

УДК 528.3:332.1

82

НОРМАТИВНО-ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ У РЕГІОНАХ ЗІ СКЛАДНИМИ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ (НА ПРИКЛАДІ КОСІВСЬКОГО РАЙОНУ)

Мельник Тетяна^{1}, Боднарук Ірина², Касіянчук Дмитро³*

* Студентка групи ГЗ-24-1, ¹ Кафедра геодезії та землеустрою, Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу, м. Івано-Франківськ, Україна, *e-mail: tetiana.melnyk-hz241@nung.edu.ua

Анотація. Дослідження присвячене оцінці земельних ресурсів із застосуванням нормативної грошової оцінки (НГО) з урахуванням геоінформаційних технологій у гірському регіоні Івано-Франківської області, зокрема Косівського району. В умовах ринкової економіки та розвитку земельного ринку актуальність точного визначення вартості земель зростає, особливо з урахуванням природних ризиків, таких як зсувна небезпека. Для підвищення точності оцінки було розроблено методика, що інтегрує базову НГО, площу земельних ділянок, індексацію на рівень споживчих цін, а також коефіцієнт зменшення вартості через зсувну небезпеку. Використання ГІС-програмного забезпечення QGIS дозволило автоматизувати розрахунки та створити просторові карти вартості земель з урахуванням ризиків. Отримані результати демонструють можливість точнішої оцінки функціональної цінності земель у складних орографічних та агрокліматичних умовах, що є важливим для планування сталого розвитку аграрного сектору та управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Інтеграція просторових даних та ризик-аналізу відкриває перспективи для підвищення ефективності управління земельними ресурсами в регіонах з підвищеними геодинамічними ризиками.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, земельні ресурси, геоінформаційні системи, зсувна небезпека, просторовий аналіз, управління земельними ресурсами

Вступ

Оцінка земельних ресурсів є важливою складовою ефективного управління територією, агропромисловим виробництвом і земельними відносинами (Даниленко, 2020; Третяк, 2017). В умовах ринкової економіки нормативна грошова оцінка (НГО) земель виступає не лише інструментом оподаткування, а й критерієм визначення економічної ефективності землекористування (Гуржій, 2021). Згідно із Законом України «Про оцінку земель», НГО є основою для визначення плати за землю, орендної плати, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також розрахунків у процесі купівлі-продажу, дарування, спадкування земельних ділянок. Система НГО зазнала суттєвих змін за останні роки у зв'язку з переходом до ринку землі та актуалізацією методичних підходів (Держгеокадастр, 2020). Зокрема, було переглянуто підходи до визначення капіталізованого рентного доходу, структуру коефіцієнтів, що враховують якісні характеристики ґрунтів, кліматичні умови, розміщення, меліоративний стан тощо (Ільченко, 2019). У 2021 році оновлена методика затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1147. Вона враховує сучасні вимоги до просторового аналізу та дозволяє використовувати геоінформаційні технології при обчисленні вартості земель.

Актуальність теми дослідження

Особливої актуальності набуває оцінка земель у гірських регіонах, зокрема в межах Івано-Франківської області, де спостерігається високий ступінь агрокліматичної,

орографічної та соціально-економічної диференціації (Кравчук, 2022; Петруня, 2020). Для прикордонних та гірських районів, таких як Косівський, ці чинники набувають особливого значення, оскільки визначають потенціал сталого розвитку аграрного сектору та можливості залучення інвестицій. Інтеграція геоінформаційних систем дозволяє деталізувати розрахунки та проводити просторово-часовий аналіз динаміки змін грошової оцінки. У цьому контексті НГО виступає не лише фінансово-економічним індикатором, а й інструментом стратегічного планування на локальному рівні.

Методика

У межах дослідження було реалізовано комплекс заходів із попередньої підготовки вихідних векторних шарів, що містять кадастрову інформацію, а також атрибутивних таблиць, зокрема – з розрахованими показниками вартості за гектарами, даними площ ділянок тощо.

