

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«Допущено до захисту»
Завідувач кафедри земельного
кадастру д.е.н., проф.
_____ Таратула Р.Б.
«__»_____2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

ОС *«Бакалавр»*

на тему: «Застосування даних грошової оцінки земельних ділянок на території смт. Бориня Львівської області»

Виконав: студент ЗВ-41
Спеціальності
193 «Геодезія та землеустрій»
Мех Станіслав Сергійович

Керівник: Радомський Степан Степанович

Рецензент:

Дубляни 2023

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний аграрний університет
Землевпорядний факультет
Кафедра земельного кадастру

Освітній ступень _____ бакалавр _____

Напрямок підготовки _____
(шифр і назва)

Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____
(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри,
земельного кадастру

_____ (підпис)

д.е.н., доц. Таратула Р.Б.
“ _____ ” _____ 2023 року

З А В Д А Н Н Я
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

_____ Меха Станіслава Сергійовича _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи) _____
«Застосування даних грошової оцінки земельних ділянок на території смт. Бориня Львівської області»

керівник проекту (роботи) _____ Радомський Степан Степанович, _____ к.е.н., доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від “30” грудня 2022 року
№453/к-с

2. Строк подання студентом проекту (роботи) _____ 21 червня 2023 року _____

3. Вихідні дані до проекту (роботи) Проект роздержавлення та приватизації земель. Шкали бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Основні обліково-статистичні відомості і документи. План існуючого використання земель смт. Бориня Львівської області. Статистичні збірники по Львівській області. Схеми агропромислових груп ґрунтів.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)

Вступ _____

1. Огляд літератури _____

2. Характеристика об'єкту _____

3. Нормативна грошова оцінка населеного пункту _____

4. Застосування даних грошової оцінки земель _____

5. Охорона навколишнього середовища _____

6. Охорона праці та захист населення _____

Висновки та пропозиції _____

Бібліографічний список _____

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
 мультимедійна презентація (18 слайдів)

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
З охорони навколишнього середовища	К.б.н. доцент Панас Н.Є.			виконано
		15.01.2023	15.01.2023	
З охорони праці та захисту населення	К.с.г.н., доцент Ковальчук Ю.О.			виконано
		15.01.2023	15.01.2023	

7. Дата видачі завдання "15" січня 2023 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Строк виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.	50 днів	вик.
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).	70 днів	вик.
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.	40 днів	вик.
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).	15 днів	вик.
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).	5 днів	вик.

Студент

_____ (підпис)

Мех С. С.

(прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи)

_____ (підпис)

Радомський С.С.

(прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1.ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ	8
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ	17
3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	22
3.1. ПІДГОТОВЧІ РОБОТИ.....	22
3.1.1. Уточнення планово-картографічної основи населеного пункту.....	22
3.1.2. Складання карти ґрунтового покриву території села.....	22
3.1.3. Вихідна інформація для визначення базової вартості земель.....	23
3.2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту.....	25
3.2.1. Виділення оціночних районів.	25
3.2.2.Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта місця розташування земельної ділянки (км ²)	27
3.2.3. Визначення функціональних факторів у межах економіко-планувальних зон.	30
3.2.4. Визначення локальних факторів.....	31
3.3.Грошова ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	32
3.3.1. Грошова оцінка забудованих земель.....	32
3.3.2.Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя.	34
3.3.3.Грошова оцінка окремої земельної ділянки	36
3.4. Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту.....	37
3.5. Розрахунок вартості земельної ділянки згідно Методики нормативної грошової оцінки 2021 року.....	38

4. ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	42
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	45
6. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ	53
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	59
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	61

Анотація

Дипломна робота 63 стор. текст. частини, табл. 14, мал. 3, джерел літератури 37.

Застосування даних грошової оцінки земельних ділянок на території смт. Бориня Львівської області, Мех С.С. – Дипломна робота. Кафедра земельного кадастру – Дубляни, Львівський НУП, 2023.

Подана характеристика природно-економічних умов об'єкту дослідження, огляд літератури з питань державного земельного кадастру (ДЗК), особливо нормативної грошової оцінки земель та застосування її на території смт. Бориня Львівської області.

Грошова оцінка земель включає: грошову оцінку земель с/г призначення та нормативну грошову оцінку земель населеного пункту, а у відповідності до Земельного кодексу України - експертну оцінку земельних ділянок. Також висвітлене питання практичного застосування оцінки земель на місцевому рівні.

Опрацьовано заходи з охорони довкілля та охорони праці на території смт. Бориня Львівської області.

Ключові слова: земельна ділянка, нормативна грошова оцінка, застосування даних ДЗК.

Abstract

Thesis, 82 pages. text. part, tab. 20, 37 literature sources.

The application of data on the monetary valuation of land plots on the territory of the city. Borinya, Lviv region, Mech S.S. - Graduate work. Department of Land Cadastre - Dublyany, Lviv NAU, 2023.

The description of the natural and economic conditions of the object is given, a review of the literature on land cadastre issues, and especially normative and expert monetary valuation of the lands of the village. Borinya, Lviv region.

The monetary valuation of lands includes: monetary valuation of agricultural lands, normative monetary valuation of settlement lands and expert valuation of the land plot. The practical application of land valuation at the basic level is also indicated.

Measures for nature protection, labor protection and population protection have been developed on the territory of the Boryna settlement council.

Keywords : land plot, regulatory monetary assessment, application of DZK data.

ВСТУП

Оцінка земель здійснюється з метою утворення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земельних ділянок у власність, під заставу, спадщину, визначенні ставок земельного податку, при даруванні, ціноутворенні, обліку загальної вартості головних засобів виробництва, визначенні втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, розмірів внесків до статутних фондів с/г підприємств, об'єднань, спільних підприємств, кооперативів, акціонерних товариств.

Вихідною базою для проведення операцій з земельними паями, ринкова вартість котрих визначається на основі відношення попиту й пропозиції, а також для визначення стартової вартості земельних ділянок не с/г призначення при їх продажу - є оцінка земель.

Законодавчо земельна реформа вдосконалювалась в законах України “Про господарські товариства”, “Про селянське (фермерське) господарство”, “Про плату за землю”, “Про підприємництво” і ін. На протязі останніх років розроблено понад 30 нормативно-правових, законодавчих, конструктивно-методичних актів й документів, котрі дозволяють здійснювати земельну реформу за єдиним планом з урахуванням територіальних особливостей розвитку с/г виробництва.

Проте використання земельних ресурсів в нашій державі значно поступається економічно розвинутим країнам світу. Все це пов'язано з недосконалістю системи господарювання, земельних відносин, недостатньою матеріальною зацікавленістю членів аграрних формувань в результаті праці, досить низьким рівнем самої оплати праці, відсутністю приватної ініціативи господаря, тощо.

Суттєве зрушення по формуванню земельних відносин в аграрній сфері відбулось після видачі Президентом України Указу від 3 грудня 1999 р. № 1259 “Про невідкладні заходи відносно прискорення реформування аграрного сектору економіки”. Цим Указом було передбачено реформування колективних

с/г підприємств на засадах приватної власності в інші організаційно-правові форми господарювання: приватні підприємства з орендними відносинами, товариства з обмеженою відповідальністю, с/г виробничі кооперативні фермерські господарства.

Чинний Земельний кодекс України у ст. 78 законодавчо закріпив приватну, державну і комунальну форми власності на землю, чим забезпечив рівність прав власності на землю територіальних громад й держави, громадян і юридичних осіб ”[2].

За останній час проектними організаціями з землеустрою виконано великий обсяг робіт по реформуванню колективних с/г підприємств. Реформовано близько 12 000 колективних с/г підприємств в цілому по Україні. На їх базі створено більш як 14 000 господарств ринкового типу, котрі спільно з 38 000 фермерських господарств і 12 500 000 особистих селянських господарств, заклали фундамент приватного господарювання в сільській місцевості.

Вибір тематики дипломного дослідження обумовлений потребою створення економічних чинників регулювання земельних відносин, важливим елементом котрого є оцінка земель.

Дипломна робота на тему “ Застосування даних грошової оцінки земельних ділянок на території смт. Бориня Львівської області ” виконана згідно завдання, розробленого і виданого кафедрою земельного кадастру й включає текстову і мультимедійну презентацію.

У огляді літератури висвітлено стан державного земельного кадастру на рівні землекористувань в нашій державі.

У дослідженні подається характеристика природно-економічних умов, існуючий стан ведення ДЗК, виконана грошова оцінка земельних ділянок і застосування її даних на території смт. Бориня.

До захисту дипломної роботи подається текстова частина у вигляді пояснювальної записки і мультимедійна презентація (слайди).

1. Огляд літератури

Проблематика оцінки земельних ділянок існує вже давно. Навіть при адміністративно-командних методах управління, з метою доведення планів закупівлі с/г продукції, необхідно було мати інформацію про якісні характеристики земель через призму економічної ефективності виробництва рослинної продукції на землях різноманітної якості, тобто знати їх економічні показники.

Входження економіки нашої держави у ринкові стосунки зумовило невідкладну потребу у грошовій оцінці земель. До 1995 року в нас не було такої оцінки, що негативно вплинуло на сільськогосподарське виробництво. Вартість земель не була включена до собівартості продукції й прибуток на неї не був нарахований. Внаслідок цього с/г товаровиробники недоодержали великі суми коштів, що гальмує сам розвиток с/г виробництва й соціальної сфери в сільській місцевості. Вивченню різноманітних аспектів функціонування і розвитку земельних відносин, зокрема, грошової оцінки земельних ділянок, присвячені наукові дослідження відомих вчених-економістів: В.Г. Ткаченко, М.М. Федорова, І.І. Лукінова, В.Я. Месель-Веселяка, П.Г. Саблука.

Але незважаючи на досягнення вчених, головним є нормативно-правова база оцінки земель, котра включає Закон України „Про оцінку земель” від 11. 01. 2003 року №1378, Закон України „Про внесення змін і доповнень до Закону України (19 вересня 1996р) „Про плату за землю”, постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року №213 „Про методику грошової оцінки земель с/г призначення та населених пунктів”, які затверджені наказом Держкомземом України, Державним комітетом України в справах містобудування й архітектури, Міністерства сільського господарства і продовольства, Української академії аграрних наук 27.11. 1995 року №76 з врахуванням змін й доповнень до розділу третього цього Порядку, затверджених наказом Держкомзему України, Постановою КМ України від 16.06. 1999 року №1050 „Про експертну грошову оцінку земельних ділянок нес/г призначення”,

Земельний Кодекс України, Конституція України, закони України і інші законодавчі документи.

Закон України „Про оцінку земель” визначає нормативно-правові аспекти проведення оцінки, професійної оціночної діяльності в галузі оцінки земельних ділянок в Україні і спрямований на врегулювання відносин, які пов’язані з процесом оцінки, забезпечення здійснення оцінки землі, з ціллю захисту інтересів нашої держави і інших суб’єктів правових взаємовідносин у сфері оцінки землі, земельного ринку та інформаційного забезпечення оподаткування.

