

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.

Ефективна економіка. 2023. № 5.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2023.5.25>

УДК 332.2:332.624

Г. В. Черевко,

д. е. н., професор,

Львівський національний університет природокористування

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8411-6136>

М. В. Грисьо,

здобувач наукового ступеня доктора філософії зі спеціальності 051 Економіка

Львівський національний університет природокористування

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3699-7135>

ЕКОНОМІЧНА І НОРМАТИВНО-ГРОШОВА ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА ЇХ РОЛЬ У ФОРМУВАННІ ЇЇ ЦІНИ

H. Cherevko,

Doctor of Economic Sciences, Professor,

Lviv National Environmental University

M. Hryso,

Postgraduate student of the Department of Economics,

Lviv National Environmental University

ECONOMIC AND REGULATORY-MONETARY ASSESSMENT OF THE LAND AND THEIR ROLE IN THE FORMATION OF ITS PRICE

Метою статті є представлення результатів дослідження сутності економічної та нормативно-економічної оцінок землі та їх ролі у формуванні її ціни. Для досягнення цієї мети у ході дослідження вирішувались завдання: вивчення змісту і завдань економічної оцінки землі; вивчення змісту, завдань та особливостей нормативно-грошової оцінки землі; з'ясування сутності ціни землі та ціноутворення на землю в ринкових умовах. Систематизована і впорядкована інформація щодо економічної та нормативно-грошової оцінок землі та її ціни і взаємозв'язку між цими видами оцінок може бути придатною

у сприянні прийняттю обґрунтованих практичних рішень щодо регулювання ринку землі та здійснення його аналізу.

Елементи наукової новизни результатів проведених досліджень стосуються: узагальнення результатів систематизації підходів до трактування сутності різних видів оцінки землі у розрізі сфер використання і видів призначення; ідентифікації спільних та відмінних рис основних видів оцінки землі та формування логічно-послідовного ланцюга їх проведення; переосмислення та встановлення ролі окремих видів оцінки землі у формуванні її ціни на ринку.

Перспективними напрямками дослідження проблеми оцінки землі є пошук можливості і розробка методики встановлення тісноти зв'язку між бонітетом ґрунтів, економічною оцінкою землі, рівнем грошової оцінки землі та практичним рівнем її ринкової ціни.

The purpose of the article is to present the results of a study of the essence of economic and normative-monetary assessments of land and their role in the formation of its price. To achieve this goal, the following tasks were solved during the research: study of the content and tasks of the economic assessment of land; study of the content, tasks and features of regulatory and monetary assessment of land; clarification of the essence of the land price and land pricing in market conditions. Systematized and ordered information on economic and normative-monetary assessments of land and its price and the relationship between these types of assessments can be useful in facilitating the adoption of reasonable practical decisions regarding the regulation of the land market and its analysis.

Elements of scientific novelty of the results of the conducted research relate to: generalization of the results of the systematization of approaches to the interpretation of the essence of different types of land evaluation in terms of spheres of use and types of purpose; identification of common and distinctive features of the main types of land evaluation and the formation of a logical and sequential chain of their implementation; rethinking and establishing the role of certain types of land valuation in the formation of its price on the market. It has been established that both

soil grading and economic assessment of land and its monetary value have, although not direct, but still quite appreciable influence on the level of the price of land on the land market due to the formation of the corresponding demand for it and the reactive nature of the supply, since all they contain information about the quality of land as a commodity in the relevant market.

The directions of further research of the problem of land valuation are the search for the possibility and the development of a methodology for establishing the closeness of the relationship between the quality of the soil, the economic valuation of the land, the level of monetary valuation of the land and the practical level of its market price. In a slightly more distant perspective, one should objectively look for ways to abandon the economic evaluation of land and switch to the use of the market price of land in the implementation of evaluation activities in the land sphere, following the example of developed countries with a market economy. This will make the land market transparent and efficient.

Ключові слова: оцінка землі, ціна землі, ринок землі.

Key words: land assessment, land price, land market.

Постановка проблеми.

