

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

на тему:

Нормативна грошова оцінка земель с. Сосонка Охтирської міської територіальної громади
Охтирського району Сумської облсаті

Тимко Артем Валентинович

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату

к.т.н., доц. Литвиненко І.В. _____
(підпис)

Київ 2026

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

д. т. н., проф. Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« » 2026 року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Нормативна грошова оцінка земель с. Сосонка Охтирської міської територіальної
громади Охтирського району Сумської облсаті
(назва)

*Я як здобувач вищої освіти КНУБА
розумію і підтримую політику
закладу з академічної
добросовісності.
Я не надавав(-ла) і не одержував (-
ла)
недозволену допомогу під час
підготовки
цієї роботи. Використання ідей,
результатів і текстів інших
авторів мають посилання на
відповідне джерело.*

Здобувач Тимко Артем Валентинович
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)
193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)
Землеустрій і кадастр
(освітня програма)
Група ЗіКм-24
Керівник Петраковська О. С.
(прізвище ініціали)
Доктор технічних наук, професор
(вчене звання, науковий ступінь)
Рецензент Михальова М. Ю.
(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2026

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями
Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру
Ступінь вищої освіти: Магістр
Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землеустрою і кадастру

д. т. н., проф. Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

“ ____ ” _____ 2026 року

З А В Д А Н Н Я

**ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Тимко Артем Валентинович
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Нормативна грошова оцінка земель с. Сосонка Охтирської міської територіальної громади
Охтирського району Сумської області

затверджена наказом ректора КНУБА №296/52-15/14/26 від “11 ” березня 2026 року

2. Керівник роботи д.т.н., професор Петраковська Ольга Сергіївна
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту _____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

ВСТУП

Р.1. Правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель

Р.2. Аналітичне дослідження процесу нормативної грошової оцінки земель в Україні

Р.3. Проведення нормативної грошової оцінки

Р.4. Етапи державної реєстрації нормативної грошової оцінки

Р.5. Застосування сучасних інформаційних ГІС-технологій при виконанні нормативної грошової оцінки земель

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ДОДАТКИ

5. Графічний матеріал за розділами:

1.1 ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

1.2 ПРОДОВЖЕННЯ ЗАГАЛЬНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

3. МЕТОДОЛОГІЯ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

4. АНАЛІЗ СТАНУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ УКРАЇНИ АКТУАЛЬНОЮ НОРМАТИВНОЮ ГРОШОВОЮ ОЦІНКОЮ

5. ДИНАМІКА БАЗОВИХ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ

6. СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НГО В УКРАЇНІ

7. СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ СЕЛА СОСОНКА

8. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛА СОСОНКА ТА СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

9. ВИБІР ТА ОБГРУНТУВАННЯ БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО М² РІЛЛІ ТА КАПІТАЛІЗОВАНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ

10. ВИЗНАЧЕННЯ КОЕФІЦІЄНТІВ K_{m1} , K_{m2} , K_{m3} та K_{m4}

11. АНАЛІЗ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ТА ДАНИХ ЩОДО БОНІТЕТУ

12. ПРОСТОРОВЕ МОДЕЛЮВАННЯ ТА РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА K_{m1}

13. СХЕМА ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ СЕЛА СОСОНКА ТА РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА K_{m4}

14. РОЗРАХУНОК НГО ДЛЯ ВСІХ ЗЕМЕЛЬ ОКРІМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ БЕЗ ВРАХУВАННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

14.1 РОЗРАХУНОК НГО ДЛЯ ВСІХ ЗЕМЕЛЬ ОКРІМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ БЕЗ ВРАХУВАННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ПРОДОВЖЕННЯ)

15. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

16. ФОРМУВАННЯ ЕЛЕКТРОННОГО ОБМІННОГО XML ДОКУМЕНТА ТА ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО НГО ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

17. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ НГО

18. ВИСНОВКИ

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Розділ 5.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	25.03.2026
Розробка розділу 2	06.04.2026
Розробка розділу 3	20.04.2026
Розробка розділу 4	30.04.2026
Розробка розділу 5	15.05.2026
Остаточне оформлення роботи	20.05.2026
Направлення роботи для перевірки на плагіат	04.06.2026
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	10.06.2026
Направлення роботи на рецензування	15.06.2026

8. Дата видачі завдання 10 березня 2026 року

Керівник Петраковська О. С.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач Тимко А. В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:		Тимка Артема Валентиновича	
Назва ВНЗ	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема	Нормативна грошова оцінка земель с. Сосонка Охтирської міської територіальної громади Охтирського району Сумської облсаті		
Освітній ступінь	Магістр		
Факультет	Геоінформаційних систем і управління територіями		
Кафедра	Землеустрою та кадастру		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Доктор технічних наук, професор Петраковська Ольга Сергіївна		
Обсяг роботи:	Пояснювальна записка, стор.	Розділів	Креслень формату
	77	5	А1 20
Розділ 1	Здійснено комплексний аналіз нормативно-правової та методологічної бази, що регламентує порядок проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні		
Розділ 2	Проведено комплексне аналітичне дослідження стану забезпечення населених пунктів України актуальною оціночною базою та здійснено фінансово-економічний аналіз динаміки базових показників вартості земель		
Розділ 3	Здійснено практичний розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. Сосонка, виконано економіко-планувальне зонування території та обчислено локальні оціночні коефіцієнти		
Розділ 4	Описано алгоритм державної реєстрації результатів оцінки, формування електронного обмінного XML-документа та процедуру внесення відомостей до Державного земельного кадастру		
Розділ 5	Обґрунтовано роль сучасних геоінформаційних систем (ArcGIS, Digitals) у розрахунку нормативної грошової оцінки та описано алгоритм формування електронного обмінного файлу на основі державних систем кодування		
Висновки по роботі:	Засвоєно нормативно-правові та методичні основи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Проаналізовано макроекономічний стан забезпечення територій України актуальною оціночною базою та динаміку показників вартості сільськогосподарських угідь. Було розроблено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель села Сосонка Охтирської міської територіальної громади Сумської області та виконано просторове економіко-планувальне зонування території на п'ять оціночних районів. Засвоєно основні етапи державної реєстрації результатів оцінки в Державному земельному кадастрі та їх вплив на речові права. Покращено навички у застосуванні сучасних інформаційних ГІС-технологій (ArcGIS, Digitals) при просторовому моделюванні та формуванні електронного обмінного XML-документа		
Ключові слова:	Нормативна грошова оцінка, земельна ділянка, ГІС технології		
Keywords	Normative monetary valuation, land plot, GIS technologies		

Укладач: _____

Керівник: _____

«___» _____ 20__ р

ЗМІСТ

ЗМІСТ	1
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ I ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	5
1.1 Нормативно-правове регулювання грошової оцінки земель в Україні.....	5
1.2 Нормативно-методичне забезпечення оцінки земель населених пунктів.....	13
РОЗДІЛ II АНАЛІТИЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ.....	17
2.1 Аналіз стану забезпечення населених пунктів України актуальною нормативною грошовою оцінкою	17
2.2. Аналітичне порівняння динаміки базових показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь	23
2.3. Фінансово-економічний аналіз та середня вартість розробки кошторисної документації з нормативної грошової оцінки земель.....	26
РОЗДІЛ III ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	29
3.1 Загальна характеристика села Сосонка та стан використання земель	29
3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки	30
3.2.1 Базова вартість 1 кв. м ріллі (сільськогосподарських угідь) та нормалізований рентний дохід	30
3.2.2 Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (K_{M1}).....	38
3.2.3 Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{M2}).....	39
3.2.4 Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (K_{M3}).....	39
3.2.5 Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (K_{M4}).....	40
3.2.6 Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{MЦ}$)	45
3.2.7 Коефіцієнт $K_{MЦ}$ для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення	48
3.2.8 Коефіцієнт $K_{MЦ}$ для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку,	

енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	49
3.2.9 Коефіцієнт $K_{мц}$ для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення	49
3.2.10 Коефіцієнт $K_{мц}$ для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення та для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	49
3.2.11 Коефіцієнт $K_{мц}$ для земель лісгосподарського призначення	50
3.2.13 Коефіцієнт $K_{мц}$ для земель водного фонду	51
3.3 Оформлення результатів нго	51
РОЗДІЛ IV ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	56
4.1 Формування електронного обмінного документа та внесення відомостей про НГО до Державного земельного кадастру	56
4.2. Автоматизація надання відомостей та формування витягів про НГО з Державного земельного кадастру	59
4.3. Вплив результатів НГО на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно	61
РОЗДІЛ V ЗАСТОСУВАННЯ СУЧАСНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ВИКОНАННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	64
5.1 Роль та значення геоінформаційних систем (ГІС) у розробці нормативної грошової оцінки земель	64
5.2. Сучасні програмні продукти, використані для просторового моделювання та візуалізації (ArcGIS та Digitals).....	65
5.3. Бази даних, системи кодування та формування електронного обмінного файлу (XML) які застосовуються при розробці НГО	67
ВИСНОВКИ.....	69
ЛІТЕРАТУРА.....	73
ДОДАТКИ.....	78

ВСТУП

Актуальність теми. Згідно зі статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктів повинна переглядатися кожні 5–7 років. Остання оцінка земель села Сосонка була виконана ДП «Центр державного земельного кадастру» у 2011 році, тому нині втратила актуальність. Оновлення цих даних має важливе значення, адже результати НГО застосовуються для визначення ставок земельного податку, орендної плати за землі комунальної власності, розміру державного мита та слугують інструментом економічного стимулювання раціонального використання територій. Отже, проведення нового розрахунку оцінки земель у с. Сосонка є своєчасним і необхідним кроком для ефективного управління земельними ресурсами Охтирської міської територіальної громади.

Мета проєкту: розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. сосонка, що розташоване на території Охтирської територіальної громади Сумської області. Розроблення технічної документації.

Об'єкт дослідження: землі с. Сосонка Охтирської міської територіальної громади.

Предмет дослідження: нормативна грошова оцінка земель усіх категорій та форм власності в межах села Сосонка.

Задачі дослідження: проаналізувати теоретико-правові засади проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні, включаючи ключові закони та чинні методики; провести аналіз сучасного стану використання земель с. Сосонка, бонітування ґрунтів та соціально-економічних факторів розвитку територіальної громади; обґрунтувати та визначити базову вартість одного квадратного метра ріллі, а також провести економіко-планувальне зонування території для розрахунку зональних коефіцієнтів; здійснити безпосередній розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. Сосонка відповідно до методики КМУ № 1147 та скласти картограму зон вартості; проаналізувати економічні наслідки нормативної грошової оцінки; описати порядок внесення відомостей про нго до державного земельного кадастру (дзк) та послідовність

державної реєстрації прав на земельну ділянку; обґрунтувати та продемонструвати використання сучасних геоінформаційних систем (ГІС) для формування бази просторових даних та візуалізації результатів нормативної грошової оцінки.

Методи дослідження: Системний та порівняльний аналіз для вивчення нормативно-правової бази щодо нормативної грошової оцінки земель. Монографічний та документальний методи для аналізу технічної документації та вихідних показників території. Математично-розрахунковий метод для безпосереднього обчислення базового рентного доходу та коефіцієнтів. Спеціалізовані картографічні та ГІС-методи для просторового моделювання оціночних районів села Сосонка та розробки картограм.

РОЗДІЛ І ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Нормативно-правове регулювання грошової оцінки земель в Україні

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель в Україні здійснюється виключно на підставі та у порядку, встановленому законодавством. Правове регулювання цього процесу має чітку ієрархічну структуру, що забезпечує єдність методології та обов'язковість застосування результатів.

Використані законодавчі акти з питання регулювання нормативної грошової оцінки земель:

- Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон України "Про землеустрій" № 858-IV від 22.05.2003 р.;
- Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.;
- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.

Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 р.:

Земельний кодекс України є фундаментальним нормативно-правовим актом, який регулює земельні відносини в державі. У контексті проведення нормативної грошової оцінки земель, Кодекс визначає правові засади землекористування, повноваження органів влади щодо розпорядження землями, а також базові принципи платності використання земельних ділянок. Статті Кодексу створюють юридичний фундамент, на якому базується обов'язковість розрахунку та застосування показників оцінки для цілей оподаткування.

Відповідно до положень земельного законодавства, базовим принципом будь-яких оціночних процедур є їх рентна природа. Стаття 201 Земельного кодексу України встановлює імперативну вимогу, згідно з якою грошова оцінка земельних ділянок повинна визначатися виключно на рентній основі. Це означає, що вартість землі розраховується не як фізичного об'єкта, а як капіталізованого доходу, який вона здатна генерувати за умови її ефективного використання. Крім того, ця ж норма кодексу визначає чіткий перелік сфер, де застосування такої оцінки є обов'язковим: передусім це визначення бази для справляння земельного

податку, обчислення розміру відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, а також формування дієвих механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів [1].

Окремої уваги в контексті практичної реалізації землеоціночних робіт заслуговує питання їх фінансового та матеріального забезпечення. Проведення масової нормативної грошової оцінки земель населених пунктів вимагає залучення сертифікованих спеціалістів та відповідних видатків з місцевого бюджету. У цьому аспекті важливу роль відіграє стаття 209 Земельного кодексу України, яка регламентує порядок використання цільових коштів.

Згідно з частиною другою вказаної статті, кошти, що надходять до бюджету в порядку відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, повинні використовуватися, серед іншого, для проведення нормативної грошової оцінки земель та інвентаризації земель. Оскільки об'єкт нашого дослідження — село Сосонка Охтирської міської територіальної громади — характеризується наявністю прилеглих масштабних лісових масивів та земель лісогосподарського призначення (що відображено у розрахунках коефіцієнта Кмц), ця правова норма надає органу місцевого самоврядування дієвий інструмент. Вона дозволяє органам влади законно акумулювати компенсаційні кошти від лісових втрат та спрямовувати їх безпосередньо на замовлення розробки технічної документації з НГО, тим самим забезпечуючи своєчасне оновлення бази оподаткування (як того вимагає стаття 18 Закону України «Про оцінку земель») без надмірного критичного навантаження на загальний фонд місцевого бюджету [2].

Важливим аспектом правового регулювання землеоціночних робіт, згідно зі статтею 32 Закону України «Про землеустрій», є процедура збереження та централізації просторових даних. Ця норма законодавчо визначає, що всі матеріали, отримані в результаті здійснення землеустрою та оцінки земель, формують Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель. Згідно із законом, така документація набуває статусу державної власності.

У контексті проведення нормативної грошової оцінки земель села Сосонка положення цієї статті мають безпосереднє практичне застосування. Вона

встановлює імперативний обов'язок для розробника проекту (сертифікованого інженера-землевпорядника) щодо передачі результатів своєї роботи державі. Після того як Охтирська міська рада затвердить розроблену в межах даного дослідження технічну документацію з НГО, її електронна копія повинна бути безоплатно передана до Державного фонду у місячний строк

Логічним продовженням процедури державного збереження просторових даних є забезпечення їх безперешкодної доступності для суспільства. Згідно зі статтею 33 Закону України «Про землеустрій», документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель належать до публічної інформації. Доступ до цих матеріалів надається центральним органом виконавчої влади усім зацікавленим юридичним та фізичним особам [2].

У практичному вимірі реалізації проекту нормативної грошової оцінки земель села Сосонка ця законодавча норма відіграє ключову роль у забезпеченні прозорості місцевих земельних відносин. Вона гарантує, що після затвердження та передачі нашої технічної документації до Державного фонду, ці матеріали підлягають обов'язковому оприлюдненню на офіційному веб-сайті в електронному вигляді. Більше того, закон вимагає наявності технологічних та програмних засобів, які б забезпечували цілодобову можливість перегляду, копіювання та роздрукування цієї інформації безоплатно і без обмежень. Важливим запобіжником при цьому є вимога закону щодо обов'язкового знеособлення персональних даних фізичних осіб перед таким оприлюдненням

Нормативно-правовою підставою для проведення інженерних розрахунків у даній кваліфікаційній роботі виступає стаття 38 Закону України «Про землеустрій». Відповідно до її положень, земельно-оціночні роботи виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель [2]. У контексті нашого дослідження с. Сосонка ця вимога практично реалізується через аналіз агровиробничих груп ґрунтів (для обчислення коефіцієнта $K_{м4}$) та просторове моделювання 5-ти оціночних районів (для розрахунку локального коефіцієнта) .

Ключовим для нашого дослідження є припис цієї ж статті про те, що оцінка земель повинна проводитися виключно за методиками, затвердженими Кабінетом Міністрів України. Ця норма є прямою законною підставою для застосування у розрахунковому розділі проекту уніфікованої базової формули, регламентованої чинною Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок (Постанова КМУ №1147). Дотримання цієї вимоги гарантує, що розрахована нами вартість земель є повністю легітимною і може офіційно використовуватися Охтирською територіальною громадою як база оподаткування.

Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.:

Завершальним етапом впровадження результатів землеоціночних робіт є їх інтеграція у фіскальну систему держави, що суворо регламентується положеннями Податкового кодексу України. Оскільки нормативна грошова оцінка виступає базою для нарахування плати за землю (земельного податку та орендної плати), критично важливим є механізм своєчасної передачі актуалізованих просторових та економічних даних до органів доходів і зборів. Цей механізм закріплений у підпункті 12.3.3 пункту 12.3 статті 12 Податкового кодексу України [3].

Важливим аспектом правового обґрунтування нашого дослідження є термінологічна єдність земельного і податкового законодавства. Згідно зі статтею 14 Податкового кодексу України, нормативна грошова оцінка для цілей оподаткування визначається виключно як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки. Ця законодавча дефініція має фундаментальне практичне значення для проекту, оскільки вона юридично підтверджує, що обчислений нами за Методикою №1147 базовий норматив капіталізованого рентного доходу повністю задовольняє вимоги фіскального законодавства. Таким чином, розрахована вартість земель села Сосонка беззаперечно визнається контролюючими органами як легітимна база для нарахування місцевих податків Охтирської територіальної громади.

Кульмінаційним етапом правового регулювання землеоціночних робіт є їх імплементація у фіскальну площину громади, що регламентується статтею 271 Податкового кодексу України. Відповідно до цієї норми, базою оподаткування платою за землю є нормативна грошова оцінка з обов'язковим урахуванням коефіцієнта індексації. Це положення легалізує застосування у наших розрахунках відповідних індексів та трансформує визначену вартість земель села Сосонка з суто інженерного показника в обов'язкову податкову базу. Водночас стаття встановлює чіткі процедурні дедлайни: для економічної реалізації нашого проекту Охтирська міська рада зобов'язана не лише затвердити технічну документацію, а й офіційно оприлюднити відповідне рішення до 15 липня поточного року, що є обов'язковою умовою для застосування нової оцінки з початку наступного бюджетного періоду [3].

Вагомим аргументом на користь своєчасного проведення землеоціночних робіт виступають положення статті 277 Податкового кодексу України. Ця норма регламентує механізм оподаткування земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, зобов'язуючи застосовувати для розрахунку усереднений показник нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. З економічної точки зору застосування такого узагальненого підходу є вкрай неефективним для місцевого самоврядування, оскільки він нівелює реальну інфраструктурну, комерційну та містобудівну цінність просторових ресурсів. Таким чином, розробка актуальної технічної документації з НГО дозволяє Охтирській міській раді уникнути застосування усереднених обласних показників за статтею 277 ПКУ та перейти до справедливого оподаткування кожної ділянки села Сосонка на основі її точної локальної вартості, згенерованої за допомогою коефіцієнтів Методики №1147 [3].

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

Базовим нормативно-правовим актом, що формує спеціалізований понятійний апарат нашого дослідження, є Закон України «Про оцінку земель». Відповідно до статті 1 цього Закону, нормативна грошова оцінка визначається як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки. Ця дефініція легалізує

використання у наших розрахунках базового нормативу для економічного моделювання вартості території с. Сосонка. Крім того, ця ж стаття встановлює, що датою нормативної грошової оцінки є виключно дата, вказана в технічній документації. Фіксація цієї дати у нашому проекті має критичне практичне значення, оскільки саме вона створює офіційну точку відліку для подальшого щорічного нарахування кумулятивного коефіцієнта індексації Охтирською громадою.

Нормативно-правовим фундаментом, що визначає класифікацію видів оціночної діяльності та встановлює багатовекторні телеологічні (цільові) орієнтири застосування її результатів, виступає стаття 5 Закону України «Про оцінку земель». Відповідно до положень цієї норми, законодавцем запроваджено чітку диференціацію грошової оцінки земельних ділянок на два самостійні види: нормативну та експертну. Для нашого дослідження ця класифікація має принципове методологічне значення, оскільки вона юридично ідентифікує об'єкт нашої розробки — технічну документацію саме з масової нормативної грошової оцінки населеного пункту, відмежовуючи її від індивідуальної експертної оцінки, що застосовується переважно для локальних цивільно-правових угод [4].