Для зведення результатів та присвоєння кожній ділянці показника нормативної грошової оцінки було використано загальну формулу, яка враховує базову вартість НГО за 1 га, площу ділянки, а також індексацію на рівень споживчих цін (1):

$$\text{НГОділянки} = \text{Площа (га)} \times \text{Базова НГО (грн за га)} \times \text{Коефіцієнт індексації} \quad (1)$$

У ході просторового аналізу результати було інтегровано в окрему карту з візуалізацією класифікованої вартості земель (рис.1). Результати дозволили виділити ділянки з найвищими ризиками або потенційною стратегічною важливістю для сільськогосподарського розвитку. При цьому було враховано попередньо виконане зонування зсувонебезпечних територій за даними з (Kasiyanchuk, 2023), що забезпечило міждисциплінарне поєднання інженерно-геологічного ризик-аналізу з оцінкою агровартісного потенціалу територій.

Для оцінки ризику застосовано формулу (2):

$$K_{зсув} = 1 - \alpha \cdot R_{зсув} \quad (2)$$

де:

- 1) $R_{зсув}$ – нормалізований індекс зсувної небезпеки для конкретної ділянки (0–1);
- 2) α – ваговий коефіцієнт, що враховує чутливість типу землекористування до геодинамічних впливів. Для земель сільськогосподарського призначення взято $\alpha=0.25$, що відповідає їхній середній соціально-економічній чутливості до втрати продуктивного потенціалу;
- 3) $K_{зсув}$ – коефіцієнт потенційного зменшення функціональної цінності ділянки через зсувну небезпеку.

Використання геоінформаційного продукту QGIS дозволило автоматизувати розрахункові та аналітичні процедури, значно скоротити час на обробку великої кількості ділянок, а також забезпечити візуально зрозумілу картографічну подачу результатів оцінки, придатну для ухвалення управлінських рішень.

ГІС-забезпечення оцінки та просторовий аналіз

В умовах децентралізації та посилення ролі місцевого самоврядування особливої актуальності набуває просторово обґрунтоване управління земельними ресурсами, що потребує використання сучасних інструментів геоінформаційного моделювання. У цьому контексті ГІС-технології відіграють ключову роль у візуалізації, інтеграції та аналізі просторових і табличних даних, зокрема у межах нормативної грошової оцінки (НГО) земель.

Нормативно-грошова оцінка (НГО) землі сільськогосподарських угідь для Івано-Франківської області станом на 01.01.2021 р. становила 26 087 грн. за га, що було

використано як базовий показник для обрахунку економічного ризику. Для земель сільськогосподарського призначення в Івано-Франківській області станом на 01.01.2021 року базову НГО коригують за допомогою щорічних коефіцієнтів індексації, затверджених Держгеокадастром у відповідності до індексу споживчих цін Держстату. Значення коефіцієнтів становили: 2021 – 1,00; 2022 – 1,00; 2023 – 1,051; 2024 – 1,12. Для 2025 року індекс споживчих цін за перше півріччя показав зростання на 6,5 %, що еквівалентно коефіцієнту індексації 1,065.

