

ЛЬВІВСЬКИЙ ТОРГОВЕЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ПОДІЛЬСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНО-ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ГО «НАУКОВИЙ КЛУБ «СОФУС»

ISSN 2410-0919 (Print)  
ISSN 2410-7476 (Online)

# **ЕКОНОМІЧНИЙ ДИСКУРС**

**Міжнародний науковий журнал**

Заснований у 2013 році

**Випуск 4**

**2020**

# ЕКОНОМІЧНИЙ ДИСКУРС

Міжнародний науковий журнал

Заснований у 2013 році  
Виходить до 4 разів на рік

**Випуск 4. 2020**  
DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919>

ISSN 2410-0919 (Print)  
ISSN 2410-7476 (Online)

**Співзасновники:** Львівський торговельно-економічний університет, Подільський державний аграрно-технічний університет, ГО «Науковий клуб «СОФУС»

**Головний редактор:**

**Барна М.Ю.** – д.е.н., доцент (Україна)

**Заступник головного редактора:**

**Іванишин В.В.** – д.е.н., професор (Україна)

**Виконавчий редактор:**

**Семенишена Н.В.** – д.ф., доцент (Україна)

**Відповідальний секретар:**

**Сидорук Б.О.** – д.е.н., с.н.с. (Україна)

**Випусковий редактор:**

**Сава А.П.** – д.е.н., с.н.с. (Україна)

**Редакційна колегія:**

**Андрейків Т.Я.** – д.ф., доцент (Україна)

**Анісіч З.** – д-р н., професор (Сербія)

**Барроз Р.** – професор (Іспанія)

**Білан Ю.** – д.ф., (Польща)

**Васильців Т.** – д.е.н., професор (Україна)

**Куцик В.І.** – д.ф., доцент (Україна)

**Куцик П.О.** – д.ф., професор (Україна)

**Лупак Р.Л.** – д.е.н., доцент (Україна)

**Рагуз І.В.** – д-р, професор (Хорватія)

**Семак Б.** – д.е.н., професор (Україна)

**Семенишена Н.В.** – д.ф., доцент (Україна)

**Ясінецька І.** – д.е.н., професор (Україна)

**Мовний редактор: Гуменюк І.І.** – д-р ф., перекладач (Україна)

*Рекомендовано до друку Вченою радою  
Львівського торговельно-економічного університету  
(протокол № 06 від 29.12.2020 р.)*

*Свідоцтво про державну реєстрацію  
друкованого ЗМІ  
КВ № 21695-1595Р від 24.11.2015 р.*

*Журнал включено до категорії «Б» Переліку наукових фахових видань України  
згідно наказу МОН України № 409 від 17.03.2020 р. (економічні науки: спеціальності  
051 Економіка, 072 Фінанси, банківська справа та страхування, 073 Менеджмент,  
076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність)*

**Журнал індексується в міжнародних каталогах та наукометричних базах:** Advanced Science Index (ASI), The Cite Factor, The Global Impact Factor (GIF) (IF - 0,676), International Society for Research Activity (ISR AJIF), The Journals Impact Factor, PIHЦ, ResearchBib, Directory of abstract indexing for journals (DAIJ), InfoBase Index (IF -3,3), Index Copernicus (ICV 2019 – 71,84), MIAR (ICDS - 0,3), Academia.edu, Scribd, The Electronic Journals Library, Universitätsbibliothek Leipzig (EZB), Open Academic Journals Index (OAJI), Scientific Indexing Service (SIS), International Institute of Organized Research (I2OR) database, Pak Academic Search WZB, WorldCat, EconBiz.

**Адреса редакції:**

ГО «Науковий клуб «СОФУС», Україна, 46027, м. Тернопіль, а/с 553. тел. +38 (098) 787-81-47.

E-mail: [ijournal.ed@gmail.com](mailto:ijournal.ed@gmail.com). web: [www.ed.pdatu.edu.ua](http://www.ed.pdatu.edu.ua)

Відповідальність за оригінальність (плагіат) тексту наукової статті, точність наведених фактів, цитат, статистичних даних, власних назв, географічних назв та інших відомостей, а також за те, що в матеріалах не містяться дані, що не підлягають відкритій публікації несуть автори наукових праць. Точки зору авторів публікацій можуть не співпадати з точкою зору редколегії збірника. Передрук та переклад статей дозволяється лише за згодою редакції та автора.

