МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

ЗАТВЕРДЖУЮ:
Завідувач кафедри

_____В.А. Чудовська

«____»_____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ СЕЛА ДІГТЯРІ ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.

FEATURES OF CONDUCTING A REGULATORY MONETARY VALUATION OF LANDS USING THE EXAMPLE OF THE VILLAGE OF DEGTYARI, PRYLUTSKY DISTRICT, CHERNIGIV REGION.

Виконала:
студентка групи **ЗІК-23- П**
Геодезія та землеустрій
Землеустрій і кадастр
Ковган Богдана Сергіївна
Kovhan Bohdana Sergiyevna
Керівник: Ланко В.М

Київ 2026 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Відокремлений структурний підрозділ

«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри

_____ В.А. Чудовська

«____»_____ 2026 р.

З А В Д А Н Н Я

ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

Ковган Богдани Сергіївни

Тема роботи: «Особливості проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Дігтярі Прилуцького району Чернігівської області», затверджена наказом директора №_____ від ___ _____ 20___ року.

2. Керівник роботи: Ланко Валентина Миколаївна

3. Строк подання студентом роботи до захисту _____

_____

4. Зміст атестаційної роботи за розділами:

Р.1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Р.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ СТАНУ ЗЕМЕЛЬ СМТ ДІГТЯРІ

Р.3 ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. ДІГТЯРІ

Р.4 ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НГО ТА ЇХ ЕФЕКТИВНІСТЬ

Р.5 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

5. Графічний матеріал за розділами:

Р.2. 3 рисунка.

6. Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ СТАНУ ЗЕМЕЛЬ СМТ ДІГТЯРІ	
Розділ 3. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. ДІГТЯРІ	
Розділ 4. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НГО ТА ЇХ ЕФЕКТИВНІСТЬ	
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	
Висновки та список використаної літератури	
Графічні додатки	
Підготовка презентації	
Оформлення роботи, отримання рецензій, перевірка на плагіат	
Попередній захист роботи	
Захист роботи	

7. Консультанти розділів атестаційної випускової роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис

Дата видачі завдання «_____»_____20___ р.

Керівник _____ Ланко В.М

(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент _____ Ковган Б.С

(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary)	Ковган Богдана Сергіївна

до кваліфікаційної роботи бакалавра			
Назва ВНЗ	Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури		
Тема	Особливості проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Дігтярі Прилуцького району Чернігівської області		
Освітній ступень	бакалавр за освітньо-професійною програмою навчання		
Кафедра	Економіки, менеджменту та управління територіями		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Ланко В.М		
Консультант	к.е.н., ст.досл. Чудовська В.А.		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	Розділів	креслень формату А4
Розділ 1			
Розділ 2			
Розділ 3			
Розділ 4			
Висновки по роботі:			
Ключові слова:	нормативна грошова оцінка земель, селище Дігтярі, земельний кадастр, капіталізація рентного доходу, зональні коефіцієнти, локальні коефіцієнти, ГІС-технології, XML-файл.		
Keywords:	monetary land valuation, Dihtiari village, land cadastre, capitalization of rent income, zonal coefficients, local coefficients, GIS technologies, XML file.		

Укладач: _____/

Керівник: _____/

“__”_____20___ р.

ЗМІСТ

Вступ

Розділ 1. Теоретико-методологічні основи нормативної грошової оцінки земель в Україні

1.1. Поняття, принципи та значення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

1.2. Нормативно-правова база регулювання оціночної діяльності.

1.3. Методичні підходи до визначення НГО земель в сучасних умовах.

Розділ 2. Характеристика об'єкта дослідження та аналіз стану земель смт Дігтярі

2.1. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика території Прилуцького району.

2.2. Аналіз структури земельного фонду та категорій земель села Дігтярі.

2.3. Сучасний стан використання земель та інженерно-транспортна інфраструктура населеного пункту.

Розділ 3. Процедура проведення нормативної грошової оцінки земель с. Дігтярі

3.1. Збір та систематизація вихідних даних для проведення оцінки.

3.2. Розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту.

3.2.1 Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки в селищі Дігтярі

3.3. Економіко-планувальне зонування території та визначення локальних коефіцієнтів (Км2,Км3).

3.4. Визначення сукупного впливу локальних факторів на оцінку конкретних земельних ділянок.

Розділ 4. Практичне застосування результатів НГО та їх ефективність

4.1. Формування звіту про нормативну грошову оцінку земель.

4.2. Вплив результатів оцінки на нарахування земельного податку та орендної плати у місцевий бюджет.

4.3. Автоматизація розрахунків НГО із використанням ГІС-технологій.

Розділ 5. 5 Охорона навколишнього середовища

Висновок

Список використаних джерел

Додатки

ВСТУП3

Актуальність теми. В умовах реформування земельних відносин в Україні та децентралізації влади нормативна грошова оцінка (НГО) земель стає ключовим інструментом для наповнення місцевих бюджетів та забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів [1]. Для сільських населених пунктів, таких як село Дігтярі Прилуцького району, актуальність проведення НГО зумовлена необхідністю встановлення економічно обґрунтованого та справедливого розміру орендної плати, земельного податку та державного мита при здійсненні цивільно-правових угод із земельними ділянками [3].

Оновлення даних нормативної грошової оцінки на основі уніфікованої методики [5] дозволяє врахувати сучасні зміни у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, екологічному стані території, соціально-економічних умовах, а також рівні інвестиційної привабливості населеного пункту. Це, у свою чергу, сприяє підвищенню прозорості земельних відносин та ефективності управління територіальними ресурсами, що є критично важливим для сталого розвитку Срібнянської територіальної громади в умовах післявоєнного відновлення економіки [8].

Мета роботи полягає у дослідженні теоретичних засад та практичних особливостей проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту на прикладі села Дігтярі, а також у розробці пропозицій щодо вдосконалення процесу оцінки з використанням сучасних геоінформаційних систем.

Для досягнення мети було поставлено такі завдання:

опрацювати нормативно-правову базу та методичні підходи до проведення НГО земель населених пунктів [5, 7];

проаналізувати фізико-географічні та економічні характеристики села Дігтярі як об'єкта оцінки;

дослідити процедуру збору вихідних даних та формування оціночних районів на основі кадастрової інформації [4];

розрахувати базову вартість земель та визначити вплив локальних коефіцієнтів на кінцеву оцінку;

оцінити економічну ефективність впровадження результатів НГО для територіальної громади;

обґрунтувати можливості застосування геоінформаційних технологій (ГІС) у процесі оновлення та ведення даних нормативної грошової оцінки [12].

Об’єкт дослідження — процес організації та проведення нормативної грошової оцінки земель у межах населених пунктів.

Предмет дослідження — методика, етапи розрахунків та результати нормативної грошової оцінки земель села Дігтярі Прилуцького району Чернігівської області.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс методів: загальнонаукові методи аналізу та синтезу (для узагальнення теоретичних положень законодавства), статистичний метод (для обробки економічних показників регіону), картографічний метод (для візуалізації просторових характеристик території в системі координат УСК-2000), а також метод системного аналізу для оцінки сукупного впливу інфраструктурних та екологічних факторів на вартість земельних ділянок [11].

Наукова та практична цінність. Отримані результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування для актуалізації бази оподаткування та планування розвитку території. Практичне значення роботи полягає у можливості застосування запропонованих підходів землевпорядними організаціями під час розроблення технічної документації з НГО земель,

зокрема на територіях із наявністю об'єктів культурної спадщини та складних природних ландшафтів [10].

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

1.1. Поняття, принципи та значення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель — це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими державними стандартами та нормами [3]. На відміну від експертної оцінки, яка орієнтована на визначення ринкової вартості об’єкта, НГО є нормативним показником. Вона виступає базою для оподаткування та регулювання земельних відносин, забезпечуючи уніфікований підхід до оцінки активів у межах усієї країни [8].

Економічна сутність НГО полягає у визначенні потенційного доходу, який здатна приносити земельна ділянка протягом року за умови її раціонального та цільового використання. Цей дохід капіталізується за встановленою ставкою (традиційно в Україні цей показник становить 3%), що дозволяє отримати розрахункову вартість землі [11]. Важливо підкреслити, що згідно з чинною Методикою [5], НГО не відображає поточну кон'юнктуру ринку, а слугує стабільним економічним орієнтиром для державного регулювання та бюджетного планування.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (зокрема і селища Дігтярі) базується на комплексному аналізі даних Державного земельного кадастру, містобудівної документації (Генерального плану) та матеріалів інвентаризації земель [4, 6].