Суб’єктами земельно-оціночної діяльності з оцінки земельних ділянок є: органи виконавчої влади і місцевого самоврядування, котрі здійснюють управління в даній сфері, а також фізичні і юридичні особи, заінтересовані особи у здійсненні оцінки земель.

Права і обов’язки суб’єктів земельно-оціночної діяльності визначаються Законом України „Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні” та іншими законодавчими документами України. [8]

В залежності від мети і методичних підходів до проведення оцінки земельних ділянок, вона поділяється на слідуючі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів – це складова частина державного земельного кадастру і є фундаментом проведення економічної оцінки с/г угідь й враховується при встановленні екологічної придатності ґрунтів для вирощування с/г культур, а також втрат лісогосподарського і сільськогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок – це процес прикладного економічного аналізу, головною суттю котрого є:

- дослідження попиту та пропозиції земельних ділянок для різного цільового призначення;
- пошук оптимального варіанту землекористування;

- прогнозування ймовірної вартості земельних ділянок при її ринковому обороті.[10]

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до порядку проведення і призначення є експертною і нормативною.

Нормативна грошова оцінка, котра здійснюється як масова оцінка земельних ділянок різних категорій, й надалі буде використовуватись в основному для визначення втрат лісогосподарських і сільськогосподарських угідь при зміні цільового призначення, розміру земельного податку, економічного стимулювання ефективного використання і охорони земель, а у випадках, передбачених законом, для визначення орендної плати за користування землею. Експертна грошова оцінка використовується в цілому при здійсненні цивільно-правових угод з конкретними земельними ділянками.[14]

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється у випадку:

- визначення розміру податку на землю;
- визначення розміру орендної плати за користування земельними ділянками комунальної і державної власності;
- визначення розміру державного мита при спадкуванні, міні і даруванні земельних ділянок у відповідності до Закону „Про оцінку землі”;
- визначення втрат с/г і л/г виробництва;
- розробки механізмів і чинників економічного стимулювання раціонального та ефективного використання, охорони земель.

Також, оцінка внеску землі у загальну прибутковість об'єкту нерухомості забезпечує встановлення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в котрому акумулюються індивідуальні чинники земельної ділянки і локалізованої діяльності і економічна ситуація, що виникла в державі загалом на час оцінки.

Вона потрібна для врегулювання земельних відносин при передачі земельних ділянок у власність, дарування, спадщину, при оренді, в заставу,

купівлі-продажу, визначені ставок податку на землю, обліку загальної вартості основних засобів виробництва, ціноутворенні, визначенні розміру внесків в статутні фонди акціонерних кооперативів, товариств, об'єднань, спільних підприємств і організацій. [10]

Для того, щоб було легше проводити грошову оцінку, розроблено концепцію системи грошової оцінки земельних ділянок в Україні, котра подана у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Концепція системи грошової оцінки земельних ділянок України

1. Мета оцінки	Визначення загальної вартості земельного фонду України для обліку її чинників у складі національного багатства України і в активах банківської сфери (у розрізі: країни, адміністративно-територіальних одиниць, регіонів, господарюючих суб'єктів, населених пунктів (власників землі і землекористувачів).
2. Напрямки використання показників оцінки	Організація ефективного і раціонального використання земельного потенціалу держави, забезпечення розвитку земельного обороту, економічний захист прав власників землі і землекористувачів, інвентаризація земель.
3. Сфери застосування показників оцінки	Оподаткування операцій з земельними ділянками; реалізація майнових прав; страхування; кредитування; планування використання земельних ресурсів; розрахунки компенсацій і збитків; інвестування земельних поліпшень і землеустрій.
4. Методологічна база оцінки	Облік особливостей економічного і природного характеру земель для визначення рентної складової з трьох напрямків використання земельного фонду: землі в межах населених пунктів; землі с/г призначення; землі нес/г призначення (окрім розташованих у межах н.п.).
5. Методи і процедура оцінки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Визначення сукупності усіх чинників, котрі впливають на показники вартості земельних ділянок. 2. Визначення, за допомогою математичного апарату, генеральної сукупності чинників, облік котрих найбільш доцільний і важливий при оцінці земель. 3. Створення моделей оцінки земель для кожного із трьох напрямків використання земфонду України, котрі враховують генеральну сукупність чинників і їх вплив і реальну вагу на показники оцінки землі. 4. Апробація моделей оцінки земель в рамках обмежених територій, удосконалення методики оцінки земель і їх уніфікована адаптація до усього земельного фонду нашої держави. 5. Експертиза якості державних показників оцінки землі. Затвердження самих результатів оцінки землі.
6. Інформаційне забезпечення процесу оцінки	Прийняття і розробка нормативно-правової бази оцінки землі. Навчання і підготовка кадрів. Збір інформації. Технічне облаштування структур, котрі забезпечують оцінку земельних ділянок. Розробка програмного забезпечення процедури оцінки.
7. Розробка й затвердження процедури обліку показників оцінки земельних ділянок в активах банківської сфери і в складі національного багатства нашої держави.	

Мета оцінки

Визначення загальної вартості земельного фонду держави для обліку її показників у складі національного багатства країни і в активах банківської галузі (в розрізі: регіонів, адміністративно-територіальних одиниць, населених пунктів, країни, господарюючих суб'єктів (власників землі і землекористувачів).

Напрямки використання показників оцінки

Організація ефективного і раціонального використання земельного потенціалу держави, забезпечення розвитку земельного обороту, економічний захист прав власників землі і землекористувачів, інвентаризація земель.

Сфери застосування показників оцінки

Реалізація майнових прав; оподаткування операції з земельними ділянками; страхування; кредитування; розрахунки збитків і компенсацій; планування використання земельних ресурсів; інвестування земельних поліпшень і землеустрій .

Методологія оцінки

Облік особливостей економічного і природного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з 3-х напрямків використання земельного фонду: землі с/г призначення; землі в межах населених пунктів; землі нес/г призначення (окрім розташованих у межах н.п.).

Методи і процедура оцінки

1. Визначення сукупності усіх чинників, котрі впливають на показники вартості земельних ділянок.
2. Створення моделей оцінки земель для кожного з 3-х напрямків використання земельного фонду України, котрі враховують генеральну сукупність чинників і їх реальну вагу й вплив на показники оцінки земель.
3. Визначення за допомогою математичного алгоритму генеральної сукупності чинників, облік котрих найбільш доцільний і важливий при оцінці земель.

4. Апробація моделей оцінки земель у рамках обмежених територій, удосконалення методики оцінки земельних ділянок та їх уніфікована адаптація до усього земельного фонду нашої держави.
5. Експертиза якості державних чинників оцінки земель. Затвердження результатів.
6. Інформаційне забезпечення процесу оцінки. Прийняття і розробка нормативно-правової бази оцінки земель. Підготовка й навчання кадрів. Збір інформаційної бази. Технічне облаштування структур, котрі забезпечують дану оцінку. Розробка програмного забезпечення процедури оцінки.
7. Розробка, затвердження процедури обліку показників оцінки земельних ділянок в активах банківської сфери і в складі національного багатства нашої держави.

Питаннями оцінки земельних ділянок займається багато науковців. Одним із них - це Третяк А.М., член-кореспондент УААН, котрий висунув свої пропозиції на рахунок удосконалення процедури оцінки земель в Україні.

На його погляд використання результатів оцінки землі суттєво розширилась у міру розвитку ринкових реформ. Так на основі результатів оцінки земельних ділянок повинні і можуть здійснюватися наступні економічно - соціальні дії:

- передача земельних ділянок в оренду;
- оптимізація оподаткування за земельні ділянки;
- купівля-продаж земельних ділянок і інші угоди, які пов'язані з їхнім відчуженням;
- викуп й право успадкування ділянки чи розташованих на ній об'єктів нерухомого майна;
- примусовий викуп ділянок у власників чи їхні вилучення у користувачів і власників;
- реорганізація с/г підприємств;
- встановлення сервітутів пов'язане з обмеженнями у використанні

земельних ділянок;

- перетворення, ліквідація й приватизація нес/г підприємств;
- міжгалузевий перерозподіл земель й відшкодування втрат с/г і л/г

виробництва.

Ця градація не є вичерпною, але дає уяву про значне зростання результатів даної оцінки і розширення сфери її застосування. Головна ж зміна, котра відбулася за час реформ – це залучення землі в грошово-товарні відносини, що призвело до необхідності мати чітке уявлення про її вартість, тобто про її ринкову чи нормативну ціну.

На початку земельної реформи нормативну вартість земель, за відсутності об'єктивної бази для її визначення, встановлювали відповідно до ставок земельного податку за одиницю площі земель відповідно цільового призначення. Перший крок до встановлення реальної нормативної вартості шляхом грошової оцінки було зроблено в 1995 році, а важливішим є те, що нормативна вартість земель була прив'язана до рентного доходу. [4] На даний час, нормативну вартість земельних ділянок, різного цільового призначення, визначають на основі методики нормативної грошової оцінки земель.

На сучасному етапі реформування земельних відносин варто розрізняти: кадастрову оцінку земель (економічна оцінка земель, бонітування ґрунтів, нормативна грошова оцінка), інші види земельних оціночних робіт, що можна застосовувати як вихідні чи уточнювальні дані для кадастрової оцінки. Кадастрова оцінка земель – це фактично один із видів земельно-кадастрового виробництва. А саме, якщо земельний кадастр розуміти, як систему зведень й документів про стан земель, то слід визнати, що оцінка не відноситься до кадастру, оскільки у відповідних документах фіксують результати оціночних робіт, як сукупність цих документів і зведень, робіт з їх одержання і супроводу, що визначається ст. 193 Земельного Кодексу України, тоді кадастрова оцінка земель відноситься до складу кадастрових робіт.

Створені світовою і вітчизняною практикою підходи до оцінки земель можна розділити на два типи:

- оцінка земель на підставі обрахунку значень різних чинників, бали агрогруп ґрунтів, її біокліматичний потенціал, загальна продуктивність с/г угідь, врожайність, співвідношення затрат і продуктивності;

- ринкова оцінка земельних ділянок, головним чином на основі попиту і пропозиції за умови її ринкового обігу.

Тому оціночні роботи, котрі раніше проводили на землях с/г призначення потребують адаптації.