Крім того, вказана стаття виконує роль базового орієнтира щодо сфер практичного застосування розрахованих нами показників. Закон імперативно закріплює, що нормативна грошова оцінка функціонує як комплексний просторово-економічний інструмент. По-перше, вона виступає безальтернативною базою для нарахування плати за землю (зокрема, земельного податку та орендної плати за використання земель державної та комунальної власності Охтирської територіальної громади). По-друге, вона виконує важливу соціально-правову функцію, слугуючи базою для розрахунку державного мита при укладанні договорів міни, дарування та при оформленні спадщини на земельні ділянки. По-третє, її результати є обов'язковими для обчислення втрат лісгосподарського виробництва, а також при розробці механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

Стаття 6 цього закону чітко регламентує, що суб'єктами виконання робіт з нормативної грошової оцінки виступають виключно розробники документації із землеустрою. Це підтверджує, що розрахунок вартості земель с. Сосонка є компетенцією фахівців-землевпорядників, а не загальних оцінювачів майна. Водночас, згідно зі статтею 7 цього ж Закону, відповідність розробленої технічної документації нормам і правилам обов'язково засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником.

Правовим підґрунтям, що доводить безальтернативну необхідність виконання землеоціночних робіт, виступає стаття 13 Закону України «Про оцінку земель». Вказана норма імперативно встановлює вичерпний перелік випадків, за яких проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є обов'язковим. У контексті управління просторовими ресурсами села Сосонка Охтирської міської територіальної громади першочергове соціально-економічне значення мають положення статті щодо обов'язковості застосування НГО для визначення розмірів земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Відсутність актуальної та затвердженої технічної документації позбавляє органи місцевого самоврядування легітимної бази для нарахування цих ключових бюджетоутворюючих платежів [4].

Крім фіскальної функції, стаття 13 безпосередньо захищає майнові права та інтереси мешканців досліджуваного населеного пункту. Згідно з вимогами закону, наявність чинної нормативної грошової оцінки є суворо обов'язковою умовою для визначення розміру державного мита при укладанні цивільно-правових угод, зокрема при спадкуванні та даруванні земельних ділянок. Також розраховані показники НГО є обов'язковою базою при майбутньому відчуженні (продажу) земельних ділянок комунальної власності територіальної громади [4].

Таким чином, імплементація положень статті 13 Закону України «Про оцінку земель» перетворює розроблену в межах даного дослідження технічну документацію із суто інженерного розрахунку на критично важливий фінансово-правовий інструмент. Саме його наявність забезпечує повноцінне наповнення місцевого бюджету Охтирської громади, гарантує безперебійне функціонування

місцевого ринку землі та дозволяє громадянам безперешкодно реалізовувати свої конституційні права на нерухоме майно.

Ініціювання та юридична легалізація землевпорядного проектування неможливі без відповідної правової підстави, яка чітко регламентована статтею 15 Закону України «Про оцінку земель». Відповідно до цієї норми, головною та первинною підставою для проведення нормативної грошової оцінки земель виступає рішення органу місцевого самоврядування, а також договір, укладений із заінтересованими особами. У контексті нашого дослідження ця законодавча вимога відіграє роль правової «точки відліку»: саме вона надає Охтирській міській раді легітимне право виступати офіційним замовником робіт для оновлення оцінки села Сосонка [4].

Практичним наслідком дії цієї статті у нашому проекті є прийняте Рішення Охтирської міської ради №611-МР та укладене Завдання на розробку технічної документації. Крім того, положення статті встановлюють просторову вимогу, згідно з якою розроблення технічної документації здійснюється для вже сформованих територіальних об'єктів. Для масової оцінки населеного пункту це означає неможливість виконання розрахунків без попередньо визначених і затверджених меж села Сосонка, що формують загальний полігон для моделювання оціночних районів. Таким чином, стаття 15 є базовим адміністративно-правовим фундаментом, з якого розпочинається весь цикл розрахунків базової вартості земель.

Абсолютним правовим та економічним підґрунтям, що зумовлює нагальну необхідність виконання розрахунково-проектних робіт у межах даного дослідження, виступає стаття 18 Закону України «Про оцінку земель». Вказана правова норма виконує функцію просторово-часового імперативу, встановлюючи жорстку періодичність оновлення економічної вартості територій. Згідно із законом, нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів (незалежно від їх цільового призначення), повинна проводитися не рідше ніж один раз на 5–7 років. Стаття 20. Встановлює, що за результатами нормативної грошової оцінки складається

технічна документація (яка є публічною інформацією і передається до Державного фонду документації із землеустрою), а дані про оцінку окремої ділянки оформляються як витяг з цієї документації [4].

Завершальним етапом реалізації землеоціночних робіт є процедура їх легалізації, що регламентується статтею 23 Закону України «Про оцінку земель». Згідно з цією нормою, технічна документація з нормативної грошової оцінки підлягає затвердженню відповідною місцевою радою (у випадку нашого дослідження — Охтирською міською радою) протягом одного місяця з дня її надходження. Закон захищає розробника, встановлюючи вичерпний перелік підстав для відмови у затвердженні, зводячи їх виключно до невідповідності документації вимогам законодавства. Крім того, стаття закріплює, що після затвердження матеріалів функція видачі витягів про нормативну оцінку покладається на органи, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Це юридично фіксує перехід розрахованої вартості земель с. Сосонка із статусу інженерного проекту в офіційний базис для податкових розрахунків.

1.2 Нормативно-методичне забезпечення оцінки земель населених пунктів

Головним документом, який безпосередньо регламентує практичний розрахунок вартості земель в Україні, є «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147,. Відповідно до цього документа, об'єктом оцінки виступають земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Нормативна грошова оцінка земель (НГО) ґрунтується на концепції капіталізованого рентного доходу, тобто перетворенні регулярного земельного рентного потоку на поточну вартість за встановленими нормативами. Як масова (зональна) оцінка, НГО визначає вартісні параметри земель у межах територіальної громади або її частини, враховуючи просторову неоднорідність природних, планувальних, інженерно-інфраструктурних та соціально-економічних умов, і слугує базою для оподаткування, визначення орендної плати, розрахунків державного мита та інших економіко-правових процедур.

Методична конструкція НГО спирається на правові акти земельного законодавства та затверджену державою Методику, що забезпечує єдність підходів на всій території країни й відтворюваність результатів у часі.

Зміст НГО визначається сукупністю принципів. Принцип законності та нормативності означає здійснення розрахунків виключно за офіційно встановленою Методикою з використанням валідованих джерел (Державний земельний кадастр, офіційна статистика, затверджені землевпорядні матеріали). Принцип єдності методичного підходу гарантує застосування однакової формули та правил диференціації вартості для різних категорій земель і територій. Принцип об'єктивності вимагає використання достовірних вихідних даних і прозорих обчислювальних процедур, а принцип системності — урахування взаємопов'язаних факторів: від природно-сільськогосподарських умов і екологічних обмежень до функціонально-планувальної структури, транспортної доступності та рівня інженерного забезпечення. Принцип просторової диференціації реалізується через поділ території на оціночні райони (зони), в межах яких умови використання земель є відносно однорідними; при цьому вагомість груп факторів задається методично, а межі зон уточнюються за картографічними та кадастровими матеріалами. Нарешті, принцип відкритості та відтворюваності вимагає забезпечити можливість перевірки застосованих вихідних даних, коефіцієнтів і результатів, а також їх перерахунку при періодичному оновленні НГО (як правило, кожні 5–7 років) та індексації [5].

Розрахункова модель НГО формалізується загальною формулою:

$$Ц_n = П_d * Н_{рд} * K_{м1} * K_{м2} * K_{м3} * K_{м4} * K_{цп} * K_{мц} * K_{ні},$$

де $П_d$ — площа земельної ділянки ($м^2$); $Н_{рд}$ — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (для земель населених пунктів — у $грн/м^2$, для сільськогосподарських угідь — у $грн/га$, із подальшим приведенням до $м^2$); $K_{м1}$ відображає розташування громади в зоні впливу великих міст; $K_{м2}$ — курортно-рекреаційний статус; $K_{м3}$ — належність до зон радіоактивного забруднення; $K_{м4}$ — зональні фактори місця розташування (результат бальної оцінки оціночних районів); $K_{цп}$ — відповідність вартості цільовому призначенню

ділянки (за даними ДЗК); $K_{мц}$ — особливості використання в межах категорії; $K_{ні}$ — добуток коефіцієнтів індексації НГО за період від дати базового нормативу до дати оцінки. Зональна стадія НГО (побудова карт вартості) зазвичай включає всі просторові коефіцієнти, насамперед $K_{м4}$, тоді як $K_{цп}$ та $K_{мц}$ застосовують на індивідуальній стадії — для конкретної земельної ділянки у витязі з технічної документації, коли відоме її цільове призначення і фактичний вид використання [5].

Методичний інструментарій НГО поєднує декілька взаємодоповнювальних методів. Нормативний метод визначає базовий рівень вартості через офіційний $H_{рд}$, диференційований за категоріями земель і (для населених пунктів) — залежно від чисельності населення адміністративного центру громади. Бальний (зональний) метод забезпечує внутрішню просторову диференціацію: територію поділяють на оціночні райони, кожен з яких оцінюють за системою критеріїв (функціонально-планувальні якості, доступність до центру та місць докладання праці, забезпеченість інженерною інфраструктурою та соціальними послугами, екологічна якість, складність фізико-географічних умов, привабливість середовища тощо); сумарний бал трансформують у $K_{м4}$ за встановленою шкалою. Картографічний (ГІС) метод використовується для просторового аналізу, візуалізації та перевірки однорідності зон: готують і уніфікують тематичні шари (межі НП і кадастрових кварталів, дорожня мережа, забудова, інженерні мережі, об'єкти обмежень, агровиробничі групи ґрунтів), будують картограми оціночних районів і зон вартості, забезпечують топологічну узгодженість меж. Аналітичний (коригуючий) метод застосовують на рівні конкретної ділянки: до базового зонального значення додають/множать $K_{цп}$ і $K_{мц}$, проводять уточнення з огляду на категорію земель і особливості використання та формують індивідуальний розрахунок для витягу.

Типова послідовність виконання НГО охоплює: збір і верифікацію вихідних даних (кадастрові відомості, статистика, матеріали землевпорядної документації, топографічна основа); визначення $H_{рд}$ за відповідними додатками Методики з подальшим застосуванням індексації $K_{ні}$ аналітико-картографічний

поділ території на оціночні райони та розрахунок $K_{м4}$ за бальною моделлю; формування базових карт (зон вартості) та їх графічних додатків; контроль якості (логічні й просторові перевірки, зіставлення з сусідніми територіями, внутрішньо-модельний «стрес-тест» чутливості до зміни вагових коефіцієнтів і індексаційних множників); підготовку текстової частини технічної документації, графічних матеріалів і електронного пакета (XML) для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та подальшого затвердження рішенням відповідної ради [5].

З огляду на специфіку малих населених пунктів, важливо забезпечити достатню деталізацію зонування без надмірної фрагментації: межі оціночних районів мають відображати реально відмінні умови, а вагові коефіцієнти — збалансовувати вплив планувально-транспортних, інженерних, екологічних і соціальних чинників. На етапі індивідуальних розрахунків критичною є узгодженість цільового призначення ($K_{цп}$) і фактичного використання ($K_{мц}$) за даними ДЗК, що мінімізує методичні колізії та підвищує коректність результату. У підсумку НГО надає відтворювану, зіставну й правомірну вартісну характеристику земель, придатну для застосування в податково-бюджетній сфері, управлінні територіями та прийнятті інвестиційних рішень.

РОЗДІЛ II АНАЛІТИЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

2.1 Аналіз стану забезпечення населених пунктів України актуальною нормативною грошовою оцінкою

Проведення нормативної грошової оцінки (НГО) земель на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні є не просто регламентованою техніко-юридичною процедурою, але й одним із найбільш критично важливих економічних механізмів, що забезпечують фінансову децентралізацію та реальну спроможність територіальних громад. Відповідно до імперативних вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок, які розташовані в межах географічних кордонів населених пунктів, незалежно від їхньої форми власності, відомчої належності та поточного цільового призначення, повинна обов'язково підлягати періодичному оновленню та повторному проведенню не рідше ніж один раз на 5–7 років. Цей часовий інтервал встановлено законодавцем з метою своєчасної актуалізації фіскальної бази та врахування динамічних процесів у містобудівній та економічній сферах. Незважаючи на наявність такої чіткої та безальтернативної законодавчої вимоги, реальний стан справ із забезпеченням міст, селищ та сіл актуальною оціночною документацією в масштабах усієї держави залишається складною, системною та багатогранною проблемою. Вона безпосередньо гальмує розвиток місцевого самоврядування і потребує глибокого аналітичного дослідження на стику геодезії, економіки природокористування та державного управління.

Для здійснення глобального просторового моніторингу стану виконання оціночних робіт державні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування та сертифіковані землевпорядні організації все частіше інтегрують у свою діяльність сучасні хмарні геоінформаційні сервіси та технології Big Data. Зокрема, комплексний аналіз поточного стану забезпечення населених пунктів технічною документацією з НГО найбільш доцільно та репрезентативно проводити на основі оперативних даних спеціалізованих вебгеопорталів (WebGIS). Такі геопортали сьогодні розгортаються на базі

передових хмарних рішень та програмних технологій компанії Esri (зокрема, ArcGIS Online та Enterprise).

Подібні картографічні системи дозволяють у режимі реального часу агрегувати колосальні масиви різномірної кадастрової та атрибутивної інформації, структурувати її за просторовою ознакою та візуалізувати у формі інтерактивних карт, цифрових моделей та тематичних шарів.

Згідно з останніми верифікованими статистичними даними, які були екстраговані за допомогою інструментів просторового та дескриптивного аналізу згаданого геопорталу, загальна кількість офіційно зареєстрованих населених пунктів на території України становить 29 971 одиницю. Проте найбільш критичним індикатором, що демонструє низьку ефективність поточної земельної політики, є той факт, що 14 197 населених пунктів наразі гостро та невідкладно потребують оновлення або первинного проведення нормативної грошової оцінки [6] (рис. 2.1).

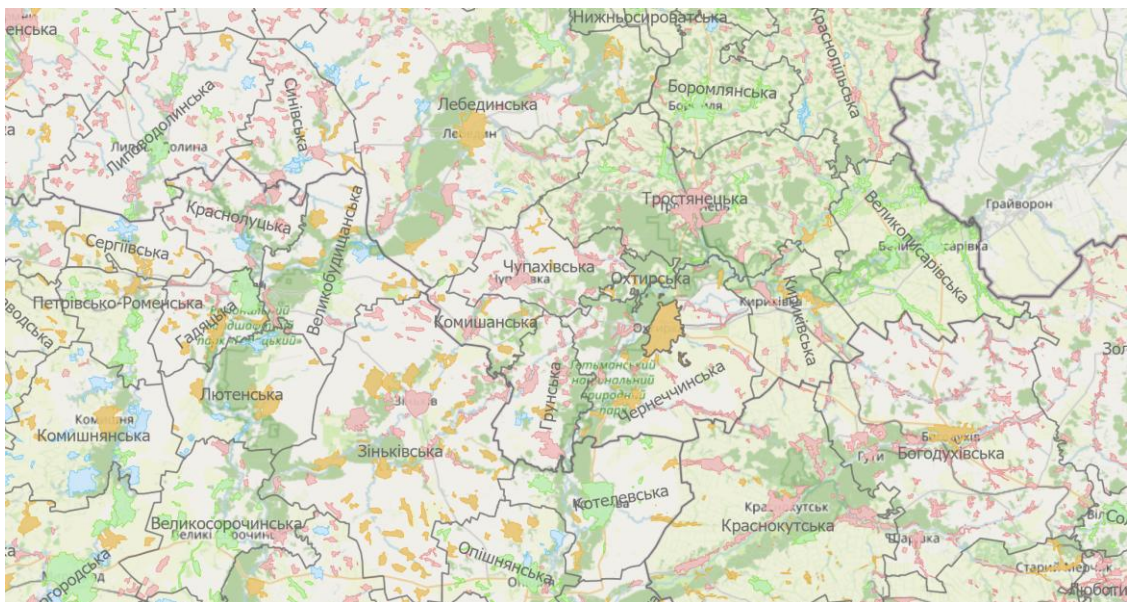


Рис. 2.1 Стан розробки НГО за населеними пунктами

У відсотковому співвідношенні цей тривожний показник становить майже 47,4% від загальної кількості сіл, селищ міського типу та міст нашої держави. Оприлюднена статистика наочно свідчить про те, що майже половина населених пунктів України функціонує в умовах використання критично застарілих баз оподаткування. Це призводить до хронічного, багатомільярдного недоотримання фінансових ресурсів до місцевих бюджетів, які могли б бути спрямовані на

розвиток соціальної сфери, ремонт інфраструктури чи підтримку комунального сектору.

З суто економічної та фінансової точок зору, застаріла нормативна грошова оцінка апріорі не здатна об'єктивно відобразити сучасні ринкові реалії, реальний стан розвитку транспортно-логістичної інфраструктури та кардинальні зміни в загальній містобудівній привабливості конкретних територій. Відповідно до норм Податкового кодексу України, саме інтегральний показник НГО виступає базовим і єдиним легітимним критерієм для обчислення земельного податку за ділянки усіх форм власності, а також для визначення відсоткового розміру орендної плати за землі державної та комунальної власності.

Безумовно, держава намагається нівелювати негативні інфляційні втрати через механізм застосування щорічних коефіцієнтів індексації. Як наслідок, підсумковий кумулятивний коефіцієнт постійно зростає, а індекс інфляції нормативної оцінки за результатами попередніх періодів був затверджений на рівні 1,12 для всіх без винятку категорій земель. Проте лінійна математична індексація застарілого базового нормативу принципово не здатна вирішити глибинну проблему просторової диференціації та внутрішнього розвитку територій.

Якщо, до прикладу, в межах конкретного села чи селища за останні 10–15 років за рахунок місцевих інвесторів чи бюджетних коштів було побудовано нову капітальну дорогу, проведено сучасні інженерні комунікації (газопровід, водопровід, оптичний інтернет) або облаштовано ландшафтну рекреаційну зону, то без розробки принципово нової технічної документації та детального перерахунку локальних зональних коефіцієнтів (зокрема, коефіцієнта що враховує інженерно-інфраструктурне облаштування) ці покращення жодним чином не відобразяться в кадастрових реєстрах. Відповідно, капіталізація цих покращень у вартості землі не відбудеться, і громада продовжить втрачати потенційні доходи.

Особливої наукової уваги в межах нашого дослідження заслуговує просторовий та географічний розподіл цієї проблеми за регіональною ознакою.

Аналіз візуалізованої на геопорталі картограми та побудованих на її основі діаграм демонструє вражаючу та деструктивну диспропорцію у стані оновлення документації з НГО між різними областями України.

Зокрема, у Сумській області, на території якої безпосередньо розташований об'єкт, статистичні показники є одними з найбільш тривожних та депресивних по країні. Із загальної кількості 1 490 населених пунктів, що зафіксовані в межах Сумської області, розробки, погодження та затвердження нової технічної документації з НГО потребують 1 023 поселення. Це означає, що понад 68,6% населених пунктів даного прикордонного регіону мають прострочену оціночну базу, яка грубо порушує встановлений законом 5–7 річний цикл оновлення [6].

Ця регіональна макростатистика знаходить своє абсолютне, стовідсоткове підтвердження і на локальному мікрорівні — безпосередньо під час детального аналізу вихідних даних нашого об'єкта дослідження, яким є село Сосонка. Як зазначалося у попередніх підрозділах, це село є складовою частиною Охтирської міської територіальної громади Охтирського району Сумської області та займає загальну площу 103,4 гектара.

Проведений нами комплексний аналіз дозволив виділити кілька ключових причин, які призвели до формування такої критичної ситуації із застарілою документацією як у Сумській області, так і в масштабах усієї України:

1. Хронічний фінансовий дефіцит місцевих бюджетів. Процес розробки повноцінної технічної документації з НГО є складним, наукомістким та високотехнологічним інженерно-економічним процесом. Він вимагає залучення сертифікованих інженерів-землевпорядників, проведення детальних польових та геопросторових досліджень, оновлення планово-картографічних матеріалів та інвентаризації земель. До моменту масштабного проведення реформи децентралізації більшість дрібних сільських та селищних рад банально не володіли достатнім обсягом вільних фінансових ресурсів для замовлення та оплати таких робіт.

