

ГЕОІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Юхно А. С., Федотікова А. А.

Харківський національний автомобільно-дорожній університет

Анотація. В умовах сучасного розвитку територіального управління та земельних відносин важливим аспектом є ефективне використання геопросторових даних для формування та актуалізації інформаційних баз, які стосуються земельних ресурсів. Одним із ключових елементів у системі земельного управління є нормативна грошова оцінка земель, яка визначає їх вартість для податкових, юридичних та економічних цілей. Для точного й обґрунтованого розрахунку цієї оцінки важливо мати доступ до високоякісної та актуальної геопросторової інформації, що дає змогу брати до уваги особливості кожної земельної ділянки, її місце розташування, природні, економічні та соціальні умови.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, населений пункт, геоінформаційне забезпечення.

Вступ

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки чи населеного пункту – це визначений відповідно до затверджених нормативів капіталізований рентний дохід, який застосовується для обчислення земельного податку, орендної плати, державного мита, а також для встановлення мінімальної ціни продажу окремих земельних ділянок.

Для визначення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту необхідно зібрати геоінформаційні відомості про цей населений пункт.

Аналіз публікацій

Над питаннями нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та їх геоінформаційного забезпечення працювало чимало науковців.

Ю. Палеха [1, 2] досліджував питання класифікації населених пунктів, методики нормативного грошового оцінювання їх територій, містобудівного підґрунтя оцінювання, оформлення результатів та їх використання в геоінформаційному просторі.

А. Колосюк [1, 2] проаналізував нормативну грошову оцінку земель населених пунктів на рубіконі змін у методиці її розрахунку.

А. Мартин і С. Осипчук [3] визначили проблемні питання проведення нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів в Україні.

М. Хвесик, В. Куценко, Н. Червінська [4] запропонували методичні засади вдосконалення нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів.

Й. Дорош [5] досліджував сучасні підходи до визначення локальних коефіцієнтів, що впливають на нормативну грошову оцінку земель населених пунктів.

Нині ключовою законодавчою основою нормативного грошового оцінювання населених пунктів є Закон України «Про оцінку земель» [6] та Постанова Кабміну «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [7].

Формулювання мети статті

Проаналізувати геоінформаційне забезпечення нормативного грошового оцінювання населеного пункту. Навести показники нормативної грошової оцінки конкретного населеного пункту, визначені завдяки сучасній геоінформаційній основі.

Результати дослідження

Об'єктом дослідження обрано селище Буди Харківського району Харківської області загальною площею 704,7963 га.

Наявність проєкту встановлених меж населеного пункту та визначених координат поворотних точок межі в базі даних Державного земельного кадастру надало змогу провести кількісний облік земель (табл. 1).

На території селища серед землевласників і землекористувачів переважають громадяни, земельні ділянки яким надані для обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (370,7220 га чи 52,59 %).

Проаналізовано земельний фонд за угіддями (табл. 2).

Таблиця 1 – Розподіл земель селища Буди за землевласниками та землекористувачами

Землевласники та землекористувачі	Площа, га	Питома вага, %
Державні сільгосппідприємства	14,4900	2,05
Особисті селянські господарства	1,1500	0,16
Громадяни, яким надані земельні ділянки для обслуговування житлового будинку	370,7220	52,59
Громадяни, яким надані земельні ділянки для дачного будівництва	0,3000	0,04
Громадяни, яким надані земельні ділянки для гаражного будівництва	0,2400	0,03
Громадяни, яким надані земельні ділянки для здійснення несільськогосподарської діяльності	0,1446	0,02
Органи державної влади та місцевого самоврядування	0,3500	0,05
Заклади освіти	3,5350	0,50
Релігійні організації	0,0900	0,01
Заклади фізичної культури та спорту	1,9000	0,26
Заклади охорони здоров'я	1,1000	0,15
Заклади торгівлі	1,7558	0,25
Заклади побутового обслуговування	0,4000	0,06
Заклади комунального обслуговування	11,3000	1,60
Житлово-експлуатаційні організації	28,5800	4,05
Інші заклади, установи, організації	8,6944	1,23
Підприємства перероблення сільгосппродуктів	4,1034	0,58
Підприємства інших галузей промисловості	21,8550	3,10
Залізничного транспорту	17,0388	2,42
Автомобільного транспорту	20,1700	2,86
Трубопровідного транспорту	0,1000	0,01
Іншого транспорту	0,9000	0,12
Зв'язку	0,1000	0,01
Землі загального користування	195,7873	27,77
Разом	704,7963	100