Основними принципами проведення НГО є:

Принцип цільового використання: оцінка безпосередньо залежить від виду функціонального використання ділянки (житлова забудова, землі промисловості, рекреаційне призначення тощо) [10].

Принцип комплексності: при розрахунках враховується сукупність факторів — від природно-кліматичних та інженерно-геологічних до соціально-економічних характеристик території.

Принцип диференціації: вартість земель варіюється залежно від територіального розташування ділянки (економіко-планувальне зонування) та її наближеності до інфраструктурних об'єктів.

Принцип періодичності: згідно із законодавством, оцінка земель у межах населених пунктів має оновлюватися не рідше ніж один раз на 5–7 років [3].

Принцип публічності: результати оцінки обов'язково затверджуються рішенням місцевої ради та оприлюднюються для забезпечення прозорості оподаткування [1].

Значення нормативної грошової оцінки: Для територіальної громади, до якої входить селище Дігтярі, проведення актуальної НГО виконує низку критично важливих функцій:

1. Фіскальна: формування бази для нарахування земельного податку та орендної плати, що є фундаментом фінансової спроможності громади [2].
2. Регуляторна: стимулювання власників до ефективного використання землі через диференціацію вартості залежно від якості та місця розташування ділянки.
3. Цивільно-правова: визначення розміру державного мита при спадкуванні, даруванні або укладенні інших угод, передбачених законом.
4. Інвестиційна: створення прозорих та зрозумілих умов для бізнесу щодо вартості землекористування на території селища.
5. Планувальна: використання даних оцінки як індикатора при розробленні стратегій розвитку територій та містобудівних проектів.

Окремо слід виділити роль сучасних технологій: сьогодні процес НГО невіддільний від впровадження геоінформаційних систем (ГІС). Це дозволяє не лише автоматизувати розрахунки, а й забезпечити високу точність просторового аналізу, що мінімізує ризики помилок у технічній документації [12].

Таким чином, нормативна грошова оцінка виступає інструментом досягнення балансу інтересів між державою, територіальною громадою та приватними землевласниками, забезпечуючи економічне підґрунтя для сталого розвитку земельних ресурсів.

1.2. Нормативно-правова база регулювання оціночної діяльності

Правове регулювання нормативної грошової оцінки (НГО) земель в Україні базується на системі взаємопов'язаних законодавчих та нормативно-правових актів, які визначають порядок її проведення, методичні підходи, вимоги до виконавців робіт, а також процедуру затвердження результатів. Дана система має чітку ієрархічну структуру.

Ключовими складовими нормативно-правової бази є:

1. Земельний кодекс України. Це базовий закон, який закріплює принцип платності використання землі. Згідно зі статтею 201, НГО використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати та інших обов'язкових платежів [1].
2. Закон України «Про оцінку земель». Визначає правові та організаційні засади оціночної діяльності. Стаття 18 цього Закону регламентує періодичність проведення оцінки земель населених пунктів (не рідше ніж один раз на 5–7 років) [3].

3. Податковий кодекс України. Регулює механізм практичного застосування НГО для нарахування податкових зобов’язань та встановлює порядок щорічної індексації оцінки залежно від рівня інфляції [2].

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Це основний методичний документ, що запровадив уніфікований підхід до оцінки земель усіх категорій. Методика базується на використанні базової вартості Бв та системи коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Кф [5].

5. Закон України «Про Державний земельний кадастр». Забезпечує правову основу для отримання вихідних даних (межі ділянок, угіддя, цільове призначення), без яких неможливе формування технічної документації [4].

6. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 435. Деталізує склад та зміст технічної документації, вимоги до оформлення пояснювальної записки та графічних матеріалів [7].

Процедурні аспекти проведення НГО для смт Дігтярі:

Замовник та виконавець: Замовником робіт виступає Срібнянська селищна рада. Виконавцями можуть бути лише суб’єкти господарювання, у штаті яких є сертифіковані інженери-землевпорядники та оцінювачі [10].

Джерела даних: Окрім ДЗК, активно використовується містобудівна документація (Генеральний план смт Дігтярі), що відповідає нормам Закону «Про регулювання містобудівної діяльності».

Експертиза та затвердження: Розроблена документація проходить обов'язкову державну експертизу землевпорядної документації. Кінцевим етапом є затвердження оцінки рішенням сесії селищної ради та внесення відомостей до Державного земельного кадастру [6].

Важливі аспекти застосування НГО в сучасних умовах:

З огляду на вимоги статті 18 Закону України «Про оцінку земель», проведення нової оцінки для селища Дігтярі є юридично необхідним, якщо термін дії попередньої документації вичерпано. Це дозволяє уникнути викривлення бази оподаткування та забезпечити актуальність фінансових показників громади.

Сучасні тенденції передбачають повну цифровізацію процесів. Результати НГО інтегруються з геоінформаційними системами (ГІС), що дозволяє автоматизувати видачу витягів через Публічну кадастрову карту [15]. Це значно підвищує прозорість земельних відносин та ефективність управління земельними ресурсами на місцевому рівні [12].

Отже, нормативно-правова база України забезпечує комплексне регулювання всіх етапів оцінки. Її неухильне дотримання є гарантією законності та економічної обґрунтованості результатів НГО земель населених пунктів.

1.3 Методичні підходи до визначення НГО земель в сучасних умовах

Сучасний методичний підхід до нормативної грошової оцінки (НГО) земель населених пунктів базується на комплексному врахуванні природних, економічних, містобудівних та інженерно-інфраструктурних характеристик території. Основною метою нормативної грошової оцінки є визначення вартості земельних ділянок для цілей оподаткування, встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та в інших випадках, передбачених законодавством.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», розрахунок нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки здійснюється за уніфікованою формулою [5]:

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

де

Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

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

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

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

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

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

Методика нормативної грошової оцінки передбачає поетапне виконання комплексу робіт.

Підготовчий етап полягає у зборі, систематизації та аналізі вихідних даних. До основних джерел інформації належать генеральний план населеного пункту, матеріали Державного земельного кадастру, містобудівна документація, відомості про інженерну інфраструктуру, транспортну мережу, природні умови та обмеження у використанні земель [4].

Аналітично-розрахунковий етап передбачає визначення базової вартості земель населеного пункту відповідно до вимог чинної Методики. Важливим складником цього етапу є проведення економіко-планувального зонування території. У межах зонування територія населеного пункту поділяється на окремі економіко-планувальні зони, які характеризуються різним рівнем транспортної

доступності, інженерного забезпечення, соціальної інфраструктури та інвестиційної привабливості. Для кожної зони визначаються відповідні коефіцієнти місцеположення, що впливають на кінцеву величину нормативної грошової оцінки земельних ділянок [11].

Заключний етап включає оформлення результатів оцінки у вигляді технічної документації. Документація формується як у паперовому, так і в електронному форматах. Електронна форма документації забезпечує інтеграцію результатів оцінки до автоматизованої системи Державного земельного кадастру та інших державних інформаційних ресурсів [6].

Особливістю сучасного методичного підходу є широке використання цифрових технологій та геоінформаційних систем. Застосування програмних комплексів Digitals, ArcGIS та інших ГІС-платформ забезпечує високий рівень точності просторового аналізу, автоматизацію розрахунків та наочне відображення результатів оцінки земель [12].

Важливим напрямом удосконалення системи нормативної грошової оцінки є її уніфікація. Використання єдиної методики для всіх категорій земельних ділянок сприяє забезпеченню єдиного підходу до оцінювання земельних ресурсів та підвищує прозорість земельних відносин.

Разом із тим методика зберігає можливість локальної адаптації оцінки завдяки застосуванню системи локальних коефіцієнтів. Це дозволяє враховувати як позитивні фактори, зокрема близькість до рекреаційних територій або об'єктів громадського обслуговування, так і негативні чинники, пов'язані з наявністю санітарно-захисних зон, природоохоронних територій чи інших обмежень у використанні земель.

Точність результатів нормативної грошової оцінки безпосередньо залежить від повноти та достовірності вихідної інформації. Помилки при встановленні меж економіко-планувальних зон, визначенні функціонального використання земельних ділянок або застосуванні відповідних коефіцієнтів можуть призвести до викривлення результатів оцінки та, відповідно, до неправильного визначення бази оподаткування.