2. Наслідки адміністративно-територіальної реформи. Процес укрупнення районів та добровільного об'єднання рад у нові, консолідовані територіальні громади (яскравим прикладом чого є ліквідація та входження колишньої Староіванівської сільської ради разом із селом Сосонка до складу Охтирської міської територіальної громади у жовтні 2019 року) кардинально змінив межі адміністративного впливу, статуси населених пунктів та структуру управління земельними ресурсами. Тривалий перехідний період супроводжувався значними організаційними затримками, юридичними нюансами правонаступництва та паузами у фінансуванні нових землепорядних проєктів.
3. Періодичні радикальні зміни в методологічній базі. До листопада 2021 року в Україні існував розрізнений та заплутаний підхід, коли діяли абсолютно різні методики оцінки для земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення за межами поселень. Затвердження Кабінетом Міністрів України нової, повністю уніфікованої Методики (Постанова КМУ № 1147 від 3 листопада 2021 року) хоч і було прогресивним кроком, проте вимагало від ліцензованих розробників тривалого часу на адаптацію математичних алгоритмів, оновлення спеціалізованого програмного забезпечення та перерахунок базових нормативів капіталізованого рентного доходу.

Варто також детально зупинитися на специфічних інфраструктурних та технологічних аспектах ведення цифрового моніторингу земельного фонду. Хоча впровадження хмарних систем на кшталт WebGIS від компанії Esri забезпечує управлінців потужним та гнучким інструментарієм для просторової аналітики, їхня реальна практична ефективність і безперебійність прямо залежать від стабільності функціонування складного серверного обладнання, швидкості інтернет-з'єднання та стабільності інтеграції через API з базами даних Державного земельного кадастру.

У процесі виконання аналітичної частини нашого дослідження було виявлено та зафіксовано, що публічні державні та корпоративні геопортали періодично стикаються з серйозними технічними та мережевими збоями. Зокрема, під час надсилання складних пакетних запитів щодо отримання деталізованої статистики по окремих віддалених територіях Сумської області, хмарна система Esri періодично блокувала видачу даних, сигналізуючи про помилки з'єднання (повідомлення типу «Нема даних» або англomовний аналог «There seems to have been an error, please try again later»). Це суттєво обмежувало оперативний доступ до атрибутивних таблиць та просторових метаданих.

Цей виявлений технічний нюанс ще раз підкреслює та актуалізує важливість децентралізованого підходу до зберігання та обробки просторових даних. Він доводить гостру необхідність використання інженерами-землевпорядниками автономних, професійних програмних комплексів локального розгортання (таких як ArcGIS Desktop/Pro або вітчизняний комплекс Digitals) для безпосереднього виконання математичних розрахунків, покрокового кодування земельних ділянок та економіко-планувального зонування території.

Незалежність локальних обчислювальних процесів від тимчасових збоїв, оновлень чи перевантажень глобальних вебсерверів є єдиною надійною запорукою своєчасного та якісного виконання договірних зобов'язань перед територіальними громадами. Детальний алгоритм взаємодії між локальними ГІС-програмами та хмарними геопорталами буде розгорнуто та описано у п'ятому розділі цієї роботи.

Інтегруючи отримані аналітичні дані з геопорталу з практичним архітектурно-планувальним та землевпорядним завданням нашої кваліфікаційної роботи, можна зробити однозначний і беззаперечний висновок щодо виняткової наукової та прикладної актуальності обраної теми дослідження. Оскільки 1 023 із 1 490 населених пунктів Сумської області станом на сьогоднішній день вимагають негайного оновлення своєї оціночної бази, виконання реальних практичних розрахунків нової нормативної грошової оцінки

для села Сосонка Охтирської міської територіальної громади є не просто виконанням навчального плану, а реальним, затребуваним кроком на шляху до подолання загальнонаціональної кризи застарілих кадастрових даних.

Проведення актуальної оцінки з прив'язкою до поточних умов із застосуванням новітніх інтегральних нормативів капіталізованого рентного доходу та кумулятивних коефіцієнтів індексації дозволить виконавчому комітету Охтирської міської ради суттєво та оперативно збільшити легальні надходження до місцевого бюджету.

Оновлені та затверджені дані стануть справедливою, прозорою та економічно обґрунтованою фіскальною базою для оподаткування 103,4 гектара земель у межах цього населеного пункту. Це безпосередньо торкнеться близько 100 приватних дворів садибної забудови, діючих об'єктів комерції та торгівлі, а також дозволить раціонально оцінити та зберегти унікальні рекреаційно-природні ландшафти, розташовані поруч.

2.2. Аналітичне порівняння динаміки базових показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Досліджуючи проблематику застарілої нормативної грошової оцінки (НГО) земель, висвітлену в попередньому підрозділі, критично важливо розуміти економічні наслідки зволікання з оновленням документації для місцевих бюджетів. Найбільш показовим індикатором цих змін є динаміка зростання базової вартості сільськогосподарських угідь. Для проведення глибокого аналітичного порівняння нами було використано офіційні показники Додатка 15 до Методики нормативної грошової оцінки (базовий рівень станом на 1 січня 2020 року) та актуалізовані дані загальнонаціонального Довідника показників НГО сільськогосподарських угідь в Україні станом на 1 січня 2026 року [7].

Сільськогосподарські землі традиційно становлять найбільшу частку в структурі земельного фонду територіальних громад, і Охтирська громада (до якої належить об'єкт дослідження — село Сосонка) не є винятком. Ретроспективний аналіз базових нормативів капіталізованого рентного доходу

для ріллі Сумської області демонструє стійку тенденцію до їх зростання, зумовлену державною політикою індексації, яка покликана компенсувати інфляційні втрати економіки.

Відповідно до базових нормативів, зафіксованих Урядом на 2020 рік, вартість 1 гектара ріллі в Сумській області становила 26 793 гривні. Згідно ж із найновішими даними станом на 1 січня 2026 року, цей показник зріс до 34 061,67 грн/га.

Для наочності економічного ефекту від актуалізації бази оподаткування, сформуємо порівняльну таблицю нормативної вартості всіх видів сільськогосподарських угідь для Сумської області (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Вид сільськогосподарських угідь	Базовий норматив станом на 01.01.2020 р. (грн/га)	Актуалізований показник станом на 01.01.2026 р. (грн/га)	Абсолютний приріст вартості 1 га (грн)	Відносний приріст (Темп зростання), %
Рілля та перелоги	26 793,00	34 061,67	+ 7 268,67	+ 27,13 %
Багаторічні насадження	(не застосовувалося як єдиний стандарт до 2021 р.)	63 443,53	-	-
Сіножаті	27 520,00*	8 291,78	-	-
Пасовища	27 520,00*	5 942,30	-	-

Аналітичні розрахунки, наведені у таблиці, свідчать, що лише за рахунок державних інфляційних індексів базова вартість 1 гектара ріллі в регіоні дослідження зросла на 27,13% (або на 7 268,67 грн за кожен гектар). Якщо врахувати, що земельний податок або орендна плата обчислюються як відсоток від НГО, територіальні громади, які використовують застарілу оцінку, щороку

недоотримують понад чверть потенційних надходжень від використання своїх аграрних ресурсів.

Довідник НГО станом на 2026 рік також дозволяє провести глибокий макроекономічний аналіз позиціонування Сумської області (та, відповідно, Охтирської громади) на аграрній карті України. Аналіз загальнонаціональної статистики виявляє такі закономірності:

1. Регіони-лідери за вартістю ріллі. Найвищий економічний потенціал та найкращу якість ґрунтів в Україні традиційно демонструють області лісостепової та степової зон із переважанням чорноземів. Абсолютним лідером за вартістю 1 га ріллі є Черкаська область (42 773,81 грн/га). До лідерів також належать Чернівецька (42 288,18 грн/га), Харківська (40 982,57 грн/га) та Кіровоградська (40 538,88 грн/га) області.
2. Регіони з найнижчою вартістю ріллі. Найменшу нормативну вартість мають землі зони Полісся та гірських територій, де переважають дерново-підзолисті, сірі лісові та торф'яні ґрунти. Найнижчий показник в Україні зафіксовано у Житомирській області (27 219,59 грн/га). До цієї ж групи належать Львівська (27 322,55 грн/га), Волинська (27 721,74 грн/га) та Рівненська (27 889,55 грн/га) області.
3. Позиціонування об'єкта дослідження. Сумська область із показником 34 061,67 грн/га для ріллі займає позицію "золотої середини" в національному рейтингу. Її землі на 25,1% дорожчі за найбідніші ґрунти Житомирщини, але водночас на 20,3% дешевші за найродючіші угіддя Черкащини. Це об'єктивно відображає перехідний характер ґрунтового покриття регіону від поліських до лісостепових ландшафтів.

Не менш цікавим є аналітичне розшарування вартості за типами угідь всередині самої Сумської області станом на 2026 рік. Найвищу нормативну цінність генерують багаторічні насадження (сади, ягідники, виноградники), вартість яких становить вражаючі 63 443,53 грн/га. Це пояснюється високим рівнем капіталовкладень у закладення таких насаджень та їхньою значною прибутковістю в довгостроковій перспективі. Натомість природні кормові угіддя

оцінені державою значно скромніше через їхню нижчу економічну віддачу: сіножаті — 8 291,78 грн/га, а пасовища — лише 5 942,30 грн/га. Такий диференційований підхід, закріплений у сучасній базі даних 2026 року, дозволяє уникнути надмірного фіскального тиску на тваринницьку галузь, що використовує малопродуктивні землі.

2.3 Фінансово-економічний аналіз та середня вартість розробки кошторисної документації з нормативної грошової оцінки земель

Управління земельними ресурсами територіальних громад є не лише складним інженерно-технічним, але й глибоко фінансовим процесом. Відповідно до вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, повинна проводитися не рідше ніж один раз на 5–7 років. Дотримання цієї законодавчої вимоги покладає на органи місцевого самоврядування (в даному випадку — на виконавчий комітет Охтирської міської ради) прямий обов'язок щодо своєчасного планування видатків місцевого бюджету для замовлення відповідної технічної документації. У цьому контексті ключовим макроекономічним індикатором для бюджетного планування громад виступає показник «Середня вартість кошторисної документації НГО, грн», що візуалізований на досліджуваному геоінформаційному порталі.

У ринкових умовах розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки є юридичні особи або фізичні особи-підприємці, які мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Відносини між органом місцевого самоврядування та розробником будуються виключно на договірних засадах за результатами публічних закупівель що регламентується чинним законодавством [8].

Аналіз показника «Середня вартість кошторисної документації НГО» на основі ГІС-даних Картографічний матеріал геопорталу, що демонструє середню вартість кошторисної документації НГО у розрізі регіонів України, є чудовим індикатором стану ринку землевпорядних послуг. Просторовий аналіз цих даних

дозволяє виявити значну амплітуду коливань вартості розробки документації залежно від області [6] (рис. 2.2).

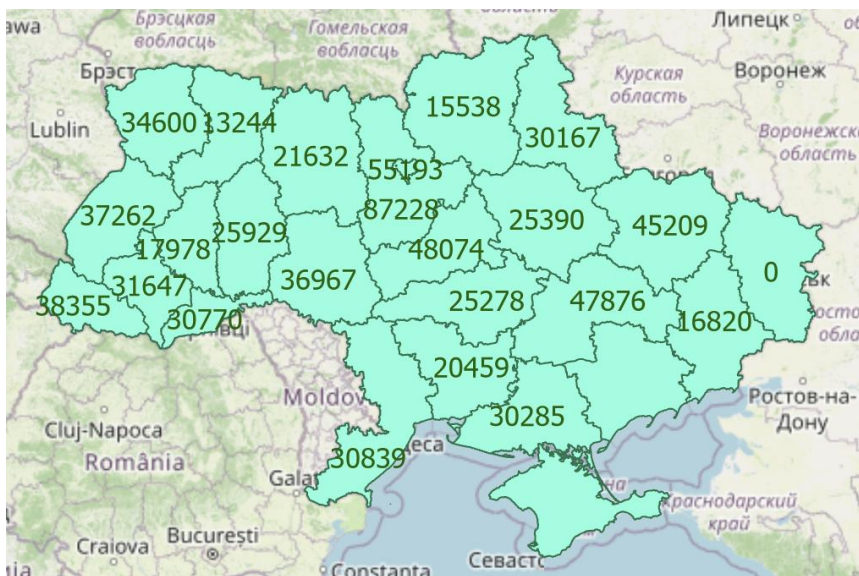


Рис. 2.2 Вартість розробки НГО за областями

Як свідчать дані порталу, найвища середня вартість послуг з розробки НГО спостерігається у Київській області та становить 87 228 грн. Високі цінові показники також зафіксовані у Києві (55 193 грн), Черкаській (48 074 грн), Дніпровській (47 876 грн) та Харківській (45 209 грн) областях. Водночас найнижча середня вартість землепорядних послуг (серед регіонів, де наявні дані та ведуться роботи) зафіксована у Рівненській області — 13 244 грн, а також у Чернігівській (15 538 грн) та Херсонській (16 820 грн) областях. У Луганській області та АР Крим дані відображаються на рівні 0 грн, що пояснюється об'єктивними обставинами неможливості проведення таких робіт та відсутністю доступу до державних реєстрів на цих територіях.

Особливу увагу в контексті нашого дослідження слід звернути на Сумську область, де територіально розташований об'єкт оцінки нашої кваліфікаційної роботи - село Сосонка. Згідно з даними порталу, середня вартість розробки кошторисної документації НГО у Сумській області становить 30 167 грн. Цей показник є помірним і тримається на рівні, наближеному до середнього в загальнонаціональному масштабі (поруч із такими областями, як Одеська — 30 839 грн, Чернівецька — 30 770 грн, та Херсонська — 30 285 грн).

Різниця в середній вартості між областями пояснюється не лише ринковою кон'юктурою чи рівнем конкуренції серед землевпорядних організацій, але й об'єктивними географічними та технічними чинниками:

1. Площа об'єкта оцінки. Чим більша територія населеного пункту, тим більший обсяг картометричних та аналітичних робіт має виконати інженер. Площа села Сосонка становить лише 103,4 га, що відносить його до категорії відносно невеликих населених пунктів і дозволяє утримувати вартість робіт у межах середньостатистичних 30 тис. грн.
2. Складність містобудівної та планувальної структури. Відповідно до вимог Методики, вся територія населеного пункту має бути поділена на оціночні райони. Для кожного згенерованого полігону необхідно обчислити локальний коефіцієнт на основі бальної оцінки. Для с. Сосонка було виділено та проаналізовано 5 таких оціночних районів.
3. Наявність та актуальність вихідних даних. Вартість робіт суттєво залежить від того, чи потребує територія проведення додаткових ґрунтових обстежень. У випадку із селом Сосонка було використано існуючу загальнонаціональну картограму ґрунтів для визначення агровиробничих груп (наприклад, шифри 5б, 29в, 37г, 49г, 133д, 219). Використання готової картограми дозволило уникнути дорогих польових ґрунтових вишукувань, що позитивно вплинуло на оптимізацію кінцевої ціни договору для Охтирської міської ради.

Економічна доцільність та окупність витрат місцевого бюджету Незважаючи на те, що середня вартість розробки документації в Сумській області (30 167 грн) може здаватися відчутною статтею видатків для малих громад, ці кошти слід розглядати виключно як високорентабельну інвестицію.

Практика управління земельними ресурсами в Україні свідчить, що кошти, витрачені місцевим самоврядуванням на розробку технічної документації з НГО (у межах середніх 30 167 грн), повністю окупаються за рахунок зростання податкових надходжень від плати за землю вже протягом перших місяців наступного бюджетного року.

РОЗДІЛ III ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

3.1 Загальна характеристика села Сосонка та стан використання земель

Село Сосонка, яке в офіційному загальнодержавному реєстрі населених пунктів ідентифікується за кодом КАТОТТГ: UA590401101500074705, є невіддільною складовою частиною Охтирської міської територіальної громади Охтирського району Сумської області та охоплює загальну площу 103,4 гектара.

Цей населений пункт має досить вигідне географічне та логістичне розташування, оскільки простір села простягається вздовж національної автомобільної дороги державного значення Н-12, що забезпечує пряме сполучення між містами Полтава та Суми. Відстань від Сосонки до її адміністративного центру, міста Охтирка, становить 11,5 кілометра по вказаній автотрасі, що гарантує відносно швидку та зручну транспортну доступність для місцевого населення. Станом на початок 2022 року чисельність наявного населення села становила 214 осіб, що в розрізі локального демографічного аналізу робить його другим за величиною та кількістю мешканців серед усіх сіл, які раніше входили до складу колишньої Староіванівської сільської ради.

Рельєф території громади у межах населеного пункту є переважно рівнинним із незначними природними западинами та окремими локальними заболоченими ділянками, при цьому гідрогеологічні умови є цілком сприятливими для капітального будівництва, оскільки ґрунтові води та основні водоносні горизонти залягають на безпечній глибині понад 3 метри від поверхні землі. Функціональне використання земель селища має яскраво виражений житловий та рекреаційний характер. Наявний житловий фонд представлений виключно однорідною горизонтальною садибною забудовою приватного сектору, яка сумарно налічує близько 100 індивідуальних дворів. Будь-які діючі виробничі чи промислові підприємства на території села повністю відсутні, що позитивно позначається на місцевій екологічній ситуації, проте суттєво обмежує кількість робочих місць безпосередньо в межах селища. Сфера соціальної інфраструктури розвинена на базовому рівні й обмежена лише кількома

зкладами, серед яких функціонують початкова загальноосвітня школа I ступеня для 1–4 класів, дитячий дошкільний навчальний заклад та продовольчі й господарські магазини локального значення. Водночас власні заклади охорони здоров'я, такі як амбулаторії чи фельдшерсько-акушерські пункти, повністю відсутні, через що для отримання будь-якої медичної допомоги мешканці змушені звертатися до найближчих установ у місті Охтирка.

Поточне інженерно-технічне забезпечення населеного пункту включає повну електрифікацію всього житлового сектору та наявність розгалуженої мережі газопроводів низького тиску, проте централізовані системи водопостачання та водовідведення на території села наразі не побудовані, тому забезпечення водою здійснюється індивідуально через приватні колодязі та свердловини. Попри інфраструктурні обмеження, село має значний природно-рекреаційний потенціал завдяки унікальному довкіллю: у межах села розташований мальовничий каскад природних озер, а вздовж усієї північної межі безпосередньо простягаються густі лісові масиви. Крім того, у зоні безпосередньої пішохідної доступності розташовані цінні об'єкти природно-заповідного фонду України, які мають загальнодержавне значення, а саме Гетьманський національний природний парк, що охороняє екосистему заплави річки Ворскла, та Климентівський гідрологічний заказник, створений для збереження водного та біологічного різноманіття регіону.

3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки

3.2.1 Базова вартість 1 кв. м ріллі (сільськогосподарських угідь) та нормалізований рентний дохід

Коли мова йде про «ріллю», норматив капіталізованого рентного доходу визначається на основі якості ґрунтів і базується на даних загальнонаціональної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до пункту 18 та Додатка 15 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок №1147, базовий норматив для ріллі (зокрема по Сумській області) станом на 1 січня 2020 року був жорстко зафіксований державою на рівні 26 793 грн за гектар [5].

Ключовою особливістю оцінки сільськогосподарських угідь є те, що держава застосовувала до них нульову індексацію (коефіцієнт 1,0) за 2021 та 2022 роки,. Таким чином, до 2023 року базова вартість 1 гектара ріллі залишалася незмінною і становила 26 793 грн.

Проте, оскільки розрахунки виконуються станом на 2026 рік, базова вартість підлягає обов'язковому перерахунку з урахуванням інфляційних процесів за наступні періоди. За офіційними даними Держгеокадастру та Податкової служби, підхід до індексації було змінено: за 2023 рік встановлено коефіцієнт 1,051, який застосовується для всіх категорій земель і видів земельних угідь, включаючи рілля. Аналогічно, відповідно до вимог статті 289 Податкового кодексу України, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік становить 1,12, і цей показник також застосовується для всіх без винятку категорій земель Коефіцієнт 2025 року становить 1,08.

Відтак, загальний (кумулятивний) коефіцієнт індексації для ріллі станом на 2026 рік обчислюється шляхом перемноження щорічних показників: $1,0$ (за 2021 рік) * $1,0$ (за 2022 рік) * $1,051$ (за 2023 рік) * $1,12$ (за 2024 рік) * $1,08$ (за 2025 рік) = $1,271$.

Застосувавши цей коефіцієнт до початкового нормативу, отримуємо актуалізовану вартість 1 гектара ріллі на 2026 рік:

$$26\,793 \text{ грн/га} * 1,271 = 34\,061,67 \text{ грн/га.}$$

Якщо перевести цей показник для розуміння у квадратні метри (розділивши на 10 000), базова вартість 1 кв. м ріллі станом на 2026 рік становить близько 3,41 грн.

Відповідно до п.5 Методики, норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі ($H_{рд}$) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу ($H_{рд}$) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення,

а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатку 1 Методики. Він визначається, виходячи з чисельності населення адміністративного центру територіальної громади.

Відомості про чисельність наявного населення м. Охтирка станом на 01.01.2026 року надано Головним управлінням статистики України у Сумській області (відповідно до п.4 Методики). Отже, станом на 01.01.2026 року в місті Охтирка проживало 49 721 осіб [9].