Таблиця 2 – Розподіл земель селища Буди за угіддями

Угіддя	Площа, га	Питома вага, %
Рілля	232,4720	32,98
Багаторічні насадження (зокрема сади)	113,0000	16,03
Сіножаті	19,0000	2,69
Пасовища	28,0000	3,97
Під громадськими будівлями і дворами	3,4900	0,50
Лісові землі	0,9683	0,13
Чагарники	2,3000	0,32
Під житловою одно- та двоповерховою забудовою	64,0453	9,08
Під житловою триповерховою та більше забудовою	1,7800	0,25
Землі промисловості	25,9584	3,68
Землі комерційного та іншого використання	3,2048	0,45
Землі громадського призначення	14,7550	2,09
Землі, які використовуються для транспортного зв'язку	34,7049	4,92
Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	1,0000	0,14
Землі, які використовуються для відпочинку, та інші відкриті землі	98,2000	13,93
Відкриті заболочені землі	1,0000	0,14
Відкриті землі без рослинного покриву	57,9176	8,21
Води (зокрема під ставками)	3,0000	0,42
Разом	704,7963	100

Домінування ріллі в структурі угідь (232,4720 га чи 32,98 %), а серед забудованих земель – житлової одно- та двоповерхової забудови (64,0453 га чи 9,08 % від загальної

площі населеного пункту) свідчить про яскраво виражений садибний житловий характер території, що є типовим для селища в складі приміської зони міста Харкова.

Внесення в ГІС відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК), матеріалів землеустрою, планів зонування, генеральних планів населених пунктів, об'єднання шарів інформації про місце розташування, цільове призначення, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші фактори, що впливають на показники нормативної грошової оцінки земельних ділянок, дало змогу створити схему функціонального використання території та інженерно-транспортної інфраструктури (рис. 1).

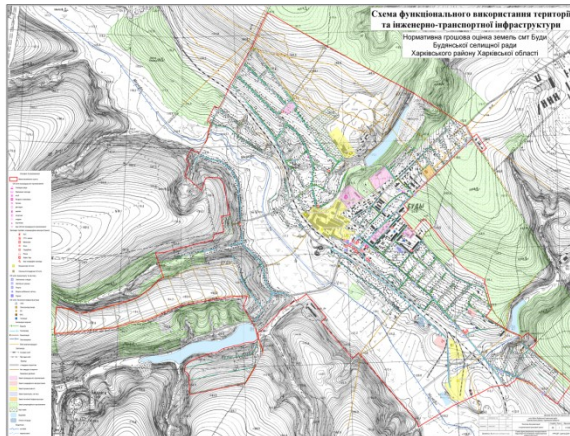


Рис. 1. Схема функціонального використання території та інженерно-транспортної інфраструктури селища Буди

Процес рентоутворення, який досліджується під час робіт з нормативного грошового оцінювання, зазвичай охоплює значну за площею територію, яка є внутрішньо неоднорідною.

Вона поєднує різні природні та антропогенні ландшафти, визначається функціонально-планувальними властивостями, а також рівнем прибутковості використання земель, що призводить до нерівномірного прояву рентоутворювальних факторів. Це зумовлює потребу в структуризації території способом економіко-планувального зонування.

Процедура такого зонування спирається на геоінформаційну інформацію та передбачає:

- аналіз природних і планувальних особливостей території населеного пункту як просторової основи для соціально-економічного та містобудівного розвитку;
- виділення земельнооцінних одиниць з відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторне та інтегральне оцінювання цінності території за цими одиницями;

– групування оцінюваних одиниць у економіко-планувальні зони з огляду на функціональне призначення й рівень цінності території.