Розвиток такої оцінки земель в значною мірою залежить від напрямку й темпів земельних перетворень в нашій державі. Так, до прийняття юридично правових рішень про реальне залучення земель с/г призначення до ринкового обігу чи його заборону, не є доцільним переходити до оцінки даних земель, котра ґрунтується на ринковій основі. Світовий досвід засвідчує, що за сприятливих економічних умов річний обіг с/г земель не перевищуватиме 3-5% від загальної площі. Але навіть при залученні цих земель до ринкового обігу актуальність агровиробничих чинників не зменшиться. Саме поява цих даних, котрі більш об'єктивні, ніж рівень цін на ринку, має бути фундаментом робіт з оцінки с/г угідь. [16]

Отже, зміни, котрі відбулися за останні десятиріччя, зачепили не тільки економічні, а й частково суб'єктивні фактори. Визначивши ці чинники й ступінь їхнього впливу, накопичивши відповідний інформаційний матеріал, можна буде проводити будь-які види земельно-оціночних робіт. Прагнення вітчизняних дослідників, вже на даний час, визначити вартість тієї чи іншої ділянки шляхом цілеспрямованого накопичення інформації, котра стосується тільки цієї земельної ділянки, можна пояснити бажанням використовувати зарубіжні прийоми і методи оцінки. Але у державах з ринковою економікою ця оцінка постійно базується на значній інформаційній основі про загальну ситуацію в економіці, в тому числі на ринку земель.





2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ

Бориня - селище міського типу, центр Боринської селищної громади, в Карпатах, на Бойківщині, Самбірського району Львівської області України. До селища примикає і хутір Штуковець. У 1940-1959 роках, смт. Бориня, було центром Боринського району Дрогобицької області.

смт Бориня



Герб Борині

Країна	 Україна
Область	 Львівська область
Рада	Боринська селищна рада
Код КОАТУУ:	4625555300
Засноване	1552 року
Статус	з 1981 року
Площа	617,6 га
Населення	1465 (01.01.2012)
Географічні координати	 49°05'42" пн. ш. 22°58'41" сх. д. Координати:  49°05'42" пн. ш. 22°58'41" сх. д.
Водойма	р. Боринька

Найближча залізнична станція:	Нижня Яблунка
До станції:	5 км
До обл. центру:	
- залізницею:	155 км
- автошляхами:	148 км

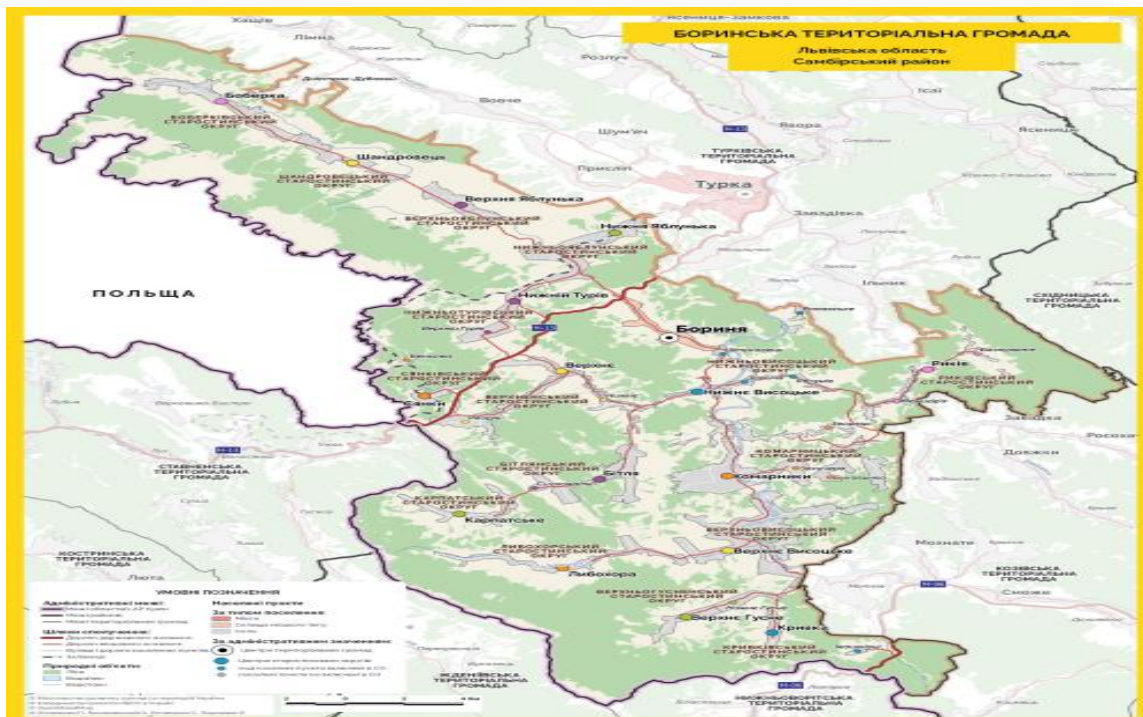


Рис.1. Боринська територіальна громада Самбірський район.



Рис.2.Схема розташування смт. Бориня.

Перше згадується про Бориню в 1533 році, коли поселення перебувало у власності роду Височанських. Про те, що і раніше тут існувало поселення, свідчать знайдені в 1860-х роках римські монети часів імператора Трояна.

У відповідності до ревізії 1963 року в населеному пункті було 35 халуп. Кількість осілих дворів була 35.

Люди підіймали бунти проти шляхти в часи Речі Посполитої: 1695 року Вишенський сеймик Руського воєводства наголосив, що через активні дії селян панам у Борині небезпечно залишатись. До села було скеровано каральні загони для придушення опору.

У 1940 році налічувалось 2525 мешканців (1722 українців, 301 поляк, 351 єврей, 151 німець).

Близько 100 боринців брали участь у радянсько-німецькій війні, 38 з них загинули. У самому центрі селища є братська могила з прахом 82 бійців, серед котрих є і енкаведисти, які боролися з УПА.

У 1940-1960 роках селище Бориня було районним центром Дрогобицької області, а 29.09.1944 року радянські війська повторно зайняли районний центр с. Бориня Дрогобицької області.

Статус селища міського типу було одержано 1982 році.

Інтересно, що Бориня має так звану свою Колонію - так називалась верхня частина селища, де колись від 1785 року до 1945 рік мешкали німці-колоністи.

Перша згадка про церкву, котра вже існувала у Борині, походить від 1565 року. Наступна дерев'яна Мурована церква Зіслання Святого Духа походить з 1745 року. А у 1913 році відбудована за проектом львівського архітектора Олександра Лушпинського, має деякі риси романського стилю. Розташована в центрі селища та на даний час належить ПЦУ.

Муровану церкву св. арх. Михаїла почали будувати як костел 1938 року за проектом львівського архітектора Вавжинця Дайчака, але її так й не завершили. В 2001 році було розпочато переобладнання приміщення під церкву, а реконструкція була завершена у 2003 році.

В самому селищі і його околицях збереглося багато автентичних бойківських дерев'яних будинків, котрі оздоблені поздовжніми смугами. Деякі мають солом'яну покрівлю, більшість покрито шифером чи бляхою.

У радянські часи працювало дві хліборобські і тракторна бригади, Турківське лісництво, будинок побуту, хлібзавод сільспоживспілки, молочна ферма КСП «Світанок», швацька і взуттєва фабрики, 18 крамниць.

В селищі розташовано офіс регіонального ландшафтного парку «Надсянський».

У селищі діє дитячий садочок, філія Турківської музичної школи, бібліотека, середня школа, народний дім (на 260 місць), кінотеатр (160 місць), поліклініка, лікарня (100 ліжок), дитяча консультація, поштове відділення, пункт швидкої допомоги.

Кожні п'ять років жителі Борині беруть участь у Бойківських фестинах, куди з'їжджаються бойки з усіх куточків не тільки України, а й усього світу.

Професійний ліцей народних промислів і ремесл відкрився у вересні 1966 року як міське ПТУ № 50 за наказом головного управління трудових ресурсів при Раді Міністрів СРСР. Навчальний заклад був розміщений у старому будинку, пристосованому для навчання.

У 1967 році Боринське міське ПТУ № 50 перейменовано у сільське ПТУ № 6, а в 1975 році училище перейшло на підготовку висококваліфікованих робітників з середньою освітою. За ці два роки Боринське сільське професійно-технічне училище № 6 перейменovali в СПТУ-40.

В 1985 році через реорганізацію СПТУ-40 знову було перейменовано в СПТУ № 78. А за часів незалежної України, вже в 1998 році заклад став Боринською філією ПТУ № 51. В 2004 році училище було реорганізовано в Боринський професійний ліцей народних промислів й ремесл, заклад має другий рівень атестації.

У цьому навчальному закладі за державним замовленням навчають лісників, барменів, кухарів, столярів і будівельних столярів, малярів, мулярів, різальників по бересті і дереву, а також штукатурів. Навчання проходить у двоповерховому приміщенні по вул. Воїнів УПА, 2. Також до послуг ліцеїстів відноситься п'ятиповерховий гуртожиток.

При ліцеї діють гуртки і хор: вокально-інструментальний, вокальний, троїсті музики, літературно-драматичний. Також працюють й технічні гуртки: «Столяр-конструктор», «Інформаційні технології», «Різьбяр», «Молода господиня», «Червонодеревець», «Умілі руки» і різноманітні спортивні секції.

3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1. Підготовчий етап

3.1.1 Уточнення планово-картографічної основи населеного пункту.

Планово-картографічною основою смт. Бориня є план масштабу 1:10000, котрий складений у 1998 році Львівським філіалом НД інституту землеустрою під час проведення робіт з корегування матеріалів зйомок минулих літ .

Загальна площа земель селища Бориня складає – 617,52 га.

Роботи з коригування планово-картографічного матеріалу території населених пунктів здійснено у 1999 році. Внаслідок проведення даного виду робіт на планово-картографічний матеріал нанесено квартали нової забудови і особистих селянських господарств.

В межах кожного кварталу відображені землі загального користування і землі житлової забудови : уточнена мережа вулиць, провулків; виділені межі землевласників і землекористувачів; віднесення земельних ділянок до певних категорій земель.

В результаті здійснених робіт виготовлено плани населених пунктів в масштабі 1:10000 з відображенням меж земельних угідь і категорій земель, визначені площі угідь і земель різних категорій , складена експлікація земель за угіддями, власниками землі та землекористувачами.

3.1.2. Складання схеми агровиробничих груп ґрунтів.

Оскільки крупномасштабні обстеження ґрунтів на територіях населених пунктів не здійснювались, інформація про їх ґрунтовий покрив відома. Єдиний варіант виходу з такого становища - це створення орієнтовних схем ґрунтового покриву за допомогою використання існуючих ґрунтових схем суміжних територій і таких допоміжних матеріалів, як фотоплани, топографічні карти, а також рекогносцироване обстеження території. Саме за даним методичним

підходом складена схема ґрунтового покриву території Боринської селищної ради. За використанням топокарт визначено рельєф поверхні території населеного пункту, що дозволило встановити границі гідроморфних ґрунтів.

Базуючись на даних про ґрунтовий покрив прилеглих територій, враховуючи відображений на топокартах рельєф, було створено умовну екстраполяційну карту ґрунтового покриву території населеного пункту. Проведено обстеження території населеного пункту для візуального уточнення ґрунтових контурів і уникнення грубих помилок при створенні такої карти.

