

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
АГРОБІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Спеціальність G18 Геодезія та землеустрій

Допускається до захисту
Зав. кафедри геодезії та землеустрою
доцент _____ Т.М. Сіроштан
«____» _____ 2025 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

НА ТЕМУ:
**МЕТОДОЛОГІЯ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ
ОБМЕЖУВАЛЬНИХ НОРМ ПРИ ФОРМУВАННІ РИНКОВОЇ ЦІНИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ**

Виконав Підлозовик Дмитро Андрійович

Керівник к.е.н., доцент Сіроштан Т.М.

Рецензент к. геогр. н., доцент І.П. Гамалій

Я, Підлозовик Дмитро Андрійович, засвічую, що кваліфікаційну роботу виконано з дотриманням принципів академічної доброчесності.

РЕФЕРАТ

Підлозовик Дмитро Андрійович

" Методологія вартісної оцінки обмежувальних норм при формуванні ринкової ціни сільськогосподарських земель "

Актуальність теми. Прогнозування напрямів розвитку сучасних природно- виробничих систем висвітлює їх об'єктивну залежність від мимовільних подій, які так чи інакше впливають на структурну побудову конструкції системи. Означений трансформаційний ефект (позитивний чи негативний) набирає останнім часом все більшої потужності, оскільки зміни системних властивостей, відношень і зв'язків відбуваються одномоментно, перетинаючись та накладаючись одна на одну. Система сільськогосподарського землекористування, на противагу системам технологічного або соціального походження, є за своєю сутністю неоднорідною, а тому ув'язування природних, технологічних та соціальних компонент передбачає доволі складний механізм конструювання ефективної структури цього системного утворення. Суттєвою компонентою такого механізму має бути множина факторів, які необхідною мірою спрямовують конструктивні дії чи заходи у відповідності із траєкторією стійкого розвитку сільськогосподарського виробництва.

Серед сукупності чинників, що задіяні в організації системної конструкції сільськогосподарського землекористування, домінуючими виступають економічні та соціальні фактори без повноцінного врахування екологічної складової, яка в сучасних умовах позиціонується як така, що здатна забезпечити довгострокове існування суспільства. Ця проблема вирішується шляхом застосування необхідної кількості унормованих еколого-обмежувальних нормативів, які мають спрямувати дії відокремлених суб'єктів виробництва сільгосппродукції у сектор прийнятно- раціональної господарської діяльності.

Під обмеженнями у цій траєкторії необхідно розуміти не жорстку заборону на ті або інші дії, а заперечення нераціональних, недоцільних та неефективних функцій землекористувачів і спрямування їх зусиль у поведінковий напрям, затребуваний публічним соціумом і обумовлюючий

якнайбільш тривале збереження земельного ресурсу у сільському господарстві. Тобто, обмеження можливостей учасників системи сільськогосподарського землекористування звужує сектор неочікуваних і непередбачуваних дій суб'єктів, виокремлюючи найбільш раціональні та доцільні дії землекористувачів у відношенні до природно-ресурсного потенціалу.

Метою даної кваліфікаційної роботи є визначення напрямів структуризації системи землекористування за наслідками еколого-економічних трансформацій.

Об'єктом дослідження є процес провадження еколого-економічної організації системи сталого сільськогосподарського землекористування.

Предметом дослідження є науково-методологічне підґрунтя формування еколого-економічної організації системи сталого сільськогосподарського землекористування в умовах відкриття ринку землі.

Практичне значення одержаних результатів. Одержані результати можуть бути застосовані державними й комунальними установами і підприємствами з управління земельними ресурсами – під час розробки методичних рекомендацій, стандартів, норм чи правил щодо розробки стратегії формування системи сталого сільськогосподарського землекористування; підприємствами сільськогосподарської галузі – при організації усталеної структури землекористування; земельними проектними інститутами - під час розроблення проектів землеустрою; підприємствами з оцінки земель – під час обрахування ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення тощо.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить 53 сторінок, 1 таблицю, 7 рисунків, список використаних джерел із 42 найменувань.

Ключові слова: еколого-економічна система, сталість, сільськогосподарське землекористування, трансформації, екологічні деструкції, екологічна потужність, обмеження, суспільні та приватні інтереси.