Економіко-планувальні зони формуються на основі економічного аналізу території населеного пункту, зважаючи на низку факторів, зокрема:

- 1) різноманітність функціонально-планувальних характеристик території;
- 2) транспортна доступність до:
 - місць зосередження трудової діяльності;
 - центрів громадського обслуговування;
 - зон відпочинку;
 - центральної частини міста;
- 3) рівень інженерної інфраструктури та благоустрою;
- 4) ступінь розвитку обслуговувальної інфраструктури;
- 5) екологічна якість навколишнього середовища;
- 6) соціальна й містобудівна привабливість, як-от:
 - різноманіття робочих місць;
 - наявність культурно-історичних і природних об'єктів;
 - архітектурна естетика забудови тощо.

Кількість факторів, які беруться до уваги під час проведення економіко-планувального зонування, залежить переважно від розміру населеного пункту та рівня його соціально-економічного розвитку.

Оцінні одиниці виділяються в межах населеного пункту, проходять по координатах поворотних точок об'єктів, орієнтуючись на такі елементи:

- магістральні вулиці загальноміського та районного значення;
- залізничні смуги відведення;
- природні кордони (річки, канали, балки, струмки тощо);
- межі промислових територій (у разі потреби).

На території селища Буди виокремлено 31 оцінну одиницю (рис. 2).

Геоінформаційні показники дають змогу поррахувати нормативну грошову оцінку будь-якої земельної ділянки на території населеного пункту з огляду на її координати, цільове призначення та площу.

У табл. 3 наведено приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земель по першій економіко-планувальній зоні.

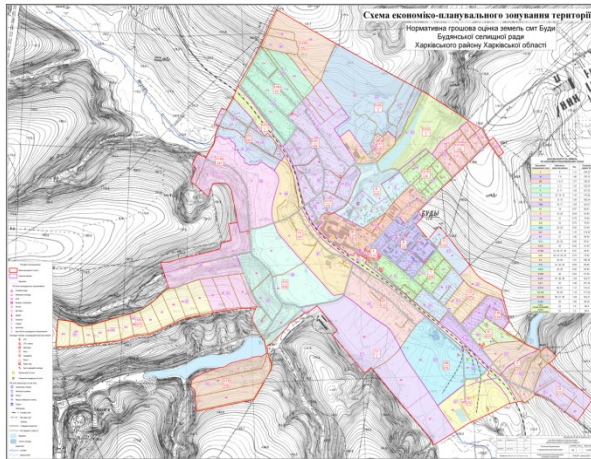


Рис. 2. Схема оцінного зонування селища Буди

Таблиця 3 – Результати розрахунку нормативної грошової оцінки земель селища в межах першої економіко-планувальної зони станом на 01.01.2025 р., грн/ м²

Функціональне використання	Нормативна грошова оцінка, грн/ м ²
Землі житлової забудови	439,78
Землі громадського призначення	307,85
Землі комерційного призначення	1099,46
Землі промисловості	527,74
Землі транспорту	219,89
Землі зв'язку	527,74
Землі енергетики	219,89

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах населеного пункту здійснювалася способом попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслеників ґрунтів цих територій. Для цього використовувалися ґрунтові карти прилеглих територій, топографічні карти, а також результати експертного маршрутного обстеження ґрунтів населеного пункту в натурі.

Як наслідок, розроблено екстраполяційну схему агровиробничих груп ґрунтів селища Буди (рис. 3) (масштаб 1:5000) та визначено відповідні агровиробничі групи ґрунтів.

Шифри й перелік агровиробничих груп ґрунтів на території населеного пункту подано в табл. 4.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь подано в табл. 5.