На території смт. Бориня було виділено агровиробничі групи ґрунтів, котрі відображені в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Класифікація агровиробничих груп ґрунтів на території смт. Бориня

Шифри агрогруп	Назва агро виробничих груп ґрунтів
185г	Дерново-приховані підзолисті піщані
188г	Дерново-підзолисті глеюваті зв'язанопіщані
191г	Дерново-підзолисті супіщані
195г	Бурі гірсько-лісові і дерново-буроземні глибокі щебенюваті слабозмиті легкосуглинкові
195д	Бурі гірсько-лісові і дерново-буроземні глибокі щебенюваті слабо змиті середньо легкосуглинкові
198г	Бурі гірсько-лісові і дерново-буроземні кам'яністі легкосуглинкові ґрунти
199г	Бурі гірсько-лісові і дерново-буроземні щебенюваті середньо-і сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти

За результатами проведених робіт, по кожному населеному пункту, виготовлено експлікацію агровиробничих груп ґрунтів в розрізі с.г. угідь.

3.1.3. Вихідні дані для визначення базової вартості земель

Вихідною базою для проведення грошової оцінки земель - є нормативно-правові документи про статус населеного пункту і його межі, дані ДЗК про

природний, правовий і господарський стан земель, дані відомчої і державної статистичної звітності, котрі характеризують матеріали чергових планів, об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, котрі ведуться землевпорядними органами, органами архітектури і містобудування, комунальними службами.

Для визначення базової вартості 1 кв.м. земель населеного пункту зібрані нормативні і статистичні дані про витрати на освоєння і облаштування території селища. Ці затрати включають відновну вартість магістральних мереж електропостачання, телефонізації і головних споруд, вартість твердого покриття вуличної мережі станом на січень 2015 року.

Інформацію про відновну вартість телекомунікації і електрифікації населених пунктів прийнято середню для всіх сільських населених пунктів, виходячи з суми оціночних площ в межах району і вартості витрат на електрифікацію у межах даного адміністративного району .

Базова вартість 1 кв.м. земель селища Бориня залежить також від регіональних чинників місце розміщення населеного пункту. Враховуючи дані чинники показник КМ1 прийнято 1,0.

Площа земель в межах селища Бориня складає 617,52 га, з них забудована площа території, що приймається до розрахунку – 32,0235 га.

Таким чином, витрати на освоєння і облаштування території селища дорівнюють:

$$4290,1708 \text{ тис. грн.} : 320235 \text{ кв.м} = 13,30 \text{ грн/кв.м.}$$

Для території селища Бориня КМ1 = 2.2, відповідно базова вартість одного кв.м. земель селища становитиме:

$$ЦНм = 13.30 \times 6 : 3 \times 2.2 = 61,60 \text{ грн/кв.м.}$$

Затрати на облаштування населеного пункту за станом на 2020 рік можна бачити в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Затрати на облаштування селища Бориня

Назва показників	смт. Бориня		
	Натур. один.	Варт. (тис.грн)	%
1. Електропостачання: головні споруди, магістральні мережі, км	21,7	2341,9221	54,7
2. Телекомунікації: головні споруди, магістральні мережі, км	3	199,2740	4,7
3. Газопостачання: головні споруди, магістральні мережі, км		–	–
4. Вулично-дорожна мережа:		1749,9848	40,6
вулиці (10м), км	0,9	1318,2926	
вулиці (8м)-702,км	1,1	431,6922	
РАЗОМ		4290,1708	100

3.2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту**3.2.1. Визначення оціночних районів**

Процес рентоутворення у межах населеного пункту відбувається, як зазвичай, на внутрішньо неоднорідній і досить великій території.

Найголовнішим у земельнооціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими чинниками, котрі впливають на потенційну прибутковість і соціально-економічні переваги від користування землями населеного пункту.

Процедура планувально- економічного зонування передбачає:

- виділення земельно-оціночних одиниць, котрі характеризуються однорідними споживчими властивостями;
- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторового базису;

- інтегральну і по-факторну оцінку ступеня цінності території в розрізі земельно-оціночних одиниць;

- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за функціональним використанням і ступенем цінності території.

Таблиця 3.3

Земельно-оціночна структуризація території селища Бориня

№ оц. району	квартали, що входять в оц. район	площа, га	коротка характеристика
1	2	3	4
1	1, 3,4 житлова забудова, землі рекреаційного призначення	153,61	Квартали на відстані 1,3-2,2км від центру селища
2	2,25 житлова забудова, землі рекреаційного призначення	147.30	квартали, котрі прилягають до центру смт. с/г призначення
3	6,7,8,10,16,17,18, 20, 22,24 житлова і громадська забудова, землі с/г призначення	252,31	квартали, що прилягають до центру селища, землі рекреаційного і с/г призначення
4	9,11,12, 14,15,19 житлова забудова, землі рекреаційного призначення	64.30	Квартали на відстані 1,3-2,2 км від центру селища
	Разом	617,52	

Після аналізу існуючого стану земель в сільських населених пунктах, на основі вивчення ґрунтових і картографічних матеріалів, а також натурного обстеження території було виділено в селищі Бориня – 5 оціночних районів. Сам опис меж оціночних районів і їх характеристика приведена в таблиці 3.3.

Як зазвичай, кожна оціночна одиниця характеризується наступними чинниками:

- *рівень розвитку у сфері обслуговування населення.* Ця характеристика включає оцінку і аналіз забезпеченості населення підприємствами громадського обслуговування, різноманітності і комплексності її функцій;

- *доступність*. Ця характеристика включає оцінку і аналіз доступності до центру села, місць сконцентрованості трудової діяльності, місць масового відпочинку, центрів громадського обслуговування;

- *рівень благоустрою території і інженерно-транспортного забезпечення*. Ця характеристика включає оцінку і аналіз мереж транспортних й інженерних комунікацій, їх щільність і довжину, а також аналіз їх головних споруд, котрі оцінюються з позиції зон впливу та місткості, оцінку зелених насаджень загального користування і спеціального використання;

- *зручність організації діяльності*. Ця характеристика визначається можливістю чи наявністю організації під'їзних залізничних колій, можливість використання акваторій у виробничих напрямках, наявність особливих вимог до характеру і режиму використання території ;

- *екологічна якість території*. Ця характеристика дає опис схемам поширення різних видів забруднення ґрунтів, повітря, води, рівнем цього забруднення, а також затратами, які пов'язані з їх усуненням;

- *привабливість середовища*. Основними складовими даної характеристики є розмаїтість місць прикладання праці, архітектурних і природних, наявність історико-культурних пам'яток, завершеність архітектурно-просторової забудови, її цінність і ступінь розвитку планувальної структури.

3.2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон і визначення коефіцієнта місця розташування земельної ділянки(КМ2)

Для проведення економіко-планувального зонування був застосований експертний підхід оцінки оціночних районів селища, котрий полягає в наступному:

А. Заповнена анкета експертної оцінки, котра включає 15 чинників, які можуть впливати на величину комплексу індексу цінності району Еі .

Б. Оцінка окремого чинника встановлювалась за 5- ти бальною шкалою, при цьому "5" балами оцінювалось найліпше значення чиннику, а балом "1" - відсутність його, чи найгірше значення.

В. Визначення сума балів оцінки чинників.

Г. Вирахувано середній бал по кожному району і середньозважений бал для населеного пункту.

Д. Вирахування комплексного індексу цінності для окремого оціночного району за формулою:

$$E_i = \frac{E_e}{E},$$

де, E_e - середній бал оціночного району;

E_i - комплексний індекс цінності оціночного району;

E - середньозважений бал по населеному пункту.

Таблиця 3.4

Анкета експертної оцінки території селища Бориня

№	чинник	оціночні райони			
		1	2	3	4
1	Доступність до центру селища	4	5	5	4
2	Доступність до місць концентрації прикладання праці	5	5	5	5
3	Доступність до місць масового віддиху	5	4	5	5
4	Доступність до зупинок громадського транспорту	4	5	5	4
5	Рівень шуму	5	5	5	5
6	Стан мережі теплопостачання	2	1	2	1
7	Стан мережі газопостачання	3	3	3	3
8	Стан мережі водопостачання	1	2	1	2
9	Стан каналізаційної мережі	1	1	1	1
10	Інженерна стан території	4	4	4	3
11	Забезпечення магазинами	3	3	3	3
12	Забезпечення об'єктами побутового обслуговування	5	4	4	4

продовження таблиці 3.4

13	Забезпечення спортивними і культурними закладами	4	4	3	3
14	Забезпечення навчальними закладами	4	5	5	4
15	Якість ґрунтового покриття	4	5	5	4
	Сума балів	47	56	55	46

В таблиці 3.4 наведено результати експертної оцінки по всіх оціночних районах.

Наступним етапом виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території селища - об'єднання всіх оціночних районів у економіко-планувальні зони.

Проводиться все це з ціллю узагальнення результатів оцінки частин території окремих оціночних районів і виділення однотипних за функціональним використанням зон.

Таблиця 3.5

Розрахунок комплексного індексу E_i селища Бориня

оціночні райони	сума балів по району	середній бал	E_i
1	47	2,89	0,88
2	56	3,45	1,05
3	55	3,39	1,03
4	46	2,82	0,86
Середньозважений бал		3,4	

При об'єднанні оціночних районів у економіко-планувальні зони враховувалась дія наступних чинників:

- А. Суміжність районів.
- Б. В основному однотипне функціональне призначення.
- В. Близькість значення індексу E_i (величина індексу окремих оціночних районів не повинні різнитись між собою більше як на 20%).

Враховуючи дані чинники оціночні райони об'єднувались в селищі Бориня у дві економіко-планувальні зони.

3.2.3. Визначення функціональних чинників у межах економіко-планувальних зон

Територія населеного пункту у межах економіко-планувальних зон також поділяється за функціональним призначенням.

Коефіцієнти, котрі характеризують функціональне призначення земельної ділянки, враховують відносний дохід наявних видів економічної діяльності.

Таблиця 3.6

Функціональне призначення земельних ділянок(КФ)

групи функціонального призначення	склад груп земель	значення коефіцієнта
землі житлової забудови	землі 1-но і 2-во поверхової житлової забудови (присадибні ділянки)	1,00
землі комерційного призначення	землі роздрібної і комерційної торгівлі (магазини)	2,50
землі громадського використання	приміщення ОТГ, мед. пункту, школи, дитячого садка	0,70
землі транспорту, оборони....	дороги РШРБД і відділення зв'язку	0,80
землі рекреаційного використання і інші відкриті землі	землі зелених насаджень загального використання, інші відкриті землі, болота, кладовища	0,50

продовження таблиці 3.6

землі с/г призначення	землі для ведення ОСГ, для сінокосіння і випасу худоби, с/г угіддя	грошова оцінка визначається окремо
	Землі надані для потреб с/г призначення, котрі зайняті культурно-побутовими, виробничими і господ. будівлями	1,0

Віднесення земель до груп функціонального призначення здійснювалось у відповідності до стандартної класифікації збудованих земель і класифікатора видів економічної діяльності.

3.2.4. Визначення локальних чинників

Локальні коефіцієнти застосовують при визначенні вартості конкретної земельної ділянки, де враховують особливості її місця розташування в межах економіко-планувальних зон.