Оцінка землі має досить проблемний характер і особливу специфіку, оскільки мова йде про оцінку ресурсу природного походження, на створення якого не затрачено людської праці. Багатофункціональність землі, економічні, соціальні, культурні та екологічні виміри землекористування вимагають нового, міждисциплінарного підходу до оцінки вартості землі та аналізу процесів, що здійснюються на ринку землі [18].. Це потрібно для формування науково обґрунтованої державної політики щодо раціонального та перспективного використання земель, особливо - сільськогосподарського призначення. Вартість людської праці, прикладеної до землі, формує вартість створення лише такої характеристики землі як її штучна родючість, яку досить важко оцінити, оскільки на практиці вона виступає як частина загальної родючості, що має особливе значення для сільського господарства, де земельні

ресурси відіграють ключову роль. Проблема полягає у наявності кількох видів оцінки землі та існуванні необхідності адекватного дійсності розуміння сутності цих видів та їх ролі у формування ціни землі – того, з чим мається справа в реальності на ринку землі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

З огляду на важливість оцінки землі як головного ресурсу здійснення виробництва її сутність та методика її проведення упродовж тривалого часу знаходяться в зоні особливої уваги таких вчених, як В. Г. Андрійчук, Д. І. Гнаткович, В. В. Горлачук, Д. С. Добряк, Н.В.Жмур, О. Ф. Ковалишин, Т. П. Магазинчиков, І. Р. Михасюк, Л. Я. Новаковський, І.О. Новаковська, О.Я. Микула, З.Р.Рижок, А. Я. Сохнич, М. Г. Ступень, Р. М. Ступень, А. М. Третьак, М. М. Федоров та багато інших. Серед зарубіжних вчених до кола дослідників зазначеної проблеми відносяться С. Бекер, Дж. Грінвуд, Х. Джеймс, А. Еванс, Дж. Килпатрик, А. Колінз, Т. Коупленд, П. Морган, С. Т. Формозо, Г. Харрісон та ін. У їхніх працях викладені принципові теоретичні підходи до практичного здійснення різних видів оцінки землі і трактування їх сутності. Проте український ринок землі є наразі дуже динамічним і відносно новим для України явищем, не дивлячись на жорстокі умови війни з російськими загарбниками, тому потребує до себе особливо уваги в сенсі формування адекватного реальній сутності трактування різних видів оцінки землі та їх ролі у формуванні ціни землі як головної категорії земельного ринку з метою створення механізмів його регулювання у напрямі підвищення соціально-економічної та екологічної ефективності функціонування.

Постановка завдання.

Для досягнення визначеної мети дослідження в ході його здійснення вирішувались завдання:

- вивчення змісту і завдань економічної оцінки землі;
- вивчення змісту, завдань та особливостей нормативно-грошової оцінки землі;
- з'ясування сутності ціни землі та ціноутворення на землю в ринкових умовах за участю економічної та нормативно-грошової оцінок.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.

На сьогодні земля вже й в Україні, як країні із ринковою економікою, є товаром, який можна купити чи продати на ринку землі. На відміну від інших товарів, земля – це особливий товар, продукт природи, а не праці, ціна якого ґрунтується не на вартості, а на тому доході, який вона приносить своєму власникові, – на ренті¹. Тобто, **ціна землі** – це є практично дисконтований² потік її доходу (ренти) [3].

Земельна рента сплачується землевласнику у формі орендної плати за орендовану ділянку [14]. Проте орендну плату слід відрізнити від земельної ренти. Земельна рента є платою за землю як таку. В орендну плату, окрім земельної ренти, можуть включатися й інші елементи: плата (процент) за користування об'єктами, розташованими на орендованій земельній ділянці (господарськими спорудами, комунікаціями, насадженнями дерев тощо), амортизаційні відрахування від вартості прикладеного до землі капіталу та інші.

Рівень ціни ділянки землі є пропорційний величині ренти і обернено пропорційний ставці позичкового відсотка [3]. Інакше кажучи, ціна землі є капіталізованою земельною рентою. Землю можна купити, якщо власник цієї землі отримає за неї таку суму грошей, яка у банку могла б принести йому як мінімум не менший дохід. В іншому випадку така трансакція для нього є не вигідною.

Без ціни на землю практично неможливо реально здійснити жодного акту купівлі – продажу, оренди, обміну земельних ділянок, задіяти механізм іпотеки землі. Тому від вирішення питання адекватного ціноутворення на землю залежить результативність функціонування самого ринку землі [9, с.171-172].