ABSTRACT

Dmitry Andreevich Podlozovik

"Methodology of value estimation of restrictive standards in the formation of the market price of agricultural land"

Actuality of theme. Forecasting the directions of development of modern natural production systems highlights their objective dependence on involuntary events that in one way or another affect the structural construction of the system. The specified transformational effect (positive or negative) has recently been gaining more and more power, as changes in system properties, relations and connections occur simultaneously, intersecting and overlapping each other. The system of agricultural land use, in contrast to systems of technological or social origin, is inherently heterogeneous, and therefore the linking of natural, technological and social components implies a rather complex mechanism for constructing an effective structure of this system formation. An essential component of such a mechanism should be a set of factors that, to the necessary extent, direct constructive actions or measures in accordance with the trajectory of sustainable development of agricultural production.

Among the set of factors involved in the organization of the system construction of agricultural land use, economic and social factors are dominant without full consideration of the ecological component, which in modern conditions is positioned as one capable of ensuring the long-term existence of society. This problem is solved by applying the necessary number of normalized ecological and restrictive standards, which should direct the actions of separate subjects of agricultural production into the sector of acceptable and rational economic activity.

Restrictions in this trajectory should not be understood as a strict ban on certain actions, but as denial of irrational, inappropriate and ineffective functions of land users and directing their efforts in the behavioral direction demanded by public society and determining the longest possible preservation of land resources in agriculture. That is, limiting the opportunities of participants in the agricultural land use system narrows the sector of unexpected and unpredictable actions of subjects,

singling out the most rational and expedient actions of land users in relation to the natural resource potential.

The purpose of this qualification work is to determine the directions of structuring the land use system as a result of ecological and economic transformations.

The object of the study is the process of implementing the ecological and economic organization of the system of sustainable agricultural land use.

The subject of the study is the scientific and methodological basis of the formation of the ecological and economic organization of the system of sustainable agricultural land use in the conditions of the opening of the land market.

Practical significance of the obtained results. The obtained results can be applied by state and communal institutions and land management enterprises - during the development of methodological recommendations, standards, norms or rules regarding the development of a strategy for the formation of a system of sustainable agricultural land use; by enterprises of the agricultural sector - when organizing an established structure of land use; by land design institutes - during the development of land management projects; land valuation enterprises - when calculating the market value of agricultural land plots, etc.

The bachelor's qualification work contains 53 pages, 1 table, 7 figures, a list of used sources from 42 titles.

Key words: ecological and economic system, sustainability, agricultural land use, transformations, ecological destructions, ecological power, limitations, public and private interests.

ЗМІСТ	8
ВСТУП	
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ В СИСТЕМІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	10
1.1. Онтологічна проблематика змістовно-логічного визнання структурної лексеми «трансформація»	10
1.2. Наслідки трансформацій системи сільськогосподарського землекористування у контексті зміни відносин власності	15
Висновки до 1 розділу	22
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ОБМЕЖЕНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В АСПЕКТІ ЗБЕРЕЖЕННЯ ЯКІСНИХ ВЛАСТИВОСТЕЙ ҐРУНТІВ	23
2.1. Методологічні питання інституціональної затребуваності обмеженого використання сільськогосподарських угідь	23
2.2. Напрямки організації обмеженого землекористування в аспекті збереження якісних властивостей ґрунтів	29
Висновки до 2 розділу	31
РОЗДІЛ 3. МЕТОДОЛОГІЯ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ ОБМЕЖУВАЛЬНИХ НОРМ ПРИ ФОРМУВАННІ РИНКОВОЇ ЦІНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ	33
3.1. Феномен перетворення ціннісного виміру сільгоспугідь на їх поточний експлуатаційно-вартісний показник	33
3.2. Оцінка кількісно-оптимальної множини обмежень, запроваджуваних у системі землекористування	36
3.3. Методологія оцінки обмежувальних екологічних норм в системі сільськогосподарського землекористування	42
Висновки до 3 розділу	47
ВИСНОВКИ	48
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	50

ВИСНОВКИ

В цілому, земельний інтерес як різновид природно-екологічного інтересу за першочерговою суспільною затребуваністю повинен передбачати обов'язковість формування екологічних нормативів, які, насамперед, мають стосуватися режиму використання земель різних категорій. Законодавча наявність загальнодержавних, колективних (територіальних) та індивідуальних (особистих) земельних інтересів вимагає правового врегулювання земельних відносин за системного проектування обмежень землеволодіння та землекористування. В даному аспекті є досить обґрунтованою позиція Н.В. Ільків, яка визнає регламент встановлення обтяжень і обмежень на використання земель як ефективний спосіб захисту публічних екологічних інтересів, метою яких є забезпечення ефективного використання земель і охорони навколишнього природного середовища.