Нормативна грошова оцінка населеного пункту є комплексним процесом, який не обмежується лише оцінкою сільськогосподарських угідь чи земель житлової забудови. Територія будь-якої територіальної громади, зокрема і села Сосонка, являє собою складну просторову систему з різноманітним цільовим та функціональним використанням. Відповідно до пункту 5 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі приймається суворо відповідно до категорії земельної ділянки за її основним цільовим призначенням. Це означає, що для кожної категорії земель держава встановлює свій окремий базовий фінансовий показник, який відображає її специфічну економічну та суспільну цінність.

Для проведення точних та актуальних розрахунків станом на 2026 рік необхідно визначити базові нормативи для кожної з наявних категорій земель у селі Сосонка (лісгосподарського, водного фонду, природно-заповідного призначення тощо) та проіндексувати їх відповідно до вимог податкового законодавства.

Згідно з офіційними даними та Додатком 2 до Методики №1147, базовий норматив капіталізованого рентного доходу для Сумської області станом на 01 січня 2020 року був нормативно зафіксований для кожної категорії земель у гривнях за гектар.

Аналіз території села Сосонка свідчить про наявність тут різноманітних природних та антропогенних ландшафтів. Зокрема, у північній частині села розташований каскад природних озер (землі водного фонду), вздовж меж

простягаються лісові масиви (землі лісогосподарського призначення), а також у безпосередній близькості наявні об'єкти природно-заповідного фонду, такі як Климентівський гідрологічний заказник та Гетьманський національний природний парк.

Вихідні (базові) значення станом на 01.01.2020 для цих категорій становили:

- Сільськогосподарські угіддя (без ріллі, тобто сіножаті, пасовища, багаторічні насадження) — 27 520 грн/га.
- Інші землі сільськогосподарського призначення (господарські шляхи, прогони, господарські двори) — 27 520 грн/га.
- Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення — 73 815 грн/га.
- Землі оздоровчого призначення — 47 081 грн/га.
- Землі історико-культурного призначення — 74 566 грн/га.
- Землі лісогосподарського призначення — 5 976 грн/га.
- Землі водного фонду — 13 210 грн/га.
- Землі житлової та громадської забудови (визначаються за чисельністю населення центру громади — м. Охирки, де проживає 46 660 осіб) — 196 грн/кв.м.

Для здійснення коректного переходу від зафіксованих базових цін 2020 року до актуальних розрахункових показників 2026 року виникає методологічна та правова необхідність застосування механізму щорічної індексації. Дана процедура жорстко регламентована вітчизняним законодавством, зокрема положеннями статті 289 Податкового кодексу України, а також щорічними офіційними роз'ясненнями та повідомленнями Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру) та Державної податкової служби України (ДПС).

Головною специфікою та складністю правового регулювання земельних відносин у цей період стало те, що протягом 2021–2022 років держава впровадила та застосовувала два паралельні, так звані диференційовані підходи до визначення індексів споживчих цін для різних категорій земель. Цей крок був зумовлений необхідністю підтримки аграрного сектору в умовах економічної кризи. З огляду на таку диференціацію, для об'єктивного висвітлення розрахунків у науково-дослідній (магістерській) роботі необхідно сформулювати та детально проаналізувати два окремі математичні ланцюги обчислення підсумкового кумулятивного коефіцієнта індексації.

Ланцюг № 1: Обчислення для сільськогосподарських угідь

Перший розрахунковий ланцюг охоплює виключно класичні сільськогосподарські угіддя, до яких відносяться:

- рілля,
- сіножаті,
- пасовища,
- багаторічні насадження,
- перелоги.

Як було деталізовано у попередніх розділах дослідження, з метою зниження фіскального тиску на сільськогосподарських товаровиробників, для цієї цільової групи земель за 2021 та 2022 роки законодавцем було встановлено пільгову «нульову індексацію». Це означає, що коефіцієнт для цих років було нормативно зафіксовано на рівні одиниці (1,0).

Проте, починаючи з наступного періоду, підхід до індексації було уніфіковано для всіх без винятку категорій земель. Так, за результатами 2023 року було офіційно розраховано та впроваджено коефіцієнт 1,051. У подальшому, за підсумками 2024 року, з урахуванням макроекономічних показників інфляції, цей коефіцієнт для всіх категорій земель було затверджено на рівні 1,12. У 2025 році він становив 1,08 [10].

Враховуючи вищезазначену хронологію та діючі нормативні акти, математична формула та покроковий розрахунок підсумкового кумулятивного коефіцієнта для сільськогосподарських угідь набуває такого вигляду:

$$K_{ні(с/угіддя)} = 1,0 (2020) * 1,0 (2021) * 1,0 (2022) * 1,051 (2023) * 1,12 (2024) * 1,08 (2025) = 1,271$$

Таким чином, для подальших розрахунків вартості ріллі та інших сільськогосподарських угідь у роботі застосовується точний кумулятивний коефіцієнт індексації, що становить 1,271.

Ланцюг № 2: Обчислення для несільськогосподарських земель та «інших» земель сільськогосподарського призначення

Другий розрахунковий ланцюг має значно ширший спектр застосування і поширюється на несільськогосподарські землі, а також на так звані «інші» землі сільськогосподарського призначення. До цієї масштабної сукупності територій відносяться:

- землі житлової та громадської забудови,
- землі лісогосподарського та водного фонду,
- території природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення,
- несільськогосподарські угіддя, які територіально розташовані в межах сільськогосподарських земель (наприклад, під господарськими будівлями, дворами, технологічними дорогами, прогонами тощо).

Для цієї великої групи земель державне регулювання не передбачало пільгових періодів, тому процес індексації тут відбувався у повному обсязі відповідно до реальних індексів інфляції в країні. Зокрема, за результатами 2021 року офіційно застосовувався індекс на рівні 1,1, а за підсумками складного 2022 року цей показник сягнув позначки 1,15. Надалі, траєкторія індексації зрівнялася з першою групою, і до розрахунку було включено єдині загальнодержавні коефіцієнти: 1,051 (за 2023 рік) та 1,12 (за 2024 рік) а також 1,08 за (2025).

Відтак, загальна математична модель для визначення інтегрального кумулятивного коефіцієнта індексації для всіх інших категорій земель

формується шляхом послідовного ланцюгового перемноження щорічних індексів:

$$K_{\text{ні(нec/г)}} = 1,0 \text{ (2020)} * 1,1 \text{ (2021)} * 1,15 \text{ (2022)} * 1,051 \text{ (2023)} * 1,12 \text{ (2024)} * 1,08 \text{ (2025)}$$

Для забезпечення максимальної точності та прозорості методології, розіб'ємо цей багатокомпонентний математичний розрахунок на окремі логічні етапи:

$$1,4890 * 1,051 = 1,329515. \text{ Тоді } 1,4890 * 1,12 = 1,6081.$$

Відповідно до загальноприйнятих правил геодезичного та землепорядного проєктування, а також інструкцій щодо заповнення технічної документації з оцінки земель, отримане багатозначне число підлягає нормативному математичному округленню до трьох знаків після коми.

Таким чином, остаточне розрахункове значення кумулятивного коефіцієнта індексації для несільськогосподарських та інших земель становить 1,6081. Саме цей показник є базовим індексом-мультиплікатором для актуалізації вартості відповідних земельних ділянок станом на 2026 рік.

Отримавши точні кумулятивні коефіцієнти індексації станом на 2026 рік, ми здійснюємо перерахунок базових нормативів капіталізованого рентного доходу для кожної категорії земель, які можуть бути ідентифіковані в межах села Сосонка. Розрахунок здійснюється шляхом прямого множення базової вартості 2020 року на відповідний кумулятивний коефіцієнт.

1. Землі житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, комерції: $196 \text{ грн/м}^2 * 1,6081 = 315,20 \text{ грн/м}^2$ (Цей показник є основним для оцінки садибної забудови, яка складає основу житлового фонду села Сосонка).
2. Сільськогосподарські угіддя (без ріллі): $27520 \text{ грн/га} * 1,6081 = 34985,89 \text{ грн/га}$. (Застосовується для пасовищ та сіножатей, які використовуються місцевими жителями).
3. Інші землі сільськогосподарського призначення (не угіддя): $27520 \text{ грн/га} * 1,6081 = 44257,15 \text{ грн/га}$. (Хоча базова вартість у 2020 році була такою ж, як і для угідь, через інший ланцюг індексації кінцева вартість у 2026 році суттєво вища).

4. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: $73815 \text{ грн/га} * 1,6081 = 118707,90 \text{ грн/га}$. *(Найвища базова вартість, що відображає унікальну цінність прилеглих до села територій Гетьманського НПП та Климентівського заказника).*
5. Землі оздоровчого призначення: $47081 \text{ грн/га} * 1,6081 = 75714,78 \text{ грн/га}$.
6. Землі історико-культурного призначення: $74566 \text{ грн/га} * 1,6081 = 119915,65 \text{ грн/га}$.
7. Землі лісгосподарського призначення: $5976 \text{ грн/га} * 1,4890568 = 8898,60 \text{ грн/га}$. *(Застосовується для лісових масивів, що простягаються вздовж північної межі населеного пункту).*
8. Землі водного фонду: $13210 \text{ грн/га} * 1,6081 = 21244,07 \text{ грн/га}$. *(Застосовується для каскаду природних озер та прибережних захисних смуг у північній частині села).*

Для систематизації та зручності подальшого використання у розрахункових матрицях оціночної документації, результати комплексного перерахунку нормативів капіталізованого рентного доходу зведено у підсумкову таблицю (таб. 3.1).

Таблиця 3.1

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар (станом на 01.01.2020 р.)	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2023 рік	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2024 рік	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2024 рік	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар (станом на 01.01.2022 р.)

		2021, 2022 роки			
Сільськогосподарські угіддя	27 520	1,0	1,051	1,12	32 394
Рілля	26 793	1,0	1,051	1,12	
Інші землі сільськогосподарського призначення	27 520	1,1×1,15	1,051	1,12	32 394
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815	1,1×1,15	1,051	1,12	109 914
Землі оздоровчого призначення	47 081	1,1×1,15	1,051	1,12	70 106
Землі історико-культурного призначення	74 566	1,1×1,15	1,051	1,12	111 033
Землі лісгосподарського призначення	5 976	1,1×1,15	1,051	1,12	8898
Землі водного фонду	13 210	1,1×1,15	1,051	1,12	19 670

3.2.2 Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (K_{m1})

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (K_{m1}), приймається відповідно до п.6 та Додатку 3 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду) [5].

Відповідно до Додатку 3 Методики Охтирська міська територіальна громада не входить в межі зони впливу великих міст і тому $K_{m1} = 1,0$ для всіх земельних ділянок в межах громади [5].

3.2.3 Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{m2})

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{m2}), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до п.7 та Додатку 4 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду) [5].

Село Сосонка, відповідно до Додатку 4 Методики, не входить до переліку населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення, тому коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{m2}), застосовується із значенням 1 [5].

3.2.4 Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (K_{m3})

Значення коефіцієнта, що враховує радіоекологічний статус території громади, визначається згідно з пунктом 8 та Додатком 5 уніфікованої Методики. Даний показник розраховується для всіх категорій земель, за винятком угідь сільськогосподарського, лісгосподарського та водного фонду, а також територій природно-заповідного, оздоровчого й історико-культурного призначення [5].

Віднесення географічного простору колишніх місцевих рад або новостворених територіальних громад до конкретних зон радіоактивного забруднення (відчуження, безумовного або гарантованого відселення, посиленого радіоекологічного контролю) здійснюється відповідно до

нормативно-правових засад, регламентованих Постановою Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106.

Для територіальних громад, які географічно розташовані поза межами вищезазначених радіоекологічних зон, а також для всіх вищеперелічених виняткових категорій земель (природоохоронних, лісових, водних тощо), коефіцієнт імперативно приймається рівним 1,0.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи” Охтирська МТГ не входить до зони радіоактивного забруднення тому коефіцієнт $K_{м3}$ для нього застосовується із значенням 1 [11].

3.2.5 Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$)

Згідно з положеннями уніфікованої Методики, розрахунок коефіцієнта зональних факторів для земель забудови (житлової, громадської, промислової, транспортної, енергетичної тощо), рекреаційного призначення, а також ділянок без визначеного базового цільового статусу, здійснюється на основі покілометрової диференціації території. Поділ населеного пункту на окремі оціночні райони виконується шляхом комплексної економіко-планувальної оцінки простору із обов'язковим урахуванням таких інтегральних груп чинників:

1. Функціонально-планувальна неоднорідність середовища — специфіка архітектурно-планувальної структури та просторових якостей конкретного масиву [5].
2. Транспортно-географічна доступність — віддаленість території від локального адміністративного центру, ключових зон прикладання праці, об'єктів публічного обслуговування та місць загального відпочинку [5].

3. Стан інженерно-інфраструктурного облаштування та благоустрою — ступінь забезпеченості масиву централізованими інженерними мережами (електрифікація, газифікація, водопостачання, теплопостачання та система водовідведення), а також технічна можливість підключення до них нових об'єктів нерухомості [5].
4. Розвиток об'єктів соціальної інфраструктури — просторова наближеність та доступність для населення базових установ сфери обслуговування (закладів загальної середньої та дошкільної освіти, медичних амбулаторій та інших соціально значущих об'єктів) [5].
5. Екологічний стан території — інтегральний рівень антропогенного навантаження (забруднення атмосферного повітря й ґрунтового покриву, акустичний та електромагнітне вплив), наявність санітарно-захисних обмежень, а також питома вага природно-ландшафтних елементів (зелених насаджень загального користування, прибережних смуг та водних акваторій) [5].
6. Інженерно-геологічні та геоморфологічні обмеження — природна складність рельєфу, наявність активних фізико-географічних процесів (ерозія, яроутворення, круті схили, ризики підтоплення ґрунтовими водами тощо) [5].
7. Загальна містобудівна привабливість середовища — диверсифікація місцевого ринку праці, наявність унікальних природних ландшафтів, пам'яток історії, архітектури чи культури [5].

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки.

Охтирська міська територіальна громада налічує менше 50 тисяч осіб, а тому згідно п.10 абзацу 3-го Методики коефіцієнт $K_{м4}$ визначається для кожного

оціночного району за результатами бальної оцінки, критерії для якої передбачені додатком 6 Методики:

Основні критерії:

1. Близькість до центру громади. Відстань до центру міста Охтирки близько 11,5 км по національній дорозі державного значення;
2. Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення. В східній частині села Сосонка проходить автодорога державного значення (Н-12);
3. Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції). В селі відсутні і вокзал і станція. Найближчі розташовані в адміністративному центрі громади в м. Охтирка. Приблизна відстань 11,5 км як до залізничної станції так і до автостанції.
4. Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення. Село розташоване в затишному місці, оточеному природою з повною відсутністю виробничих підприємств. Єдиним джерелом акустичного забруднення є автодорога Н-12, а на санітарний стан повітря впливає наявність кладовищ.
5. Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення. Дані об'єкти наявні як в самому селі так і вздовж його меж.
6. Складність інженерно-геологічних та фізикогеографічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо). Рельєф в селі рівнинний, є незначні за площею заболочені території.
7. Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення). Село газифіковане мережею газопроводів низького тиску, забезпечене електроенергією. Відсутнє централізоване водопостачання та водовідведення.

8. Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я). В селі є школа 1-4 класів та дитячий садок (додаток 11). Заклади охорони здоров'я – в м. Охтирка, на відстані більше 11,5 км.

Додаткові критерії

9. Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення). Повністю відсутні в селі. Тому, згідно Методики, за даним критерієм оцінення не проводилось.
10. Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення). В селі є об'єкти рекреації місцевого значення, по північній межі села простягаються величезні лісові масиви, а об'єкти природно-заповідного фонду загальнодержавного значення на Півдні та Заході розташовані в межах пішохідної доступності.
11. Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання). Село розташоване в мальовничому місці, достатньо близько до центру територіальної громади, а тому оцінюється висока.

Отже з 11 критеріїв, для бальної економічної оцінки оціночного району було використано 10.

Бали приймаються від 1 до 5 в залежності від прояву фактору. Значення сукупного коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (K_{m4}), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Територія села Сосонка за своєю містобудівною планувальною структурою та з урахуванням наявних природних об'єктів (меж) була поділена на 5 оціночних райони. Смуги відведення залізниці, магістральних трубопроводів, та ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, землі під

відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами в селі Сосонка відсутні.

Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів села Сосонка представлена в додатку 3. Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), округлюється до третього знаку після коми. За результатами розрахунків були отримані коефіцієнти $K_{м4}$ по оціночних районах:

$$1 - 0,976; \quad 2 - 0,976; \quad 3 - 1,128; \quad 4 - 1,037; \quad 5 - 0,915.$$

Розрахункове значення коефіцієнту $K_{м4}$ в жодному оціночному районі не перевищило гранично максимального значення наведеного в додатку 7 Методики [5].

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки ($K_{цп}$), приймається відповідно до п.10 та Додатку 8 Методики.

У контексті об'єкта дослідження — села Сосонка, аналіз існуючого стану показує, що там повністю відсутні виробничі об'єкти, а житловий фонд представлений виключно садибною забудовою (близько 100 дворів). З огляду на це, при проведенні нормативної грошової оцінки для цього населеного пункту найчастіше будуть застосовуватися такі значення коефіцієнта :

- 1,0 — для присадибних ділянок (код 02.01) та земель, що використовуються для ведення особистого селянського господарства (код 01.03).
- 0,7 — для земель закладів освіти (сільська школа 1-4 класів, дитячий садок) (код 03.02).

- 2,5 — для земель комерційного призначення (магазини) (код 03.07).
- 1,0 — для лісогосподарських підприємств, лісів (код 09.01).
- 0,5 — для земель водного фонду (каскад природних озер), рекреації та доріг [5].

Залежно від цільового використання конкретної ділянки, обираємо відповідний код з наведеної таблиці та підставляємо коефіцієнт у загальну формулу розрахунку оцінки.

3.2.6 Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (К_{мц})

Коефіцієнт К_{мц} для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища)

Відповідно до п.12 Методики коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (К_{мц}), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою :

$$K_{mц} = K_{псгр} * B_{agr} * B_{псгр}$$

де :

К_{псгр} - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до Додатку 9 Методики [5];

В_{агр} - бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

В_{псгр} - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до Додатку 9 Методики [5].

Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів складена на підставі затвердженої в установленому порядку технічної документації із

загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. №105 “Про проведення Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 22, ст. 727) [12].

Зважаючи на те, що бонітування ґрунтів України востаннє було проведене у 1993 р це може вплинути на точність оцінки [13].

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, село Сосонка Охтирської міської територіальної громади знаходиться в межах Охтирського (08) природно-сільськогосподарського району Сумської області.

Коефіцієнт $K_{\text{псгр}}$, який враховує розташування села Сосонка в межах Охтирського (08) природно-сільськогосподарського району наводиться у (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Категорія угідь	Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району ($K_{\text{псгр}}$)
Рілля, перелоги	1,242
Багаторічні насадження	2,385
Сіножаті	0,290
Пасовища	0,226

Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь для Охтирського (08) природно-сільськогосподарського району наводиться у (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Категорія угідь	Середній бал ґонітету (Б _{псгр})
Рілля, перелогн	50
Багаторічні насадження	46
Сіножаті	33
Пасовища	32

Оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація про ґрунтовий покритв (карти ґрунтів, експлікація агрогиробничих ґрунтів) практично відсутня. Згідно екстраполяційної карти у межах села Сосонка присутні наступні агрогиробничі групи ґрунтів (шифри ґрунтів наведені у відповідності з загальнодержавним номенклатурним їх списком) (табл. 3.4):

Таблиця 3.4

Шифр агрогруп	Групи ґрунтів
56	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти
37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабо змиті легкосуглинкові ґрунти
49г	Темно-сірі опідзолені реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані слабо змиті легкосуглинкові
133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
219	Сучасні руслові відклади

Бали ґонітетів відповідних агрогиробничих груп ґрунтів по Охтирському (08) природно-сільськогосподарському району представлені нижче у (табл. 3.5)

Таблиця 3.5

Шифри агрогруп ґрунтів	Бали бонітету (B_{agr})			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
56	12	20	33	9
29в	21	25	33	32
37г	18	46	33	32
49г	31	46	28	32
133д	32	22	43	34
219	50	46	33	7

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки.

3.2.7 Коефіцієнт K_{mc} для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

Відповідно до п.12 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (K_{mc}), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району ($K_{псгр}$), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатку 9 Методики [5].

Для села Сосонка, яке розташовано в межах Сумської області, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (K_{mc}) для несільськогосподарських

угідь на землях сільськогосподарського призначення приймається із значенням 0,781.

3.2.8 Коефіцієнт $K_{\text{мц}}$ для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Відповідно до п.13 Методики, для с. Сосонка коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатку 10 Методики із значенням 0,868 [5].