¹ Рента (від франц. *rente* — повернута назад) — це регулярно отримуваний дохід від землі (та інших природних багатств), майна чи капіталу, який не потребує від отримувача підприємницьких зусиль. Земельна рента — це ціна, сплачувана підприємцем за користування землею та іншими природними ресурсами, кількість (запаси) яких жорстко обмежена, її неможливо збільшити [14].

² Дисконтування — це метод визначення поточної вартості (ціни) будь-якого капітального ресурсу (в тому числі й землі) з урахуванням надання ним майбутнього прибутку при існуючій ставці банківського відсотка. Інакше кажучи, дисконтування дозволяє визначити, яку ціну необхідно заплатити за капітальний ресурс (землю) сьогодні, щоб від його використання через визначений час отримати бажаний результат. Щоб визначити теперішню цінність капітального блага, необхідно здійснити операцію дисконтування [3].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» N 1378-IV від 11.12.2003 (із змінами та доповненнями) залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок [2].

Перша з них має досить загальний, порівняно з іншими, характер, але дещо вужче практичне застосування і стосується оцінки якості ґрунтів, на основі чого здійснюється їх поділ на певні класи. Базується на оцінці ґрунту (головним чином його морфології); основна одиниця бонітетної оцінки землі — клас бонітування, що об'єднує ґрунти різного походження, але однакові за цінністю [16].

В різних країнах така оцінка має свої особливості. В польській системі оцінок бонітетна класифікація ґрунтується на польових дослідженнях, враховуючи місце розташування, профіль, структуру, гранулометричний склад і властивості ґрунту, а також умови вирощування. Розрізняють 9 бонітетних класів для орних ґрунтів і 6 класів для ґрунтів постійного сіножаття (з урахуванням ботанічного складу та середньої врожайності сіна). У свою чергу, на схилах виділено 15 комплексів агропридатності орних ґрунтів. До їх особливостей відносяться: велика кількість поживних речовин, структура, вологість і водно-повітряний режим, потреби меліорації, особливості обробітку [17]

Практична цінність такої класифікації полягає головним чином у можливості визначити ступінь придатності земельної ділянки для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур. Дані такої оцінки логічно створюють основу для здійснення економічної оцінки землі, суть якої, згідно Закону України «Про оцінку земель», полягає у визначенні її цінності як ресурсу природного походження та як засобу, необхідного для здійснення виробництва, чи як просторового базису для інших суспільних потреб [15].

У економічній оцінці землі використовуються показники, що також характеризують придатність земельних ділянок для задоволення зазначених

потреб на основі їх продуктивності, ефективності їх використання та дохідності з одиниці площі Економічна оцінка є складовою частиною земельного кадастру, у якому міститься кількісна характеристика фактичної ґрунтової родючості за економічними показниками [5]. При цьому враховуються реальні економічні чинники – характер сівозміни, напрямок спеціалізації, загальний рівень господарювання [6]. Об'єктом економічної оцінки земель як структурної частини земельного кадастру є єдиний державний земельний фонд країни, до якого входять землі різних категорій і власності та видів використання. Закономірно, що предметом економічної оцінки земель є економічна родючість ґрунту, яка враховує як його природну якість так і якість, набуту ґрунтом внаслідок діяльності людини щодо його покращення у процесі його використання.

Як перший, так і другий варіант наведених оцінок землі між собою пов'язані, оскільки мета їх проведення є спільною для обох – ідентифікація можливих напрямів чи сфер придатності землі, але на основі, у першому випадку (бонітування ґрунтів) – якісних властивостей верхнього шару землі, у другому випадку (економічна оцінка землі) - допустимих умов здійснення технологічно-виробничих операцій на цих землях. При цьому використовуються «єдині земельно-кадастрові дані обліку кількості та якості земель, матеріали обстеження і джерела статистичної інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель» [6]. Крім того, економічна оцінка земель як вид земельно-кадастрової діяльності має спільні ознаки з бонітуванням ґрунтів у частині визначення продуктивності сільськогосподарських угідь [12].