© Львівський торговельно-економічний університет,  
Подільський державний аграрно-технічний університет,  
ГО «Науковий клуб «СОФУС», 2020  
© Економічний дискурс, 2020

LVIV UNIVERSITY OF TRADE AND ECONOMICS  
STATE AGRARIAN AND ENGINEERING UNIVERSITY IN PODILYA  
SCIENTIFIC CLUB «SOPHUS»

ISSN 2410-0919 (Print)  
ISSN 2410-7476 (Online)

# **THE ECONOMIC DISCOURSE**

**International scientific journal**

Founded in 2013

**Issue 4**

**2020**

# THE ECONOMIC DISCOURSE

International scientific journal

Founded in 2013  
Periodicity: up to 4 times a year

**Issue 4. 2020**

DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919>

ISSN 2410-0919 (Print)  
ISSN 2410-7476 (Online)

**Founders:** Lviv University of Trade and Economics, State Agrarian and Engineering University in Podilya, Scientific Club «SOPHUS»

**Editor in Chief:**

**Marta Barna** – Dr.sc.(Economics), Assoc. Professor (Ukraine)

**Associate Editor:**

**Volodymyr Ivanyshyn** – Dr. sc. (Econ), Professor (Ukraine)

**Executive Editor:**

**Natalia Semenyshena** – PhD, Assoc. Prof. (Ukraine)

**Responsible Secretary:**

**Borys Sydoruk** – Dr.sc.(Economics), Senior Researcher (Ukraine)

**Managing Editor:**

**Andriy Sava** – Dr.sc.(Economics), Senior Researcher (Ukraine)

**Editorial Board:**

**Tetyana Andreikiv** – PhD in Econ., Assoc. Prof. (Ukraine)

**Zoran Anišić** – Dr., Professor (Serbia)

**Rafael Hernandez Barros** – Professor (Spain)

**Yuriy Bilan** – Dr. (Poland)

**Taras Vasylytsiv** – Dr.sc.(Economics), Professor (Ukraine)

**Valentyna Kutsyk** – PhD in Econ., Assoc. Prof. (Ukraine)

**Petro Kutsyk** – PhD., Professor (Ukraine)

**Ruslan Lupak** – Dr.sc.(Economics), Assoc. Prof. (Ukraine)

**Ivona Vrdoljak Raguz** – Dr., Professor (Croatia)

**Bogdan Semak** – Dr.sc.(Economics), Professor (Ukraine)

**Natalia Semenyshena** – PhD in Econ., Assoc. Prof. (Ukraine)

**Iryna Yasinetska** – Dr.sc.(Economics), Professor (Ukraine)

Language Editors: **Iryna Humeniuk** – Ph.D. in Philology (Ukraine)

*Recommended for publication by Academic Council  
Lviv University of Trade and Economics  
(protocol # 06, from 12.29.2020)*

*State registration  
KB № 21695-1595P reissued 11.24.2015.*

*The journal is included in category "B" of the List of scientific professional publications of Ukraine  
by order MES of Ukraine #409 from 03.17.2020. (economic sciences: specialties  
051 Economic, 072 Finance, banking and insurance, 073 Management,  
076 Entrepreneurship, trade and exchange activities)*

**The journal is indexed in international directories and scientometric databases:** Advanced Science Index (ASI), The Cite Factor, The Global Impact Factor (GIF) (IF - 0,676), International Society for Research Activity (ISRAJIF), The Journals Impact Factor, PIHL, ResearchBib, Directory of abstract indexing for journals (DAIJ), InfoBase Index (IF -3,3), Index Copernicus (ICV 2019 – 71,84), MIAR (ICDS - 0,3), Academia.edu, Scribd, The Electronic Journals Library, Universitätsbibliothek Leipzig (EZB), Open Academic Journals Index (OAJI), Scientific Indexing Service (SIS), International Institute of Organized Research (I2OR) database, Pak Academic Search WZB, WorldCat, EconBiz.

**Editorial Office:**

Scientific club «SOPHUS», Ukraine, 46027, Ternopil, box 553. tel. +38 (098) 787-81-47.  
E-mail: [ijournal.ed@gmail.com](mailto:ijournal.ed@gmail.com). web: [www.ed.pdatu.edu.ua](http://www.ed.pdatu.edu.ua)

Responsibility for originality (plagiarism) the text of the article, the accuracy of facts, quotations, statistics, proper names, place names and other information, as well as the fact that the materials do not contain data that can't be open publication are the authors of scientific papers. The opinions of the authors of publications may not coincide the views of the editorial board of the collection. Reprint and translation of articles is allowed on the written consent with the editorial office and the author.