3.2.9 Коефіцієнт $K_{\text{мц}}$ для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення

Відповідно до п.14 та Додатку 12 Методики, для села Сосонка коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$):

- для земель оздоровчого призначення – 0,9;
- для земель історико-культурного призначення – 0,8 [5].

3.2.10 Коефіцієнт $K_{\text{мц}}$ для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення та для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Відповідно до п.15 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок:

3,9 - встановлюється для земельних масивів, призначених для збереження та забезпечення функціонування біосферних заповідників (код 04.01), природних заповідників (код 04.02), а також національних природних парків (код 04.03);

3,3 - застосовується для всіх інших категорій земельних ділянок, які належать до природно-заповідного фонду або мають інше визначене природоохоронне призначення.

3.2.11 Коефіцієнт $K_{\text{мц}}$ для земель лісогосподарського призначення

Відповідно до п.16 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою:

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{лк}} * K_{\text{лс}}$$

де:

- $K_{\text{лк}}$ - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до Додатка 13 Методики [5];
- $K_{\text{лс}}$ - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до Додатка 14 Методики [5].

Відповідно до Додатка 13 Методики в селі Сосонка:

- ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси – $K_{\text{лк}} (\text{інші}) = 0,931$;
- експлуатаційні ліси – $K_{\text{лк}} (\text{експл.}) = 0,551$.

Охтирська громада Сумської області входить до природно-сільськогосподарської зони лісостепу, тому коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території ($K_{\text{лс}}$), приймається із значенням 1,4 (відповідно до Додатку 14 Методики) [5].

Таким чином, для с. Сосонка коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$), для земель лісогосподарського призначення становить:

$$K_{\text{мц}} = 0,931 * 1,4 = 1,303$$

$$K_{\text{мц}} = 0,551 * 1,4 = 0,771$$

3.2.13 Коефіцієнт $K_{\text{мц}}$ для земель водного фонду

Відповідно до п.17 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{\text{мц}}$) для земель водного фонду приймається:

- для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення – 1,2;
- для інших земельних ділянок – 1 [5].

3.3 Оформлення результатів НГО

Визначення кінцевої нормативної грошової оцінки (НГО) кожної окремої земельної ділянки в межах населеного пункту є завершальним і найголовнішим етапом усього комплексу оціночних робіт. Цей етап передбачає синтез усіх раніше обґрунтованих базових нормативів, кумулятивних індексів інфляції та просторових коефіцієнтів у єдину математичну модель. Відповідно до пункту 3 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 підсумкова нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається за такою загальною формулою:

де:

- — площа земельної ділянки, у квадратних метрах;
- — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;
- — коефіцієнт впливу великих міст;
- — коефіцієнт курортно-рекреаційного значення;
- — коефіцієнт радіаційного забруднення;
- — коефіцієнт зональних факторів місця розташування (оціночний район);
- — коефіцієнт цільового призначення ділянки;
- — коефіцієнт особливостей використання в межах категорії земель;
- — кумулятивний добуток коефіцієнтів індексації.

На попередніх етапах дослідження нами було проведено глибокий містобудівний, економічний та екологічний аналіз території села Сосонка

Охтирської міської територіальної громади. За результатами цього аналізу встановлено, що населений пункт не входить до зони впливу великих міст, не має загальнодержавного курортно-рекреаційного статусу та не належить до зон радіоактивного забруднення. Крім того, базові нормативи були перераховані з урахуванням найновіших індексів інфляції за 2023-2024 роки, що дозволило отримати актуалізовану вартість станом на 2026 рік.

Оскільки просторові коефіцієнти для території села Сосонка дорівнюють одиниці, загальна математична модель розрахунку вартості 1 квадратного метра (Π_n) для даного населеного пункту значно спрощується і набуває такого вигляду:

$$\Pi_n = N_{рд} * K_{мц} * K_{цп} * K_{м4}$$

де

$N_{рд}$ - це базовий норматив, що вже включає в себе кумулятивну індексацію норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі.

$K_{м4}$ - коефіцієнт який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки. Він диференціюється залежно від того, до якого з 5-ти оціночних районів належить територія

$K_{мц}$ - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (наприклад, для ріллі, пасовищ, земель комерції, лісового чи водного фонду тощо)

$K_{цп}$ - коефіцієнт, який враховує цільове призначення конкретної земельної ділянки відповідно до відомостей (кодів КВЦПЗ) Державного земельного кадастру.

Для систематизації отриманих результатів та підготовки бази геопросторових даних, обчислені значення базової вартості 1 квадратного метра (Π_n) для всіх наявних категорій земель та оціночних районів с. Сосонка зведено до підсумкової розрахункової таблиці (Таблиця).

Варто зазначити, що у зведеній таблиці показник вартості розрахований без урахування індивідуального коефіцієнта цільового призначення ($K_{цп}$). Це зумовлено методологією ведення Державного земельного кадастру: базові

просторові показники ($H_{рд}$, $K_{м4}$, $K_{мц}$) є сталими для певної зони та фіксуються в технічній документації, тоді як коефіцієнт є індивідуальним і застосовується автоматично програмним комплексом ДЗК під час формування витягу на конкретну земельну ділянку відповідно до її площі та коду КВЦПЗ (табл. 3.6).

Таблиця 3.6

Категорія земельної ділянки	Одиниця виміру	$H_{рд} * 1,608$	$K_{м4}$	$K_{мц}$	$Ц_n$ (без $K_{цп}$)	$Ц_n$
Для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення	грн/м ²	44 257,15	1,00	0,781	34 564,83	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим:						$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
1 оціночний район	грн/м ²	315,20	0,976	0,868	266,99	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
2 оціночний район	грн/м ²	315,20	0,976	0,868	266,99	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
3 оціночний район	грн/м ²	315,20	1,128	0,868	308,61	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
4 оціночний район	грн/м ²	315,20	1,037	0,868	283,70	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
5 оціночний район	грн/м ²	315,20	0,915	0,868	250,34	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
Для земель оздоровчого призначення	грн/м ²	7,57	1,000	0,900	6,81	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)
Для земель історико-культурного призначення	грн/м ²	11,99	1,000	0,800	9,59	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)

Категорія земельної ділянки	Одиниця виміру	Н _{рд} * 1,608	К _{м4}	К _{мц}	Ц _н (без К _{цп})	Ц _н
Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників	грн/м ²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
для збереження та використання природних заповідників	грн/м ²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
для збереження та використання національних природних парків	грн/м ²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
Для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	грн/м ²	11,87	1,000	3,300	39,17	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
Для земель лісгосподарського призначення - ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	грн/м ²	0,96	1,000	1,303	1,25	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
Для земель лісгосподарського призначення - ліси експлуатаційні	грн/м ²	0,96	1,000	0,771	0,74	× К _{цп} (додаток 8 Методики)
Для земель водного фонду (земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення)	грн/м ²	2,12	1,000	1,200	2,54	× К _{цп} (додаток 8 Методики)

Категорія земельної ділянки	Одиниця виміру	$H_{рд} * 1,608$	$K_{м4}$	$K_{мц}$	$Ц_n$ (без $K_{цп}$)	$Ц_n$
Для земель водного фонду (для інших земельних ділянок)	грн/м ²	2,12	1,000	1,000	2,12	$\times K_{цп}$ (додаток 8 Методики)

Варто зазначити, що у зведеній таблиці показник вартості розрахований без урахування індивідуального коефіцієнта цільового призначення ($K_{цп}$). Це зумовлено методологією ведення Державного земельного кадастру: базові просторові показники ($H_{рд}$, $K_{м4}$, $K_{мц}$) є сталими для певної зони та фіксуються в технічній документації, тоді як коефіцієнт є індивідуальним і застосовується автоматично програмним комплексом ДЗК під час формування витягу на конкретну земельну ділянку відповідно до її площі та коду КВЦПЗ.

РОЗДІЛ IV ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

4.1 Формування електронного обмінного документа та внесення відомостей про НГО до Державного земельного кадастру

Розробка технічної документації з нормативної грошової оцінки (НГО) земель населеного пункту є фундаментальним, але лише початковим етапом життєвого циклу управління геопросторовими даними. Згідно з вимогами чинного земельного законодавства України, результати геоінформаційного моделювання, розрахунків та просторового аналізу набувають юридичної сили виключно після їх офіційного затвердження органами місцевого самоврядування та подальшої державної реєстрації в офіційних реєстрах. Зважаючи на те, що об'єктом дослідження у даній кваліфікаційній роботі виступає не одна окрема земельна ділянка, а сукупність земель усіх категорій та форм власності в межах села Сосонка загальною площею 103,4 га, процедура державної реєстрації має комплексний та багаторівневий характер.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є обов'язковою та використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, а також для розрахунку орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Цей розділ присвячений детальному науково-практичному опису процедур переведення розроблених у попередніх розділах проектних рішень у площину практичного функціонування Національної кадастрової системи (Державного земельного кадастру) та подальшого їх впливу на Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація результатів масової оцінки земель реалізується шляхом інтеграції розроблених даних до Державного земельного кадастру відповідно до базових правових засад ведення кадастрової діяльності та визначеного урядом технічного регламент [14]. З цією метою розробник оцінки (сертифікований інженер-землевпорядник) обов'язково складає електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного

кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Цей електронний обмінний файл у форматі XML є ключовим транзитним технологічним елементом, який забезпечує автоматизовану передачу просторових та семантичних даних від локального середовища розробника (наприклад, ГІС-комплексу Digital) до централізованої бази даних кадастрового реєстратора [15].

Оскільки розроблена в межах цієї роботи оцінка земель села Сосонка виконана після 1 січня 2022 року за новою уніфікованою Методикою (затвердженою Постановою КМУ №1147), сформований електронний обмінний документ має відповідати найновішим структурним вимогам ДЗК і включати специфічний ієрархічний блок даних «Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, проведену після 1 січня 2022 року» (машинний ідентифікатор LandsValuation). Цей базовий елемент містить вичерпну інформацію про всі просторові полігони та розраховані економічні параметри, обґрунтовані у третьому розділі даної кваліфікаційної роботи.

Процес формування XML-файлу передбачає строге алгоритмічне заповнення низки обов'язкових тегів та підтегів. В елементі DescriptionOfTerritory зазначається повний семантичний опис території, оцінка земель якої проведена. Це включає:

Назву області чи Автономної Республіки Крим в елементі Region;

- Назву відповідного адміністративного району в елементі District;
- Назву сільської, селищної, міської ради або територіальної громади в елементі Rada. У нашому проектному рішенні для села Сосонка в ці теги вноситься інформація щодо належності населеного пункту до Охтирської міської територіальної громади Охтирського району Сумської області.

Далі до структури файлу вносяться загальні демографічні та метричні параметри: чисельність наявного населення фіксується в елементі Population, площа оціночної території у гектарах зазначається в елементі AreaTerritory, а рік виконання робіт з оцінки відображається в елементі ValuationYear.

Наступним кроком є кодування базових економічних показників та глобальних коефіцієнтів, які формують основу податкової матриці населеного пункту. В електронний документ вноситься норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель відповідних категорій у тег Nrd. Після цього система вимагає внесення значень загальнонаціональних та регіональних коефіцієнтів, що були застосовані в розрахунках:

- Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (K_{M1});
- Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{M2});
- Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (K_{M3}).

Найскладнішим з інженерної точки зору етапом формування обмінного файлу є внесення даних просторового містобудівного зонування (оціночних районів). Для кожного з п'яти виділених нами у селі Сосонка оціночних районів застосовується окремий структурний елемент ValuationDistrict. У межах цього елемента фіксуються: унікальний ідентифікатор (номер) оціночного району (DistrictNumber), його точна площа (DistrictArea), блок опису меж зовнішніх полігонів у вигляді масиву координат поворотних точок (Externals), а також розрахований для цієї конкретної зони коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} .

Аналогічний просторовий підхід застосовується і для земель сільськогосподарського призначення. До електронного документа інтегруються дані про природно-сільськогосподарське районування (AreaAgrDistrict, AgrDistrictNumber) та ґрунтовий покрив території. В елементі AgroGroups зазначається вичерпний перелік виявлених на території села агровиробничих груп ґрунтів. Для кожної окремої групи фіксується її геометрична межа (Boundary), а також бал бонітету (Bagr), визначений спеціально для ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ (Arable, PerennialPlants, Grasslands, Pasture).

Після повного формування структури XML-файлу та валідації його топології, розробник (сертифікований інженер-землевпорядник, який несе персональну відповідальність за достовірність даних) підписує його кваліфікованим електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті, з використанням електронної позначки часу. Підписаний файл передається Замовнику робіт для його розгляду та затвердження [15].

Варто відзначити, що згідно з пунктом 271.2 Податкового кодексу України, рішення органів місцевого самоврядування щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель набирають чинності у чітко встановлені строки, і орган місцевого самоврядування у десятиденний строк з дня такого затвердження зобов'язаний направити інформацію про нову оцінку в електронній формі до податкового органу та органу, що здійснює ведення кадастру. Крім того, розробники технічної документації зобов'язані безоплатно передавати електронні копії цих матеріалів до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель у місячний строк після її офіційного затвердження. Технічна документація з нормативної грошової оцінки є публічною інформацією і підлягає обов'язковому оприлюдненню [3].

4.2. Автоматизація надання відомостей та формування витягів про НГО з Державного земельного кадастру

Після успішного проходження синтаксичного та топологічного контролю, виконаного кадастровим реєстратором, електронний обмінний файл завантажується безпосередньо до центральної бази даних Національної кадастрової системи. З цього моменту розроблена нами геоінформаційна матриця оцінки стає офіційним державним джерелом даних для всіх подальших фінансово-правових операцій із землею в межах села Сосонка.

Сучасне законодавство передбачає повну автоматизацію процесу надання результатів оцінки споживачам. Згідно з чинними положеннями Порядку ведення ДЗК та пунктом 20 Методики №1147, дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як спеціальний документ — витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Цей витяг генерується та видається автоматично в електронній формі за

допомогою внутрішнього алгоритмічного програмного забезпечення Державного земельного кадастру [5].

Механізм автоматичної генерації працює наступним чином: коли зацікавлена особа (наприклад, власник ділянки, орендар або нотаріус) формує електронний запит із зазначенням кадастрового номера конкретної земельної ділянки, програмне забезпечення ДЗК самостійно здійснює просторовий оверлей. Система бере існуючі координати меж запитуваної ділянки та накладає їх на завантажені нами раніше шари (полігони 5-ти оціночних районів та контури агровиробничих груп ґрунтів). Якщо ділянка повністю потрапляє, наприклад, у 3-й оціночний район, система автоматично присвоює їй коефіцієнт $K_{m4} = 1,128$ і розраховує підсумкову вартість. У разі розташування земельної ділянки на межі кількох оціночних районів чи ґрунтових контурів, нормативна грошова оцінка такої ділянки визначається пропорційно, як математична сума нормативних грошових оцінок її частин, що розташовані у відповідних зонах [13].

Лише у виключних випадках, коли в Державному земельному кадастрі тимчасово відсутні або пошкоджені певні відомості, що унеможлиблює автоматичну генерацію, такий витяг оформляється в ручному режимі протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви. Такий документ видається за особистим підписом працівника територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов'язків якого належить надання зазначених витягів. Однак, загальним правилом є те, що при поданні заяви в електронному вигляді через портал електронних послуг, витяг видається миттєво в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису системи чи посадової особи відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» [16].

Такий інноваційний рівень автоматизації, досягнутий завдяки правильному ГІС-моделюванню в ході кваліфікаційної роботи, гарантує виключення корупційних ризиків, зводить до нуля вплив суб'єктивного людського фактора під час розрахунку податкової бази, та забезпечує абсолютну

прозорість і швидкість отримання необхідних довідок для складання податкових декларацій платниками податків.

4.3. Вплив результатів НГО на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно

Оскільки нормативна грошова оцінка є базою для нарахування плати за землю (яка справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності), затвердження нової оцінки безпосередньо впливає на діючі правовідносини. Як було зазначено в роботі, попередня оцінка земель села Сосонка проводилася більше десятиліття тому, у 2011 році. За цей час макроекономічні показники та індекси інфляції суттєво змінилися. Введення в дію нової НГО, яка об'єктивно підвищує базову вартість земель завдяки застосуванню сучасної Методики №1147 та актуалізації коефіцієнтів індексації (наприклад, 1,12 за 2024 рік), є законодавчо визначеною підставою для внесення змін до існуючих договорів оренди земельних ділянок комунальної власності Охтирської територіальної громади.

На практиці цей процес реалізується наступним чином. Після набуття чинності рішенням міської ради про затвердження НГО, виконавчий орган місцевого самоврядування ініціює процедуру перегляду розміру орендної плати для діючих орендарів. Орендарі самостійно або за зверненням ради замовляють електронні витяги з ДЗК про нову оцінку своїх ділянок. На підставі цих нових економічних розрахунків сторони укладають та підписують додаткову угоду до чинного договору оренди землі, в якій фіксується оновлена сума щорічного орендного платежу.

Згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і положеннями Земельного кодексу України, не лише право власності, але й похідні речові права (зокрема право оренди, суборенди, емфітевзису чи суперфіцію) підлягають обов'язковій державній реєстрації. Відповідно, будь-які зміни істотних умов договору оренди, що безпосередньо впливають на обсяг зареєстрованого права (як-от зміна розміру

плати чи терміну дії), набувають чинності для третіх осіб лише з моменту їх офіційної реєстрації в ДРРП [17].

Державна реєстрація таких змін до речових прав (змін до права оренди на підставі додаткової угоди) проводиться уповноваженими суб'єктами — державними реєстраторами при органах місцевого самоврядування, районних державних адміністраціях або приватними та державними нотаріусами.

Алгоритм дій державного реєстратора передбачає:

1. Прийняття від зацікавленої особи (орендаря або представника ради) заяви про державну реєстрацію змін до речового права. Разом із заявою подається оригінал підписаної додаткової угоди та квитанція про сплату адміністративного збору за вчинення реєстраційних дій [17].
2. Перевірка реєстратором поданих документів на відповідність вимогам законодавства. На цьому етапі реєстратор не діє ізольовано: закон зобов'язує його використовувати інтегровані бази даних. Реєстратор обов'язково здійснює електронний пошук відомостей у Державному земельному кадастрі для підтвердження статусу земельної ділянки, її характеристик та дійсності проведеної нормативної грошової оцінки. Законодавством передбачена постійна і безперебійна автоматизована електронна взаємодія інформаційних систем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру [17].
3. За відсутності підстав для зупинення чи відмови у проведенні реєстраційних дій, державний реєстратор приймає позитивне рішення і вносить відповідний запис до розділу ДРРП, відкритого на дану земельну ділянку [17].
4. Завершенням процесу є формування та видача заявнику витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який є беззаперечним юридичним доказом того, що нові умови оренди (базовані на розробленій нами нормативній грошовій оцінці) офіційно закріплені та охороняються державою. Крім того, ці дані стають доступними для

контролюючих податкових органів, які здійснюють моніторинг повноти та своєчасності сплати податків [17].

РОЗДІЛ V ЗАСТОСУВАННЯ СУЧАСНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ВИКОНАННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

5.1 Роль та значення геоінформаційних систем (ГІС) у розробці нормативної грошової оцінки земель

Сучасні землеустрій та кадастр неможливо уявити без використання геоінформаційних систем (ГІС). Проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є складним багатокритеріальним завданням, яке вимагає одночасного аналізу великих масивів просторових (картографічних) та семантичних (атрибутивних) даних. У процесі оцінки земель села Сосонка Охтирської міської територіальної громади виникає необхідність інтеграції різних типів інформації: рельєфу, якості ґрунтів, інженерної та соціальної інфраструктури, екологічних факторів та містобудівних обмежень.

Міжнародна практика переконливо доводить, що сучасні геоінформаційні технології є безальтернативним інструментом для розгортання та ефективного ведення системи державного земельного кадастру. Функціонування такої системи в масштабах усієї країни дозволяє сформуванню уніфікований інформаційний простір для збалансованого управління земельним фондом. Це забезпечує надійне інформаційне наповнення ринку землі, автоматизацію процесів фіскального оподаткування, верифікацію речових прав на нерухомість, а також безперешкодну інтеграцію та взаємодію з іншими державними реєстрами та автоматизованими базами даних [18].

Типи джерел просторових даних, які використовувалися в даній роботі, поділяються на векторні та растрові просторові моделі. Растрові дані (наприклад, ортофотоплани, скановані картографічні матеріали минулих років) слугували базовою підкладкою для ідентифікації контурів угідь, об'єктів гідрографії (каскаду природних озер) та лісових масивів. Векторні дані представляють собою геометрію об'єктів (точки, лінії, полігони) з прив'язаними до них семантичними характеристиками. Саме векторні шари використовувалися для

створення меж населеного пункту (площа 103,4 га), меж оціночних районів та контурів агровиробничих груп ґрунтів.