Чинники, котрі впливають на місцезоташування земельних ділянок наведено в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Місцезоташування земельних ділянок (локальні чинники)

назва локальних чинників	значення локальних коефіцієнтів
функціонально-планувальні чинники	
місцезоташування земельних ділянок у зоні пішохідної доступності до:	
громадського центру	1,10-1,15
зовнішнього пасажирського транспорту	1,00-1,20
інженерно-інфраструктурні чинники	
земельні ділянки, котрі прилягають до вулиць без:	

продовження таблиці 3.7

твердого покриття	0,92
центрального водопостачання	0,92
каналізації	0,95
теплової мережі	0,96
централізованого газопостачання	0,95
інженерно-геологічні чинники	
місця знаходження земельної ділянки в зоні:	
залягання ґрунтових вод менше 3 м.	0,92
значної зволоженості з ґрунтовим живленням, котре важко осушується	0,90
санітарно-гігієнічні чинники	
Місцезнаходження земельної ділянки	
у водоохоронній зоні	1,10

3.3. Грошова оцінка земель населеного пункту

3.3.1. Грошова оцінка забудованих територій

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено капіталізований рентний дохід, котрий виникає завдяки місцям розташування його у загальнодержавній, місцевій і регіональній системах виробництва й розселення, облаштуванню його території і якості земель із врахуванням інженерно-геологічних умов, природно-кліматичних, функціонального використання та екологічного стану земель.

Грошова оцінка 1 кв. м. земельної ділянки у населеному пункті визначають за формулою:

$$V_n = C \times N_p : N_k \times K_f \times K_m$$

де, V_n - грошова оцінка 1 кв.м. земельної ділянки, грн;

C - затрати на освоєння і облаштування 1 кв.м., грн;

N_p - норма прибутку - 6%,

N_k - норма капіталізації - 3%,

K_f - коефіцієнт, котрий характеризує функціональне призначення земельної ділянки;

K_m - коефіцієнт, котрий характеризує розташування земельної ділянки.

Перший етап визначення грошової оцінки 1 кв. м. земельної ділянки полягає у визначенні базової вартості 1 кв. м. населеного пункту. Базова вартість визначають за формулою:

$$Вм = Ц \times НП : НК \times КМ1$$

КМ1 - коефіцієнт, котрий враховує статус і значення населеного пункту у місцевій, загальнодержавній і регіональній системах виробництва і розселення складає 1,0.

Числові значення по факторних оцінок приймають в межах граничних значень коефіцієнтів КМ2.

Селище Бориня : першої зони - КМ2 = 1,08;

другої зони - КМ2 = 0,91.

Вартість 1 кв. м. земель селища Бориня становить:

$$ЦН31 = 9,21 \times 1,08 = 10,01 \text{ грн/м. кв.};$$

$$ЦН32 = 9,21 \times 0,91 = 8,30 \text{ грн/м. кв.}$$

Основною таксономічною одиницею для проведення грошової оцінки земель приймається оціночний район певної економіко-планувальної зони відповідного населеного пункту. У межах оціночного району оцінюють усі землі в залежності від їх функціонального призначення і місцезосташування.

Вартість 1 кв. м. земельної ділянки ЦН визначається за формулою:

$$ЦН = ЦН3 \times КФ \times КМ3$$

де, КФ - коефіцієнт, котрий характеризує функціональне використання земельної ділянки;

КМ3 - коефіцієнт, котрий враховує місцезосташування земельної ділянки.

Добуток локальних оцінок не перевищує 1,55 і був не нижче 0,70 (відповідно до розділу 3,9 "Порядку грошової оц....").

3.3.2. Грошова оцінка земель, що використовується як с/г угіддя

Грошова оцінка с/г угідь на території селища Бориня проведена відповідно до «Методики грошової оцінки земель с/г призначення і населених пунктів», яка затверджена наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України і Української академії аграрних наук 27.11. 1995 р. №76/150 /325/230.

Грошова оцінка 1 га земель відповідної агровиробничої групи ґрунтів у межах населеного пункту (Гагр) розраховано за формулою:

$$Gagr = G \times Bagr / R$$

де, G - грошова 1 га даних с/г угідь на території базового с/г підприємства(1996р.);

Bagr - бал бонітету агрогрупи;

R - середній бал бонітету по базовому господарству.

Грошова оцінка 1 га земель складала:

- ріллі – 2158 грн.,
- багаторічних насаджень – 6 697 грн.,
- сіножатей – 4093 грн.,
- пасовищ – 3155 грн.

Середні бали бонітету с/г угідь по господарству складає:

- по ріллі – 9 балів;
- по б/ насадженням – 12 балів;
- по сіножатях – 10 балів;
- по пасовищах – 7 балів.

Таблиця 3.8

Шкала грошової оцінки одного гектара с/г угідь

Шифр агровиробничих груп ґрунтів	грошова оцінка 1 га/грн			
	селище Бориня			
	рілля	сади	сіножаті	пасовища
185г	5386,50	6696,05	7439,18	7894,05
188д	1884,63	-	2976,27	3159,05
191г	3233,50	7304,65	4463,91	4738,03
195в	2425,38	5476,75	3348,18	3553,76
195д	2423,38	-	3346,18	3553,74
198д	2962,13	6696,00	-	4343,26
199г	807,13	-	1116,73	1185,24

Таблиця 3.9

Розрахунок грошової оцінки с/г угідь в межах селища Бориня за агровиробничими групами ґрунтів

сільськогосподарські угіддя	шифр агров. груп ґрунтів	смт. Бориня		
		Площа, га	Грошова оцінка 1 га, грн	Загальна оцінка, грн
рілля	185г	38,75	5377,52	208596,25
	188д	102,54	1885,62	193153,94
	191г	234,56	3233,50	761243,75
	195в	44,42	2425,38	110166,84
	195д	51,32	2423,38	121984,80
	198г	35,28	2962,13	101476,12
	199в	10,06	807,13	8128,79
разом		517.66		1 496 651,68
сади	191а	8,72	3233,50	28132,15
	195г	2,32	2425,38	5566,07
	195д	2,32	2423,38	5577,07
Разом		13.6		39 275,29
сіножаті	185в	1,3	5386,50	7543,50
	188г	1,4	1884,63	2263,76
	191а	0,7	3233,50	1938,50
	195г	0,2	2425,38	726,31

продовження таблиці 3.9

Всього		3,52		12 462,07
пасовища	195Г	5,33	2423,38	12887,70
	195Д	4,57	2423,38	11123,66
	198В	6,25	2964,13	18479,93
	199Г	1,11	807,13	887,94
Всього		17,23		19 388,87
Разом		552,70		1 567 776,93

Вартість сільськогосподарських угідь у межах селища Бориня складає 1 567 777 грн.

Таблиця 3.10

Загальна вартість земель в межах селища Бориня

функціональне призначення території	селище Бориня		
	площа, га	загальна вартість, грн	середньозважена грошова оцінка, один м/грн
1. землі житлової забудови	15,84	9836744	61,65
2. землі транспорту, оборони і ін....	2,11	1246888	56,47
3. землі комерційного призначення	0,45	830540	69,25
4. землі громадського використання	2,15	1054498	49,48
5. землі рекреаційного використання	11,42	6348800	55,75
б.с/г угіддя - всього	552,70	1568677	-
Всього	617,52	20 897 246	-

З таблиці 3.10 видно, що загальна вартість земель в межах селища Бориня становить – 20 897 246 грн.

3.3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої земельної ділянки визначають як добуток грошової оцінки 1 м. кв. земель на її площу, котра встановлюється за матеріалами ДЗК (даних обліку), за формулою:

$$Гз = Гн \times Рз$$

де, Гз - грошова оцінка земельної ділянки, грн;

Гн - грошова оцінка 1 м. кв. земельної ділянки, грн;

Рз - площа земельної ділянки, м. кв.

Для прикладу, площа земельної ділянки громадського використання, котра знаходиться в кв.№16 селища Бориня складає 1200 м. кв., а ціна 1 м. кв. цих земель складає - 61,65 грн., тоді

$$Гз = 1200 \times 61,65 = 73\,980 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка земельних ділянок окремих громадян виконується в наступній послідовності :

За земельно-обліковими матеріалами територіальної громади визначається площа земель у користуванні чи власності громадянина:

Під забудовою - 0,06 га;

Ріллі - 0,32 га

Громадянин проживає у 5 кварталі селища Бориня, де грошова оцінка 1 м. кв. житлової забудови становить 58,25грн.

Грошова оцінка земель житлової забудови склала:

$$600 \text{ кв. м.} \times 58,25 \text{ грн.} = 34\,950 \text{ грн.}$$

3.4. Розгляд, погодження і затвердження матеріалів грошової оцінки земель населених пунктів.

Матеріали грошової оцінки земель населених пунктів розглядаються і погоджуються органами місцевого самоврядування, районним відділом держгеокадастру, архітектури і будівництва.

За поданням комісії з грошової оцінки земель, райдержадміністрація приймає розпорядження про затвердження даних грошової оцінки земель населених пунктів.

Затверджені матеріали грошової оцінки земель є базовою для справляння податків за користування і власність землею, в тому числі плати за оренду.

3.5. Розрахунок вартості земельної ділянки згідно Методики нормативної грошової оцінки 2021 року

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) площею 12500 м. кв., на території Боринської селищної ради Самбірського району Львівської області для рибогосподарського призначення, яка надана в оренду ПП «Ідея» з земель водного фонду, тоді

визначається за такою формулою:[11]

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кцц \times Кні,$$

де,

Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів, 12 500 кв.м.

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Таблиця 3.11

Капіталізований рентний дохід для земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі водного фонду	13210

Отже, Рнд=13 210 грн/га.

K_{m1} - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст.

Боринська територіальна громада не входить у зону впливу м. Львів.

Отже $K_{m1} = 1.0$.

K_{m2} - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів.

Для земель водного фонду, що не зазначені в додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{m2}), застосовується із значенням 1.

Отже, $K_{m2} = 1$.

K_{m3} - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення.

Для територіальних громад, що не входять зон радіаційного забруднення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (K_{m3}), застосовується із значенням 1.

Отже, $K_{m3} = 1$.

K_{m4} - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (K_{m4}), застосовується із значенням 1.

Отже, $K_{m4} = 1$.

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, визначається згідно додатку 8.