Принципова відмінність бонітування ґрунтів від економічної оцінки землі полягає у відношенні до землі, у першому випадку – як до суто природного формування, у другому – з врахуванням економічних умов можливих напрямів ведення виробництва. Тобто економічна оцінка містить відомості не лише про природні властивості землі, а й про ефективність її використання земель, включаючи дані про рівень доходу з одиниці певної площі, що у свою чергу залежить від місця знаходження земельної ділянки, близькості ринків збуту

продукції, стану навколишнього природного середовища в регіоні, рівня розвитку транспортної інфраструктури тощо. Відповідна інформація про якість і потенціал родючості земель та рівень ефективності їх використання та питомої дохідності подається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому вираженні [12]

Важливість здійснення економічної оцінки земель обумовлюється її роллю у регулюванні земельних ринків та земельних відносин та її багатоцільовим призначенням., оскільки на основі даних економічної оцінки землі є можливість здійснювати:

- науково обґрунтоване прогнозування та планування розподілу земельного фонду державою між окремими галузями народного господарства, забезпечення збалансованого господарського розвитку країни; -
- обґрунтування обсягів втрат у сільському господарстві і оптимізації процесів відчуження земель в інтересах, вищих від особистих, оптимізації показників проектів землепорядкування;
- визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і, на цій основі - для встановлення розмірів земельного податку та орендної плати, штрафів за порушення стану і якості навколишнього природного середовища [6];
- аналіз ефективності використання земель у порівнянні із іншими природними ресурсами [5].

У процесі здійснення економічної оцінки землі обов'язково враховуються місцеві природні та економічні умови виробництва, розташування ділянок відносно місць збуту продукції, населених промислових центрів, переробних підприємств, транспортних шляхів[5].

Основою земельно-оціночних одиниць в економічній оцінці земель найчастіше є ґрунтові різновидності, підкласи або класи земель, а відповідно до діючої методики оцінки земель в якості такої одиниці використовується агровиробнича група ґрунтів. [6]. При цьому, в залежності від цілі та поставлених завдань, економічна оцінка земель може бути загальною (визначення показників родючості та ефективності використання землі) або

частковою (визначення ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на землях різної якості) [6]. Зрозуміло, що в кожному із цих випадків використовуються різні показники.

Економічна оцінка земель здійснюється з метою проведення порівняльного аналізу ефективності їх використання за його напрямками [12]. Вихідним показником економічної оцінки земель переважно є урожайність сільськогосподарських культур, яка дає можливість здійснення порівняльної оцінки якості земель. Йдеться про урожайність культур які мають важливе виробниче і товарне значення в даному земельнооціночному регіоні, і в першу чергу – про основні зернові і зернобобові культури, кукурудзу, рис, цукровий буряк, картоплю, льон, соняшник, бавовник, основні кормові культури [6]. Проте використання урожайності для здійснення економічної оцінки землі пов'язане із певними труднощами. Зокрема, урожайність відображає якість землі тільки при рівновеликих затратах на її формування. Крім того, урожайність окремої культури не може дати вичерпної інформації щодо якості даної землі, тому за наявності кількох різних культур здійснюється перерахунок продукції їх вирощування в кормові одиниці, що має певний ступінь умовності. Тому подібні розрахунки доцільно здійснювати у вартісному вигляді. Крім того, притому валову продукцію, одержану на землях різної якості, доцільно співставляти із питомими затратами на її одержання. Обсяг продукції, віднесений до рівновеликих виробничих затрат, або розміри рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції власне, опосередковано відображають якість земель [6]. Хоча і за такого варіанту розрахунків слід мати на увазі, що ціни багатьох видів продукції значно відхиляються від їх вартості і є дуже динамічними, що може впливати на економічну оцінку.

Тому відносно кращим варіантом проведення оцінки земель є розрахункові кадастрові ціни, які визначаються на основі суспільно необхідних затрат у гірших умовах виробництва. При цьому кожному етапу розвитку виробничих сил властива відповідна межа витрат на одержання додаткової продукції. Використовувати землю при перевищенні цієї межі є економічно не вигідно. Ці затрати мають назву замикальних, регулювальних цін

оптимального плану, подвійних оцінок, кадастрових цін. Таким чином, замикальними цінами є гранично допустимі суспільно необхідні затрати на збільшення обсягів виробництва основних видів сільськогосподарської продукції при даному рівні розвитку виробничих сил, виходячи з можливостей і потреб суспільства [6].

Отже, економічна оцінка землі, яка здійснюється з врахуванням результатів бонітетної оцінки, формує певні підстави для здійснення грошової оцінки землі. Тобто, результати економічної оцінки земель є основою для здійснення їх грошової оцінки [12].