Застосування ГІС-технологій при нормативній грошовій оцінці дозволяє:

1. Автоматизувати процеси картометричних вимірювань (точне обчислення площ полігонів, довжин ліній, відстаней від ділянок до центру громади або об'єктів соціальної інфраструктури).
2. Застосовувати інструменти просторового оверлею (накладання шарів). Наприклад, для визначення того, яка саме агровиробнича група ґрунтів знаходиться під конкретною земельною ділянкою, просторово накладається шар земельних ділянок на шар картограми ґрунтів.
3. Візуалізувати результати оцінки у вигляді тематичних карт та схем, що є обов'язковою вимогою до технічної документації.
4. Забезпечити високу точність та уникнути топологічних помилок (перетинів, недоведень меж полігонів), що є критично важливим для подальшого внесення даних до Державного земельного кадастру.

5.2. Сучасні програмні продукти, використані для просторового моделювання та візуалізації (ArcGIS та Digitals)

Відповідно до методології виконання землевпорядних та оціночних робіт, всі графічні матеріали (схеми) та просторові розрахунки для села Сосонка були виконані з використанням геоінформаційних технологій за допомогою ліцензійного програмного забезпечення ArcGIS та «Digitals». Кожен із цих програмних комплексів виконував свою специфічну роль у технологічному ланцюжку розробки документації.

Програмний комплекс ArcGIS (від компанії Esri) ArcGIS є однією з найпотужніших світових геоінформаційних систем, яка використовується для глибокого просторового аналізу, управління геобазами даних та створення високоякісної картографічної продукції. У межах даної кваліфікаційної роботи ArcGIS застосовувався для наступних завдань:

- Геопросторовий аналіз та зонування території. За допомогою інструментів просторового аналізу (Spatial Analyst) територія села Сосонка була розділена на 5 замкнених полігонів — оціночних районів. Програма дозволила врахувати радіуси доступності до автодороги Н-12, природних об'єктів (озер, лісів) та закладів освіти [19].
- Створення тематичних карт. За допомогою модуля ArcMap були згенеровані підсумкові графічні додатки, які є невід'ємною частиною технічної документації. Зокрема, розроблено «Схему оціночних районів» та «Картограму агровиробничих груп ґрунтів». Шар агрогруп ґрунтів (шифри 5б, 29в, 37г, 49г, 133д, 219) був векторизований та тематично розфарбований залежно від балу бонітету.
- Робота з атрибутивними таблицями. ArcGIS дозволяє вести складні бази атрибутів для кожного полігону. У таблиці атрибутів оціночних районів були занесені бали за кожним із 10 критеріїв оцінки економічної цінності (від 1 до 5 балів), після чого за допомогою інструменту «Калькулятор поля» (Field Calculator) було автоматично вираховано фінальні значення коефіцієнта (від 0,915 до 1,128) .

Програмний продукт «Digitals» (розробка НВП «Геосистеми») «Digitals» є спеціалізованим вітчизняним програмним забезпеченням, яке де-факто стало галузевим стандартом в Україні для обробки геодезичних даних, створення кадастрових планів та формування обмінних файлів для Державного земельного кадастру. У цьому проекті комплекс «Digitals» використовувався для:

- Топологічної перевірки даних. Перед формуванням кінцевих результатів, програма дозволяє перевірити полігони на наявність розривів, дублювання точок та самоперетинів, що є суворою вимогою кадастрових систем.
- Створення електронних документів формату XML. Саме за допомогою Digitals здійснюється конвертація графічних полігонів оціночних районів, меж населеного пункту та семантичних розрахункових коефіцієнтів в уніфікований машинно-зчитуваний формат обмінного файлу [20].

- Взаємодії з кадастровою інформацією. Програма дозволяє підвантажувати існуючі шари Публічної кадастрової карти (через WMS/WFS сервіси) для перевірки відповідності меж села Сосонка існуючим межам суміжних територіальних громад та об'єктів ПЗФ.

5.3. Бази даних, системи кодування та формування електронного обмінного файлу (XML) які застосовуються при розробці НГО

Під час розробки нормативної грошової оцінки земель села Сосонка застосовувалися загальнодержавні системи кодування інформації, які забезпечують інтероперабельність (сумісність) баз даних на національному рівні:

1. КАТОТТГ (Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад). Для забезпечення однозначної просторової ідентифікації об'єкта оцінки в базах даних використовувався унікальний код КАТОТТГ села Сосонка — UA590401101500074705. Адміністративному центру (місту Охтирка) відповідає код UA59040110010017443 [21].
2. КВЦПЗ (Класифікація видів цільового призначення земель). Ця класифікація використовувалася для автоматизованого застосування коефіцієнта у геоінформаційній базі. Було використано унікальні коди для кожної ділянки, наприклад: 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку), 01.03 (для ведення особистого селянського господарства), 03.02 (для будівель закладів освіти), 09.01 (для лісового господарства), що відповідають Додатку 8 Методики [5].
3. Кодування ґрунтів. Для розрахунку коефіцієнта для ріллі використовувалася загальнодержавна номенклатура агровиробничих груп ґрунтів. У базі даних полігони ґрунтів кодувалися шифрами (наприклад, 5б, 29в, 49г), до яких у реляційній таблиці прив'язувався відповідний бал бонітету (від 12 до 50 балів). Крім того, територія ідентифікувалася як Охтирський природно-сільськогосподарський район із загальнодержавним шифром 08.

Сучасний Державний земельний кадастр (ДЗК) є єдиною державною геоінформаційною системою (геобазою даних). Накопичення, збереження та передача розробленої в даній роботі просторової і семантичної інформації здійснюється виключно шляхом електронної взаємодії [22].

Підсумковим технологічним етапом розробки нормативної грошової оцінки (який є частиною обов'язкового складу технічної документації) є створення електронного документа у форматі .xml. Формат XML (eXtensible Markup Language) це розширювана мова розмітки, яка дозволяє структурувати дані для їхнього автоматичного розпізнавання програмним забезпеченням ДЗК (Національною кадастровою системою).

Сформований за результатами нашої роботи XML-файл містить складну ієрархічну базу даних:

- Вузли з просторовими координатами (X, Y) у державній системі координат УСК-2000, які описують зовнішні межі населеного пункту Сосонка (103,4 га) [22].
- Блок-елементи з геометрією та атрибутами п'яти оціночних районів, до кожного з яких програмно прив'язано відповідне значення коефіцієнта .
- Блок-елементи векторних полігонів агровиробничих груп ґрунтів із прив'язаними показниками балу бонітету.
- Глобальні атрибутивні поля, що містять розраховані базові нормативи капіталізованого рентного доходу та глобальні коефіцієнти розташування, які для села Сосонка дорівнюють одиниці.

Використання ГІС-технологій та структурованих баз даних (із суворим дотриманням систем кодування КАТОТТГ та КВЦПЗ) при формуванні електронного документа у форматі .xml гарантує, що після завантаження цього файлу Державним кадастровим реєстратором у базу даних ДЗК, вартість будь-якої земельної ділянки на території села Сосонка буде розраховуватися системою повністю автоматично і безпомилково. ГІС-сервери Держгеокадастру самостійно накладатимуть контури нових ділянок на завантажені нами полігони

оціночних районів та ґрунтів, генеруючи достовірні витяги про нормативну грошову оцінку для потреб оподаткування та оренди.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання кваліфікаційної роботи магістра, темою якої було здійснено масштабне та глибоке просторово-економічне, геоінформаційне та нормативно-правове дослідження територіальних ресурсів населеного пункту. Зважаючи на вимоги до академічних робіт та необхідність комплексного висвітлення результатів розробки, підсумки проведеного дослідження систематизовано за ключовими напрямками, що відображають усі етапи землевпорядного проєктування. За результатами виконання роботи сформовано такі розгорнуті висновки:

У ході дослідження доведено, що нормативна грошова оцінка (НГО) є не просто технічною процедурою, а фундаментальним фінансово-правовим інструментом територіальної громади. Відповідно до статті 201 Земельного кодексу України, грошова оцінка земельних ділянок визначається виключно на рентній основі, що перетворює вартість землі з фізичного об'єкта на капіталізований дохід. Виконання цього проєкту було критично необхідним, оскільки, згідно зі статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», оцінка земель населених пунктів повинна оновлюватися кожні 5–7 років. Аналіз вихідних даних підтвердив, що попередня НГО села Сосонка була розроблена ДП «Центр державного земельного кадастру» ще у 2011 році, тобто вона є застарілою більш ніж на 14 років. Використання такої застарілої бази для нарахування плати за землю (земельного податку та орендної плати), згідно зі статтею 271 Податкового кодексу України, призводило до систематичного недоотримання фінансових ресурсів до загального фонду місцевого бюджету Охтирської громади. У роботі повністю імплементовано нову державну парадигму ціноутворення — уніфіковану Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок (Постанова КМУ від 03.11.2021 р. №1147), що дозволило звести до єдиного знаменника вартість усіх категорій земель.

Застосування сучасних хмарних геоінформаційних сервісів (WebGIS) дозволило виявити критичну загальнонаціональну проблему: із 29 971 населеного пункту України 14 197 (майже 47,4%) функціонують із простроченою оціночною базою. Для Сумської області, де розташований об'єкт дослідження, цей макростатистичний показник є ще більш тривожним: із 1 490 населених пунктів регіону оновлення документації потребують 1 023 поселення (понад 68,6%). Фінансово-економічний аналіз показав, що вартість розробки кошторисної документації з НГО у Сумській області в середньому становить 30 167 грн, що є помірним показником порівняно з Київською областю (87 228 грн). Інвестиції Охтирської міської ради у розробку даної документації для села Сосонка (площею 103,4 га) є економічно надзвичайно доцільними, оскільки ці витрати повністю окупляться за рахунок зростання податкових надходжень вже протягом перших місяців наступного бюджетного року. Аналіз динаміки вартості ріллі довів, що лише за рахунок державних індексів інфляції базова вартість 1 га сільськогосподарських угідь на Сумщині зросла на 27,13% (з 26 793 грн у 2020 році до 34 061,67 грн у 2026 році).

У процесі обчислень для забезпечення максимальної юридичної точності станом на 2026 рік було сформовано та застосовано два різні математичні ланцюги кумулятивної індексації:

- Для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) враховано пільгову нульову індексацію за 2021–2022 роки. Загальний коефіцієнт склав: $1,0 * 1,0 * 1,051$ (за 2023 р.) $* 1,12$ (за 2024 р.) $* 1,08$ (2025 р.) $= 1,271$. Відтак, актуалізована вартість 1 гектара ріллі зросла з 26 793 грн до 34 061,67 грн.
- Для несільськогосподарських та інших земель застосовано повний ланцюг індексації: $1,1$ (за 2021 р.) $* 1,15$ (за 2022 р.) $* 1,051$ (за 2023 р.) $* 1,12$ (за 2024 р.) $* 1,08$ (за 2025 р.), що дало підсумковий коефіцієнт 1,608. Виходячи з чисельності наявного населення адміністративного центру громади — міста Охтирки (49 721 особа станом на 2026 рік), базова вартість 1 кв. м для земель житлової та громадської забудови була розрахована наступним

чином: $196 \text{ грн/м}^2 * 1,608 = 315,20 \text{ грн/м}^2$. Саме ця цифра стала основою для оцінки садибної забудови, що становить близько 100 дворів села Сосонка.

Геопросторовий аналіз макрорегіональних факторів підтвердив, що село Сосонка не входить до зони впливу великих міст не має загальнодержавного курортно-рекреаційного статусу та не належить до зон радіаційного забруднення. Враховуючи, що населення громади становить менше 50 тисяч осіб, внутрішня диференціація вартості здійснювалася методом бальної оцінки за 10 критеріями. Було враховано: відстань до центру громади (11,5 км), близькість до автодороги національного значення Н-12, наявність базової інфраструктури (школа 1-4 класів, газопровід), відсутність промислового забруднення та межування з лісовими масивами і природними озерами. За результатами картометричного моделювання в ГІС територію села площею 103,4 га було поділено на 5 оціночних районів. Обчислені локальні коефіцієнти продемонстрували такий розподіл економічної цінності: 1-й район - 0,976; 2-й район - 0,976; 3-й район (найбільш приваблива територія) - 1,128; 4-й район - 1,037; 5-й район (периферійна зона) - 0,915. Усі розраховані значення знаходяться в межах допустимого максимуму (до 1,5), що підтверджує правильність застосованої математичної моделі.

У кваліфікаційній роботі глибоко досліджено вплив цільового та фактичного використання ділянок на їхню фінальну вартість через систему коефіцієнтів:

- Для земель житлової забудови, що формують основу простору села, коефіцієнт встановлено на рівні 0,868. Для комерційних об'єктів (магазинів) цей показник дорівнює 2,5, а для закладів освіти (школа, дитсадок) — 0,7.
- Значну увагу приділено лісогосподарським та природоохоронним територіям. Для захисних лісів, рекреаційно-оздоровчих лісів склав 1,303 (з урахуванням коефіцієнта лісистості Лісостепу 1,4), а для експлуатаційних лісів — 0,771. Землі природно-заповідного фонду (поруч

із Гетьманським НПП та Климентівським заказником) оцінено з найвищим мультиплікатором 3,9 або 3,3.

- Сільськогосподарські угіддя територіально віднесено до Охтирського (08) природно-сільськогосподарського району із середнім балом бонітету ріллі 50. У межах населеного пункту ідентифіковано 6 агровиробничих груп ґрунтів (шифри 5б, 29в, 37г, 49г, 133д, 219), для кожної з яких обчислено індивідуальні показники. Це забезпечує максимальну податкову справедливість при оцінці особистих селянських господарств місцевих мешканців.

Було здійснено комплексний практичний розрахунок нормативної грошової оцінки земель села Сосонка станом на 2026 рік. На основі актуалізованих індексів інфляції (1,271 для сільськогосподарських та 1,608 для несільськогосподарських земель) обчислено проіндексовану базову вартість для всіх наявних категорій земель. Завдяки проведеному геопросторовому аналізу територію населеного пункту поділено на 5 оціночних районів та розраховано відповідні локальні просторові коефіцієнти. Сформована підсумкова математична модель та зведені розрахункові таблиці є повністю завершеним економічним базисом, який слугуватиме вихідною основою для генерації електронного обмінного XML-файлу та його подальшої державної реєстрації у Державному земельному кадастрі

Доведено, що виконання масової оцінки земель потребує передових геоінформаційних інструментів. У процесі роботи було зафіксовано нестабільність роботи глобальних серверів WebGIS, що підкреслило гостру необхідність використання автономних професійних комплексів. Просторовий аналіз, зонування на 5 районів та розрахунки атрибутів виконувалися у середовищі ArcGIS. Для топологічної перевірки та формування результатів застосовано український комплекс Digitals. З його допомогою створено фінальний електронний обмінний файл у форматі XML, який містить складну ієрархічну базу даних: від кореневого вузла LandsValuation до елементів опису адміністративної приналежності (Region, District, Rada), геометричних полігонів

оціночних районів (ValuationDistrict, Externals), а також просторових меж ґрунтів (AgroGroups, Bagr). Використання загальнодержавних систем кодування (КАТОТТГ — UA590401101500074705 та КВЦПЗ) гарантує безперешкодну інтеграцію нашого проєкту до державних баз даних.

Створена в межах кваліфікаційної роботи технічна документація має не лише академічне, а й глибоке практичне значення. Для забезпечення повноцінного економічного ефекту від реалізованого проєкту, Замовнику (Виконавчому комітету Охтирської міської ради) надаються такі обов'язкові рекомендації:

1. Процедура затвердження: Відповідно до статті 271 Податкового кодексу України, місцевій раді необхідно офіційно затвердити та оприлюднити дану технічну документацію суворо до 15 липня року, що передуює плановому бюджетному періоду. Недотримання цього дедлайну призведе до втрати громадою оновлених податкових надходжень ще на один рік.
2. Інтеграція в ДЗК: Після затвердження, електронний XML-файл, підписаний кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, повинен бути завантажений до Державного земельного кадастру. Це активує алгоритми системи, які дозволять автоматично, за допомогою просторового оверлею, генерувати витяги про НГО для будь-якої конкретної ділянки в селі Сосонка.
3. Оновлення речових прав: Введення в дію нової НГО створює законну підставу для ініціювання міською радою перегляду діючих договорів оренди земель комунальної власності. Сторонам необхідно укласти додаткові угоди із новими сумами орендних платежів, які обов'язково підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП), що юридично закріпить нові фінансові умови.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 20.03.2026)

2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 22.03.2026)
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13–17. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 25.03.2026)
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 27.03.2026)
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 30.03.2026)
6. Інтерактивна карта моніторингу стану проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України : геопортал WebGIS. URL: <https://app.webgis.ua/map/38b542f0-aa1c-44c6-b306-08ddd41acb59> (дата звернення: 06.04.2026)
7. Відомості про стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Набір відкритих даних / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру // Єдиний державний вебпортал відкритих даних. URL: <https://data.gov.ua/dataset/e306e6a5-eb59-4bc7-aa3e-fb8f12dd7599/resource/622ec05c-3c00-4083-b6b9-d9b63866edce> (дата звернення: 10.04.2026)
8. Про публічні закупівлі : Закон України від 25.12.2015 р. № 922-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19> (дата звернення: 20.04.2026)
9. Охтирська міська громада : довідкова інформація // Портал «Громади України». URL: <https://gromada.info/gromada/ohtyrska/> (дата звернення: 22.04.2026)
10. Держгеокадастр повідомляє про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2025 рік : Офіційне повідомлення від 20.01.2026 р. / Державна

служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2025-rik/> (дата звернення: 23.04.2026)

11. Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» : Постанова Кабінету Міністрів Української РСР від 23.07.1991 р. № 106 // Законодавство Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/106%D0%B0-91-%D0%BF#Text> (дата звернення: 24.04.2026)
12. Про проведення Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 р. № 105 // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення: 24.04.2026)
13. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін. ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге вид., стереотипне. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 336 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2011/KADASTR_2006.pdf (дата звернення 25.04.2026)
14. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI // Законодавство Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 25.04.2026)
15. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 26.04.2026)

16. Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги : Закон України від 05.10.2017 р. № 2155-VIII // Законодавство Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Законодавство Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 28.04.2026).
18. Токачевська О. Є. ГІС-технології в землеустрої. Науковий вісник Національного аерокосмічного університету ім. М.Є. Жуковського «ХАІ». Серія : Екологічна безпека та природокористування (13.1.2014). С. 168-179. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4b4e849c-5a04-484b-8daf-59e6cc2d83ed/content> (дата звернення 29.04.2026)
19. Три погляди на ArcGis і їх загальна характеристика // Studfile. URL: <https://studfile.net/preview/7001075/> (дата звернення: 05.05.2026)
20. Борденюк О. В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення// Європейський вибір України, розвиток науки та національна безпека в реаліях масштабної військової агресії та глобальних викликів XXI століття (до 25-річчя Національного університету «Одеська юридична академія» та 175-річчя Одеської школи права) : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 17 червня 2022 р.) / за заг. ред. С. В. Ківалова. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. Т. 1. С. 662–665 URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/fd7c229b-59f5-44bc-8ab0-2b846b35d6d7/content#page=662> (дата звернення 12.05.2026)
21. Про затвердження Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад : Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 26.11.2020 р. № 290 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0290914-20#Text> (дата звернення: 13.05.2026)

22. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 р. № 554-IX // Законодавство Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення: 13.05.2026)
23. Деякі питання застосування Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 р. № 1259 // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1259-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.05.2026)
24. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Методичні вказівки до виконання кваліфікаційної роботи магістра. Київ.: КНУБА, 2025. – 48 с. (дата звернення: 15.03.2026)

Додаток 1

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

- 1.1 Загальна інформація
- 1.2 Продовження загальної інформації
2. Нормативно-правове регулювання нормативної грошової оцінки земель в Україні
3. Методологія розрахунку нормативної грошової оцінки
4. Стан забезпечення населених пунктів України актуальною нормативною грошовою оцінкою
5. Динаміка базових показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у Сумській області
6. Середня вартість розробки документації з НГО в Україні
7. Ситуаційна схема розташування села Сосонка
8. Загальна характеристика села Сосонка та стан використання земель
9. Вибір та обґрунтування базової вартості одного м² ріллі та капіталізованого рентного доходу
10. Визначення коефіцієнтів K_{M1} , K_{M2} , K_{M3} та K_{M4}
11. Аналіз інформації щодо агровиборничих груп ґрунтів та даних щодо бонітету
12. Просторове моделювання та розрахунок коефіцієнта K_{MC}
13. Схема оціночних районів села Сосонка та розрахунок коефіцієнта K_{M4}
14. Розрахунок НГО для всіх земель окрім сільськогосподарських угідь без врахування цільового призначення
- 14.1 Розрахунок НГО для всіх земель окрім сільськогосподарських угідь без врахування цільового призначення (продовження)
15. Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь
16. Формування електронного обмінного документа та внесення відомостей про НГО до Державного земельного кадастру
17. Застосування гіс-технологій при здійсненні НГО
18. Висновки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА				
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	Тема: « <u>Нормативна грошова оцінка земель с. Сосонка Охтирської міської територіальної громади Охтирського району Сумської області</u> »				
Виконав	Тимко А. В.								
Консультант	Манцевич Ю. М.								
Керівник	Петраковська О.С.								
Зав.каф.	Петраковська О.С.				КНУБА ГІСУТ група ЗіКм-24				
					Літ. Арк. Аркушів 78 20				