Отже, сучасні методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель населених пунктів ґрунтуються на використанні єдиної нормативної бази, цифрових технологій та геоінформаційних систем. Це забезпечує підвищення об'єктивності оцінювання земельних ресурсів, прозорість земельних відносин і

створює передумови для ефективного управління територіальним розвитком громад [8].

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ СТАНУ ЗЕМЕЛЬ СМТ ДІГТЯРІ

2.1. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика території Прилуцького району та селища Дігтярі

Селище Дігтярі входить до складу Срібнянської селищної територіальної громади Прилуцького району Чернігівської області. Досліджувана територія характеризується специфічними природно-географічними та соціально-економічними умовами, які безпосередньо впливають на формування вартості земельних ресурсів та є базою для проведення нормативної грошової оцінки [13]. Рис. 2.1

Географічне положення та рельєф.

Селище розташоване у південно-східній частині Чернігівської області, в межах Придніпровської низовини. Вигідне географічне положення забезпечує транспортний зв'язок із районним центром (м. Прилуки) та центром громади (смт Срібне). Рельєф території переважно рівнинний, однак значною мірою ускладнений долиною річки Лисогір. З точки зору землеустрою, наявність схилів є важливим фактором: згідно з Методикою [5], для ділянок із нахилом понад 15° застосовуються понижувальні коефіцієнти через складність їх господарського освоєння та ризики ерозії.

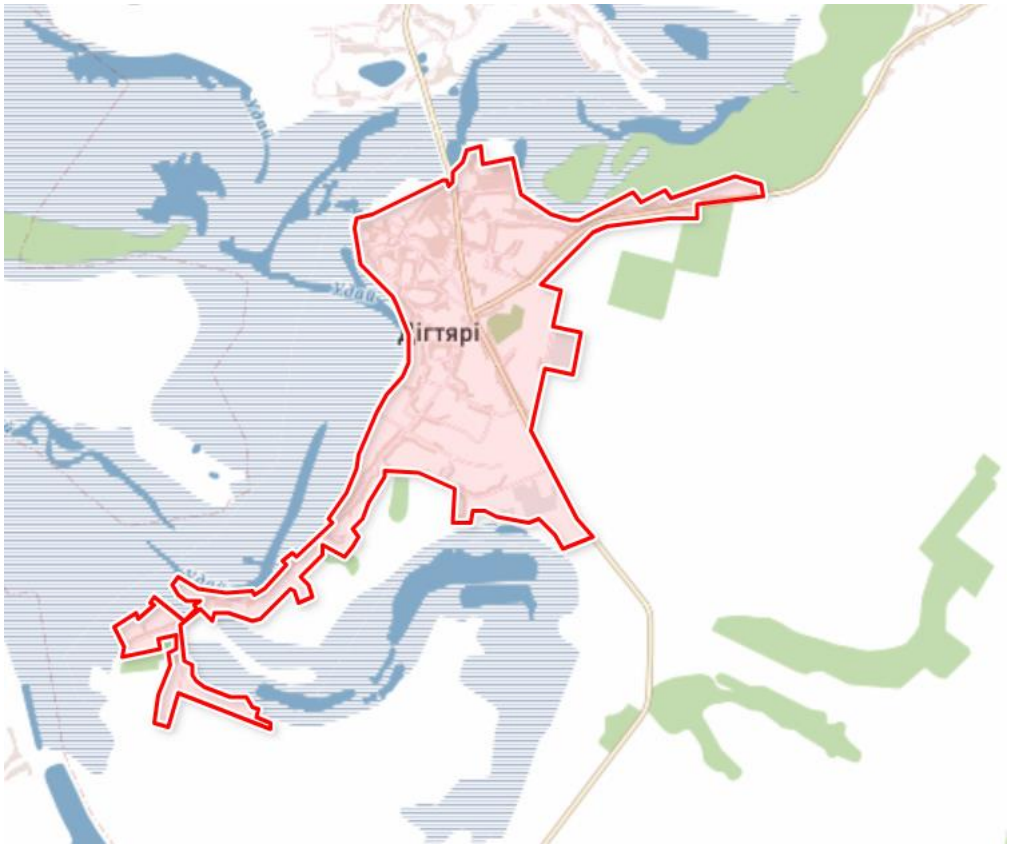
Природно-кліматичні умови та ґрунтовий покрив. (див.рис.2.2)

Клімат території — помірно-континентальний. Ґрунтовий покрив, що є основою бонітування та НГО, представлений переважно:

Чорноземами типовими малогумусними: мають високий бал бонітету, що безпосередньо підвищує базову вартість земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту [11].

Лучно-чорноземними ґрунтами: поширені у заплаві річки Лисогір, характеризуються специфічним водним режимом.

Рис. 2.1 Карта межі села Дігтярі



Головною водною артерією є річка Лисогір (басейн Дніпра). Відповідно до ст. 88 Водного кодексу України, вздовж неї встановлено прибережні захисні смуги шириною 25 метрів. Наявність таких зон зумовлює застосування локального коефіцієнта Км3 (зазвичай від 0,90 до 0,95) через обмеження у господарській діяльності та забудові [10]. Загальний екологічний стан є сприятливим, що підвищує рекреаційну цінність земель.

Соціально-економічний розвиток та історико-культурний потенціал.

Особливістю Дігтярів є наявність палацово-паркового ансамблю Галаганів — пам’ятки архітектури національного значення. Це створює навколо об'єкта зони охорони пам'яток, де діє особливий режим регулювання забудови. При проведенні НГО це враховується як фактор, що, з одного боку, підвищує престижність району (позитивний вплив на Км2), а з іншого — накладає обмеження на використання ділянок (необхідність врахування в Км3).

Економічний профіль селища формують:

1. Аграрний сектор: ДП «Дігтярівське» та фермерські господарства, що визначають функціональне використання значної частини земель.
2. Освітня сфера: Дігтярівський професійний аграрний ліцей, наявність якого підвищує соціальну значущість та інфраструктурну забезпеченість селища.
3. Інженерна інфраструктура: Селище газифіковане, має мережу доріг із твердим покриттям та електропостачання. Високий рівень інженерного облаштування є підставою для встановлення вищих значень локальних коефіцієнтів порівняно з негазифікованими територіями.

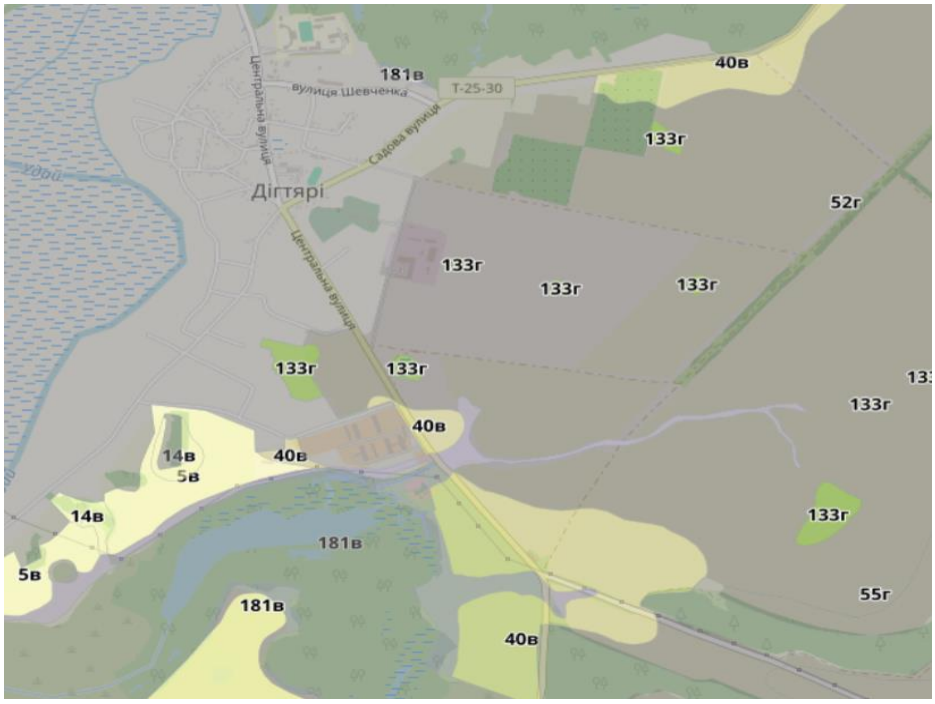
Демографічні характеристики.