Призначення та алгоритм проведення грошової оцінки землі визначає її характер і конкретну форму, внаслідок чого вона, у відповідності до Закону України «Про оцінку земель» [13] може бути:

➤ нормативною – проводиться у випадку потреби у встановленні розміру земельного податку, орендної плати, розміру держмита від здійснення мінових операцій, оформлення спадщини та дарування земельних ділянок, сум відшкодування втрат і збитків при здійсненні відводів землі, вирішенні судових спорів, сум вартості земель при їх зарахуванні у статутні фонди суб'єктів підприємницької діяльності, у слугуванні інформаційною базою при визначенні ефективності використання земельних угідь та обґрунтуванні напрямів підвищення її рівня тощо [2; 7, с.142]; Друга (ринкова) – застосовується земельна ділянка тут розглядається як складова цілісного майнового комплексу, тому вона оцінюється разом із будівлями і спорудами, що на ній розташовуються; має місце диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель та до земель сільськогосподарського і лісового призначення [7, с.142];

➤ експертною - використовується в процесі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок у випадках застави земельних ділянок чи їх відчуження та страхування, відведення землі під спортивні і фізкультурно-оздоровчі споруди, оцінки землі на предмет можливості її використання як вкладу у інвестиційний проект або внесення як майна у статутний капітал підприємства і відповідного відображення її у

бухгалтерському обліку, у випадках банкрутства, ліквідації чи реорганізації підприємства, визначення обсягів збитків землевласників чи користувачів земельних ділянок та необхідної їх компенсації, при виконанні відповідних судових рішень [2] і під час здійснення трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо) [7, с.142]. За кордоном земельна ділянка під час проведення її експертної оцінки розглядається як складова цілісного майнового комплексу, тому вона оцінюється разом із будівлями і спорудами, що на ній розташовуються; при цьому має місце диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель та до земель сільськогосподарського і лісового призначення [7, с.142];

Відшкодуванню (компенсації) підлягають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників як головного засобу виробництва в цих секторах економіки через їх вилучення (відводу) для потреб позасільськогосподарської та позалісогогосподарської сфер виробництва та відповідних негативних наслідків соціального, економічного та екологічного характеру[12]. Причому це стосується не всіх, а лише земель, що використовуються у сільському господарстві. Форма власності при цьому не враховується.

Таким чином, бонітування ґрунтів та економічна оцінка землі формують інформаційний базис для встановлення нормативно-грошової оцінки землі. Логічна послідовність виконання зазначених оцінок землі утворює своєрідний ланцюг: «бонітування ґрунтів - економічна оцінка земель - грошова оцінка землі». Інакше кажучи, ці три види оцінки взаємозв'язані і забезпечують неперервність процесу оцінки землі [4, с.7]

«Сутність нормативної грошової оцінки (НГО) земель полягає в тому, щоб при визначенні рентного доходу від використання землі застосовувати не реальну, а середню нормальну, тобто нормативну (еталонну) величину врожаю та рівня виробничих витрат для земель конкретних агровиробничих груп і природно-сільськогосподарських районів країни» [11, с.12], Інакше кажучи, нормативна грошова оцінка землі – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, тобто гроші, які можна отримати від найбільш ефективного

використання паю за цільовим призначенням. НГО визначають не за гектар, а за всю ділянку [10]. Тобто, значення НГО практично залежить від розміру земельної ділянки та її економічної оцінки з врахуванням виробничої групи ґрунту (чорноземи, суглинки, підзолисті тощо). Проведення НГО здійснюється на землях усіх категорій та форм власності [7, с.141].

Грошова оцінка земель є інструментом наповнення бюджетів різних рівнів та консолідації бюджетних коштів на потреби фінансування заходів із охорони земель та виконання землевпорядкувальних робіт [1].

Крім того, від нормативної грошової оцінки землі в значній мірі залежить і ціна землі. Найголовнішим є те, що ціна землі сільськогосподарського призначення, продавати і купувати яку раніше держава забороняла взагалі, зараз не може бути нижчою від нормативної грошової її оцінки. Від моменту впровадження ринку землі і до 2030 року НГО фіксує мінімальну ціну земельного паю. [10]. Така норма введена з метою уберегти власників земельних ділянок від продажу їх за безцінь.

