праць «Дороги і мости»*. 2020. Вип. 21. С. 217–225.

48. Чи потрібно пенсіонерам платити податок на землю в Україні у 2026 році. URL : <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/ekonomika/20260331-chy-potribno-pensioneram-platyty-podatok-na-zemlyu-v-ukrayini-u-2026-roczyi/> (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

49. Що таке НГО та для чого вона потрібна? URL : <https://www.zemfond.net/post/shcho-take-nho-ta-dlia-choho-vona-potribna> (дата звернення до ресурсу 5.04.2026 р.).

50. Що таке нормативно-грошова оцінка земельної ділянки та для чого вона

потрібна? URL : <https://cnap.if.ua/news/766> (дата звернення до ресурсу 6.04.2026 р.).

51. Юрчишена Л., Цимбалюк К. Оцінка впливу майнових податків на доходи місцевих бюджетів України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 56. URL : <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3060>. (дата звернення до ресурсу 9.04.2026 р.).

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

**ДЕТАЛІЗОВАНИЙ ОПИС МЕХАНІЗМУ ВИКОРИСТАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ**

Етап	Характеристика етапу	Відповідальний суб'єкт	Строк / дата виконання
1	2	3	4
1. Прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування	Є правовою підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки. На цьому етапі ініціюється розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки.	Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування	Окремої фіксованої календарної дати закон не встановлює. Водночас для застосування нової оцінки у наступному бюджетному періоді рішення ради про її встановлення / оновлення має бути оприлюднене до 15 липня року, що передусь бюджетному періоду; якщо оприлюднення відбулося пізніше, рішення застосовується не раніше наступного бюджетного періоду. Для окремих винятків – не пізніше 10 днів з дня прийняття, із застосуванням з першого числа другого місяця, наступного за місяцем прийняття.
2. Проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Передбачає здійснення розрахунків нормативної грошової оцінки за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Саме на цьому етапі формується економічна база для подальшого визначення земельного податку або орендної плати.	Розробник документації із землеустрою / суб'єкт, уповноважений на виконання таких робіт	Конкретна дата виконання окремої оцінки законом не встановлена, однак закон визначає її періодичність: для земельних ділянок у межах населених пунктів та для сільськогосподарських земель за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 5-7 років; для несільськогосподарських земель за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 7-10 років.
3. Розроблення технічної документації	За результатами проведення нормативної грошової оцінки складається технічна документація, у якій фіксуються розрахункові показники, вихідні дані та результати оцінювання. Саме ця документація є основою для її подальшого затвердження та внесення даних до кадастру.	Розробник документації	Строк у днях окремо не встановлений; формується за результатами проведення оцінки.

Продовження додатку А

1	2	3	4
4. Затвердження технічної документації відповідною радою	Після надходження технічної документації відповідна рада розглядає її та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні. Лише після цього результати оцінки можуть використовуватися як офіційна база для податкових розрахунків.	Сільська, селищна або міська рада	Протягом одного місяця з дня надходження технічної документації рада повинна розглянути її та прийняти рішення про затвердження або відмову.
5. Внесення / актуалізація відомостей у Державному земельному кадастрі	Після затвердження технічної документації відомості про нормативну грошову оцінку підлягають передачі та відображенню у Державному земельному кадастрі, що забезпечує офіційне інформаційне підтвердження результатів оцінки.	Орган місцевого самоврядування; орган, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин	Орган місцевого самоврядування направляє інформацію у десятиденний строк з дня затвердження технічної документації.
6. Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Витяг є офіційним документом, що підтверджує величину нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки та використовується для податкових розрахунків і подання першої декларації.	Органи Держгеокадастру / адміністратор відповідної послуги	За наявності відомостей у ДЗК витяг може формуватися автоматично в електронній формі; якщо автоматичне формування неможливе, витяг оформлюється протягом трьох робочих днів з дати надходження заяви.
7. Обчислення земельного податку або орендної плати	На основі витягу визначається база оподаткування та розраховується сума земельного податку або орендної плати. Для цього використовується нормативна грошова оцінка з урахуванням коефіцієнта індексації.	Платник плати за землю	Розрахунок здійснюється щороку станом на 1 січня.

Продовження додатку А

1	2	3	4
8. Подання платником декларації з плати за землю до контролюючого органу	Платник, крім фізичних осіб, самостійно обчислює суму податкового зобов'язання та подає декларацію за місцезнаходженням земельної ділянки. При поданні першої декларації додається витяг із технічної документації; надалі – у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки.	Платник плати за землю	Декларація подається не пізніше 20 лютого поточного року. Витяг подається при першій декларації та у разі затвердження нової НГО.
9. Нарахування та сплата податкових зобов'язань	Після декларування сума річного податкового зобов'язання виконується платником у встановленому порядку. На цьому етапі завершується практична реалізація матеріалів нормативної грошової оцінки для цілей оподаткування.	Платник плати за землю; контролюючий орган	Сплата здійснюється відповідно до задекларованих зобов'язань; у декларації річна сума розбивається рівними частками за місяцями.

Джерело: складено автором на основі [5-6; 23; 25-26; 31-32; 49]