Тенденція до скорочення чисельності населення впливає на інтенсивність ринку землі, проте статус селища та наявність освітнього закладу підтримують сталий попит на земельні ділянки для житлової забудови та особистого селянського господарства.

Фізико-географічні та соціально-економічні умови селища Дігтярі формують складну систему факторів впливу на вартість землі. Поєднання родючих ґрунтів, розвиненої інженерної інфраструктури та наявності об’єктів

культурної спадщини створює передумови для суттєвої диференціації вартості земельних ділянок у межах населеного пункту, що буде детально розраховано у наступних розділах роботи.

Рис. 2.2 Карта грунтового покриву села Дігрятрі



2.2. Аналіз структури земельного фонду та категорій земель селища Дігтярі

Ефективність проведення нормативної грошової оцінки значною мірою залежить від детального аналізу структури земельного фонду населеного пункту. Такий аналіз дозволяє визначити особливості використання земель, їх

функціональне призначення та встановити відповідні коефіцієнти, що застосовуються при розрахунках НГО [10].

Згідно з даними Державного земельного кадастру [4] та матеріалів технічної документації [7], земельний фонд селища Дігтярі класифікується за двома основними ознаками: за цільовим призначенням та за формою власності.

Розподіл земель за цільовим призначенням:

1. Землі житлової та громадської забудови: включають ділянки під індивідуальним будівництвом та об’єктами інфраструктури. Ці землі мають високу питому вагу в доходах бюджету через високий коефіцієнт Кп
2. Землі сільськогосподарського призначення: найбільша за площею категорія, що використовується для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) та товарного виробництва.
3. Землі природоохоронного та історико-культурного призначення: охоплюють територію парку садиби Галаганів. Тут діє особливий режим використання, що враховується через локальний коефіцієнт Км3 [3].
4. Землі водного фонду: прибережні захисні смуги річки Лисогір, використання яких суворо регламентоване Водним кодексом.

Аналіз кількісних показників земельного фонду:

Дані, наведені у таблиці 2.1, свідчать про домінування аграрного сектору в структурі землекористування селища.

Таблиця 2.1 – Розподіл земельного фонду селища Дігтярі за категоріями

№	Категорія земель	Площа, га	Питома вага, %
1	Землі житлової та громадської забудови	185	15,4
2	Землі сільськогосподарського призначення	820	68,3
3	Землі загального користування (вулиці, дороги)	95	7,9
4	Землі природоохоронного та іст.-культ. призначення	60	5,0
5	Землі водного фонду	40	3,4
	Загальна площа території	1200	100,0

Примітка: розраховано автором на основі даних статистичної звітності [14].

Аналіз даних свідчить, що 68,3% території (820 га) — це сільськогосподарські угіддя. Це підтверджує статус Дігтярів як аграрного центру Срібнянської громади. Проте основний фіскальний потенціал зосереджений у категорії земель забудови (15,4%), де нормативна вартість 1 кв. м є значно

вищою за рахунок інженерного облаштування та функціонального використання [11].

Фактори впливу структури земель на результати НГО:

Диференціація Кп: Для земель забудови цей коефіцієнт значно вищий, ніж для ріллі чи сіножатей, що створює основний масив надходжень від земельного податку.

Обмеження: Наявність 60 га земель історико-культурного призначення та 40 га водного фонду потребує детального нанесення меж обмежень на картограму НГО, оскільки ці території мають спеціальний режим оподаткування та використання [5].

Інфраструктурний вплив: Концентрація земель забудови в центральній частині селища обумовлює необхідність виділення окремої економіко-планувальної зони з підвищувальним коефіцієнтом Км2.

Аналіз структури земельного фонду селища Дігтярі демонструє переважання сільськогосподарських угідь при значній частці земель забудови та історико-культурного призначення. Така неоднорідність структури вимагає точного економіко-планувального зонування в наступному розділі роботи, щоб забезпечити справедливе нарахування платежів за землю для різних категорій користувачів.

2.3. Сучасний стан використання земель та інженерно-транспортна інфраструктура

Інженерно-транспортна інфраструктура є одним із ключових чинників, що визначають споживчу та економічну цінність земель населеного пункту. Її рівень безпосередньо впливає на формування нормативної грошової оцінки земель через систему локальних коефіцієнтів Км3, які враховують ступінь інженерної облаштованості, транспортної доступності та благоустрою території [5].

Транспортна мережа та доступність

Транспортна інфраструктура селища Дігтярі представлена мережею вулиць і доріг місцевого значення. Зовнішнє сполучення з містом Прилуки та смт Срібне забезпечується автомобільними шляхами загального користування. Внутрішньоселищна дорожня мережа має неоднорідний характер:

Центральні вулиці (де розташовані основні адміністративні та соціальні об'єкти) мають тверде асфальтобетонне покриття.

Периферійні вулиці та проїзди переважно мають щебеневе або ґрунтове покриття.

Відповідно до нормативів, наявність твердого покриття дозволяє застосовувати підвищувальний локальний коефіцієнт (в межах 1,02–1,05) за ознакою "зручність пішохідних зв’язків та транспортна доступність" [11].

Інженерне забезпечення території

Рівень інженерного забезпечення селища є відносно сформованим, проте має певні просторові відмінності:

1. Газопостачання: Селище Дігтярі повністю газифіковане. Це є потужним позитивним фактором, який підвищує базову вартість земель на 10-15% порівняно з негазифікованими територіями.
2. Електропостачання: Територія забезпечена мережею ЛЕП та ТП. Проте наявність охоронних зон ліній електропередач (від 2 до 20 м залежно від напруги) створює обмеження у використанні земель, що враховується як понижувальний фактор для конкретних ділянок.
3. Водопостачання: Переважає децентралізована система (свердловини). Відсутність розгалуженої централізованої каналізації є стримуючим фактором для розвитку багатоквартирної забудови, що

відображається на значенні локальних коефіцієнтів інженерної підготовки території [10].

Соціально-побутова інфраструктура та благоустрій

Концентрація об'єктів соціальної сфери (Дігтярівський аграрний ліцей, амбулаторія, пошта) у центральній частині селища формує зону підвищеної інтенсивності використання земель. Це є ключовим аргументом для виділення першої (центральної) економіко-планувальної зони при проведенні оцінки.

Екологічні та рекреаційні чинники

Річка Лисогір та парк садиби Галаганів створюють високий рекреаційний потенціал. Проте, з точки зору землеустрою, це зони з особливим режимом:

Прибережні захисні смуги (25 м): обмежують розорювання та будівництво.

Охоронні зони пам'ятки архітектури: регулюють висотність та характер забудови навколо палацу Галаганів [13].

Вплив інфраструктури на формування НГО

Систематизація факторів впливу на результати оцінки наведена у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Матриця інфраструктурного впливу на локальні коефіцієнти (Км3)

Категорія фактора	Позитивний вплив (підвищення вартості)	Обмежувальний вплив (пониження вартості)
Інженерний	Наявність магістрального газопроводу	Відсутність централізованого водовідведення
Транспортний	Асфальтоване покриття вулиць	Ґрунтові дороги на периферії
Екологічний	Близькість до водних об'єктів та парку	Наявність охоронних зон (ПЗС, ЛЕП)
Соціальний	Доступність до закладів освіти та медицини	Віддаленість від зупинок громадського транспорту

Сучасний стан інженерно-транспортного облаштування селища Дігтярі характеризується достатнім рівнем базової забезпеченості (газ, електрика, дороги) при наявності суттєвих просторових обмежень (охоронні зони пам'яток та водних об'єктів). Це зумовлює необхідність детального накладання зон впливу різних чинників на картографічну основу для об'єктивної диференціації вартості земельних ділянок у межах населеного пункту.

РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. ДІГТЯРІ

3.1. Збір та систематизація вихідних даних для проведення оцінки

Процес нормативної грошової оцінки земель селища Дігтярі розпочинається з етапу інформаційного забезпечення, який передбачає збір, перевірку, узгодження та систематизацію вихідних даних. Відповідно до чинної Методики [5], джерела вихідної інформації поділяються на кілька основних блоків.

1. Картографічна основа та плани забудови

До цього блоку належать основні просторові матеріали:

Генеральний план населеного пункту: ключовий документ, що визначає межі селища, функціональне зонування території та перспективи її розвитку.

План земельно-господарського устрою: містить інформацію про фактичний стан використання земель, включаючи забудовані території та сільськогосподарські угіддя.

Черговий кадастровий план: відображає межі сформованих земельних ділянок та їх просторове розташування.