Практика розвинутих країн свідчить, що найбільш достовірну і практичну оцінку землі можна виконати тільки на підставі всебічного та ґрунтового аналізу ринку земель, що є частиною ринку нерухомості та включає об'єкти, суб'єкти ринку та правові норми, що регулюють земельні відносини [8]. У країнах Європи та Північної Америки НГО вже ліквідовано і замість нього використовують ринкову ціну, яка має прив'язку до реальної прибутковості землі і чинниками рівня якої закономірно є попит і пропозиція на ринку землі, що об'єктивно становить перспективний напрямок удосконалення оціночної діяльності стосовно земель як ресурсу природного походження і в Україні. Тим більше, що значення цієї оцінки реально вже не таке, як було до впровадження ринку землі, коли НГО служило для розрахунку податку на землю, бо іншої бази для розрахунку податків просто не існувало.

Сутність різних видів оцінки землі, кожен із яких має своє призначення і відграє свою роль у регулюванні земельних відносин, дозволяє виявити певний зв'язок між ними та ринковою ціною землі. Зокрема, мова може йти про те, що ціна землі на ринку як і на кожен інший товар, у значній мірі залежить від якості

цього товару – чим вища якість, тим, закономірно, вищим є попит на цей товар і тим вища є ціна на нього. Тому дані бонітування ґрунтів та економічної оцінки землі, які власне і відображають показники якості землі, логічно впливають на остаточну ціну землі на ринку. Крім того, грошова оцінка землі у її нормативному варіанті є встановленим обмежувачем нижнього рівня цієї ціни. Тобто, практично всі види існуючих оцінок землі у тій чи іншій мірі мають певний вплив на рівень її ціни на ринку, оскільки в значній мірі акумулюють у собі дію відповідної сукупності чинників якісних показників стану відповідної ділянки землі.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Діяльність з оцінки земель здійснюється з метою вироблення механізмів дієвого і ефективного регулювання земельних відносин у напрямі підвищення їх соціальної, екологічної та економічної ефективності. Основні види оцінки землі в Україні – бонітування ґрунтів, економічна оцінка землі та грошова оцінка землі, яка може мати форму нормативної грошової оцінки землі та експертної грошової оцінки землі в залежності від цілей її проведення. Кожна з них має своє призначення і актуальність здійснення кожної з них має досить динамічний характер. Проте розвинені країни Європи та Північної Америки на сьогодні головним чином користуються ринковою ціною землі, яка формується під впливом попиту і пропозиції землі на земельному ринку, що об'єктивно становить перспективний напрямок удосконалення оціночної діяльності стосовно земель як ресурсу природного походження і в Україні. Кон'юнктура на ринку землі також залежить від цілої низки чинників, які в сукупності у кінцевому підсумку також впливають на ринкову ціну землі. Закономірно, що пропозиція землі на ринку визначається її поточною ціною та наявністю площ землі, вільних від використання та придатних для продажу. Попит на землю також визначається рівнем її поточної ціни на ринку та наявністю потрібних коштів у купуючої сторони. Додатково на рівень ціни на землю на ринку впливають чинники, що в значній мірі включені у її економічну оцінку, зокрема - рівень питомого доходу, який, у свою чергу залежить від місця знаходження

земельної ділянки, близькості ринків збуту продукції, стану навколишнього природного середовища в регіоні, рівня розвитку транспортної інфраструктури тощо. В цьому плані можна говорити про наявність впливу на формування ринкової ціни землі рівня її якості, який відображається у її бонітетній оцінці, рівно як і у економічній оцінці на предмет придатності для використання у тій чи іншій сфері господарства. Безпосередньо нормативна грошова оцінка землі у законодавчому порядку обмежує нижній (мінімальний) рівень ціни на землю на ринку, що зроблено на державному рівні з метою недопущення випадків продажу землі за безцінь.

Тобто, і бонітування ґрунтів, і економічна оцінка землі та її грошова оцінка мають, хоча й не безпосередній, але все-таки досить відчутний вплив на рівень ціни на землю на земельному ринку через формування відповідного попиту на неї і реактивного характеру пропозиції, оскільки всі вони містять інформацію про якість землі як товару на відповідному ринку. В умовах функціонування ринку землі важливість адекватного реальної розуміння сутності різних видів оцінок землі та їх взаємозв'язку на цьому ринку постійно зростає, оскільки без врегульованої відповідно до результату комплексної дії відповідних чинників на рівень ринкової ціни практично неможливо забезпечити успішне і соціально, екологічно та економічно ефективне здійснення всієї можливої різноманітності трансакцій із землею.