© Lviv University of Trade and Economics,  
State Agrarian and Engineering University in Podilya,  
Scientific Club «SOPHUS», 2020  
© The Economic Discourse, 2020

## З М І С Т

---

### Економіка

<b>Бруханський Руслан</b> МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ	7-14
<b>Варченко Ольга</b> ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ МОНІТОРИНГУ АГРОПРОДОВОЛЬЧОГО РИНКУ	15-26
<b>Гоголь Інна</b> ОСНОВНІ ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ТА СПОСОБИ РЕАЛІЗАЦІЇ МАРКЕТИНГОВОЇ СТРАТЕГІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ	27-33
<b>Градовий Василь</b> КЛЮЧОВІ НАПРЯМИ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ	34-42
<b>Дерлиця Андрій</b> СУСПІЛЬНЕ ВИРОБНИЦТВО ТА ІНСТИТУЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ ФУНКЦІОНУВАННЯ БЮДЖЕТНИХ УСТАНОВ	43-54
<b>Марченко Тетяна, Охота Віталій</b> СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ КРАЇН В ГЛОБАЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ	55-63
<b>Наливайко Тарас</b> ЕВОЛЮЦІЙНА ДЕТЕРМІНАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙНИХ СТРУКТУР УПРАВЛІННЯ	64-74
<b>Півторак Анна</b> КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ПРАЦІ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ	75-84
<b>Пришляк Катерина</b> ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ	85-96
<b>Сидор Галина, Вербіцька Інеса, Савків Уляна</b> ВПРОВАДЖЕННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ФІНАНСУВАННЯ ЗАГАЛЬНОЇ СЕРЕДНЬОЇ ОСВІТИ	97-103
<b>Фінанси, банківська справа та страхування</b>	
<b>Жаворонок Артур, Марич Аліна</b> ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ ІННОВАЦІЙНОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА У НАЦІОНАЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ	104-110
<b>Пуцентейло Петро, Уніят Людмила, Чорна Неля</b> ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ АГРАРНОЇ СФЕРИ В УМОВАХ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА	111-127
<b>Менеджмент</b>	
<b>Козяр Наталя</b> ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ	128-136
<b>Irena Svydruk</b> CREATIVE APPROACHES TO THE MANAGEMENT OF THE DEVELOPMENT OF THE TOURIST INDUSTRY IN THE CONDITIONS OF A PANDEMIC CRISIS	137-145
<b>Підприємництво, торгівля та біржова діяльність</b>	
<b>Свиноус Надія</b> ІНВЕСТИЦІЇ, ЯК ЗАСІБ ВІДТВОРЕННЯ МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ БАЗИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ	146-154
<b>Шупик Сергій</b> МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ МОЛОЧНОГО СКОТАРСТВА У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ	155-162
<b>Відомості про авторів</b>	163-166

# C O N T E N T

---

## Economics

<b>Ruslan Brukhanskyi</b> THE MODEL OF MARKET VALUE FORMATION OF LAND RESOURCES	7-14
<b>Olha Varchenko</b> FORMATION OF AGRICULTURAL MARKET MONITORING SYSTEM	15-26
<b>Inna Gogol</b> MAIN FACTORS OF FORMATION AND METHODS OF IMPLEMENTATION OF MARKETING STRATEGY OF AGRICULTURAL ENTERPRISES	27-33
<b>Vasyl Hradovyi</b> KEY DIRECTIONS OF ENERGY SAVING IN AGRICULTURE	34-42
<b>Andrii Derlytsia</b> PUBLIC PRODUCTION AND INSTITUTIONAL MECHANISM OF FUNCTIONING OF BUDGETARY INSTITUTIONS	43-54
<b>Tetiana Marchenko, Vitalii Okhota</b> CURRENT TRENDS IN ENSURING THE COMPETITIVENESS OF COUNTRIES IN THE GLOBAL ECONOMY	55-63
<b>Taras Nalyvaiko</b> EVOLUTIONARY DETERMINATION OF ORGANIZATIONAL MANAGEMENT STRUCTURES	64-74
<b>Anna Pivtorak</b> CONCEPTUAL BASES OF IMPROVING THE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF STATE LABOR MARKET REGULATION IN RURAL AREAS	75-84
<b>Kateryna Pryshliak</b> THE ECONOMIC REGULATION OF RENTAL LAND RELATIONS IN THE AGRICULTURAL SECTOR	85-96
<b>Halyna Sydor, Inesa Verbitska, Uliana Savkiv</b> INTRODUCTION OF FOREIGN EXPERIENCE OF FINANCING GENERAL SECONDARY EDUCATION	97-103