2. Дані Державного земельного кадастру (ДЗК)

Відомості ДЗК є правовим фундаментом оцінки та включають:

Цільове призначення земельних ділянок відповідно до КВЦПЗ;

Кількісні характеристики (площі) та дані про власників/користувачів;

Відомості про обмеження (обтяження) у використанні земель.

3. Інженерно-транспортна інфраструктура

Для коректного визначення локальних коефіцієнтів Км3 збирається інформація про рівень інженерного облаштування. Джерелами виступають органи місцевого самоврядування та експлуатуючі підприємства. Аналізуються схеми газопроводів, мережі електропередач (0,4 кВ та 10 кВ) та стан дорожнього покриття.

4. Обмеження у використанні земель

Особливу увагу приділяють зонам, що безпосередньо впливають на вартість через обмеження господарської діяльності:

Водоохоронні зони: прибережні захисні смуги р. Лисогір (25 м).

Охоронні зони пам’яток: території навколо садиби Галаганів (пам’ятка XIX ст.).

Санітарно-захисні зони (СЗЗ): навколо кладовищ та аграрних підприємств (наприклад, ДП «Дігтярівське»).

Систематизація та обробка даних

Усі зібрані матеріали інтегруються в єдину геоінформаційну базу даних. На основі цієї бази формується робоча картографічна модель території.

Обробка даних здійснюється з дотриманням таких вимог:

1. Система координат: Використання єдиної державної системи УСК-2000, що забезпечує точність та можливість інтеграції даних до Національної інфраструктури геопросторових даних.

2. Програмне забезпечення: Використання комплексів Digitals або QGIS для векторизації растрових планів та створення електронних карт оціночних зон.

3. Валідація: Перевірка актуальності даних про інженерні мережі станом на дату проведення оцінки.

Етап збору вихідних даних є визначальним для точності економічного зонування. Сформована база даних дозволяє перейти до наступного етапу — розрахунку базової вартості одного квадратного метра земель селища, враховуючи сукупні витрати на освоєння та облаштування території.

3.2. Розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель (Вв)

Базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (Вв) є ключовим узагальнюючим показником нормативної грошової оцінки. Вона відображає питому вартість витрат на створення інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, а також витрат на освоєння території у розрахунку на одиницю площі [5].

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається на основі нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земель та системи коригувальних коефіцієнтів, що враховують особливості її розташування та функціонального використання.

Для селища Дігтярі розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за формулою:

$$НГОділ = П \times НГОм^2 \times ПКі,$$

де:

П — площа земельної ділянки, м²;

НГОм² — нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земель відповідної території, грн/м²;

ПКі — добуток коригувальних коефіцієнтів, що враховують місцеположення земельної ділянки, її функціональне використання та локальні особливості території.

Формування складових розрахунку для селища Дігтярі здійснюється на основі відомостей Державного земельного кадастру, містобудівної документації та матеріалів нормативної грошової оцінки території громади.

При визначенні нормативної грошової оцінки враховуються особливості функціонального використання земельних ділянок, рівень інженерного забезпечення території, транспортна доступність, наявність соціальної інфраструктури, екологічний стан території та інші фактори, передбачені чинною Методикою.

Згідно з даними, наведеними в розділі 2.2, площа території селища Дігтярі в установлених межах становить 1200 га, або 12 000 000 м². Цей показник використовується під час аналізу структури земельного фонду населеного пункту та виконання розрахунків нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

Для підвищення достовірності результатів оцінювання доцільним є використання сучасних геоінформаційних систем, які забезпечують автоматизацію розрахунків, просторовий аналіз території та інтеграцію результатів оцінки до інформаційних ресурсів Державного земельного кадастру.

Таблиця 3.1 – Орієнтовна структура витрат на інженерне облаштування селища

Складові витрат	Питома вага у структурі Vнц, %	Вплив на підсумкову Вв
Дорожня мережа та транспорт	45	Високий (через асфальтування центру)
Газопостачання та енергомережі	30	Середній (стабільна забезпеченість)
Водопостачання та водовідведення	10	Низький (через децентралізацію)
Благоустрій та історичні зони	15	Специфічний (через статус пам’ятки)

Індексація базової вартості

Важливим елементом є щорічна індексація показника $B_в$. Оскільки оцінка проводиться станом на 2026 рік, базова вартість, розрахована за цінами попередніх років, має бути помножена на кумулятивний коефіцієнт індексації (K_i), який обчислюється Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру на основі індексу споживчих цін [14].

Розрахована базова вартість Вв для селища Дігтярі є "стартовою точкою" для всієї території. Вона усереднює витрати на інфраструктуру, але не враховує переваги чи недоліки окремих ділянок. Диференціація цієї вартості залежно від місця розташування ділянки буде здійснена в наступному підрозділі через механізм економіко-планувального зонування.

3.2.1. Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки в селищі Дігтярі

Для практичної апробації розробленого методичного підходу виконаємо розрахунок нормативної грошової оцінки умовної земельної ділянки, розташованої в межах житлової забудови центральної частини селища Дігтярі.

Вихідні дані для розрахунку:

площа земельної ділянки – 1200 м² (0,12 га);

нормативна грошова оцінка 1 м² земель – 100 грн/м²;

коефіцієнт місцеположення земельної ділянки – 1,20;

коефіцієнт локальних факторів – 1,10.

Сукупний коригувальний коефіцієнт визначається як:

ПКі = 1,20 × 1,10 = 1,32.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за формулою:

НГОділ = П × НГОм² × ПКі,

де:

НГОділ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн;

П – площа земельної ділянки, м²;

НГОм² – нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земель, грн/м²;

ПКі – сукупний коригувальний коефіцієнт.

Підставимо значення:

НГОділ = 1200 × 100 × 1,32.

Покроковий розрахунок:

1. 1200 × 100 = 120 000 грн;
2. 120 000 × 1,32 = 158 400 грн.

Отже, нормативна грошова оцінка досліджуваної земельної ділянки становить 158 400 грн.

Отримане значення свідчить про підвищену економічну привабливість земельної ділянки, що зумовлено її розташуванням у центральній частині селища та належним рівнем інженерно-транспортного забезпечення. Для порівняння різних територій селища сформовано систему коригувальних коефіцієнтів, наведену в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Значення коригувальних коефіцієнтів для оціночних зон селища Дігтярі

№	Тип території (оціночна зона)	Характеристика зони	Коефіцієнт місцеположення	Коефіцієнт локальних факторів
1	Центральна зона	Висока щільність забудови, наявність ліцею, пошти та амбулаторії	1,20	1,10
2	Житлова периферія	Приватна забудова, віддаленість від центру	1,00	1,00
3	Сільськогосподарська зона	Городи та пасовища в межах селища	0,80	0,90
4	Прибережна зона	Території з обмеженнями використання в межах прибережної захисної смуги	0,90	0,80
5	Історико-культурна зона	Охоронна територія садиби Галаганів	1,10	0,90
6	Магістральна зона	Земельні ділянки вздовж основних транспортних напрямків	1,30	1,20

Аналіз отриманих значень свідчить про суттєву просторову диференціацію вартості земельних ділянок у межах селища Дігтярі. Найвищі значення коефіцієнтів характерні для центральної та магістральної зон, що пояснюється високою транспортною доступністю, концентрацією об'єктів соціальної інфраструктури та більшою інвестиційною привабливістю території.

Найнижчі значення коефіцієнтів спостерігаються в прибережній та сільськогосподарській зонах. Це пов'язано з наявністю природоохоронних обмежень, особливостями функціонального використання земель та нижчим рівнем інженерного облаштування території.

3.3. Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів (Км2)

Просторова диференціація території є одним із важливих етапів нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Вона полягає у поділі території селища Дігтярі на відносно однорідні за умовами використання та рівнем соціально-економічного розвитку оціночні зони [5].

Результатом такого поділу є встановлення коефіцієнтів місцеположення земельних ділянок, які враховують вплив територіальних особливостей на рівень вартості земель.

Критерії просторової диференціації території

Формування меж оціночних зон у селищі Дігтярі базується на комплексному аналізі таких факторів:

транспортна доступність території та наближеність до громадського центру селища;

рівень розвитку інженерної інфраструктури, включаючи мережі електро-, газо- та водопостачання;

наявність об'єктів соціальної інфраструктури та громадського обслуговування;

історико-культурна цінність окремих територій;

природно-ландшафтні та екологічні особливості місцевості.