Зокрема, вона підкреслює необхідність здійснення громадянами України комплексу заходів із охорони земель щодо протидії погіршенню екологічного балансу на земельній ділянці в результаті господарської діяльності.

Безпосередня структура обмежень та обтяжень має бути такою, щоби в результаті реалізації суб'єктивного права не завдавалася шкода землям, для охорони яких вони, власне, й встановлені. Таким чином, з одного боку, поведінка власника або користувача земельної ділянки має здійснюватися у певних рамках господарської діяльності, а з іншого боку – саме державне втручання повинно мати визначені межі за умовами балансу публічних і приватних інтересів по відношенню до окремого суб'єкта та усього суспільства.

Визначено, що структурна побудова системи землекористування включає керовану підсистему (масив земельних об'єктів), керуючі підсистеми (природне, виробниче, соціальне середовища), а також узгоджувальні підсистеми (суспільні, екологічні, економічні відносини). Керована та керуючі підсистеми за загальною структурою є масивами елементів, відношень між

ними й встановлених щодо них властивостей. Узгоджувальні підсистеми – це множини відносин між суб'єктами землекористування з приводу їх відношення до земельних одиниць як до об'єктів, що перебувають у власності або у користуванні, із урахуванням впливу факторів зовнішніх середовищ (керуючих підсистем) та факторів внутрішнього середовища (керованої підсистеми) у структурному форматі системи землекористування. Дані фактори є змінними, а тому не є достатньо визначеними та передбачуваними.

Таким чином, за результатами проведених досліджень обґрунтовано наявну необхідність щодо коригування методики експертної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення із урахуванням екологічних деструкцій земель (ґрунтів) орнопридатних сільгоспугідь. Базою для провадження позначеної процедури слугує виявлена залежність між втратою продуктивними землями своєї ґрунтової родючості та порушеннями в структурі системи сільськогосподарського землекористування, які логічно описуються коефіцієнтом урахування екологічних деструкцій (КЕД) та регіональною коригуючою поправкою.

Здійснена спроба винайти механізм залучення коштів для провадження заходів із відновлення чи-то подовження дієвого функціонування сільгоспугідь у сьогоденному й майбутньому періодах існування людської генерації, надає можливість розгортання досліджень щодо встановлення залежностей між регуляторною чи обмеженою експлуатацією угідь сільськогосподарського призначення та їх поточною родючістю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аріон О.В. Географія ґрунтів з основами ґрунтознавства: Навчально- методичний посібник. К. 2017. 226 с.
2. Артус М.М. Державна політика та фінансовий механізм ціноутворення насільськогосподарську продукцію: автореф. дис. на здобуття наук. ступ. док. економ. наук: 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством». Київ, 2011. 30 с.
3. Бабміндра Д.І. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 3. С.39-42.
4. Балюк С. Щоб із реформами не втратити родючість ґрунтів. *Голос України*. 2017. № 114 (6619). 23 червня. С.4.
5. Балюк С.А. Екологічний стан ґрунтів. *Український географічний журнал*. 2012. № 2. С. 38-42.
6. Барановський В.Д. Топографо-геодезичне та картографічне забезпечення ведення державного земельного кадастру. Визначення площ територій; за заг. ред. Ю.О. Карпінського. К.: НДГК, 2009. 92 с.
7. Бегей С.В., Шувар І.А. Екологічне землеробство: підручник. Львів: Новийсвіт, 2017. 429 с.
8. Беспалько Р.І., Хрищук С.Ю. Проблемні питання оптимізації використання землекористувань. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. Вип. 78. С. 226-229.
9. Білецька Н.В. Інституційна трансформація власності в аграрній економіці України. *Вісник Полтавської державної аграрної академії*. 2010. № 3. С. 199-201.
10. Білоусова Н. Про вартість землі – ринкову і потенціальну. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 1. С. 7-8.
11. Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми). *Право України*. 2000. № 1. С. 121-124.
12. Бобух І. Поведінкова економіка та сталий розвиток: ключові аспекти взаємозв'язку. *Економіст*. 2016. № 6. С. 4-8.