## Finance, banking and insurance

<b>Artur Zhavoronok, Alina Marych</b> THEORETICAL FUNDAMENTALS OF INNOVATIVE ENTREPRENEURSHIP DEVELOPMENT IN THE NATIONAL ECONOMY	104-110
<b>Petro Putsenteilo, Liudmyla Uniiat, Nelia Chorna</b> INVESTMENT AND INNOVATION SUPPORT FOR THE DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL ENTERPRISES IN A COMPETITIVE ENVIRONMENT	111-127

## Management

<b>Natalya Kozyar</b> ORGANIZATIONAL PRINCIPLES OF INVESTMENT ACTIVITY MANAGEMENT IN THE AGRICULTURAL SECTOR OF UKRAINE	128-136
<b>Irena Svydruk</b> CREATIVE APPROACHES TO THE MANAGEMENT OF THE DEVELOPMENT OF THE TOURIST INDUSTRY IN THE CONDITIONS OF A PANDEMIC CRISIS	137-145

## Entrepreneurship, trade and exchange activities

<b>Nadiya Svytnous</b> INVESTMENTS AS A MEANS OF REPRODUCING OF THE MATERIAL AND TECHNICAL BASE OF AGRICULTURAL ENTERPRISES	146-154
<b>Serhiy Shupyk</b> METHODOLOGICAL APPROACHES TO STRATEGIC PLANNING FOR THE DEVELOPMENT OF DAIRY CATTLE BREEDING AT AGRICULTURAL ENTERPRISES	155-162
<b>Information about the authors</b>	163-166

ЕКОНОМІКА



ECONOMICS

Бруханський Руслан. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів. *Економічний дискурс*. 2020. Випуск 4. С. 7-14.

DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919-2020-4-1>

УДК 332.6  
JEL Classification Q15

**Бруханський Руслан**

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри обліку  
та економіко-правового забезпечення агропромислового бізнесу

Західноукраїнський національний університет  
м. Тернопіль, Україна

E-mail: [r.brukhanskyi@gmail.com](mailto:r.brukhanskyi@gmail.com)

ORCID: 0000-0002-9360-1109

## МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

### **Анотація**

**Вступ.** В сучасних умовах актуальною залишається проблема визначення оптимальної ринкової вартості земельних ділянок. Адекватна оцінка землі являє собою одну з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства.

**Методи.** Для досягнення поставленої мети використано метод теоретичного узагальнення, системного аналізу і синтезу; логіко-історичний метод; інституціональний підхід; методи абстрагування та формалізації.

**Результати.** Проаналізовано тенденції розвитку ринку земель в Україні, сформульовано основні шляхи земельної реформи в контексті розбудови національної економіки. Розкрито основні функції земель сільськогосподарського призначення, проаналізовано існуючу методикою оцінки якості земельних ресурсів та визначено її доцільність в умовах нової моделі розвитку аграрної економіки. Розглянуті питання проведення різних видів оцінки земель в Україні, особливу увагу приділено грошовій оцінці сільськогосподарських угідь. Висвітлено актуальність моделювання процедури експертної оцінки земельних ділянок.

**Перспективи.** Перспективними напрямками подальшого дослідження є удосконалення методикою оцінки земельних ресурсів та визначення її доцільності в умовах нової моделі розвитку аграрної економіки.

**Ключові слова:** оцінка землі, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, сільськогосподарські угіддя.

### **Вступ.**

Земельна реформа в умовах розвитку ринкової системи господарювання в Україні сприяє підтримці конкурентного стану її економіки, створює суспільний лад та формує клас земельних власників. Її кінцевою метою має стати формування цивілізованого ринку землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Оцінка земель є основою повноцінного

---

---

функціонування землі як природного ресурсу, запровадження платного землекористування та ринку землі.

Незважаючи на велику кількість досліджень оцінки земельних ресурсів, однозначного визначення сутності оцінювання землі немає. Тож актуальним є визначення сутності оцінки земель та розрахунок вартості земельних ресурсів як основи економічного регулювання земельних відносин.

#### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Особливості становлення й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення розглянуто в працях таких вітчизняних вчених, як: О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Й. Дорош, В. Заяць, П. Саблук, В. Месель-Веселяк, А. Третьяк, М. Федоров та ін. Питанням нормативної грошової оцінки земель присвячені праці відомих вітчизняних фахівців: Ю. Палехи, Ю. Дегтяренко, М. Лихогруда, Ю. Манцевича.