Характеристика оціночних зон селища Дігтярі

На основі проведеного аналізу територію селища поділено на чотири оціночні зони (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Характеристика оціночних зон та значення коефіцієнтів місцеположення

№ зони	Назва оціночної зони	Характеристика території	Коефіцієнт місцеположення
I	Центральна	Район концентрації ліцею, пошти, амбулаторії та інших об'єктів громадського обслуговування. Найвищий рівень інфраструктурного забезпечення.	1,20
II	Рекреаційно-історична	Територія садиби Галаганів та прилеглі території з підвищеною історико-культурною цінністю.	1,10
III	Середньоселищна	Території житлової забудови із задовільним рівнем інженерного забезпечення.	1,00
IV	Периферійна	Околиці селища з переважанням сільськогосподарських угідь та менш розвиненою інфраструктурою.	0,90

Принципи формування меж оціночних зон

Під час визначення меж зон використано принцип природних рубежів, функціональних меж забудови та транспортних коридорів.

Межі зон проходять уздовж основних вулиць населеного пункту та враховують існуючу структуру забудови. Додатково враховано межі прибережної захисної смуги річки Лисогір, а також охоронну зону об'єктів культурної спадщини, пов'язаних із садибою Галаганів.

Основним результатом даного етапу є картограма просторової диференціації території, що входить до складу графічних матеріалів кваліфікаційної роботи. Відповідно до розташування земельної ділянки в межах певної оціночної зони застосовується відповідний коефіцієнт місцеположення, який враховується при визначенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Такий підхід забезпечує більш об'єктивне врахування територіальних відмінностей, рівня інженерного облаштування та доступності інфраструктури під час оцінювання земельних ресурсів селища Дігтярі.

3.4. Визначення сукупного впливу локальних факторів (Км3)

Під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок важливе значення мають локальні фактори, які характеризують індивідуальні особливості розташування конкретної земельної ділянки. На відміну від коефіцієнтів місцеположення, що враховують загальні умови певної оціночної зони, локальні фактори відображають особливості безпосереднього оточення земельної ділянки та умови її використання [5].

До локальних факторів належать рівень інженерного облаштування території, транспортна доступність, наявність твердого дорожнього покриття, близькість до об'єктів соціальної інфраструктури, історико-культурних пам'яток, рекреаційних територій, а також різноманітні обмеження у використанні земель.

Сукупний вплив локальних факторів визначається шляхом множення окремих коригувальних коефіцієнтів:

$$Клок = К1 \times К2 \times К3 \times ... \times Кn,$$

де:

Клок — сукупний коефіцієнт локальних факторів;

К1, К2, К3, ..., Кn — окремі коефіцієнти, що характеризують вплив відповідних локальних умов.

Для прикладу розглянемо умовну земельну ділянку житлової забудови, розташовану по вул. Незалежності в селищі Дігтярі.

Вихідні локальні фактори:

1. наявність асфальтованого дорожнього покриття – К1 = 1,05;
2. розташування в центральній частині населеного пункту – К2 = 1,02;
3. розміщення в межах охоронної зони об'єкта культурної спадщини – К3 = 0,95.

Розрахунок сукупного коефіцієнта локальних факторів:

Клок = 1,05 × 1,02 × 0,95 = 1,01895 ≈ 1,02.

Отримане значення свідчить про те, що позитивний вплив інженерного облаштування та вигідного розташування земельної ділянки дещо переважає над обмеженнями, пов'язаними з історико-культурним статусом території.

Для території селища Дігтярі більшість розрахункових значень сукупного коефіцієнта локальних факторів перебуває в межах від 0,95 до 1,15, що свідчить про помірну диференціацію умов використання земельних ділянок.

Урахування локальних факторів дозволяє підвищити об'єктивність нормативної грошової оцінки земель та забезпечити більш справедливий підхід до визначення їх вартості. Земельні ділянки з кращим рівнем інженерного забезпечення та транспортної доступності отримують вищі оціночні показники, тоді як для територій з обмеженнями у використанні застосовуються відповідні коригування вартості.

РОЗДІЛ 4. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НГО ТА ЇХ ЕФЕКТИВНІСТЬ

4.1. Формування технічної документації про нормативну грошову оцінку земель

Завершальним етапом проведення нормативної грошової оцінки земель у селищі Дігтярі є розроблення та оформлення технічної документації. Технічна документація є офіційним документом, що містить результати проведеної оцінки земель та слугує підставою для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру й застосування результатів оцінки при визначенні земельного податку та орендної плати [5].

Склад технічної документації для селища Дігтярі

1. Пояснювальна записка

Містить обґрунтування застосованих методичних підходів, характеристику території дослідження, аналіз соціально-економічного розвитку населеного пункту, опис використаних вихідних даних, порядок виконання розрахунків нормативної грошової оцінки та результати проведених досліджень.

2. Графічні матеріали (картографічна частина)

До складу графічних матеріалів входять:

схема просторової диференціації території;

карта оціночних зон населеного пункту;

картограма локальних факторів впливу на вартість земель;

зведена карта нормативної грошової оцінки території.

Графічні матеріали забезпечують наочне відображення просторових особливостей території та результатів проведеної оцінки.

3. Розрахункові таблиці

Містять інформацію про оціночні зони, площі територій, значення коригувальних коефіцієнтів, характеристики функціонального використання земель та результати розрахунків нормативної грошової оцінки.

4. Електронний документ

Електронний документ формується у встановленому форматі XML та містить просторові дані про межі оціночних зон, їх атрибутивні характеристики та результати нормативної грошової оцінки. Використання електронного документа забезпечує інтеграцію результатів оцінки до автоматизованої системи Державного земельного кадастру та інших державних інформаційних ресурсів.

Порядок затвердження результатів оцінки

Після завершення розроблення технічної документації результати нормативної грошової оцінки підлягають розгляду та затвердженню відповідною місцевою радою згідно з вимогами земельного законодавства України.

Відомості про затверджену нормативну грошову оцінку вносяться до Державного земельного кадастру та використовуються для нарахування земельного податку, визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також для інших цілей, передбачених законодавством.

Організаційно-методичне значення документації

Формування технічної документації у паперовій та електронній формах забезпечує надійне зберігання результатів оцінки, їх актуалізацію та можливість оперативного використання органами місцевого самоврядування, землекористувачами та іншими заінтересованими сторонами.

Використання державної системи координат УСК-2000 забезпечує сумісність матеріалів оцінки з даними Державного земельного кадастру та сучасними геоінформаційними системами.

Якісно підготовлена технічна документація створює необхідні передумови для ефективного управління земельними ресурсами, забезпечує

прозорість земельних відносин та сприяє наповненню бюджету Срібнянської селищної територіальної громади за рахунок справедливого оподаткування земельних ділянок.

4.2. Вплив результатів оцінки на нарахування земельного податку та орендної плати у місцевий бюджет

Нормативна грошова оцінка земель є базовою фіскальною основою системи оподаткування земельних ресурсів. Від її актуальності безпосередньо залежить обсяг власних доходів Срібнянської селищної територіальної громади, частиною якої є селище Дігтярі.

Основні напрями фінансового впливу НГО:

1. Нарахування земельного податку

Згідно з нормами Податкового кодексу України [3], земельний податок розраховується як добуток площі ділянки, її нормативної оцінки та встановленої ставки податку:

Пзем = Пл х НГО х Сп

де:

Пл — площа земельної ділянки;

НГО— нормативна грошова оцінка одиниці площі (з урахуванням індексації);

Сп — ставка податку, встановлена органом місцевого самоврядування (наприклад, 1% для житлової забудови).

Оновлення НГО у селищі Дігтярі дозволяє врахувати капітальні вкладення в інфраструктуру (газифікація, покращення дорожнього покриття), що об’єктивно підвищує вартість активу та, як наслідок, податкову базу.

2. Формування орендної плати

Для земель комунальної власності, що передаються в користування суб'єктам господарювання (аграрні підприємства, об'єкти торгівлі), НГО є єдиною базою для розрахунку орендної плати. Актуалізація оцінки дозволяє:

Привести розмір платежів у відповідність до ринкових реалій;

Збільшити надходження до бюджету через перегляд договорів, де оцінка не оновлювалася понад 5–7 років.

3. Вплив індексації нормативної грошової оцінки

Для підтримки фіскальної спроможності бюджету НГО щорічно коригується на коефіцієнт індексації (Ki), який залежить від індексу споживчих цін:

НГОінд = НГО x Ki

Це дозволяє захистити доходи громади від інфляційних процесів та гарантує стабільне фінансування місцевих програм благоустрою та соціального розвитку.

