

Кушнірук Т.М.

к.с-г.н., доцент

Петрище О.І.

к.с-г.н., доцент

*Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»
м. Кам'янець-Подільський, Україна*

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ У МІСТОБУДІВНИХ СИСТЕМАХ НА ОСНОВІ ТЕОРЕТИЧНИХ ЗАСАД

Економічне регулювання земельних відносин є одним із визначальних факторів управління соціально-економічним розвитком країни. При цьому в умовах ринкових земельних відносин особливо важливого значення набуває грошова оцінка земель, що є базою для справляння фіскальних платежів за користування землею.

У зв'язку з відсутністю розвинутого ринку землі та нерухомості виникла необхідність використання неринкових механізмів з метою визначення ціни земель. Регуляторами земельного ринку, як частини системи ринкових відносин, є власне його закони, закони вартості, конкуренція, ціни, попит і пропозиція, а також норми права. [1]

До найважливіших економічних регуляторів земельних відносин належить нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що застосовується для визначення розміру податку на землю, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за землі державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Земельна рента, яка формується в межах урбанізованих територій, повинна спрямовуватися на фінансування інфраструктури міста, тобто застосовуватись в інтересах кожного мешканця й забезпечувати раціональне використання земель та повноцінне функціонування міського господарства в цілому. Ігнорування земельної ренти в умовах урбанізації, відсутність обґрунтованих теоретичних підходів до її формування й використання призводять до диспропорцій у розвитку економічних і суспільних відносин.

В умовах перехідної економіки України існує низка факторів, які формують елемент цінності земельних ресурсів містобудівних систем та підходи до їх визначення. До основних із них належать фізичні (навколишнє природне середовище, місце розташування земельних ділянок), економічні, соціальні та адміністративні (юридичні, політичні). Важливим чинником, який впливає на вартість земель населених пунктів, є вичерпна класифікація останніх за ознаками чисельності, адміністративного значення, ролі в системі розселення, господарському спрямуванні та природних умовах. [2]

Як свідчить світовий досвід оцінки земель у межах урбанізованих територій, у більшості провідних країн використовуються методи масової оцінки нерухомості у містах. У процесі такої оцінки ринкова вартість певної земельної ділянки конкретного виду функціонального використання модифікується в

адміністративну вартість базової земельної ділянки базового виду функціонального використання, що є основою оподаткування.

В Україні протягом багатьох років, починаючи з часів Київської Русі, формувалися історичні передумови для оцінювання земель населених пунктів. Кожний з них має свою неповторну історію виникнення і розвитку, свою культуру, що відображає національні культурні особливості і безпосередньо впливає на оцінку його земель. [3]

Попередником грошової оцінки земель населених пунктів в Україні була комплексна економічна оцінка території населених пунктів, яка 1995 року еволюційно трансформувалася в нормативну.

Приватизація земельних ресурсів і розмежування земель державної та комунальної власності є важливими механізмами переходу до ринкової економіки і становлення повноцінного ринку земель в Україні. Проведення об'єктивної й достовірної оцінки земель населених пунктів можливе лише по завершенню цих процесів.

Дослідження проблеми грошової оцінки земель населених пунктів у ринкових умовах потребує застосування різної методології та методів дослідження. В економічній науці метод є сукупністю прийомів для досягнення поставлених завдань має емпіричне і теоретичне застосування.

Список використаних джерел

1. Ступень М., Гулько Р., Ступень Н., Лавейкіна Є. Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://www.nbuiv.gov.ua/old_jrn/Chem_Biol/Vldau/Zem/2009/files/09_smgmlv.pdf.
2. Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок // *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. Вип. 77. С. 24–29.
3. Третяк А. М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій. Київ: НААН України, 2014. 23 с.

Monetary valuation of land in urban planning systems based on theoretical principles

Abstract: Due to the lack of a developed land and real estate market, there was a need to use non-market mechanisms to determine the price of land. The most important economic regulators of land relations include the normative monetary valuation of land plots, which is used to determine the amount of land tax, state duty on mining, inheritance and donation of land plots. Land rent, which is formed within urbanized areas, should be directed to financing the city's infrastructure, that is, be used in the interests of each resident and ensure the rational use of land and the full functioning of the city economy as a whole.

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали V Міжнародної
науково-практичної конференції**

19 грудня 2024 року

Конференцію присвячено пам'яті Леоніда Яковича Новаковського,
академіка НААН України, доктора економічних наук, професора,
Почесного землевпорядника України, Заслуженого діяча науки і техніки України

Київ 2025

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали V Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 грудня 2024 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2025. 103 с.

Видання містить матеріали V 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 V 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 № 2-2 від 24 лютого 2025 р.)

ISBN 978-617-8571-19-1

© Інститут землекористування НААН України, 2025
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2025