У зв'язку із цим напрямами подальшого дослідження проблеми оцінки землі є пошук можливості і розробка методики встановлення тісноти зв'язку між бонітетом ґрунтів, економічною оцінкою землі, рівнем грошової оцінки землі та практичним рівнем її ринкової ціни. У дещо більш віддаленій перспективі об'єктивно слід шукати шляхів відмови від економічної оцінки землі та переходу на використання у здійсненні оціночної діяльності у земельній сфері ринкової ціни землі за прикладом розвинутих країн ринкової економіки. Це зробить ринок землі прозорим і ефективним.

Література

1. Бедний І.В., Педько І.А., Доронова Т.С. Проблеми грошової оцінки земель в Україні. *Регіональна економіка. Економічні науки*. 2020. 13. Доступ: http://www.nauka.com/13_EISN_2009/Economics/45358.doc.htm. (Дата звернення: 03.04.2023).
2. *Види та призначення грошової оцінки земель*. 2020. Доступ: <https://artemrada.gov.ua/articles/7984>. (Дата звернення: 03.02.2023).
3. *Визначення ціни землі*. 2019. Доступ: <https://studies.in.ua/bzakon/33-70-viznachennya-cni-zeml.html> (Дата звернення: 05.04.2023).
4. Дребот О.І., Тарнавський В.А. Нормативна грошова оцінка земель як базова складова фіскального регулювання сільськогосподарського землекористування. *Збалансоване землекористування*. 2020. №1. С.5-10. <https://doi.org/10.33730/2310-4678.1.2020.203912>
5. *Економічна оцінка землі*. 2020. Доступ: <https://esu.com.ua/article-18779>. (Дата звернення: 03.04.2023).
6. *Економічна оцінка земель*. 2023. Доступ: <file:///C:/Users/Admin/Desktop/ринок%20землі/2023/Ек%20оц.pdf>. (Дата звернення: 08.04.2023).
7. Жмур Н. В., Боковенко В.П. 2022. Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. *Юридичний вісник НАУ* 1 (62). 140-145. DOI: 10.18372/2307-9061.62.16493
8. Кірічек Ю.О. 2016. *Оцінка земель*. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 454.
9. Москва М. Г. 2008. Особливості визначення ціни землі. *Науковий вісник Львівського НУВМБ ім. С.З. Гжицького*. Вип. 18.1, 169-173.
10. Найдюк Н. *"Фейковий" орієнтир. Що таке нормативна грошова оцінка та як вона впливає на ціну землі*. 2021. Доступ: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/11/6/679221/> (Дата звернення: 03.04.2023).
11. Новаковський Л.Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник аграрної науки*. 12. 2015. 11-16.

12. *Оцінка земельних ресурсів*. 2018. Доступ: <https://buklib.net/books/35349/> (Дата звернення: 03.02.2023).
13. «Про оцінку земель»: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Доступ: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (Дата звернення: 23.03.2023).
14. *Рента та ціна землі*. 2019. Доступ: https://pidru4niki.com/1484111062910/politekonomiya/renta_tsina_zemli. (Дата звернення: 04.03.2023).
15. *Що таке економічна оцінка земель сільськогосподарських підприємств і яку функцію вона виконує?* 2015. Доступ: <https://zem.ua/41-golovni-pitannya-pro-zemlyu/2171-shcho-take-ekonomichna-otsinka-zemel-silskogospodarskikh-pid-priemstv-i-yaku-funktsiyu-vona-vikonue> (Дата звернення: 03.04.2023).
16. *Bonitacja gruntów* (2019), Encyklopedia PWN, available at: <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/bonitacja-gruntow;3879429.html> (Дата звернення: 08.04.2023).
17. *Jak ocenić wartość ziemi uprawnej? – klasy bonitacyjne gleb* (2018). available at: <https://www.kalendarzrolnikow.pl/3488/jak-ocenic-wartosc-ziemi-uprawnej-klasy-bonitacyjne-gleb> (Дата звернення: 09.04.2023).
18. *Wielofunkcyjność i wartość ziemi rolniczej - racjonalność wykorzystania a konflikty interesów* (2019). available at: <https://www.irwirpan.waw.pl/643/badania/wielofunkcyjnosc-i-wartosc-ziemi-rolniczej-racjonalnosc-wykorzystania-a-konflikty-interesow> (Дата звернення: 13.04.2023).