13. Богдан М.М., Гуляєва Г.Б., Карпенко В.П. Економічна і енергетична ефективність вирощування пшениці м'якої озимої за позакореневого підживлення комплексними мікродобривами/ М.М. Богдан, Г.Б. Гуляєва, В.П. Карпенко // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 1. – С. 72-75.
14. Бондар В.І. Філософська, теоретична та методологічна сутність і реалізація системного підходу до організації й проведення наукових досліджень. *Науковий часопис НПУ ім. М.П. Драгоманова*. Серія 12. Вип. 3: Збірник наукових праць. К.: Вид-во НПУ ім. М.П. Драгоманова, 2016. С. 3-10.
15. Бордюжа А. Теоретико-методичний підхід до еколого-економічного оцінювання сільськогосподарського землекористування. *Економічний дискурс*. Міжнародний збірник наукових праць. 2015. Вип. 4. С. 28-36.
16. Ботезат О.П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2016. № 24. С. 116-119.
17. Будзяк О.С. Деградація та заходи ревіталізації земель України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 1. С. 57-64.
18. Булгаков В.М., Танчик С.П., Надикто В.Т. Теорія і практика обробітку ґрунту в сучасних умовах. *Механізація та електрифікація сільського господарства*. 2015. Вип. 2 (101). С. 30-38.
19. Другак В.М. Екологія землекористування в системі суспільних земельних інтересів України. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2013. Вип. 23.17. С. 72-79.
20. Булигін С.Ю. Раціональне землекористування: стан та перспективи. *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 3. С. 36-47.
21. Лельохіна І.О. Методичні підходи до визначення мотивації ефективної трудової діяльності працівників підприємств машинобудування запорізького регіону. *Вісник ЖДТУ*. 2013. № 1(63). С. 284-286.

22. Бурмістенков О.П. та ін. Енергоефективність технологічних об'єктів ізасоби її досягнення. *Вісник КНУТД*. 2015. № 6 (92). С. 18-24.

23. Буряк Р.І., Аврамчук Б.О. Сучасна методика капіталізації рентного доходу в сільському господарстві України. *Агросвіт*. 2017. № 15-16. С. 11-16.

24. Бут Ю.С. Концептуальні підходи до вивчення навколишнього середовища як фактору міжнародної економіки. *Актуальні проблеми міжнародних відносин*. 2011. Випуск 101 (Частина II). С. 98-105.

25. Бутенко Є.В. Еколого-економічні засади раціонального використання земель сільськогосподарських землекористувань (на прикладі Черкаської області): монографія. К.: Медінформ, 2012. 408 с.

26. Великий енциклопедичний юридичний словник. За ред. Ю.С.

27. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Уклад. і гол. ред. В.Т. Бусел. К.: Ірпінь. ВТФ «Перун», 2004. 1440.

29. Вибір ділянки та підготовка ґрунту для ягідних культур. Інститут садівництва НААН. Електронний ресурс. Режим доступу: www.fruit.org.ua/index.php.

30. Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник. Львів: «Новий Світ-2000», 2006. 224 с.

31. Вороненко В.І. Науково-методичні підходи до оптимізації та ефективного використання земельних ресурсів. *Ефективна економіка*. Режим доступу: www.economy.nayka.com.ua. 2012. № 7. С. 1-5.

32. Воронін В.О. Проблеми узгодження результатів оцінки при визначенні ринкової вартості об'єкта. *Вісник оцінки*. № 1 (9). 2004. С. 48-54.

33. Гальчинський А.С. Методологія складних систем. *Економіка України*. 2007. № 8. С. 14-18.

34. Гаража О.П. Інституціональні засади управління земельними ресурсами на різних рівнях територіально-галузевого розподілу: теорія та практика: дис. на здобуття наук. ступ. док. економ. наук: 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством». Житомир, 2020. 612 с.

35. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. К.: 2018. 4 с. Режим доступу: www.niss.gov.ua/articles/981

36. Гончаров О. Найчастіше – гірше? Соняшник і родючість ґрунту. Господарю на замітку. Режим доступу: <https://agro.dn.gov.ua> .

37. Горбулін В.П., Греков Л.Д., Юрченко А.Д. та ін. Земельні відносини в Україні: Зб. інформ.-аналіт. матеріалів (1991-2010 роки); за заг. ред. В.П. Горбуліна. К.: Істина, 2010. 136 с.

38. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Частина 4. К.: ЦЗРУ, 2001. 127 с.

39. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні. К.: Довіра, 1999. 254 с.

40. Горський А. Ефект декаплінгу як критерій еколого-орієнтованого економічного розвитку України. *Економіка природокористування і охорона довкілля*: Зб. наук. праць. 2014. № 2014. С. 23-26.

41. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Стратегічні напрями розвитку аграрного сектору економіки України. *Економіка АПК*. 2016. № 6. С. 37-49.

42. Третяк А.М. Екологія землекористування: Навчальний посібник. К.: Інститут екологічного управління та збалансованого природокористування, 2017. 178 с.