Таблиця 3.12

Коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки (Кцп)

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
Секція I	Землі водного фонду		
10	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2

Отже, **Кцп =1.2**

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення - 1.2, для інших земельних ділянок – 1

Отже, **Кмц =1,2.**

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. [11]

Отже, **Кні =1,1.**

Розрахунок:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$

$$Цн=12500 \times 1,3210 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,1=26\ 155,58 \text{ грн.}$$

Таблиця 3.13

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки	Львівська область Самбірський район Боринська ТГ
Категорія земель за основним цільовим	Землі водного фонду
Цільове призначення земельної ділянки	10.07 Для рибогосподарських потреб
Кадастровий номер	4625555300:05:000:0003
Площа земельної ділянки, Пд, кв.м.	12500
Нрд грн./м.кв.	1,3210
Км1	1.2
Км2	1
Км3	1
Км4	1
Кцп	1.2
Кмц	1.2
Кні	1.1
Нормативна грошова оцінка, грн./кв.м	2.09
Нормативна грошова оцінка, грн.	26 155, 58

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, водного фонду для рибогосподарських потреб на території Боринської селищної ради Самбірського району Львівської області (Кадастровий номер 4625555300:05:000:0003, площею-1,2500 га, становить - 26 155,58 грн., в розрахунку 2,09 грн. за кв. м.

4. ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

4.1. Визначення розміру податку за землю і плати за орендну

В Україні оподаткування регулюється і встановлюється відповідно до Закону України “Про системи оподаткування”. Податок за землю регулюється нормативно-правовими документами Закону України “ Про плату за землю ”. У відповідності до Закону стаття 1, податок – це обов’язковий платіж, котрий справляється з юридичних й фізичних осіб за користування земельними ділянками, оскільки використання земельними ділянками в Україні є платним.

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку чи орендної плати , котра визначається залежно від грошової оцінки.

Плата за користування землею запроваджується з метою формування джерел коштів для фінансування заходів відносно ефективного використання і охорони земель, покращення родючості ґрунтів, відшкодування втрат землекористувачів і власників землі, які пов’язані з господарюванням на землях гіршої якості, ведення ДЗК, здійснення землеустрою і моніторингу земель, здійснення земельної реформи і розвитку інфраструктури населених пунктів.

Суб’єктом плати за землю є землевласник і землекористувач, у тому числі й орендар.

Розмір податку на землю не залежить від результатів господарської діяльності землекористувачів і власників землі.

Розмір земельного податку залежить від виду цільового призначення земельної ділянки.

Закон України “ Про плату за землю ” передбачає різноманітні методики, котрі покладено в основу визначення розміру ставки земельного податку з земельних ділянок різного цільового призначення, оскільки різні види діяльності на земельні ділянки утворюють різні умови для створення обліку капіталу.

Законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки це є ставкою податку.

Згідно зі статтею 6 ЗУ “Про оплату за землю ” ставка земельного податку з 1 га с/г угідь встановлюється у відсотках від грошової оцінки в наступних розмірах:

- для ріллі, сінокосів та пасовищ - 0,1 ;
- для багаторічних насаджень - 0,03.

За цим принципом справляється податок на землю з с/г угідь, котрі використовуються за цільовим призначенням, незалежно від того, до котрої категорії земель вони відносяться.

Ставка земельного податку на землі населених пунктів встановлюється в розмірі 1% від їх грошової оцінки, за винятком населених пунктів, котрі відносяться до курортних. Це землі Південного, Західного та Південно - східного узбережжя Криму, де ставка податку встановлена відповідно: 3,0; 2,5; 2,2 %, і Чорноморського узбережжя Херсонської, Одеської і Миколаївської областей – 2,0 %, У передгірських і гірських районах Львівської, Закарпатської, Чернівецької і Івано-Франківської областей - 2,3 %.

Якщо грошова оцінка земель населеного пункту не визначена, тоді середня ставка земельного податку залежать від щільності населення.

Розрахунок розміру орендної плати і нормативної грошової оцінки земельної ділянки приведений в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1

Розмір орендної плати і розрахунок нормативної грошової оцінки

№ п/п	показник	одиниці виміру	значення показників
1	Площа земельної ділянки	м. кв.	2280
	в. т. ч за угіддями:	м. кв.	-
	під сіножатями	м. кв.	2280
2	Витрати на облаштування території	грн/ м. кв.	15,15
3	Базова вартість 1м.кв.	грн/ м. кв.	30,25
4	Економіко-планувальна зона		Шоста
5	Значення коефіцієнта КМ2		1,32

продовження таблиці 4.1

6	Вартість 1 м.кв. в межах зони	грн/м. кв.	39,45
7	Функціональне використання		комерційне
8	Коефіцієнт функціонального використання КФ		2,50
9	В зоні пішохідної доступності до громадського центру	коефіцієнт	1,15
10	В зоні пішохідної доступності до зон пасажирського транспорту	Коефіцієнт	1,10
11	Нормативна грошова оцінка 1 м. кв. земельної ділянки	грн/ м. кв.	119,20
12	Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки	грн	272 244,80
13	Величина орендної плати (3%)	грн	8 167,32

Отже, величина орендної плати за земельну ділянку для комерційного використання на території селища Бориня складає 8 167, 32 грн. за рік, тобто 3 % від загальної нормативної грошової оцінки.

6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Вступ.

Сільськогосподарська діяльність суспільства, спрямована на вирощування необхідної кількості екологічно чистих продуктів харчування, супроводжується руйнівним впливом на основні екологічні чинники довкілля: землю, воду, повітря, природні фіто- і зооценози, Природні екологічні системи здатні до самоочищення, вони мають певну буферність стосовно побічних включень і несприятливих впливів на навколишнє середовище. Але буферність не є безмежною, вона діє лише у певних, обмежених рамках, має обмежену ємність. Штучне насичення довкілля шкідливими для природної екосистеми речовинами в кількості, яка перевищує її буферну здатність до очищення, руйнування динамічної рівноваги, що встановилися в процесі еволюції Землі, сприяє погіршенню довкілля, руйнування природних ресурсів. Отож технології вирощування сільськогосподарських культур, які включають в себе обробіток ґрунту, використання неорганічних добрив, хімічних засобів боротьби з шкідниками і хворобами і т.д., повинні опрацьовуватись з глибоким знанням справи, науково обґрунтовано, щоб зберегти життєве середовище екологічно чистим, придатним для життєдіяльності людини.

Земля – єдина універсальна умова життя, комора мінерально-сировинних ресурсів, природна основа виробництва, а в сільському господарстві – основний його засіб. Як продукт природи і природне тіло без залучення до виробництва вона мертва, безплідна.

Всі природні компоненти ландшафтної сфери, а саме рельєф, гірські породи, води, ґрунти, рослинний і тваринний світ знаходяться у внутрішньому взаємозв'язку і розвитку, як одне ціле вони вивчаються самостійною галуззю фізичної географії – ландшафтознавством. Всі природні компоненти ландшафтної сфери несуть слід антропогенної діяльності.

Враховуючи значне перетворення ландшафтів нашої країни, останнім часом все більше увага приділяється визначенню рівня антропогенної

перетвореності ландшафтів, плануються і розробляються заходи по перетворенню їх в природній стан.

Найбільших змін ландшафти зазнали під впливом меліорації земель, тому оцінка структурних змін в ландшафтах під впливом меліоративних заходів повинна включати характеристику і аналіз ступеня диференціації і змінюваності, розчленованості і строкатості, ступінь якісної диференціації ландшафту характеризують контрастністю. Ряд вчених для такої характеристики пропонує використовувати шкалу контрастності ґрунтів, об'єднання їх в агрогрупи.

Крім того, доцільно розрахувати коефіцієнт неоднорідності ґрунтового ареалу, ранжуючи компоненти за показниками ступеня перетворення, визначаючи загальний індекс антропогенного перетворення. Оцінка структурних змін в ландшафтах під впливом меліоративних заходів повинна починатись з розрахунку показників характеристик елементарних ґрунтових ареалів, тобто агрогруп ґрунтів, типів земель, сільськогосподарських земель. Розробка землевпорядних схем, впровадження їх через комплекс проектів призводить до глибоких змін природних і сільськогосподарських ландшафтів. В даний час відсутні зведені наукові роботи та методичні рекомендації по складанню ландшафтно-екологічної документації, тому можна запропонувати такі вихідні положення прикладного аналізу ландшафтно-неоднорідності земельного фонду при землевпорядкуванні:

- 1) в сільськогосподарській практиці важливо врахувати основну умову ландшафтно-екологічного підходу – збалансоване співвідношення між використанням, збереженням і покращенням конкретного виду ґрунтів при оптимальному використанні потенційних можливостей самих ландшафтів;
- 2) в конкретному районі необхідно ув'язувати спеціалізацію, агротехніку, різні види сільськогосподарських меліорацій з особливостями прояву ландшафтно-неоднорідності, стійкості їх змін в протіканні геохімічних і біофізичних процесів;

- 3) створені ландшафти функціонують і розвиваються у відповідності з природними закономірностями;
- 4) природні ландшафти і сільськогосподарське виробництво взаємозв'язані і являють собою єдину ландшафтно-сільськогосподарську систему;
- 5) при інтенсивному сільськогосподарському використанні земельного фонду, коли рівновага в ландшафті підтримується штучно. Особливо важливі: розробка і здійснення на практиці заходів, спрямованих на попередження можливих негативних наслідків використання земель;
- 6) аналіз ландшафтно-неоднорідності земельного фонду необхідно розглядати як багатофункціональний процес.

Аналізуючи природні умови для потреб землевпорядкування, поряд з впливом антропогенних факторів необхідно враховувати і природні тенденції розвитку ландшафтів, можливість прояву несприятливих природних процесів для сільського господарства (заболочення, засолення). Рациональним можна рахувати такий вплив, при якому забезпечується правильний ресурсообіг, розширення відтворення природних ресурсів, ландшафтів.

6.1 Аналіз екологічного стану господарства.

6.1.1 Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів .

Землі смт. Бориня розташовані в північно-західній частині Львівської області, центральній частині Турківського району на віддалі 136 км від обласного центру м. Львів.

За матеріалами економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році територія сільської ради відноситься до п'ятого земельнооціночного району.

Для міської ради характерна порівняно не значна строкатість ґрунтового покриву, обумовлена відносно однотипними природними факторами.

Територія селищної ради віднесена до другого центрального агрокліматичного району. Цей район характеризується наступними показниками: середньомісячна температура коливається в межах від $-5,4^{\circ}$

(січень)до 19° (липень), середньорічна температура +7° Абсолютний максимум температури повітря +37°, абсолютний мінімум –32°.

Середній із абсолютних мінімумів становить – 25°C.

Сума температур понад +10° становить 2620°. Тривалість періоду з середньодобовими температурами понад 5° становить 205 діб, понад 10° – 165 днів. Дата переходу температури через +5°C припадає весною на 7-8 квітня, восени – 28-29 жовтня.

Середня кількість атмосферних опадів за рік становить за багаторічними даними 544 мм, з випаданням їх з квітня по жовтень 400 мм, з листопада по березень - 144 мм, середньомісячна кількість опадів становить 45,8 мм, найбільше опадів випадає в літні місяці (червень, липень – 72-74 мм).

Для даного району характерні несприятливі північно-східні та північні вітри, які обумовлюють найбільш низькі температури. Південно-західні і південні вітри зимового періоду часто приносять відлиги.