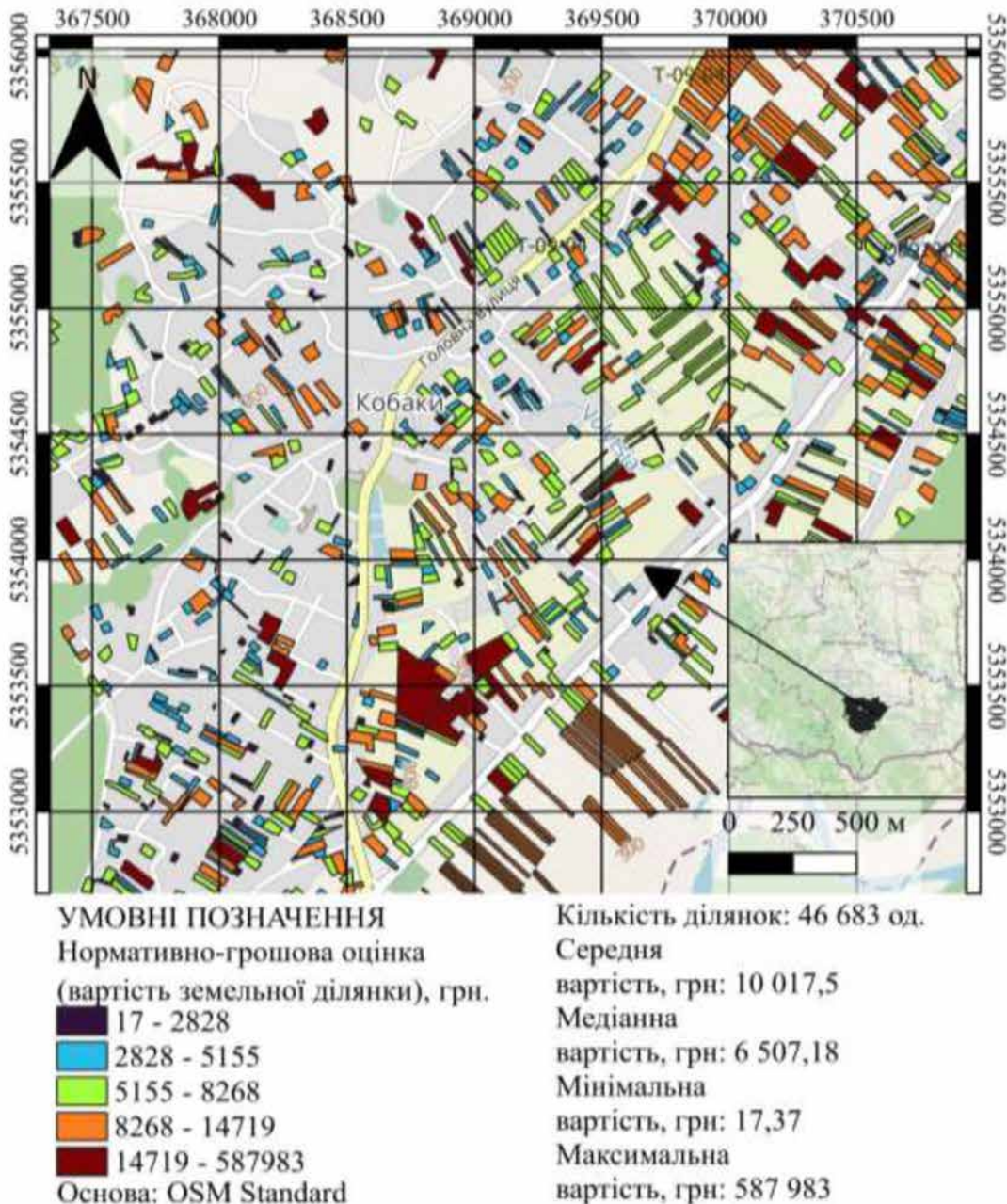


Рисунок 1. Карта НГО земель с/г призначення (на прикладі Косівського району)

Усі ділянки мають сільськогосподарське призначення, зокрема – для ведення особистого селянського господарства. Рівень зсувного ризику для цих ділянок варіюється від приблизно 41 до 57, що відповідає середньому рівню небезпеки. Це означає, що

територія не є найбільш критичною, але вже вимагає уваги з боку землекористувачів і планувальників.

Нормативно-грошова оцінка (НГО) становить у середньому понад 23 000 грн/га, причому коливання цього показника між ділянками незначне. Це свідчить про відносно однорідну економічну оцінку земель, яка, ймовірно, не враховує фактор зсувного ризику. Інакше кажучи, навіть на територіях з підвищеним ризиком зсуву, вартість землі оцінюється за стандартними підходами, без зниження коефіцієнта.