#### **Мета.**

Метою статті є дослідженні основних функцій ринку земельних ресурсів та обґрунтування ринкової ціни земельної ділянки,

#### **Методологія дослідження.**

Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання і системний підхід до предмета дослідження. У процесі дослідження використовувалися загальнотеоретичні методи наукового пізнання, абстрактно-логічний, системного аналізу і синтезу, економіко-математичного моделювання – для розрахунку вартості сільськогосподарських земель

#### **Результати.**

В Україні земельна реформа розпочалася в 1990-х роках. Поступово із розвитком ринкових відносин в Україні, земля стає товаром, а отже має мати свою ринкову вартість. Тому створення ринку землі з урахуванням попиту на землю має великі перспективи для розвитку. На ринку земель здійснюються різні операції у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, тому важливим питанням є оцінка землі. Залучення земель в узаконені ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність, підвищує ефективність їх використання.

Сутність ринку земельних ресурсів розкривається через функції, які вони виконують:

- регулювання, яка полягає в тому, що ринок землі приводить у відповідність платоспроможний попит і пропозицію землі за допомогою механізму цін, визначає напрями перерозподілу земель між аграрною сферою та іншими галузями економіки;
- стимулювання, що проявляється у спонуканні ринком землекористувачів до зниження витрат виробництва продукції за рахунок здійснення додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості землі;
- розподілу, що забезпечує перерозподіл доходів окремих землевласників за допомогою механізму цін і зумовлює соціальне розшарування суспільства за доходами;
- контролю над привласненням земель, скороченням витрат на придбання земельних ділянок;
- ціноутворення, яка проявляється в процесі здійснення ринкових операцій із землею у тому випадку, коли на основі збалансування попиту і пропозиції землі здійснюється остаточне визначення її ціни;
- інформування, що надає продавцям і покупцям земельних ділянок інформацію стосовно попиту, пропозиції та ціни на землю, а також допомагає суб'єктам ринку порівняти своє становище зі становищем їх конкурентів;
- інтеграції, яка передбачає, що ринок землі об'єднує всіх його учасників в одне ціле, сприяє



формуванню єдиного економічного простору у сфері земельних ресурсів як на рівні окремої держави, так і на наддержавному рівні [1].

Земля, як і будь-який інший економічний актив, повинна бути достовірно оцінена. Потреба достовірної оцінки земель зумовлюється необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот та підготовкою до формування ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств.

У науковій літературі спостерігаються різні визначення поняття «оцінка земель».

В законі України «Про оцінку земель» економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, які детально характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі [2].

М. Г. Ступень оцінку землі розуміє як єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [3].

Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4] бонітування ґрунтів й економічна оцінка земель є інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та повинна проводитись не рідше ніж один раз у п'ять–сім років [2].

Основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і включається до єдиної системи державного земельного кадастру є грошова оцінка земель. Згідно з новим Земельним кодексом грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

Експертна оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок [2].

Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок наступні [5]:

- проводиться на основі трьох методичних підходів (капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення);

- використовується підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки;

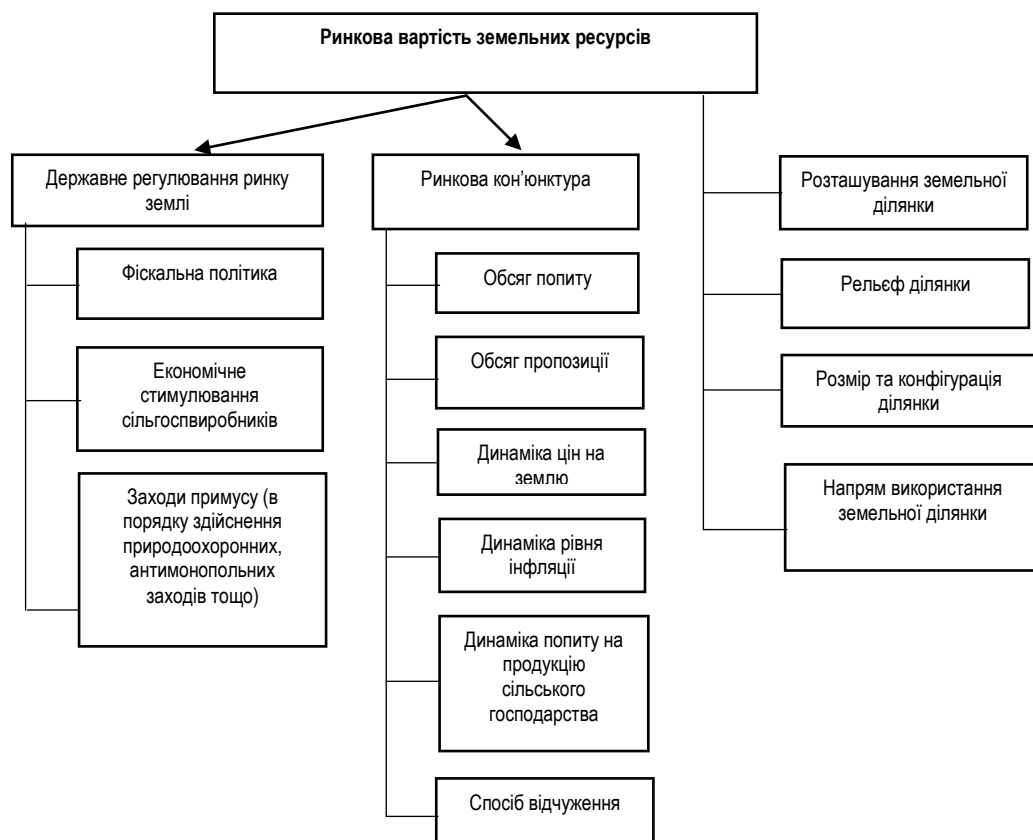
- передбачає визначення ринкової або іншого виду вартості об'єкта;