Абсолютні відмітки центральної частини регіону розчленованої лесової височини досягають 360-382 м, на території сільської ради, оскільки він знаходиться майже в крайній південній частині даного геоморфологічного району досягають 319,9 м на д рівнем моря (крайня західна частина землекористування). Для даного району характерні високі вододільні гряди, що надає місцевості виразної вузькохвилястості.

У зв'язку з розчленованістю рельєфу балками і неоднаковою геологічною будовою, умови зволоження території різноманітні. Глибина залягання ґрунтових вод на землях сільської ради коливається від одного до 30 метрів.

Під впливом різноманітних факторів ґрунтоутворення на території сільської ради сформувались різні за генезисом ґрунти.

Ґрунтовий покрив представлений ясно-сірими, сірими та темно-сірими опідзоленими ґрунтами.

На незначних площах залягають їх глеюваті і глейові відміни. По днищах балок наміті лучні та лучно-болотні ґрунти.

Приймаючи до уваги різноманітність механічного складу ґрунтоутворюючих і підстилаючих порід, ґрунтові види розділені на менші таксономічні одиниці – різновидності та розряди.

Після остаточної камеральної обробки з урахуванням лабораторних аналізів, номенклатурний список представлений 28-ма ґрунтовими відмінами і 1-ю відміною не ґрунтових утворень.

В минулому майже вся територія сільської ради була вкрита дубово-грабовими лісами, особливо на високих елементах рельєфу, про що свідчать поширені тут опідзолені сірі лісові ґрунти та значні лісові масиви, що і до нині збереглися на території.

За флористичним районуванням описана місцевість віднесена до Карпатсько-Північно-Балканської провінції, а в межах України до ботаніко-географічного району – Правобережний лісостеп.

6.1.2. Водні ресурси господарства, їх стан та охорона.

Вода – один із найважливіших екологічних чинників, без якого життя неможливе.

Для забезпечення населення якісною водою, придатною для пиття і господарських потреб та попередження забруднення джерел поверхневих і підземних вод, законодавством України встановлені санітарно-захисні зони.

З цією ж метою встановлені санітарно-захисні зони навколо кладовищ. В даному земельному масиві не видержано санітарних зон між населеним пунктом і господарськими дворами, оскільки територія села вже сформована.

З метою створення та підтримання сприятливого водного режиму, поліпшення санітарного стану річок і водоймищ, охорони від замулювання продуктами ерозії ґрунтів від забруднення, а також запобігання інших шкідливих дій на території господарства встановлені природоохоронні зони і прибережні смуги малих річок, водоймищ, каналів, тощо.

Прибережні смуги встановлені для річки Дністер - 100м та невеликого струмка який протікає на території сільської ради шириною 20 м. Також біля меліоративних каналів було відведено з ріллі 9.3 га.

В межах водоохоронних зон заборонено:

- застосування авіації з метою внесення отрутохімікатів для боротьби з шкідниками;
- будівництво сховищ для зберігання мінеральних добрив і пестицидів;
- використання пестицидів, на які не встановлено гранично допустимі концентрації;
- будівництво тваринницьких комплексів без забезпечення підвищеної очистки стічних вод.

В межах прибережних смуг забороняється:

- систематичне розорювання ріллі, сінокосів, пасовищ;
- застосування отрутохімікатів;
- випас худоби та організація літніх таборів для худоби;
- оранка, дискування, фрезування землі на відстані ближче 3 метрів від бровки русла.

На території охоронних зон та прибережних смуг необхідно:

- 1) суворо дотримуватись вимог щодо першочергового впровадження комплексу протиерозійних заходів, особливо по залуженню та створенню прируслових насаджень;
- 2) забезпечувати запобігання доступу забруднених стічних вод з території виробничих центрів, господарських дворів в русла річок, струмків;
- 3) поліпшувати захисні функції трав'янистою та деревно-чагарникової рослинності ґрунтозахисного і водоохоронного значення.

6.1.3 Охорона атмосферного повітря

Третім найважливішим екологічним чинником, який потребує охорони та систематичного контролю за його станом, є атмосферне повітря. Найбільшими джерелами забруднення у сільськогосподарських підприємствах найчастіше зустрічаються такі: викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві, викиди промислових та побутових підприємств – котелень, цехів з переробки сільськогосподарської продукції, випаровування в повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм,

зокрема при несвоєчасній очистці приміщення та неправильному зберіганню гною, випаровування нафтопродуктів при неправильному їх зберіганні та використанні, втратах на машинних дворах, у майстернях, сховищах пального і мастил, накопичення у тваринницьких приміщеннях аміаку, вуглекислого газу та шкідливих мікроорганізмів при відсутності належної вентиляції.

6.1.4 Стан охорони і примноження флори і фауни

Рослинний і тваринний світ є важливим біотичним чинником впливу на екологічні системи довкілля. Екологічна ситуація як у в державі, так і в районі, незважаючи що більшість великих промислових підприємств на даний час не є основними забруднювачами довкілля, все-таки непомітно погіршується. Особливе занепокоєння в сільській раді яке в певній мірі має відношення до рослинного та тваринного світу, викликають водойми які перетворюються у стічні канали, втрачають свою водність і геометричні параметри, а (сільські ставки) стають вогнищем антисанітарії.

Практично “стихійним лихом “ яке охоплює не лише населені пункти сільської ради, але і саме господарство яке розташовується в даному регіоні – є утворення диких сміттєзвалищ, що в свою чергу погіршує умови існування тваринного світу, приводить до загибелі рослинної флори .

Зусилля уряду та органів місцевої влади є недостатнім для вирішення нагальних екологічних проблем які склалися в даній сільській раді та і взагалі в районі в першу чергу з причин недостатнього фінансування екологічних програм та заходів які є наміченими в даному господарстві. Водночас зарубіжний та й власний досвід свідчить про те, що певні екологічні проблеми можна вирішити і реалізувати за участю громадськості, місцевих громад, за підтримки влади, підприємців, фінансових та комерційних структур, цільових фондів тощо.

Надзвичайно великий вплив на екологічну ситуацію у сільській раді, стан охорони і примноження флори і фауни справляє комплекс агротехнічних робіт, які проводяться в ПОП “Дружба”.

Отже, для того, щоб не забруднювати навколишнє середовище, сприяти охороні природи та примноженню флори та фауни у даному господарстві та і взагалі по всій території сільської ради, потрібно:

1. Правильно та грамотно вести комплекс агротехнічних заходів.
2. Сприяти збереженню та примноженню птахів та інших тварин, що існують у природному ареалі на території господарства.
3. Проводити різного виду економічні програми, зокрема пропаганди природоохоронних знань, серед працівників господарства, залучення до екологічної освіти широких верств населення, особливо молоді, школярів.
4. Створювати заказники та заповідники невеликих площ з метою охорони рідкісних та зникаючих рослин та тварин.

6.2 Висновки та пропозиції

Екологічна ситуація у смт. Бориня Львівської області відображена не у найкращому вигляді. Зокрема слід звернути увагу на халатне відношення до природоохоронних робіт, нераціональному використанні природних ресурсів – ґрунту, води, повітря, рослинних і тваринних ресурсів, природних копалин, що в свою чергу приводить до забруднення навколишнього середовища, погіршення стану охорони рослинного та тваринного світу, тобто – це все приводить до зниження економічного та екологічного рівня господарства.

Для виправлення складної економічної та екологічної ситуації, потрібно більш компетентніше віднестися до проведення природоохоронних робіт, які в свою чергу характеризували б найкращу економічну та екологічну ситуацію в господарстві.

7. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

Відповідно до Закону "Про охорону праці" у кожному структурному підрозділі і на робочому місці повинні бути створені умови праці, що відповідають існуючим нормативним актам, а також додержання прав працівників гарантованих законодавством про охорону праці. Для цієї мети власник повинен забезпечити функціонування системи управління охороною праці. Адже виробничий травматизм та захворюваність завдають великих збитків.

Система управління охороною праці включає:

- створення відповідних служб і призначення посадових робіт, затвердження інструкцій про їх обов'язки, права та відповідальність за виконання покладених функцій;
- розроблення разом з профспілкою і реалізація комплексних заходів щодо охорони праці, впровадження прогресивних технологій, досягнення науки і техніки, засобів автоматизації та механізації виробництва та позитивного досвіду з охорони праці;
- усунення причин, що призводять до нещасних випадків, професійних захворювань і виконання профспілкових заходів, визначення комісіями при розслідуванні цих причин;
- дослідження умов праці, атестації робочих місць та їх відповідність нормативним актам;
- розроблення і затвердження положення, інструкції, інших нормативних актів про охорону праці, що діють на підприємствах, та встановлення правил виконання робіт і поведінки працюючих на території підприємства, у виробничих приміщеннях та на робочих місцях відповідно до існуючих, забезпечення працівників такими актами, безкоштовно;
- постійного контролю за додержанням працівників виробничих процесів, правил експлуатації машин, механізмів, обладнання і інших засобів виробництва, використання засобів індивідуального захисту, виконання

робіт згідно з існуючими вимогами охорони праці пропаганди небезпечних методів праці.

Проведення такої роботи на території сільської ради можливе при впровадженні у господарствах усіх форм власності, системи управління охороною праці та організація навчання здійснюється відповідно до ГОСТ 12.0.004-90.

Законодавче оформлення охорони праці та техніки безпеки знайшло своє відображення у конституції України (статті 21, 35, 40, 41, 42), кодексі законів про працю України та інших нормативних документах.

Однією з умов продуктивності праці та економічної ефективності виробництва є покращення умов праці. Ця проблема безпосередньо пов'язана з санітарно-побутовим та медичним обслуговуванням працівників, організацію відпочинку та харчування і інше.

Охорона праці це система державних заходів, яка забезпечує для людей безпечні умови праці при виконанні своїх обов'язків з метою техніки безпеки та охорони здоров'я. Охорона праці та техніка безпеки на сучасному етапі розвитку знаходиться не у найкращому вигляді; зокрема слід звернути увагу на саму організацію управління службою і роботою з охорони праці, які теж мають свої недоліки проявляючись у неграмотності та незнанні деякими працівниками господарства чинних положень та статуту з охорони праці; погане проведення паспортизації умов праці на робочих місцях; не включення у комплексні плани соціального розвитку і охорони праці заходів з покращення умов праці для даної галузі; некомпетентне поновлення щорічних наказів про закріплення відповідальних за організацію роботи з охорони праці в галузевих і структурних підрозділах. Всі ці недоліки можуть призвести до виникнення надзвичайно складних ситуацій, підвищення рівня травматизму та нещасних випадків серед працівників господарства тобто погіршення умов праці безпосередньо у даній галузі сільськогосподарського виробництва. Запобігання виникненню цих надзвичайно складних ситуацій у галузях виробництва - і є головним завданням охорони праці.