Площа окремих ділянок є невеликою (переважно менше одного гектара), а вартість кожної з них коливається в межах 10–30 тис. грн, залежно від розміру. Загальна економічна вартість усіх облікованих у вибірці ділянок на території зсувів становить кількасот тисяч гривень.

Висновки

Проведене дослідження підтвердило важливість використання нормативної грошової оцінки земель з урахуванням геоінформаційних технологій для точнішого аналізу вартості і ризиків використання територій. Врахування зсувної небезпеки та її інтеграція у розрахунки НГО дозволяє більш об'єктивно оцінити потенціал і ризики землекористування в гірських регіонах, зокрема у Косівському районі. Застосування ГІС інструментів забезпечує ефективну візуалізацію та просторовий аналіз, що сприяє прийняттю обґрунтованих управлінських рішень на місцевому рівні. Отримані результати можуть бути корисними для планування сталого розвитку аграрного сектору та оптимізації використання земельних ресурсів.

Перелік літературних джерел

- Даниленко, А. І. (2020). *Земельні ресурси та управління їх використанням в умовах децентралізації*. Київ: НААН.
- Держгеокадастр. (2020). *Наказ «Про затвердження методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель»*. Retrieved from <https://land.gov.ua>
- Гуржій, І. М. (2021). Оцінка економічної ефективності землекористування в контексті земельної реформи. *Економіка АПК*, 28(6), 71–76. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202106071>
- Ільченко, Т. Л. (2019). Методичні основи нормативної грошової оцінки земель: сучасний стан та перспективи. *Землевпорядний вісник*, 3, 34–39.
- Кабінет Міністрів України. (2021). *Постанова №1147 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p>
- Кравчук, І. Я. (2022). Особливості землеоцінювальних робіт у гірських територіях Карпат. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка*, 3(68), 123–127.
- Петруня, Ю. Є. (2020). Геоінформаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель. *Землевпорядкування, кадастр і моніторинг земель*, 3, 45–52.
- Третяк, А. М. (2017). Земельні ресурси: економічна оцінка та ефективність використання. *Збірник наукових праць НУБіП України*, 290(2), 14–21.
- Kasiyanchuk, D., Shtohryn, I. (2023) Assessment of landslide hazard risks on the example of the land cadastre of Kosiv district. *ISTCGCAP*. 98: 50-62. DOI: <https://doi.org/10.23939/istcgcap2023.98.050>



Асоціація
Фахівців
Землеустрою
України



Асоціація
Сертифікованих
Геодезистів
України

ГОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ

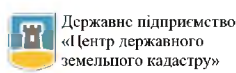
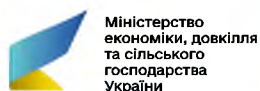
Міжнародної конференції
"Land Unity Summit 2025"
11-12 вересня 2025 р.,
Івано-Франківськ



LAND UNITY
SUMMIT

ІВАНО-ФРАНКІВСЬК

2025



УДК 528+332:349
М-34

Матеріали Міжнародної конференції “Land Unity Summit 2025” 11–12 вересня 2025 р., Івано-Франківськ: Видавництво ІФНТУНГ, 2025.– Мова укр. і англ.

ISBN-978-966-694-497-2-2025

У збірнику матеріалів конференції представлені роботи, які відображають загальнотеоретичні, методологічні, практичні проблеми та результати досліджень у галузі геодезії, інженерної геодезії, картографії, аерофотогеодезії, фотограмметрії, геоінформатики, кадастру, просторового планування територій, правових відносин у галузі землекористування та раціонального природокористування. Рекомендується для науковців, викладачів, аспірантів, студентів та широкого кола громадськості.

Матеріали конференції подано в авторській редакції. Відповідальність за зміст поданих матеріалів та точність наведених даних несуть автори.

ISBN-978-966-694-497-2-2025

© ІФНТУНГ, 2025