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

1

АКТУАЛЬНІСТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ	ОНОВЛЕННЯ ДАНИХ НГО МАЄ ВАЖЛИВЕ ЗНАЧЕННЯ, АДЖЕ ЇХНІ РЕЗУЛЬТАТИ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ СТАВОК ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ, ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, РОЗМІРУ ДЕРЖАВНОГО МИТА ТА СЛУГУЮТЬ ІНСТРУМЕНТОМ ЕКОНОМІЧНОГО СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ.
МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ	РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. СОСОНКА, ЩО РОЗТАШОВАНЕ НА ТЕРИТОРІЇ ОХТИРСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ. РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ	ЗЕМЛІ С. СОСОНКА ОХТИРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ	НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ УСІХ КАТЕГОРІЙ ТА ФОРМ ВЛАСНОСТІ В МЕЖАХ СЕЛА СОСОНКА

ПРОДОВЖЕННЯ ЗАГАЛЬНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

ЗАДАЧІ ДОСЛІДЖЕННЯ	ПРОАНАЛІЗУВАТИ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ, ВКЛЮЧАЮЧИ КЛЮЧОВІ ЗАКОНИ ТА ЧИННІ МЕТОДИКИ; ПРОВЕСТИ АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ С. СОСОНКА, БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ФАКТОРІВ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ; ОБҐРУНТУВАТИ ТА ВИЗНАЧИТИ БАЗОВУ ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА РІЛЛІ, А ТАКОЖ ПРОВЕСТИ ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ РОЗРАХУНКУ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ; ЗДІЙСНИТИ БЕЗПОСЕРЕДНІЙ РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. СОСОНКА ПРОАНАЛІЗУВАТИ ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ; ОПИСАТИ ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО НГО ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ (ДЗК); ОБҐРУНТУВАТИ ТА ПРОДЕМОНСТРУВАТИ ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ
МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ	СИСТЕМНИЙ ТА ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ДЛЯ ВИВЧЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ЩОДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ. МОНОГРАФІЧНИЙ ТА ДОКУМЕНТАЛЬНИЙ МЕТОДИ ДЛЯ АНАЛІЗУ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ВИХІДНИХ ПОКАЗНИКІВ ТЕРИТОРІЇ. МАТЕМАТИЧНО-РОЗРАХУНКОВИЙ МЕТОД ДЛЯ БЕЗПОСЕРЕДНЬОГО ОБЧИСЛЕННЯ БАЗОВОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ ТА КОЕФІЦІЄНТІВ.
СТРУКТУРА КВАЛІФІКАЦІЙН ОЇ РОБОТИ	ВКЛЮЧАЄ ВСТУП, П'ЯТЬ ОСНОВНИХ РОЗДІЛІВ, ЯКІ ПОСЛІДОВНО ОХОПЛЮЮТЬ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ТА МЕТОДОЛОГІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ, ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ НГО В УКРАЇНІ, РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТІВ, ТА ЗАГАЛЬНУ ХАРАКТЕРИСТИКУ ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ, БЕЗПОСЕРЕДНЄ ОФОРМЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НГО, ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НГО ТА ЗАСТОСУВАННЯ ГІС ТЕХНОЛОГІЙ, А ТАКОЖ ВИСНОВКИ, СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ДОДАТКИ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

2

	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПИТАННЯ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ
КОДЕКСИ	ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 25.10.2001 № 2768-III СТ. 206	РЕГУЛЮЄ ЗАГАЛЬНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ВИКОРИСТАННЯ НГО ДЛЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ
	ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 02.12.2010 № 2755-VI (СТ. 271, 286, 289)	БАЗА ОПОДАТКУВАННЯ — НГО З УРАХУВАННЯМ КОЕФІЦІЄНТА ІНДЕКСАЦІЇ ІНДЕКСАЦІЯ ПРОВОДИТЬСЯ ЩОРІЧНО ДЕРЖГЕОКАДАСТРОМ.
ЗАКОНИ	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» ВІД 11.12.2003 № 1378-IV (СТ. 13, 18, 20, 23)	ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ, ВИДИ ОЦІНКИ (НОРМАТИВНА ТА ЕКСПЕРТНА), СУБ'ЄКТІВ, ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ, ОБОВ'ЯЗКОВІСТЬ НГО ДЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ ТА ОРЕНДИ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ МАЙНА, МАЙНОВИХ ПРАВ ТА ПРОФЕСІЙНУ ОЦІНОЧНУ ДІЯЛЬНІСТЬ В УКРАЇНІ» ВІД ВІД 12.07.2001 № 2658-III	ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ, РЕГУЛЮЄ ДІЯЛЬНІСТЬ СУБ'ЄКТІВ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ВСТАНОВЛЮЄ ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ В УКРАЇНІ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ВІД 22.05.2003 № 858-IV	РЕГУЛЮЄ РОЗРОБКУ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НГО
ПОСТАНОВИ	ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК» ВІД 03.11.2021 № 1147	УНІФІКОВАНА МЕТОДИКА РОЗРАХУНКУ НГО ДЛЯ ВСІХ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ (ФОРМУЛА: ПЛОЩА × РЕНТНИЙ ДОХІД × КОЕФІЦІЄНТИ). ЗАМІНИЛА ОКРЕМІ МЕТОДИКИ ДЛЯ С/Г ЗЕМЕЛЬ, НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

АНАЛІЗ СТАНУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ АКТУАЛЬНОЮ НОРМАТИВНОЮ ГРОШОВОЮ ОЦІНКОЮ

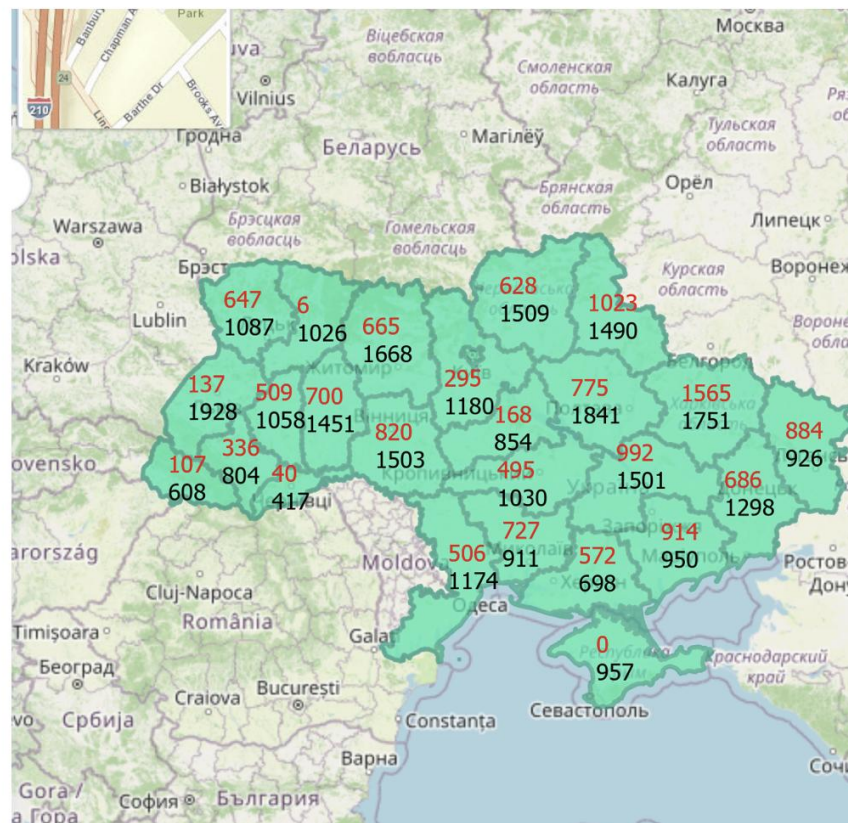
- ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ СТАНОВИТЬ 29 971 ОДИНИЦЮ.
- ПОТРЕБУЮТЬ НЕГАЙНОГО ОНОВЛЕННЯ НГО — 14 197 НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, ЩО СКЛАДАЄ МАЙЖЕ ПОЛОВИНУ (47,4%) ВІД ЗАГАЛЬНОЇ КІЛЬКОСТІ.

КРИТИЧНИЙ СТАН У СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ:

- ІЗ 1 490 НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ РЕГІОНУ 1 023 (АБО 68,6%) МАЮТЬ ПРОСТРОЧЕНУ ОЦІНКУ.
- ЦЕ ПРЯМО ПОРУШУЄ ЗАКОНОДАВЧУ ВИМОГУ ЩОДО ОБОВ'ЯЗКОВОГО ОНОВЛЕННЯ НГО КОЖНІ 5-7 РОКІВ.

ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ДЛЯ ГРОМАД:

- ВИКОРИСТАННЯ ЗАСТАРІЛИХ БАЗ ОПОДАТКУВАННЯ (ЯК У ВИПАДКУ С. СОСОНКА З ОЦІНКОЮ 2011 РОКУ) ПРИЗВОДИТЬ ДО СУТТЄВОГО НЕДООТРИМАННЯ КОШТІВ ДО МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ.
- ПРОСТА ІНДЕКСАЦІЯ СТАРИХ НОРМАТИВІВ НЕ ВІДОБРАЖАЄ СУЧАСНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ТА РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ ТЕРИТОРІЙ.



АКТУАЛЬНІСТЬ РЕЗУЛЬТАТІВ НГО ПО
УКРАЇНІ (ДЖЕРЕЛО ПОРТАЛ WEBGIS)

ДИНАМІКА БАЗОВИХ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ

ВИД СІЛЬСЬКО ГОСПОДА РСЬКИХ УГІДЬ	БАЗОВИ Й НОРМАТ ИВ (2020 Р.), ГРН/ГА	АКТУАЛІ ЗОВАНИЙ ПОКАЗН ИК (2026 Р.), ГРН/ГА	АБСОЛЮ ТНИЙ ПРИРІСТ, ГРН	ВІДНОСН ИЙ ПРИРІСТ
РІЛЛЯ ТА ПЕРЕЛОГ И	26 793,00	34 061,67	+ 7 268,67	+ 27,13 %
БАГАТОРІ ЧНІ НАСАДЖЕ ННЯ	49 904,86	63 443,53	+ 13 538,67	+ 27,13 %
СІНОЖАТІ	6 522,33	8 291,78	+ 1 769,45	+ 27,13 %
ПАСОВИ ЩА	4 674,23	5 942,30	+ 1 268,07	+ 27,13 %

ДИНАМІКА НГО С/Г УГІДЬ 2020-2026

РЕГІОНИ З НАЙВИЩОЮ
ЦІННІСТЮ ҐРУНТІВ:

1. ЧЕРКАСЬКА – **47 774 ГРН/ГА**
2. ЧЕРНІВЕЦЬКА – **42 288 ГРН/ГА**
3. ХАРКІВСЬКА – **40 983 ГРН/ГА**

РЕГІОНИ З НАЙНИЖЧОЮ
ЦІННІСТЮ ҐРУНТІВ:

1. ЖИТОМИРСЬКА – **27 220 ГРН/ГА**
2. ЛЬВІВСЬКА – **27 323 ГРН/ГА**
3. ВОЛИНСЬКА – **27 722 ГРН/ГА**

СУМСЬКА ОБЛАСТЬ ЗАЙМАЄ
СЕРЕДНЮ ПОЗИЦІЮ В
РЕЙТИНГУ ВАРТОСТІ
ЗЕМЕЛЬ ПО УКРАЇНІ

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НГО В УКРАЇНІ

6

РЕГІОНИ З НАЙВИЩОЮ ВАРТІСТЮ ПОСЛУГ:

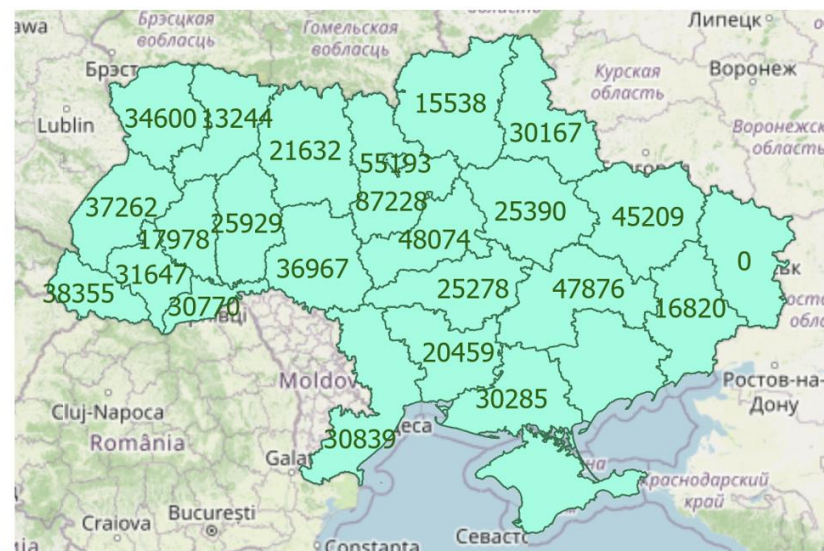
1. КИЇВСЬКА ОБЛ. — **87 228 ГРН.**
2. М. КИЇВ — **55 193 ГРН.**
3. ЧЕРКАСЬКА ОБЛ. — **48 074 ГРН.**
4. ДНІПРОВСЬКА ОБЛ. — **47 876 ГРН.**
5. ХАРКІВСЬКА ОБЛ. — **45 209 ГРН.**

РЕГІОНИ З НАЙНИЖЧОЮ ВАРТІСТЮ ПОСЛУГ:

1. РІВНЕНСЬКА ОБЛ. — **13 244 ГРН.**
2. ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛ. — **15 538 ГРН.**
3. ЛУГАНСЬКА ОБЛ. ТА АР КРИМ — **0 ГРН**
(ЧЕРЕЗ ОБ'ЄКТИВНУ НЕМОЖЛИВІСТЬ
ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ТА ВІДСУТНІСТЬ
ДОСТУПУ ДО РЕЄСТРІВ)

ФОКУС ДОСЛІДЖЕННЯ — СУМСЬКА ОБЛАСТЬ (С. СОСОНКА):

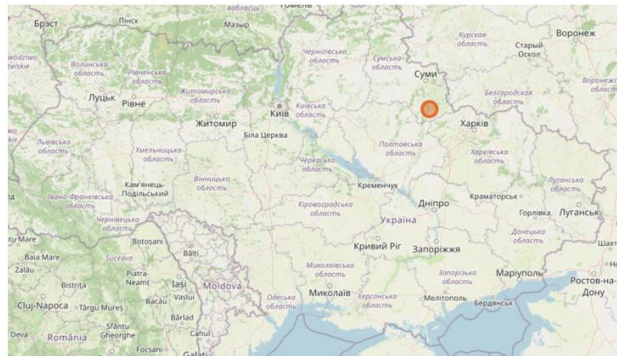
СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ У РЕГІОНІ: **30 167 ГРН.**
РІВЕНЬ ЦІН: ПОМІРНИЙ, НАБЛИЖЕНИЙ ДО
ЗАГАЛЬНОНАЦІОНАЛЬНОГО СЕРЕДНЬОГО
ПОКАЗНИКА



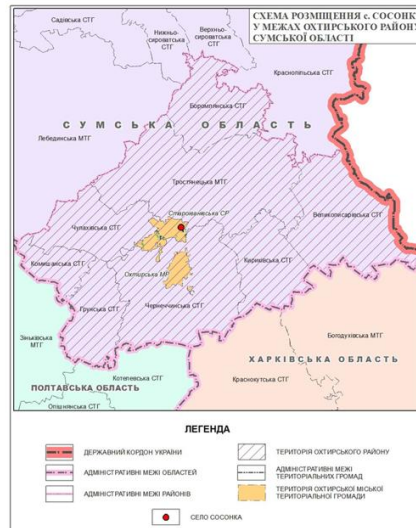
ВАРТІСТЬ РОЗРОБКИ НГО ЗА ОБЛАСТЯМИ (ДЖЕРЕЛО
ПОРТАЛІ WEBGIS)

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ СЕЛА СОСОНКА

РОЗТАШУВАННЯ С. СОСОНКА В
МЕЖАХ УКРАЇНИ



РОЗМІЩЕННЯ С.
СОСОНКА У МЕЖАХ
ОХТИРСЬКОГО РАЙОНУ
СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ



СУПУТНИКОВИЙ ЗНІМОК С.
СОСОНКА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



- СЕЛО СОСОНКА



МЕЖІ СЕЛА СОСОНКА

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛА СОСОНКА ТА СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

8

КАТЕГОРІЯ	ПОКАЗНИК	ХАРАКТЕРИСТИКА
АДМІНІСТРАТИВНИЙ СТАТУС	СЕЛО У СКЛАДІ ГРОМАДИ	ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОХТИРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ПОЛОЖЕННЯ В СИСТЕМІ РОЗСЕЛЕННЯ	ВІДСТАНЬ ДО ЦЕНТРУ	РОЗТАШОВАНЕ НА ВІДСТАНІ 11,5 КМ НА ПІВНІЧ ВІД АДМІНІСТРАТИВНОГО ЦЕНТРУ ГРОМАДИ – МІСТА ОХТИРКА
	ТРАНСПОРТ	СПОЛУЧЕННЯ ВІДБУВАЄТЬСЯ ЧЕРЕЗ НАЦІОНАЛЬНУ АВТОДОРОГУ ДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ Н-12 (ПОЛТАВА – СУМИ)
ДЕМОГРАФІЧНІ ТА ЖИТЛОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ	НАСЕЛЕННЯ	НАЛІЧУЄ 214 ОСІБ (СТАНОМ НА 01.01.2022)
	ЖИТЛОВИЙ ФОНД	ПРЕДСТАВЛЕНИЙ ВИКЛЮЧНО САДИБНОЮ ЗАБУДОВОЮ І НАЛІЧУЄ БЛИЗЬКО 100 ДВОРІВ
	ВИРОБНИЦТВО	ВІДСУТНІ ВИРОБНИЧІ ОБ'ЄКТИ , ЩО СВІДЧИТЬ ПРО РЕКРЕАЦІЙНО-ЖИТЛОВИЙ ХАРАКТЕР ПОСЕЛЕННЯ
СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ПОСЛУГИ	ОСВІТА	НАЯВНІ ОБ'ЄКТИ: ШКОЛА (1-4 КЛАСИ) ТА ДИТЯЧИЙ САДОК
	МЕДИЦИНА	ВІДСУТНІ АМБУЛАТОРІЇ ПЕРВИННОЇ МЕДИЧНОЇ ДОПОМОГИ
	КОМЕРЦІЯ	Є ЗАКЛАДИ З НАДАННЯ КОМЕРЦІЙНИХ ПОСЛУГ (МАГАЗИНИ)
ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА	ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	СЕЛО ПОВНІСТЮ ЕЛЕКТРИФІКОВАНЕ ТА ГАЗОФІКОВАНЕ
	ПРОБЛЕМНІ ЗОНИ	ВІДСУТНЄ ЦЕНТРАЛІЗОВАНЕ ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ
ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ	ВОДНІ РЕСУРСИ	У ПІВНІЧНІЙ ЧАСТИНІ СЕЛА УТВОРЕНО КАСКАД З ПРИРОДНИХ ОЗЕР
	ПРИРОДООХОРОННІ ОБ'ЄКТИ	НА ПІВДЕНЬ: КЛИМЕНТІВСЬКИЙ ГІДРОЛОГІЧНИЙ ЗАКАЗНИК ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ. НА ЗАХІД: ГЕТЬМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ПРИРОДНИЙ ПАРК
	ЛІСОВІ МАСИВИ	ВЗДОВЖ ПІВНІЧНОЇ МЕЖІ ПРОСТЯГАЮТЬСЯ ВЕЛИЧЕЗНІ ЛІСОВІ МАСИВИ , ЩО СТВОРЮЄ СПРИЯТЛИВІ ПРИРОДНІ УМОВИ ДЛЯ ПРОЖИВАННЯ

ВИБІР ТА ОБГРУНТУВАННЯ БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО М² РІЛЛІ ТА КАПІТАЛІЗОВАНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ

9

ЗГІДНО З ДОДАТКОМ 1 ДО МЕТОДИКИ,
БАЗОВИЙ НОРМАТИВ $H_{рд}$ СТАНОМ НА
01.01.2026 Р. ДЛЯ М. ОХТИРКА
СТАНОВИТЬ **196/М²**

$H_{рд}$ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ,
ГРОМАДСЬКОЇ ТА ІНШИХ
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ПРИЗНАЧЕНЬ СТАНОМ НА 01.01.2026 Р.
СТАНОВИТЬ **196 ГРН/М² × 1,0 ×
1,1 × 1,15 × 1,051 = 315,20 ГРН/М²**

ЦЕЙ ПОКАЗНИК **315,20 ГРН/М²**
ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ ЯК БАЗОВА
ВАРТІСТЬ ДЛЯ ПОДАЛЬШОГО
РОЗРАХУНКУ НГО.