- об'єктами є земельні ділянки або їх частини;

- об'єкт розглядається як вільний від покращень та придатний для найбільш ефективного використання;

- проводиться на ділянках усіх категорій земель.

На формування ринкової вартості земельних ресурсів впливають такі чинники, як: розташування земельної ділянки, ринкова кон'юнктура, державне регулювання ринку землі (рис. 1.) [6].



**Рис. 1. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів\***

\*Джерело: сформовано автором на основі [6].

Земельним кодексом України [2] передбачено розподіл земель на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням та пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи різноманітність земель, їх функції та призначення на сьогоднішній день затверджені дві методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4].

Регулювання відносин, пов'язаних з платністю землекористування, здійснюється Земельним кодексом України [7], Законом України «Про оцінку землі» [2], Законом України «Про плату за землю» [8], Законом України «Про оренду землі» [9]. Закон України «Про плату за землю» регулює питання оплати за використання земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, встановлює пільги по платі, визначає порядок справляння оплати і використання цих коштів. Формами плати за використання землі є земельний податок, орендна плата і нормативна ціна землі.

Земельним податком обкладаються земельні ділянки, надані юридичним особам і громадянам у власність, постійне (безстрокове) користування або довічне успадковане володіння [10].

Створення бази для оподаткування земельних ділянок – це основна сфера використання кадастрової вартості земель, яку визначають в результаті державної кадастрової оцінки.

Державна кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за єдиною для країни методикою.

В даний час кадастрова оцінка знову утворених земельних ділянок визначається шляхом множення середнього для муніципального району значення питомого показника кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення на площу земельної ділянки [5].

Такий підхід до визначення кадастрової вартості знову утворених земельних ділянок досить усереднює їх вартість і обмежує права власників. В результаті, завищений розмір земельного податку та орендної плати.

Тому, необхідно змінити існуючий механізм визначення кадастрової вартості знову утворених земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Суть оцінки, цінності землі характеризується такими категоріями, як: якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то і під час оцінки ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів.

Середньозважений сукупний ґрунтовий бал з урахуванням ґрунтових різновидів, в межах знову утворених земельних ділянок, пропонуємо розраховувати за формулою:

$$B_{c.z} = \sum_{j=1}^n S_j B_j / S_{z.o.}, \quad (1)$$

де  $n$  – кількість ґрунтових різновидів;

$B_{c.z}$  – середньозважений сукупний ґрунтовий бал;

$j$  – індекс ґрунтового різновиду,  $j = 1, 2, \dots, n$ ;

$S_j$  – площа ґрунтового різновиду  $j$ -го виду, га;

$B_j$  – сукупний ґрунтовий бал ґрунтового різновиду  $j$ -го виду;

$S_{z.o.}$  – загальна площа знову утвореної земельної ділянки, га.

Ціну середньозваженого сукупного ґрунтового бала з урахуванням ґрунтових різновидів можна визначати за формулою:

$$P_c = C_k / B_c, \quad (2)$$

де  $P_c$  – ціна одного середньозваженого сукупного ґрунтового бала з урахуванням ґрунтових різновидів;

$C_k$  – середнє значення питомого показника кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення в муніципальному районі, грн / га;

$B_c$  – середньозважений сукупний ґрунтовий бал з урахуванням ґрунтових різновидів в межах колишнього колгоспу.