References

1. Byedny, I., Pedko, I. and Doronova T. (2020), "Problems of land valuation in Ukraine", *Regional economy: Economic sciences*, vol. 13, available at: http://www.nauka.com/13_EISN_2009/Economics/45358.doc.htm (Accessed 3 April 2023).
2. Bakhmut city council (2020), "Types and purpose of land valuation", available at: <https://artemrada.gov.ua/articles/7984> (Accessed 3 February 2023).

3. Studies.in.ua (2019), "Identification of the price of land", available at: <https://studies.in.ua/bzakon/33-70-viznachennya-cni-zeml.html> (Accessed 5 April 2023).
4. Drebot, O. and Tarnavskiy, V. (2020), "Normative monetary valuation of land as a basic component of fiscal regulation of agricultural land use", Sustainable land use, vol. 1, pp. 5-10. DOI: 10.33730/2310-4678.1.2020.203912
5. Encyclopedia of Modern Ukraine (2020), "Economic evaluation of the land", available at: <https://esu.com.ua/article-18779> (Accessed 3 April 2023).
6. Sheremet, I. (2023), "Economic evaluation of lands", available at: https://www.shevchenkove.org.ua/person_syte/Sheremet%20I/Dosvid/Земельний%20окадастр%20Елект.посіб/Земельний%20окадастр/Л12.pdf (Accessed 8 April 2023).
7. Zhmur, N. and Bokovenko V. (2022), "Methodology of regulatory monetary valuation of land: legal features", Legal Bulletin of NAU, vol. 1(62), pp.140-145. DOI: 10.18372/2307-9061.62.16493
8. Kirichek, Yu. (2016), *Otsinka zemel'* [Land valuation], Lithograph, Dnipropetrovsk, Ukraine.
9. Moscow, M. (2008), "Peculiarities of land price determination", Scientific bulletin of the Lviv NUVMB named after S.Z. Gzytsky, vol.18.1, pp.169-173.
10. Naidyuk, N. (2021), "Fake" landmark. What is the regulatory monetary assessment and how does it affect the price of land", available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/11/6/679221/> (Accessed 3 April 2023).
11. Novakovskii, L. (2015), "Problems of methodical provision of normative monetary valuation of agricultural lands", Herald of Agrarian Science, vol. 12, pp.11-16.
12. Tretiak, A. M. (2018), "Assessment of land resources", available at: <https://buklib.net/books/35349/> (Accessed 3 February 2023).
13. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine "On land valuation", Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (Accessed 23 March 2023).

14. Sirko, A.V. (2019), "Rent and price of land", available at: https://pidru4niki.com/1484111062910/politekonomiya/renta_tsina_zemli (Accessed 3 March 2023).

15. Land Union of Ukraine (2015), "What is the economic assessment of the land of agricultural enterprises and what function does it perform?", available at: <https://zem.ua/41-golovni-pitannya-pro-zemlyu/2171-shcho-take-ekonomichna-otsinka-zemel-silskogospodarskikh-pidpriemstv-i-yaku-funktsiyu-vona-vikonue> (Accessed 3 April 2023).

16. PWN Encyclopedia (2019), "Land valuation", available at: <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/bonitacja-gruntow;3879429.html> (Accessed 8 April 2023).

17. Kalendarz rolników (2018), "How to assess the value of farmland? – valuation classes of soils", available at: <https://www.kalendarzrolnikow.pl/3488/jak-ocenic-wartosc-ziemi-uprawnej-klasy-bonitacyjne-gleb> (Accessed 9 April 2023).

18. Institute of Rural and Agricultural Development of the Polish Academy of Sciences (2019), "Multifunctionality and value of agricultural land - rationality of use and conflicts of interest", available at: <https://www.irwirpan.waw.pl/643/badania/wielofunkcyjnosci-i-wartosc-ziemi-rolniczej-racjonalnosc-wykorzystania-a-konflikty-interesow> (Accessed 13 April 2023).

Стаття надійшла до редакції 20.05.2023 р.