Прогнозний ефект від впровадження оновленої НГОДля аналізу економічної ефективності проведемо прогнозний розрахунок (Табл. 4.1).

Таблиця 4.1 – Прогноз зміни надходжень до місцевого бюджету (умовно)

Показник	До оновлення НГО	Після оновлення НГО	Зміна (+/-)
Середня вартість 1 га, грн	850 000	1 050 000	+ 200 000
Ставка податку (середня), %	1,0	1,0	—
Річний платіж з 1 га, грн	8 500	10 500	+ 2 000

Примітка: розраховано автором для ілюстрації динаміки фіскального навантаження.

Соціально-економічна ефективність:

1. Справедливість: Власники ділянок у центрі Дігтярів, які мають кращий доступ до інфраструктури, сплачують пропорційно більше, ніж власники ділянок на околицях.
2. Прозорість: Чітко визначена НГО мінімізує корупційні ризики при встановленні орендної плати.
3. Автономія: Зростання власних доходів дозволяє Срібнянській громаді менше залежати від субвенцій з державного бюджету.

Нормативна грошова оцінка земель у селищі Дігтярі виконує не лише технічну функцію обліку, а й виступає стратегічним інструментом місцевого економічного розвитку. Вона забезпечує фінансову основу для подальшої підтримки та розширення інфраструктури селища, створюючи замкнений цикл розвитку території.

4.3. Автоматизація розрахунків НГО із використанням ГІС-технологій

4.3. Використання геоінформаційних систем у процесі нормативної грошової оцінки земель

Впровадження геоінформаційних систем (ГІС) у процес нормативної грошової оцінки земель селища Дігтярі є важливим етапом цифровізації землевпорядних робіт. Використання сучасних програмних засобів забезпечує перехід від традиційних паперових технологій до цифрової просторової моделі території, у межах якої оцінка земельних ділянок здійснюється на основі їх просторових характеристик та місцеположення.

Основні програмні засоби та їх роль у дослідженні

1. Digitals

Програмний комплекс Digitals використовується для створення та обробки топографо-геодезичної основи, ведення цифрових планів території, формування кадастрових шарів та підготовки електронної документації.

У середовищі Digitals виконуються:

векторизація меж населеного пункту;

створення цифрової моделі території;

формування кадастрових кварталів та земельних ділянок;

підготовка обмінних файлів у форматі XML відповідно до вимог Державного земельного кадастру.

2. ArcGIS та QGIS

Геоінформаційні системи ArcGIS і QGIS застосовуються для виконання просторового аналізу території та автоматизації розрахункових процедур.

За допомогою інструментів геообробки виконуються:

оверлейний аналіз (накладання тематичних шарів для визначення впливу обмежень та обтяжень на земельні ділянки);

буферизація навколо інженерних мереж, транспортних комунікацій та водних об'єктів;

аналіз просторового розташування земельних ділянок щодо об'єктів соціальної інфраструктури;

створення карт оціночних зон та локальних факторів впливу.

Автоматизація розрахунків у ГІС-середовищі

Використання геоінформаційних систем дозволяє автоматизувати процес визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок шляхом застосування відповідних атрибутивних даних та коригувальних коефіцієнтів.

Для кожної земельної ділянки автоматично визначаються:

належність до відповідної оціночної зони;

коефіцієнт місцеположення;

локальні фактори впливу;

просторові обмеження та обтяження у використанні земель.

Отримані дані використовуються для формування єдиної цифрової бази нормативної грошової оцінки земель території селища Дігтярі.

Переваги використання геоінформаційних систем

Застосування ГІС-технологій забезпечує:

підвищення точності розрахунків площ земельних ділянок;

мінімізацію помилок, пов'язаних із людським фактором;

оперативне оновлення інформації при зміні меж земельних ділянок або характеристик території;

візуалізацію результатів оцінки у вигляді тематичних карт;

можливість інтеграції результатів оцінки з Державним земельним кадастром.

Одним із важливих результатів використання ГІС є створення карт вартості земельних ресурсів, які дозволяють наочно відобразити просторову диференціацію нормативної грошової оцінки в межах населеного пункту та визначити найбільш привабливі території для подальшого розвитку.

Практичне значення цифровізації оцінки земель

Результати нормативної грошової оцінки, отримані із застосуванням геоінформаційних технологій, можуть використовуватися для ведення Державного земельного кадастру, нарахування земельного податку та орендної плати, планування розвитку території громади та прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин.

Таким чином, використання геоінформаційних систем у процесі нормативної грошової оцінки земель селища Дігтярі сприяє підвищенню точності розрахунків, забезпечує прозорість земельних відносин та створює інформаційну основу для ефективного управління земельними ресурсами Срібнянської селищної територіальної громади.

РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Проведення нормативної грошової оцінки земель селища Дігтярі тісно пов’язане з необхідністю забезпечення сталого розвитку території та збереження її природного потенціалу. Охорона довкілля в контексті оціночних робіт розглядається як система заходів, спрямованих на раціональне використання земельних ресурсів, захист ґрунтів від деградації та збереження унікальних природних і культурних ландшафтів Срібнянщини [2; 8].

Основним екологічним обмеженням при землекористуванні в селищі є наявність гідрографічної мережі, зокрема річки Лисогір. Відповідно до Водного кодексу України, навколо річки встановлена прибережна захисна смуга шириною 25 метрів, яка має статус земель з обмеженим режимом господарювання [4]. У межах цієї зони забороняється діяльність, що може призвести до забруднення водойми або порушення гідрологічного режиму. При розрахунку нормативної грошової оцінки ці обмеження враховуються через систему знижувальних локальних коефіцієнтів, що дозволяє не лише економічно обґрунтувати вартість ділянок, а й юридично закріпити їх природоохоронний статус [5; 11].

Окрему увагу приділено збереженню об’єктів історико-культурного призначення. Парковий комплекс садиби Галаганів є не лише архітектурною пам’яткою, а й важливим екологічним осередком, що формує мікроклімат селища. Захист цієї території від самовільної забудови та надмірного антропогенного навантаження забезпечується шляхом встановлення охоронних зон, які інтегруються в оціночну модель території як чинники, що обмежують інтенсивність використання земель відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» [7].

Раціональне використання земель селища також передбачає заходи щодо запобігання ерозійним процесам, особливо на схилах долини річки. Система

нормативної оцінки стимулює землевпорядників та аграріїв до впровадження ґрунтозахисних технологій, оскільки якісний стан земель та рівень їх благоустрою безпосередньо впливають на капіталізований дохід від їх використання [9]. Економічне регулювання через механізм земельного податку, що базується на результатах оцінки, створює фінансову базу для реалізації місцевих екологічних програм, таких як очищення русел, озеленення вулиць та організація системи поводження з відходами [3; 14].

Таким чином, охорона навколишнього середовища в селищі Дігтярі є невід’ємною складовою процесу оцінки земель. Поєднання економічних інтересів громади з вимогами екологічної безпеки дозволяє забезпечити баланс між розвитком інфраструктури та збереженням природного середовища для майбутніх поколінь [1; 12].

ВИСНОВОК

У дипломній роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних, методичних та практичних аспектів нормативної грошової оцінки земель на прикладі селища Дігтярі Прилуцького району Чернігівської області. За результатами виконаної роботи сформульовано такі основні висновки:

1. Теоретичне обґрунтування НГО. Встановлено, що нормативна грошова оцінка земель є ключовим економіко-правовим інструментом регулювання земельних відносин. Вона базується на принципі капіталізації чистого операційного доходу та виступає базою для оподаткування, визначення орендної плати та розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва [2; 5].

2. Аналіз нормативно-правового забезпечення. Опрацьовано чинну законодавчу базу, зокрема Земельний та Податковий кодекси України, а також уніфіковану Методику оцінки, затверджену Постановою КМУ №1261. Встановлено, що перехід до єдиного алгоритму оцінки підвищує прозорість процесу та спрощує інтеграцію даних у державні інформаційні системи [3; 4].

3. Характеристика території дослідження. Аналіз селища Дігтярі виявив специфічну структуру земельного фонду, де поєднуються землі житлової забудови, аграрні угіддя та об’єкти культурної спадщини. Наявність пам'ятки архітектури (садиба Галаганів) та долини річки Лисогір зумовлює складну систему територіальних обмежень, що безпосередньо впливає на диференціацію вартості земель [8; 11].