Середнє значення питомого показника кадастрової вартості земельних ділянок пропонуємо визначати за формулою:

$$C_{kc} = P_c \times B_c \quad (3)$$

Розрахункова кадастрова вартість знову утворених земельних ділянок з урахуванням ґрунтових різновидів визначається за формулою:

$$P_k = C_k \times S_{z.o.}, \quad (4)$$

де  $P_k$  – розрахункова кадастрова вартість знову утворених земельних ділянок з урахуванням ґрунтових різновидів, грн.

На основі кадастрової вартості визначається сума земельного податку, який є місцевим податком, що формує дохідну базу муніципальних бюджетів.

Ставки земельного податку вводяться в дію нормативно-правовими актами представницьких органів місцевого самоврядування і не можуть перевищувати 0,3% від кадастрової вартості відносно земель сільськогосподарського призначення та

сільськогосподарського використання.

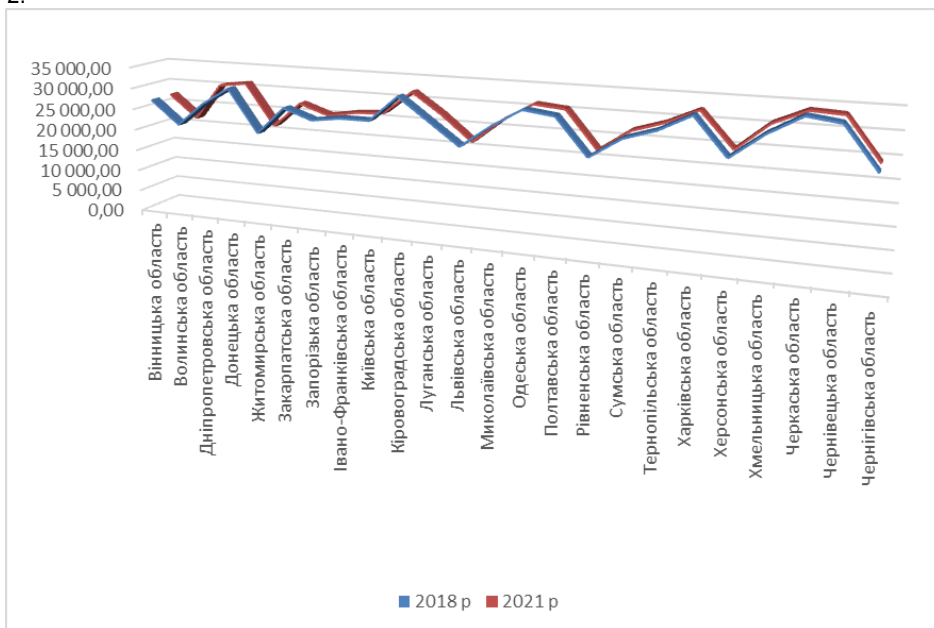
Сума земельного податку з урахуванням ґрунтових різновидів залежить від кадастрової вартості і розраховується за формулою:

$$P_z = (P_k \times 0.3) / 100 \quad (5)$$

На сучасному етапі земельної реформи особлива роль відводиться розвитку орендних земельних відносин. Орендні відносини є однією з форм використання земельних ресурсів. Оренда дозволяє вирішити ряд завдань щодо раціонального і економічно доцільного використання земель.

Грошова оцінка земель і державний земельний кадастр – це дві нерозривно пов'язані між собою категорії. З одного боку, грошова оцінка земель є однією із складових державного земельного кадастру, а з другого – дані державного земельного кадастру служать інформаційною базою для проведення грошової оцінки земель.

На основі даних державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель проведено порівняльний аналіз нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь відповідно до загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 1.01.2018 року та 1.01.2021 р. Дані відображені на рис. 2.



**Рис. 2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2018 та 01.01.2021 рр.\***

\*Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення використовується для визначення розміру податку та орендної плати і вона підлягає індексації.

Тому, державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру щороку за індексом споживчих цін за попередній рік розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок на 1 січня поточного року.

Розрахунок здійснюється за формулою:

$$K_i = I / 100, \quad (6)$$

де  $K_i$  – коефіцієнт індексації;

$I$  – індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115, відповідно до Податкового кодексу України [10].

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2020 рік, становить 1,0.