$H_{рд}$ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО, ПЗФ,
ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ІНШИХ
СПЕЦІАЛЬНИХ ПРИЗНАЧЕНЬ
ПРИЙМАЄТЬСЯ ВІДПОВІДНО ДО
ДОДАТКУ 2 МЕТОДИКИ З
УРАХУВАННЯМ КОЕФІЦІЄНТІВ
ІНДЕКСАЦІЇ ТА НАВОДИТЬСЯ У
ТАБЛИЦІ

КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	$H_{рд}$ ГРИВЕНЬ ЗА ГЕКТАР (СТАНОМ НА 01.01.2020 Р.)	КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ ЗА 2021, 2022 РОКИ	КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ ЗА 2023 РІК	КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ ЗА 2024 РІК	КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ ЗА 2025 РІК	$H_{рд}$ ГРИВЕНЬ ЗА ГЕКТАР(С ТАНОМ НА 01.01.2026 Р.)
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ УГІДДЯ	27 520	1,0	1,051	1,12	1,08	34 985,89
РІЛЛЯ	26 793	1,0	1,051	1,12	1,08	63 444,75
ІНШІ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	27 520	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	44 257,15
ЗЕМЛІ ПЗФ О ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	73 815	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	118 707,90
ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	47 081	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	75 714,78
ЗЕМЛІ ІСТОРИКО- КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	74 566	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	119 915,65
ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	5 976	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	9 609,8
ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ	13 210	1,1×1,15	1,051	1,12	1,08	21 244,07

ВИЗНАЧЕННЯ КОЕФІЦІЄНТІВ K_{M1} , K_{M2} , K_{M3} та K_{M4}

10

K_{M1} — КОЕФІЦІЄНТ ВПЛИВУ ВЕЛИКИХ МІСТ. ПРИЙМАЄТЬСЯ ВІДПОВІДНО ДО П.6 ТА ДОДАТКУ 3 МЕТОДИКИ

K_{M2} — КОЕФІЦІЄНТ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦІЙНОГО ЗНАЧЕННЯ. ПРИЙМАЄТЬСЯ ДЛЯ ТЕРИТОРІЙ ОКРЕМИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО П.7 ТА ДОДАТКУ 4 МЕТОДИКИ

K_{M3} — КОЕФІЦІЄНТ РАДІАЦІЙНОГО ЗАБРУДНЕННЯ. ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ЗГІДНО З П. 8 ТА ДОДАТКОМ 5 УНІФІКОВАНОЇ МЕТОДИКИ

K_{M4} — КОЕФІЦІЄНТ ЗОНАЛЬНИХ ФАКТОРІВ МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ. ЗГІДНО З ПОЛОЖЕННЯМИ УНІФІКОВАНОЇ МЕТОДИКИ РОЗРАХОВУЄТЬСЯ НА ОСНОВІ БАЛЬНОЇ ОЦІНКИ (ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ, ЕКОЛОГІЯ, ІНФРАСТРУКТУРА, ПРИВАБЛИВІСТЬ СЕРЕДОВИЩА)

НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ НЕ МАЄ РЕКРЕАЦІЙНОГО СТАТУСУ, РАДІАЦІЙНОГО ЗАБРУДНЕННЯ ТА НЕ ВХОДИТЬ ДО ЗОНИ ВПЛИВУ ВЕЛИКИХ МІСТ, ПОКАЗНИКИ K_{M1} , K_{M2} , $K_{M3} = 1,0$. ВНУТРІШНЯ ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ВАРТОСТІ ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ ВИКЛЮЧНО КОЕФІЦІЄНТОМ K_{M4} , ЯКИЙ ДЛЯ 5-ТИ ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ СЕЛА СТАНОВИТЬ ВІД **0,915** ДО **1,128**

АНАЛІЗ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ ТА ДАНИХ ЩОДО БОНІТЕТУ

11

ВІДПОВІДНО ДО ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО РАЙОНУВАННЯ УКРАЇНИ, СЕЛО
СОСОНКА ЗНАХОДИТЬСЯ В МЕЖАХ ОХТИРСЬКОГО (08) ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО

**ПЕРЕЛІК АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ ТА ЇХ БАЛІВ БОНІТЕТУ ЗА
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ УГІДДЯМИ
(ДЛЯ ОХТИРСЬКОГО (08) ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
РАЙОНУ)**

ШИФРИ АГРОГРУП ҐРУНТІВ	БАЛИ БОНІТЕТУ (Б _{АГР})			
	РІЛЛЯ	БАГАТОРІЧ НІ НАСАДЖЕН НЯ	СІНОЖАТ І	ПАСОВИ ЩА
5Б	12	20	33	9
29В	21	25	33	32
37Г	18	46	33	32
49Г	31	46	28	32
133Д	32	22	43	34
219	50	46	33	7

**СЕРЕДНІЙ БАЛ БОНІТЕТУ ҐРУНТІВ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ДЛЯ
ОХТИРСЬКОГО (08) ПРИРОДНО-
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО РАЙОНУ**

КАТЕГОРІЯ УГІДЬ	СЕРЕДНІЙ БАЛ БОНІТЕТУ (Б _{ЦСТР})
РІЛЛЯ, ПЕРЕЛОГИ	50
БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ	46
СІНОЖАТІ	33
ПАСОВИЩА	32

**АГРОВИРОБНИЧІ ГРУПИ ҐРУНТІВ В
МЕЖАХ С. СОСОНКА**

ШИФР АГРОГРУП	ГРУПИ ҐРУНТІВ
5Б	ДЕРНОВО-ПІДЗОЛИСТІ ТА ДЕРНОВІ НЕОГЛЕСНІ І ГЛЕЮВАТІ ГЛИНИСТО-ПІЩАНІ ҐРУНТИ НА ПІЩАНИХ ВІДКЛАДАХ
29В	ЯСНО-СІРІ І СІРІ ОПІДЗОЛЕНІ СУПІЩАНІ ҐРУНТИ
37Г	ЯСНО-СІРІ І СІРІ ОПІДЗОЛЕНІ СЛАБО ЗМИТІ ЛЕГКОСУГЛИНКОВІ ҐРУНТИ
49Г	ТЕМНО-СІРІ ОПІДЗОЛЕНІ РЕГРАДОВАНІ ҐРУНТИ ТА ЧОРНОЗЕМИ ОПІДЗОЛЕНІ І РЕГРАДОВАНІ СЛАБО ЗМИТІ ЛЕГКОСУГЛИНКОВІ
133Д	ЛУЧНІ ҐРУНТИ ТА ЇХ СЛАБОСОЛОНЦЮВАТІ І СЛАБООСОЛОДЛІ ВІДМІНИ СЕРЕДНЬОСУГЛИНКОВІ
219	СУЧАСНІ РУСЛОВІ ВІДКЛАДИ

ПРОСТОРОВЕ МОДЕЛЮВАННЯ ТА РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА $K_{\text{мц}}$

ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{псгр}} * B_{\text{агр}} * B_{\text{псгр}}$$

ЗДІЙСНЕНО ВЕКТОРИЗАЦІЮ 6 КОНТУРІВ
АГРОГРУП ҐРУНТІВ (ШИФРИ 5Б, 29В, 37Г, 49Г, 133Д,
219)

КОЖНОМУ ПОЛІГОНУ В РЕЛЯЦІЙНІЙ БАЗІ
ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ ПРИСВОЄНО
ВІДПОВІДНИЙ ІНДИВІДУАЛЬНИЙ БАЛ
БОНІТЕТУ (ВІД 12 ДО 50) ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦІЇ
РОЗРАХУНКІВ

ДЛЯ ІНШИХ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

КАТЕГОРІЯ $K_{\text{мц}}$	ЗНАЧЕННЯ
ЖИТЛОВА ТА ГРОМАДСЬКА ЗАБУДОВА	0,868
ЛІСОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИЗНАЧЕННЯ	1,303 (ЗАХИСНІ) 0,771 (ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ)
ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНИЙ ФОНД	3,9 (НАЦІОНАЛЬНІ ПАРКИ) 3,3 (ІНШІ)
ВОДНИЙ ФОНД	1,0



КАРТОГРАМА АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП
ҐРУНТІВ

СХЕМА ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ СЕЛА СОСОНКА ТА РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА K_{M4}

13

ГОЛОВНІ ЦІНОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ СЕЛА

ТРАНСПОРТНА
ДОСТУПНІСТЬ:
БЛИЗЬКІСТЬ ДО
ТРАСИ Н-12 ТА М.
ОХТИРКА (11,5 КМ)

ІНФРАСТРУКТУРА
НАЯВНІСТЬ
ШКОЛИ (1-4
КЛАСИ)

ЕКОЛОГІЯ ТА РЕКРЕАЦІЯ:
МЕЖУВАННЯ З ЛІСОВИМИ
МАСИВАМИ, ОЗЕРАМИ ТА
ОБ'ЄКТАМИ ПЗФ

РЕЗУЛЬТАТИ ЕКОНОМІКОПЛАНУВАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ

№ зони	ЗНАЧЕННЯ K_{M4}
1	0,976
2	0,976
3	1,128
4	1,037
5	0,915



СХЕМА ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ С.
СОСОНКА

**РОЗРАХУНОК НГО ДЛЯ ВСІХ ЗЕМЕЛЬ ОКРІМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ
БЕЗ ВРАХУВАННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

14

КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ОДИНИЦЯ ВИМІРУ	Н _{рд} * 1,608	КМ ₄	К _{мц}	Ц _н (БЕЗ К _{цп})	Ц _н
ДЛЯ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	ГРН/М²	44 257,15	1,00	0,781	34 564,83	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ, ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НЕ ВІДНЕСЕНІ ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ЗА ОСНОВНИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ	ГРН/М²	315,20	0,976	0,868	266,99	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
1 ОЦІНОЧНИЙ РАЙОН	ГРН/М²	315,20	0,976	0,868	266,99	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
2 ОЦІНОЧНИЙ РАЙОН	ГРН/М²	315,20	0,976	0,868	266,99	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
3 ОЦІНОЧНИЙ РАЙОН	ГРН/М²	315,20	1,128	0,868	308,61	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
4 ОЦІНОЧНИЙ РАЙОН	ГРН/М²	315,20	1,037	0,868	283,70	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
5 ОЦІНОЧНИЙ РАЙОН	ГРН/М²	315,20	0,915	0,868	250,34	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)

НГО ДЛЯ ВСІХ ЗЕМЕЛЬ ОКРІМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ БЕЗ ВРАХУВАННЯ ЦІЛЬОВОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ (К_{цп}) СТАНОМ НА 1.01.2026

**РОЗРАХУНОК НГО ДЛЯ ВСІХ ЗЕМЕЛЬ ОКРІМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ БЕЗ
ВРАХУВАННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ПРОДОВЖЕННЯ)**

14-1

ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	ГРН/М²	7,57	1,000	0,900	6,81	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	ГРН/М²	11,99	1,000	0,800	9,59	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ БІОСФЕРНИХ ЗАПОВІДНИКІВ	ГРН/М²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ ЗАПОВІДНИКІВ	ГРН/М²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ НАЦІОНАЛЬНИХ ПРИРОДНИХ ПАРКІВ	ГРН/М²	11,87	1,000	3,900	46,29	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ІНШИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	ГРН/М²	11,87	1,000	3,300	39,17	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ - ЛІСИ ПРИРОДООХОРОННОГО, НАУКОВОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ; РЕКРЕАЦІЙНО-ОЗДОРОВЧІ ЛІСИ; ЗАХИСНІ ЛІСИ	ГРН/М²	0,96	1,000	1,303	1,25	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ - ЛІСИ ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ	ГРН/М²	0,96	1,000	0,771	0,74	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ (ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІЗ ВОДНИМИ ОБ'ЄКТАМИ ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ)	ГРН/М²	2,12	1,000	1,200	2,54	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ (ДЛЯ ІНШИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК)	ГРН/М²	2,12	1,000	1,000	2,12	× К _{цп} (ДОДАТОК 8 МЕТОДИКИ)

РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

15

ЛАНЦЮГ ІНДЕКСАЦІЇ: $1,0 \times 1,0 \times 1,051 \times 1,12 \times 1,08 = 1,271$

НОВА БАЗОВА ВАРТІСТЬ 1 ГА РІЛЛІ: $26\,793 \text{ ГРН} \times 1,271 = 34\,061,67 \text{ ГРН}$

НОВА БАЗОВА ВАРТІСТЬ ІНШИХ УГІДЬ (СІНОЖАТІ, ПАСОВИЩА): $27\,520 \text{ ГРН} \times 1,271 = 34\,985,89 \text{ ГРН}$

$$Ц_H = H_{\text{РД}} \times (K_{\text{ПСГР}} \times B_{\text{АГР}} / B_{\text{ПСГР}})$$

ДЛЯ КОЖНОЇ З ШЕСТИ РАНІШЕ
ІДЕНТИФІКОВАНИХ
АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ
ЗАСТОСОВАНО ІНДИВІДУАЛЬНИЙ БАЛ
БОНІТЕТУ (ВІД 7 ДО 50)

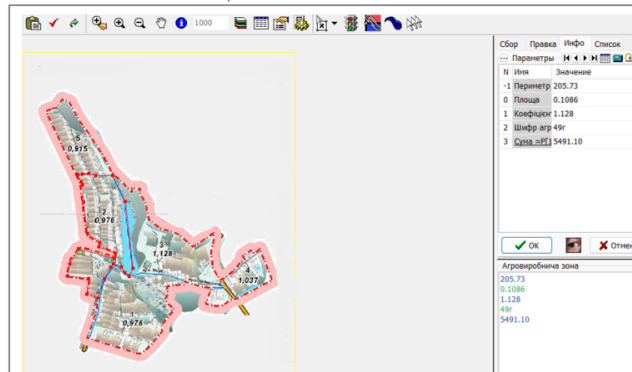
ШИФРИ АГРОГРУ П ҐРУНТІВ	ЦН (ГРН/ГА)			
	РІЛЛЯ	БАГАТОРІЧН І НАСАДЖЕНН Я	СІНОЖА ТІ	ПАСОВИЩ А
5Б	10 153,10	36 278,86	10 145,92	2 223,79
29В	17 767,93	45 348,58	10 145,92	7 906,81
37Г	15 229,65	83 441,38	10 145,92	7 906,81
49Г	26 228,85	83 441,38	8 608,66	7 906,81
133Д	27 074,94	39 906,75	13 220,44	8 400,99
219	42 304,59	83 441,38	10 145,92	1 729,61

НГО ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ СТАНОМ НА 1.01.2026

ФОРМУВАННЯ ЕЛЕКТРОННОГО ОБМІННОГО ДОКУМЕНТА ТА ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО НГО ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

16

ПРОЦЕС СТВОРЕННЯ XML



ГЕОМЕТРІЯ ОЦІНОЧНИХ
РАЙОНІВ ТА ПОКАЗНИКИ
НГО ПЕРЕДАЮТЬСЯ ДО
КАДАСТРУ ВИКЛЮЧНО
ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННИЙ
ОБМІННИЙ ДОКУМЕНТ
(XML)

ВАРТО ПАМ'ЯТАТИ, ЩО
ТІЛЬКИ ЗАРЕЄСТРОВАНА
НГО НАБУВАЄ
ЮРИДИЧНОЇ СИЛИ!

ОБОВ'ЯЗКОВІЙ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІДЛЯГАЮТЬ
ОБМЕЖЕННЯ У
ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ
(ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ
СМУГИ, САНІТАРНІ ЗОНИ)

ФОРМУВАННЯ XML-
ФАЙЛУ
(СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ
БЛОК
LANDSVALUATION)

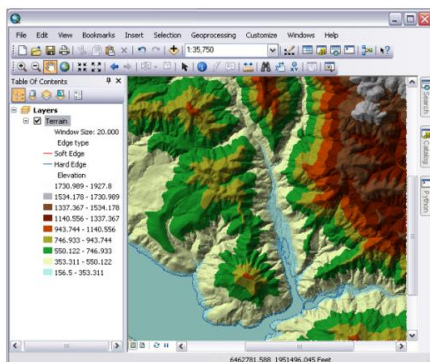
АВТОМАТИЧНА
ГЕНЕРАЦІЯ ВИТЯГУ З
ДЗК ПРО НГО

ПЕРЕВІРКА
КАДАСТРОВИМ
РЕЄСТРАТОРОМ У ДЗК

ВНЕСЕННЯ ДАНИХ
ПРО НГО ТА
ОБМЕЖЕННЯ ДО ДЗК

ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ НГО

17

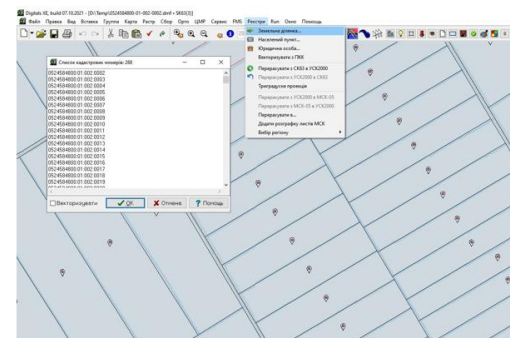


ARCGIS

ARCGIS – ЦЕ ІНТЕГРОВАНА ПЛАТФОРМА ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ (ГІС) ВІД КОМПАНІЇ ESRI, ЯКА ДОЗВОЛЯЄ СТВОРЮВАТИ, РЕДАГУВАТИ, АНАЛІЗУВАТИ ТА ПОШИРЮВАТИ ГЕОПРОСТОРОВІ ДАНІ

ОСНОВНІ МОЖЛИВОСТІ

- ПРОФЕСІЙНИЙ ГІС-ДОДАТОК ДЛЯ ВІЗУАЛІЗАЦІЇ, РЕДАГУВАННЯ ТА АНАЛІЗУ ДАНИХ. ДОЗВОЛЯЄ СТВОРЮВАТИ 2D КАРТИ ТА 3D СЦЕНИ
- ПЛАТФОРМА ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА СПІЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ІНФОРМАЦІЇ В МЕЖАХ ОРГАНІЗАЦІЇ, ЩО ПРАЦЮЄ В ХМАРІ ЧИ ЛОКАЛЬНО. ХМАРНИЙ ВЕБ-ГІС СЕРВІС ДЛЯ СПІЛЬНОЇ РОБОТИ, ЯКИЙ ДОЗВОЛЯЄ СТВОРЮВАТИ НА НАЛАШТОВУВАТИ КАРТИ, ДОДАТКИ ТА АНАЛІТИКУ



DIGITALS

DIGITALS — ЦЕ ПРОФЕСІЙНА УКРАЇНЬСЬКА ГЕОІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА (ГІС) ТА ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ КАРТОГРАФІЇ, ГЕОДЕЗІЇ І ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ОСНОВНІ МОЖЛИВОСТІ

- ПРОГРАМА ДОЗВОЛЯЄ СТВОРЮВАТИ ТОЧНІ ЦИФРОВІ КАРТИ ТА ПЛАНИ НА ОСНОВІ ГЕОДЕЗИЧНИХ ВИМІРЮВАНЬ І КОСМІЧНИХ ЗНІМКІВ
- СИСТЕМА АВТОМАТИЗУЄ ФОРМУВАННЯ ОБМІННИХ ФАЙЛІВ (XML) ТА РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА
- СОФТ ШВИДКО ІМПОРТУЄ ТА ОБРОБЛЯЄ ВИМІРИ З ЕЛЕКТРОННИХ ТАХЕОМЕТРІВ, GPS-ПРИЙМАЧІВ І ДРОНІВ

ВИСНОВКИ

ЗАСВОЄНО НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ
ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ
ПУНКТІВ.

ПРОАНАЛІЗОВАНО МАКРОЕКОНОМІЧНИЙ СТАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ АКТУАЛЬНОЮ ОЦІНОЧНОЮ БАЗОЮ ТА ДИНАМІКУ
ПОКАЗНИКІВ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ.

ВИКОНАНО ПРОСТОРОВЕ ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ
ТЕРИТОРІЇ НА П'ЯТЬ ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ

БУЛО РОЗРОБЛЕНО ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ З НОРМАТИВНОЇ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА СОСОНКА
ЗАСВОЄНО ОСНОВНІ ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЗУЛЬТАТІВ
ОЦІНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

ПОКРАЩЕНО НАВИЧКИ У ЗАСТОСУВАННІ СУЧАСНИХ
ІНФОРМАЦІЙНИХ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ (ARCGIS, DIGITALS) ПРИ
ПРОСТОРОВОМУ МОДЕЛЮВАННІ ТА ФОРМУВАННІ ЕЛЕКТРОННОГО
ОБМІННОГО XML-ДОКУМЕНТА