4. Методичні особливості виконання НГО. У роботі обґрунтовано поділ селища на економіко-планувальні зони та розраховано систему зональних (Км2) і локальних (Км3) коефіцієнтів. Доведено, що найбільший вплив на капіталізацію вартості мають рівень інженерно-транспортного забезпечення та специфічні містобудівні умови центральної частини населеного пункту [5; 10].

5. Практичне значення результатів. Показано, що актуалізація НГО є стратегічним напрямом наповнення місцевого бюджету Срібнянської громади. Оновлені показники оцінки дозволяють встановити справедливе податкове навантаження та забезпечити ефективне управління комунальною власністю через механізм оренди [12; 14].

6. Технологічне забезпечення та охорона довкілля. Доведено високу ефективність застосування ГІС-технологій (Digitals, QGIS) для автоматизації розрахунків та формування XML-обмінних файлів у системі координат УСК-2000. Разом із тим, врахування екологічних факторів (водоохоронних зон) при оцінці сприяє раціональному використанню земель та збереженню природного ландшафту селища [9; 13].

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель селища Дігтярі є ефективним інструментом управління земельними ресурсами територіальної громади. Вона забезпечує баланс інтересів держави, органів місцевого самоврядування та землекористувачів, створюючи передумови для сталого соціально-економічного розвитку території.

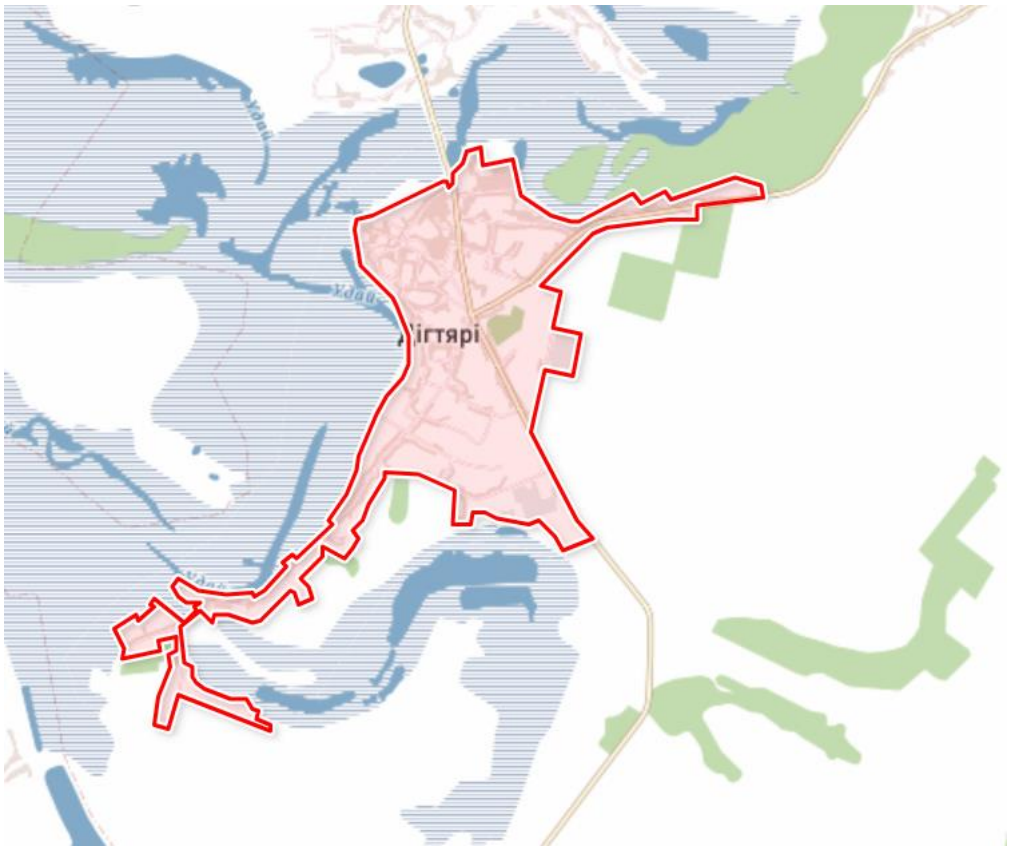
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17.
4. Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 № 213/95-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80.
5. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15.
6. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17.
7. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14.
8. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12.
9. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF.
10. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF.
11. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF.
12. Мартин А. М. Економічне регулювання земельних відносин в Україні : монографія. Київ : Медіа-Принт, 2021. 324 с.
13. Новаковський Л. Я. Наукові засади земельної реформи в Україні. Київ : Аграрна наука, 2020. 450 с.
14. Третяк А. М. Капіталізація земельних територій: теорія, методологія, практика. Чернігів : ЧНТУ, 2019. 288 с.
15. Державна геодезична мережа України : офіційний вебсайт Держгеокадастру. URL: https://land.gov.ua.
16. Digitals : програмний комплекс для геодезичних і землевпорядних робіт. URL: http://www.geosystema.net/digitals/.

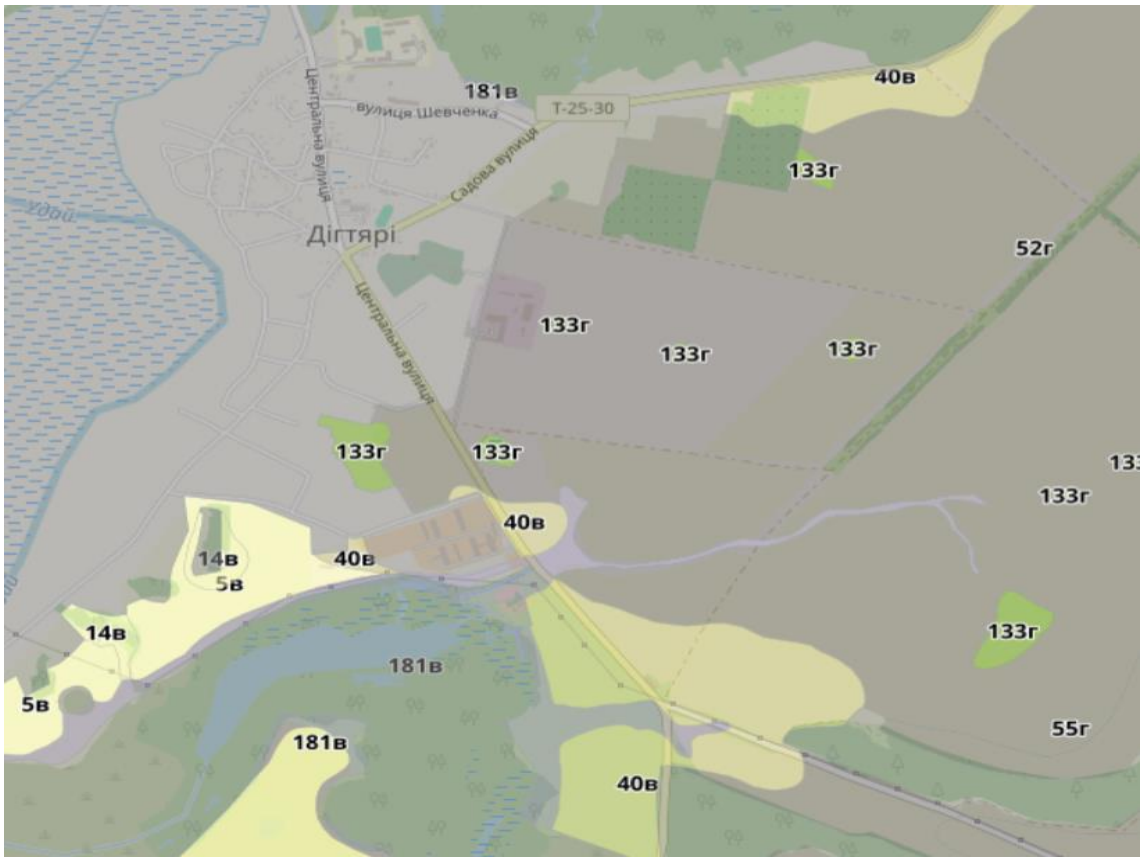
17. QGIS Documentation. Open Source Geospatial Foundation. URL: https://docs.qgis.org.
18. ArcGIS Pro Documentation. Esri. URL: https://pro.arcgis.com.

ДОДАТКИ

Карта межі села Дігтярі



Карта грунтового покриву села Дігрятрі



Карта села Дігрятрі

