

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної
науково-практичної конференції**

16-17 листопада 2023 року

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

Литовченко І.О.
здобувач ОС Магістр
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна
Кошель А.О.
доктор економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ З ВИКОРИСТАННЯМ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ

Грошова оцінка земель в сучасному світі важлива як для громадян, так і для держави, оскільки вона визначає вартість земельних ділянок та може впливати на оподаткування, інвестиції та розвиток територій. У Білоцерківській територіальній громаді (БТГ) цей процес не є винятком, і аналіз сучасного стану грошової оцінки земель є актуальним завданням.

Один із основних методів грошової оцінки земель в БТГ - це порівняльний метод. Він базується на аналізі цін на аналогічні земельні ділянки у тому ж районі або в місцевості зі схожими умовами. Цей метод може бути досить об'єктивним, коли існують відомі ринкові ціни на аналогічні земельні ділянки, але він може бути менш ефективним в умовах, коли ринок нерухомості є нестабільним або ділянки мають унікальні характеристики.

Інший метод - це доходний метод. Він визначає вартість земельної ділянки на основі потенційного доходу, який вона може приносити. Цей метод добре підходить для комерційних земельних ділянок, таких як торгові центри або промислові майданчики, де дохід є основним фактором визначення вартості.

Також у БТГ можуть використовувати земельний метод, де вартість визначається на основі земельних характеристик, таких як розмір, форма, розташування, призначення тощо. Цей метод особливо корисний для земельних ділянок, які є незабудованими або мають особливі призначення.

Отже, аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Білоцерківській територіальній громаді включає розгляд різних методів, які використовуються для визначення вартості земельних ділянок.

Геоінформаційні системи (ГІС) є потужним інструментом для збору, аналізу та візуалізації геопросторових даних. Вони використовуються в різних галузях, включаючи грошову оцінку земель.

Існує кілька типів ГІС, які можна використовувати в оцінці земель:

1. Десктопні ГІС: Це програми, які встановлюються на комп'ютер та дозволяють користувачам створювати, редагувати та аналізувати геопросторові дані. Такі ГІС, як ArcGIS, QGIS, або MapInfo, надають великий спектр

можливостей для створення та редагування карт, виконання аналізу та моделювання.

2. Веб-ГІС: Ці системи базуються на веб-технологіях та дозволяють користувачам доступ до геопросторових даних через веб-браузер. Вони надають можливість створення та публікації інтерактивних карт, спрощуючи обмін інформацією між користувачами.

3. Мобільні ГІС: За допомогою мобільних пристроїв та додатків, користувачі можуть збирати геодезичні дані на місці події, використовуючи GPS та інші сенсори. Це дозволяє швидко та ефективно оновлювати геопросторові дані.

4. Спеціалізовані ГІС: Деякі ГІС розроблені для конкретних галузей, таких як сільське господарство, лісове господарство, або геологія. Вони мають спеціалізовані функції та дані, які допомагають вирішувати завдання в конкретній галузі більш ефективно.

Розробка ефективної методології для грошової оцінки земель з використанням геоінформаційних систем (ГІС) є ключовим завданням, щоб забезпечити об'єктивність та точність результатів. Пропоную методологію, яка включає послідовність дій для збору та аналізу геодезичних та геоінформаційних даних у процесі грошової оцінки земель.

Крок 1: Визначення мети та завдань оцінки земель.

Першим кроком є визначення мети оцінки та конкретних завдань, які потрібно вирішити. Це може включати визначення об'єкта оцінки, визначення параметрів, які слід враховувати, і визначення потрібної точності результатів.

Крок 2: Збір геодезичних даних.

Для збору геодезичних даних використовуються теренознавчі роботи та геодезичні інструменти, такі як тахеометри та GPS-пристрої. Збір даних включає в себе вимірювання розмірів ділянок, рельєфу, розташування меж і інших характеристик.

Крок 3: Створення геодезичної бази даних.

Зібрані геодезичні дані конвертуються у цифровий формат і зберігаються в ГІС. Це включає в себе створення геодезичної бази даних, де кожна земельна ділянка має свій унікальний ідентифікатор та відомості про її характеристики.

Крок 4: Збір геоінформаційних даних.

Додаткові геоінформаційні дані, такі як карти, зображення з супутників, кліматичні дані, геологічні дані тощо, збираються та інтегруються в ГІС. Ці дані допомагають враховувати різноманітні аспекти, що впливають на вартість земель.

Крок 5: Аналіз та моделювання.

ГІС надає можливість провести аналіз та моделювання різних сценаріїв. Використовуючи вбудовані інструменти, можна визначити вартість земель на

основі різних методів, враховуючи різні фактори, такі як розташування, земельні характеристики та попит на ринку.

Крок 6: Визначення вартості земель.

На основі результатів аналізу та моделювання визначається вартість земельних ділянок. Різні методи оцінки можуть застосовуватися в залежності від мети оцінки та характеристик ділянок.

Крок 7: Підготовка звіту та візуалізація результатів.

На останньому етапі підготовляється звіт, який містить визначену вартість земель, методи оцінки, використані дані та результати аналізу. Результати також можуть бути візуалізовані за допомогою інтерактивних карт та графіків.

Застосування ГІС у методології грошової оцінки земель допомагає покращити об'єктивність та точність процесу, зменшити час, витрачений на збір та аналіз даних, та забезпечити більш прозорі та доступні результати.

Висновки. Грошова оцінка земель є важливою для розвитку та оподаткування територій Білоцерківської міської територіальної громади. Існують різні методи грошової оцінки, такі як порівняльний, доходний та земельний, кожен з яких має свої переваги та обмеження.

Рекомендується активно впроваджувати розроблену методологію для грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади. Для цього необхідно навчати фахівців використовувати геоінформаційні системи та забезпечити доступ до відповідних інструментів та ресурсів. Такий крок сприятиме покращенню якості та ефективності грошової оцінки земель та сприяє сталому розвитку території.

Список використаних джерел

1. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: моногр. / Заяць В.М. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 408 с.
2. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://goo.gl/f4i1BM>.
3. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 2. – С. 22–29.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
5. Солов'яненко Н.А. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин / Н.А. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 3. – С. 43–46.
6. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Н. А. Третяк, О. Ф. Ковалишин // Економіст. – 2016. – №5. – С. 38–40.
7. РА Харитоненко, ЄВ Бутенко Продуктивний потенціал земель та принципи його оцінки в Україні// Редакційно-видавничий відділ НУБіП України. 2017. С. 58-65

8. ЄВ Бутенко, СМ Зарічнюк Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами в Україні// Редакційно-видавничий відділ НУБіП України. 2015 .С. 20-26

Improvement of land valuation in the territory of Bila Tsyrkivska municipal territorial community using geoinformation systems

Abstract: This study aims to propose an improved method for land valuation in the territory of Bila Tsyrkivska Municipal Territorial Community (BTMTC) by utilizing geoinformation systems. The current land valuation system in BTMTC lacks accuracy and transparency, leading to various discrepancies and controversies in property transactions and tax assessments.

To enhance the land valuation process, this research suggests the integration of geoinformation systems into the existing methodology.