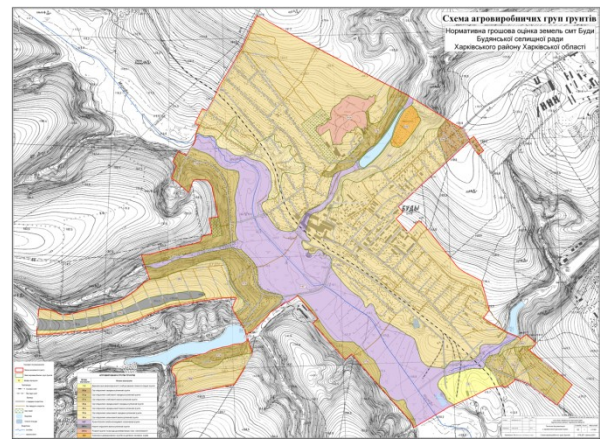


Рис. 3. Схема агровиробничих груп ґрунтів селища Буди

Таблиця 4 – Перелік агровиробничих груп ґрунтів

Шифри агрогруп	Назва агрогрупи
1 б	Дерново-прихованопідзолисті слабкорозвинені глинисто-піщані ґрунти
29 д	Сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти
37 д	Сірі опідзолені слабкозміті середньосуглинкові ґрунти
37 е	Сірі опідзолені слабкозміті важкосуглинкові ґрунти
38 д	Сірі опідзолені середньозміті середньосуглинкові ґрунти
38 е	Сірі опідзолені середньозміті важкосуглинкові ґрунти
39 д	Сірі опідзолені сильнозміті середньосуглинкові ґрунти
39 е	Сірі опідзолені сильнозміті важкосуглинкові ґрунти
143"	Лучно-болотні слабкосолонцюваті солончакові ґрунти
208 е	Наміті опідзолені важкосуглинкові ґрунти
216 л	Розміті ґрунти та виходи дочетвертинних глин легкоглинисті
222	Комплекси деформованих ґрунтів на ділянках пасивних зсувів

Таблиця 5 – Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2025 р., грн/ га

Шифри агрогруп	Бал бонітету	Нормативна грошова оцінка 1 га, грн
Рілля		
1 б	8	5898,98
29 д	33	24333,29
37 д	30	22121,17
38 д	28	20646,43
38 е	29	21383,80
39 д	20	14747,45
39 е	22	16222,19
143"	8	5898,98
208 е	50	36861,00
Багаторічні насадження		
29д	40	67179,02
37д	33	55423,83
38д	25	41987,75
38е	26	43667,26
39е	20	33590,20
208е	49	82295,98
Сіножаті		
1б	6	1713,13
29д	30	8565,63
37д	27	7709,07
38д	24	6852,50
38е	25	7138,03
39е	18	5139,38
143"	6	1713,13
208е	53	15132,61
Пасовища		
1 б	5	1143,81
29 д	33	7549,14
37 д	28	6405,33
38 д	25	5719,04
38 е	26	5947,80
39 д	15	3431,43
39 е	18	4117,71
143"	7	1601,33
208 е	53	12124,37
216 л	7	1601,33
222	19	4346,47

Спостерігається чітка залежність: з підвищенням якості ґрунтів (балу бонітету) зростає нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь.

Висновки

Застосування геоінформаційних технологій (ГІС) у процесі нормативного грошового оцінювання земель населеного пункту дало змогу виконати збір та інтеграцію даних.

Внесено в ГІС інформацію Державного земельного кадастру (ДЗК), матеріали землеустрою, плани зонування, генеральні плани населених пунктів. За допомогою ГІС об'єднано шари інформації про місце розта-

шування, цільове призначення, якісні характеристики (бонітет ґрунтів), інженерно-транспортну інфраструктуру та інші фактори, що впливають на вартість землі. ГІС дав змогу здійснити просторовий аналіз.

Визначено економіко-планувальні зони та їх межі. Розраховано локальні коефіцієнти. ГІС дав змогу автоматично застосовувати ці коефіцієнти відповідно до розташування ділянки. Проаналізовано близькість до об'єктів інфраструктури (дороги, комунікації, соціальні об'єкти). Використано ГІС для автоматичного обчислення нормативної грошової оцінки кожної земельної ділянки на основі введених формул, коефіцієнтів і кадастрової інформації.