### Висновки і перспективи.

На основі проведених досліджень можна зробити висновок, що проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель. Доцільність та практичне визначення оптимального рівня ціни земельної ділянки дозволяє регулювати ринкову ціну і стимулювати населення до раціонального використання земель, створювати основу для формування фінансово-економічної бази, економічно впливати на регулювання ринкових земельних відносин.

Основним напрямом для проведення подальших наукових досліджень є визначення ринкової ціни сільськогосподарських земель та удосконалення розрахунку кадастрової вартості земельних ділянок.

### Список використаних джерел

1. Савчин О. Я. Суть, структура і функції ринку земельних ресурсів. URL: <http://intkonf.org/savchin-oya-sut-struktura-i-funktsiyi-rinku-zemelnih-resursiv>. (дата звернення: 15.10.2020).
2. Закон України «Про оцінку земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
3. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Залуцький І.Р. Оцінка земель: [навч. посіб.] ; за ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий світ. 2000, 2005. 308 с.
4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>. (дата звернення: 15.10.2020).
5. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В., Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Система обліку інформації. 2016. Вип. 1. С. 94-99. (in Ukr.).
6. Дивнич А.В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. *Технологический аудит и резервы производства*. 2012. №1(13). С. 38-43.
7. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
8. Закон України «Про плату за землю». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
9. Закон України «Про оренду землі». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
10. Податковий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 15.10.2020).

Статтю отримано: 16.10.2020 / Рецензування 28.11.2020 / Прийнято до друку: 20.12.2020

### Ruslan Brukhanskyi

Doctor of Economics, Professor, Head of Department  
Department of accounting, economical and legal maintenance of agroindustrial business  
West Ukrainian National University  
Ternopil, Ukraine

E-mail: [r.brukhanskyi@gmail.com](mailto:r.brukhanskyi@gmail.com)

ORCID: 0000-0002-9360-1109

---

---

## THE MODEL OF MARKET VALUE FORMATION OF LAND RESOURCES

### **Abstract**

**Introduction.** In modern conditions, the problem of determining the optimal market land value remains relevant. The adequate land valuation is one of the most important conditions for the proper functioning and the economy and society development.

**Methods.** The following methods are used to achieve this goal, theoretical generalization, system analysis and synthesis; logical and historical method; institutional approach; abstraction and formalization.

**Results.** The tendencies of land market in Ukraine and the basic ways of the land reform in the context of the development of the national economy are formulated. Summary the main functions of agricultural land and analysed the existing methodology for assessing the quality of land resources and the definition of its viability in conditions of the new model of development of agrarian economy. Review the issues of different types of land evaluation in Ukraine, special attention is paid to the normative monetary evaluation of agricultural land. The urgency of modelling of land assessment expert procedure is shown.

**Discussion.** The perspective directions for further research are the improvement of the methodology for assessing land resources and determining its feasibility in the new model development of the agricultural economy.

**Keywords:** evaluation land, normative monetary evaluation, expert monetary evaluation, agricultural land.

### **References**

1. Savchyn, O.Ya. Sut, struktura i funktsiyi rynku zemelnykh resursiv. Retrieved from <http://intkonf.org/savchin-oya-sut-struktura-i-funktsiyi-rynku-zemelnih-resursiv>.
2. Zakon Ukrainy «Pro otsinku zemel». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
3. Stupen, M.H., Hulko, R.Y., & Zalutskyy, I.R. (2005). *Otsinka zemel* [Land valuation]. L'viv: Novyy svit.
4. Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya ta naselennykh punktiv. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>.
5. Kucherenko, Ye.I., & Anopriyenko, T.V.(2016). Analiz suchasnoho stanu kadaastrovoi otsinky zemelnykh dilyanok [Analysis of the current state of cadastral assessment of land plots. Information accounting system]. *Systema obliku informatsiyi* [Information Accounting System], 1, 94-99. (in Ukr.).
6. Dyvnych, A.V. (2012) Formuvannya rynkovoyi vartosti zemelnykh resursiv silskohospodarskoho pryznachennya [Formation of the market value of agricultural land resources]. *Tekhnolohicheskyy audit i rezervy proizvodstva* [Technological audit and production reserves], 1(13), 38-43. (in Ukr.).
7. Zemelnyy kodeks Ukrainy. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
8. Zakon Ukrainy «Pro platu za zemlyu». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
9. Zakon Ukrainy «Pro orendu zemli». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
10. Podatkovyy kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 r. № 2755-VI; redaktsiya vid 01.08.2016 r. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

Received: 10.16.2020 / Review 11.28.2020 / Accepted 12.20.2020