ГІС дав змогу зробити візуалізацію та картографування. Створено картограми нормативної грошової оцінки, що наочно відтворюють просторовий розподіл оцінних показників землі.

ГІС надав доступ до даних нормативної грошової оцінки у формі електронних карт (наприклад, через Публічну кадастрову карту).

З огляду на вищесказане можна сформулювати значення та переваги ГІС.

- Точність і об'єктивність. Забезпечує більш точне та однорідне застосування методики НГО, мінімізуючи суб'єктивний фактор.

- Оперативність. Значно скорочує час на проведення масового оцінювання та його оновлення.

- Прозорість. Робить оцінювання більш відкритим і зрозумілим для громадськості та землевласників.

- Актуальність. Спрощує регулярне оновлення оцінки у зв'язку зі змінами в кадастрових відомостях, містобудівній документації чи інфраструктурі.

Отже, геоінформаційне забезпечення є основою для створення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту на сучасному етапі.

Література

1. Палеха Ю. М., Колосюк А. А. (2013). Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. *Землеустрій і кадастр*, (2), 60–67.
2. Палеха Ю. М., Колосюк А. А. (2013). Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні. *Бізнес навігатор*, (2(31)), 183–191.
3. Мартин А. Г., Осипчук С. Ю. (2019). Проблемні питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*, (1), 16–23.
4. Хвесик М. А., Куценко В. І., Червінська Н. Ф. (2020). Методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. *Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища*, (1), 47–56.
5. Дорош Й. М. (2017). Сучасні підходи до визначення локальних коефіцієнтів, що впливають на нормативну грошову оцінку земель населених пунктів. *Вісник геодезії та картографії*, (6), 11–17.
6. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.03 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua#Text> / (дата звернення 22.10.2025 р.).
7. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від № 1147 від 03.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua#Text> (дата звернення: 22.10.2025 р.).

References

1. Palekha, Yu. M., & Kolosiuk, A. A. (2013). Normatyvna hroshova otsinka zemel naselenykh punktiv: na rubikoni zmin [Normative Monetary Valuation of Settlements' Lands: At the Crossroads of Change]. *Zemleustrii i kadastr* [Land Management and Cadastre], (2), 60–67.
2. Palekha, Yu. M., & Kolosiuk, A. A. (2013). Reformuvannya metodolohii normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv v Ukraini [Reforming the Methodology of Normative Monetary Valuation of Settlement Lands in Ukraine]. *Biznes nahivator* [Business Navigator], (2(31)), 183–191.
3. Martyn, A. H., & Osypchuk, S. Yu. (2019). Problemni pytannia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv v Ukraini [Problematic Issues of Normative Monetary Valuation of Settlement Lands in Ukraine]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], (1), 16–23.
4. Khvesyk, M. A., Kutsenko, V. I., & Chervinska, N. F. (2020). Metodychni zasady udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv [Methodological Principles for Improving the Normative Monetary Valuation of Settlement Lands]. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i okhrony navkolyshnoho seredovyscha* [Economics of Natural Resource Management and Environmental Protection], (1), 47–56.
5. Dorosh, Y. M. (2017). Suchasni pidkhody do vyznachennia lokalnykh koefitsiientiv, shcho vplyvaiut na normatyvnu hroshovu otsinku zemel naselenykh punktiv [Modern Approaches to Determining Local Coefficients Affecting the Normative Monetary Valuation of Settlement Lands]. *Visnyk heodezii ta kartohrafii* [Bulletin of Geodesy and Cartography], (6), 11–17.
6. Law of Ukraine No. 1378-IV. (2003, December 11). Pro otsinku zemel [On Land Valuation]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua#Text> (Accessed: October 22, 2025).
7. Cabinet of Ministers of Ukraine Resolution No. 1147. (2021, November 3). Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok [Methodology for Normative Monetary Valuation of Land Plots]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua#Text> (Accessed: October 22, 2025).

Юхно Альона Сергіївна, к. е. н.,
доц. каф. Проектування доріг, геодезії
та землеустрою,
alena_iukhno@ukr.net, +380968076358,
Федотікова Анастасія Андріївна, слухачка
магістратури спеціальності 193 «Геодезія
та землеустрій»,
fedotikovaanasyasia1618@gmail.com,
+380954326802,
Харківський національний автомобільно-дорожній
університет, вул. Ярослава Мудрого, 25,
м. Харків, 61002, Україна.

Geoinformation Support for Normative Monetary Valuation of Settlement Lands.

Abstract. Problem. Normative Monetary Valuation (NMV) of a land parcel or a settlement is the capitalized rental income determined according to established standards. This valuation is used for calculating land tax, lease payments, state duty, and for setting the minimum sale price of specific land plots. To determine the normative monetary valuation of land within a settlement, it is necessary to collect geoinformation data pertaining to that settlement. In the context of modern territorial governance and land relations development, the effective utilization of geospatial data is crucial for forming and updating information databases related to land resources. A key component of the land management system is the Normative Monetary Valuation of land, which establishes its value for taxation, legal, and economic purposes. An accurate and well-grounded calculation of this valuation requires access to high-quality and up-to-date geospatial information, enabling consideration of the specific characteristics of each land plot, its location, natural, economic, and social conditions. **Goal.** To present and analyze the geoinformation support for the Normative Monetary Valuation of a settlement. To provide the Normative Monetary Valuation indicators for a specific settlement, as determined using modern geoinformation infrastructure. **Methodology.** The study employed methods such as the abstract-logical method, the comparative method, as well as other generally accepted methods and modern techniques. **Practical value.** The application of Geoinformation Technologies (GIS) in conducting the Normative Monetary Valuation (NMV) of settlement lands facilitates data collection and integration. This involves incorporating data from the State Land Cadastre (SLC), land management materials, zoning plans, and general plans of settlements into the GIS environment. GIS enables the integration of information layers regarding location, designated purpose, qualitative characteristics (such as soil quality/bonitet), engineering and transport infrastructure, and other factors influencing land value. GIS aids in conducting spatial analysis.

This includes the definition of economic planning zones and their boundaries, and the calculation of local coefficients. GIS automatically applies these coefficients based on the plot's location. It also facilitates the analysis of proximity to infrastructure objects (roads, utilities, and social facilities). GIS automates calculations. It uses the system to automatically compute the NMV for each land parcel based on input formulas, coefficients, and cadastral information. GIS allows for visualization and cartography. It enables the creation of NMV cartograms that clearly display the spatial distribution of the land's valuation indicators. Furthermore, GIS provides access to NMV data in the form of electronic maps (e.g., through the Public Cadastral Map). Based on the above, the significance and advantages of using GIS can be formulated as follows: accuracy and objectivity. Ensures a more precise and uniform application of the NMV methodology, minimizing the subjective factor; efficiency. Significantly reduces the time required for mass valuation and its subsequent updates; transparency. Makes the valuation process more open and understandable to the public and landowners; relevance. Simplifies the regular updating of the valuation in response to changes in cadastral data, urban planning documentation, or infrastructure. It should be noted that geoinformation support serves as the foundation for creating the technical documentation for the Normative Monetary Valuation of a settlement's lands in the modern era.

Keywords: normative monetary valuation, settlement, geoinformation support.

Iukhno Alona, ph.D., Assoc. Prof.,
the Department of Highway Design, Geodesy
and Land Management,
ORCID: 0000-0003-1906-8286,
alena_iukhno@ukr.net.

Fedotikova Anastasiia, Master's Student in
Specialty 193 "Geodesy and Land Management",
fedotikovaanasyasia1618@gmail.com
Kharkiv National Automobile and Highway
University, 25, Yaroslava Mudrogo str., Kharkiv,
61002, Ukraine.