Управління процесом охорони праці у господарстві повинно здійснюватися правильно та грамотно. Найбільше це проявляється при проведенні комплексу агротехнічних та агрохімічних робіт де техніка безпеки має надзвичайно велике значення. Зокрема з правильною експлуатацією комплексу агротехнічних машин та різного виду отрутохімікатів працівниками господарства. Саме у таких випадках проявляється роль служби охорони праці у виробничій діяльності колективу, зокрема відстежується видача спеціальних засобів захисту працівникам, видача спеціального харчування за шкідливі умови праці і організація громадського харчування на виробництві та в польових умовах, регулярність та ефективність медоглядів, навчання та ведення первинної документації з охорони праці.

Всі ці наведені вище заходи у СГК проводяться не у найкращому вигляді, за існуванням головної проблеми, яка приводить до складних умов праці в господарстві - це мале фінансове забезпечення всіх заходів з охорони праці, яке практично на сучасному етапі не проводиться. Ця проблема найбільше проявляється при планових затратах на придбання засобів протипожежної охорони, спеціального одягу та харчування для працівників у СГК. Надзвичайно погано проводяться роботи щодо дотримання режиму праці, відпочинку та правильного харчування працівників господарства.

Найбільш суттєві недоліки з погляду охорони праці проявляються при проведенні комплексу землевпорядних робіт в господарстві, яке теж знаходиться у дуже складному становищі; зокрема не дуже точне розміщення виробничих центрів та їх технологічність виробничих процесів з точки ведення сільськогосподарських робіт і попередження забруднення довкілля, в деяких випадках нераціональне планування полів сівозмін, розміщення польових доріг.

На сучасному етапі розвитку сільськогосподарських виробничих кооперативів надзвичайно велика увага приділяється комплексу інженерних рішень і заходів, які повинні бути спрямовані лише на створення безпечних і здорових умов праці працівників, та всіх інших зайнятих у даній галузі

сільського господарства. Сам комплекс інженерних рішень і заходів по охороні праці включає в себе такі основні положення:

1. Правильне проектування та розміщення заселених і виробничих зон (центрів, комплексів, пунктів тощо). Тобто слід зауважити, що розміщення цих виробничих зон повинно проводитись із врахуванням основних природнокліматичних умов господарства, зокрема з врахуванням рози вітрів, рельєфу і якості ґрунту, водних джерел та глибини залягання ґрунтових вод, існуючої дорожньої сітки та облаштування нових доріг. Крім цього проектними інженерними заходами повинно бути передбачено зручний зв'язок житлової зони з районним центром, виробничої зони із зовнішніми комунікаціями. У нашому випадку на території кооперативів розміщена проста система дорожньої мережі (польові дороги та дороги місцевого значення), яка з'єднує дану сільську раду як з районним центром так і з іншими виробничими підрозділами;

2. Надзвичайно велике значення при безпеці праці у СГК справляє розміщення та проектування полів сівозмін. Проектними заходами передбачено, що при проектуванні полів сівозмін потрібно враховувати, що роботи тракторів та комбайнів загального призначення допустима на ділянках з крутизною до 7-9°, на більших ухилах та полях з неправильною формою підвищується ризик небезпечних ситуацій, які приводять до погіршення охорони праці. Тому всі поля сівозмін повинні бути запроектовані лише з врахуванням цих основних вимог;

3. Також надзвичайно важливе значення на охорону праці в господарстві справляє проектування санітарно-захисних зон навколо виробничих центрів, зокрема: механізованих зернотоків, пунктів сушіння та очищення сільськогосподарської продукції, обробки волокнистих та інших сировинних матеріалів.

4. Важливим елементом забезпечення гігієни праці є правильне розміщення водних споруд для водопостачання та обслуговування працівників, службового персоналу в даному господарстві питтєвою водою. Тобто проектом

передбачено розміщувати дані водні споруди, якнайдалі від основних джерел забруднення території господарства шкідливими речовинами та створення навколо них захисних санітарних зон. Санітарно-захисна зона не може розглядатись як резервна територія підприємства, яку можна використовувати для розміщення промислових майданчиків.

Територія зони повинна бути озеленена за проектом благоустрою, який розробляється одночасно з проектом будівництва та реконструкції.

Також проектом передбачено у СГК конкретних заходів по пожежній безпеці. Зокрема забезпечення та розміщення по всій території господарств де знаходяться промислові будівлі, протипожежними засобами та створення спеціальної протипожежної команди, відповідно із спеціальною технікою.

Також слід приділити велику увагу проектним заходам по гігієні праці працівників господарств, тут повинно враховуватись: правильний водний режим та харчування, особиста гігієна працівників, ефективний медичний огляд, забезпечення медикаментами та і всіма іншими необхідними ресурсами, які мають відношення до охорони праці. На території господарств повинні бути запроектовані спеціальні пункти медичної допомоги, а також карантинний відділ у разі виникнення чи загострення небезпечної епідемічної надзвичайної ситуації.

Надзвичайно велика увага приділяється безпеці праці при польових пошукових роботах, зокрема при виконанні топографо-геодезичних робіт, які можуть проводитись на території сільської ради саме у цих випадках коли проводяться дані проектні роботи. Саме тут повинні враховуватись умови створення безпеки праці даним людям, які виконують свою роботу. В першу чергу дані працівники повинні бути забезпечені всіма необхідними засобами, а це продукти харчування, вода, протипожежні засоби, спецодяг та медикаменти. Також слід ознайомити даних людей із чинним положенням та статутом з безпеки праці при виконанні даних топографо-геодезичних робіт. Важливу роль відіграють заходи безпеки при виконанні камеральних робіт при землевпорядкуванні. Тут слід враховувати: мікроклімат робочої зони,

нормалізацію його показників, зокрема виділення шкідливих речовин в робочій зоні, виробничий шум, вібрація обладнання, захист персоналу при використанні іонізуючих випромінювань, освітлення виробничих приміщень і робочих місць, безпеку праці у фотолабораторії та при інших роботах.

Охорона праці, як залог здоров'я на сучасному етапі розвитку кооперативів знаходиться у не найкращому становищі.

Для того, щоб уникнути усіх суттєвих проблем з охороною праці в господарствах проектом передбачено провести ряд заходів, які мали б лише позитивно вплинути на підвищення рівня охорони здоров'я працюючих, зокрема:

1. Збільшення фінансового забезпечення всієї структури охорони праці, на придбання всіх необхідних матеріальних ресурсів.

2. Підвищення рівня освіченості працівників господарств із чинним положенням та законодавчо-нормативними документами, які мають відношення до безпеки праці у даній галузі.

3. Підвищення рівня контролю за дотриманням техніки безпеки при виконанні небезпечних робіт.

4. Розширення штату самої структури по охороні праці.

Всі вищенаведені заходи, які передбачаються даним дипломним проектом мали б лише покращити умови охорони праці та підвищити рівень охорони здоров'я всіх працівників господарств.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Формування сучасного аграрного сектору України вимагає докорінної перебудови земельних відносин. Формування основ земельної реформи беруть початок з Постанови Верховної Ради України від 18. 12. 1990 року “Про земельну реформу”.

Чинний Земельний кодекс України на законодавчому рівні закріпив приватну, комунальну і державну форму власності на землю, забезпечив рівні права власності на землю юридичних осіб, громадян, територіальних громад і держави, що забезпечило можливість переходу до ринкових відносин в аграрній галузі.

Для того, щоб на практиці проходили земельні перетворення треба запровадити платний характер щодо використання землі, а також створити економічний механізм врегулювання земельних відносин, одним із важливих елементів якого є оцінка землі.

Тому вибір теми даного дослідження був сконцентрований на застосуванні грошової оцінки земельних ділянок на території смт. Бориня Львівської області.

При розробці дипломного дослідження проведено аналіз існуючого стану використання земель на території селища Бориня, за даними земельного кадастру проведена грошова оцінка земель даного населеного пункту площею 617,52 га, яка склала - 20 897 246 гривень.

Також, згідно Нової методики, проведено нормативну грошову оцінку земельної ділянки водного фонду для рибогосподарських потреб на території Боринської ТГ Самбірського району Львівської області (Кадастровий номер 4625555300:05:000:0003, площею-1,2500 га, становить - 26 155,58 грн., в розрахунку 2,09 грн. за кв. м.)

Також розрахована величина орендної плати за земельну ділянку для комерційного використання на території селища Бориня, яка склала - 8 167,32

гривні за рік, тобто 3 % від нормативної грошової оцінки відповідної земельної ділянки.

Здійснена грошова оцінка земель населених пунктів створила можливість органам державної влади і місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними підходами управління розвитком даних територій, реалізувати свої регулятивні повноваження на основі створення економічних стимулів і умов ефективного використання земель, створити необхідний фундамент формування економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за користування земельними ділянками.

Значна увага в даному дослідженні приділялась охороні довкілля, а також охороні праці і захисту населення

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Конституція України //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.3-30.
2. Земельний кодекс України. №2768-III від 25 жовтня 2001 року
3. “Про плату за землю” Закон України. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.197-
4. “Про основи містобудування”. Закон України Відомості Верховної Ради України, № 52, 29.12.92.
5. “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Указ Президента України від 19 січня 1999 року № 32/99
6. "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 р. №1050
7. “Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення ”, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах 8 липня 1999 року № 72.//Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с
8. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)” Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.385-391.
9. "Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та і населених пунктів", затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування й архітектури, Міністерства сільського господарства і

продовольства України, Української академії аграрних наук 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150 з урахуванням змін і доповнень до розділу 3 цього Порядку, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук 15 квітня 1997 року № 46/131/63/32 і зареєстрованим Міністерством юстиції України 29 жовтня 1997 року № 511/2315. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.391-432.

10. Порядок проведення індексації грошової оцінки Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783.
11. «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок» затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147
Інтернет-ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua>.
12. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525//Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.432-436
13. “Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення крім земель населених пунктів” затвердженим Наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу, Держводгоспу і УААН від 29 серпня 1997 року № 86/19/148/86/76/88. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с. 436-468.. "Норми професійної діяльності оцінювача" затверджені радою УТО від 11.04.95 р. протокол № 7.

- 14.Бринзя З.Ф. Еколого-економічні проблеми використання земельних ресурсів Західного регіону України. - Тернопіль: Збруч, 1996.-186с
- 15.Гнаткович Д.Й. Земельный кадастр. Экономика землепользования- Львов: Выстая школа 1986
- 16.Гнаткович Д.І., Ступень М.Г. Земельний кадастр населених пунктів. Львів. Слово Руху, 1999.-189с.
- 17.Гуцуляк Ю. Г. Еколого-ландшафтна та економічна типологія земель в Україні : монографія / Ю. Г. Гуцуляк. – : Прут, 2009. – 180 с.
- 18.Гуцуляк Ю. Г. Сучасні форми землекористування та покращення природно-ресурсного потенціалу сільських територій / Ю. Г. Гуцуляк Агросвіт. – 2009. – № 22. – С. 13-18.
- 19.Драпіковський П.І, Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.-К.,1998.- 113с.
- 20.Магазинщиков Т. П. Земельный кадастр.- Львів: Світ, 1991
- 21.Кириленко І. Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І. Г. Кириленко // Трансформація земельних відносин до ринкових умов. – К., 2009. – С. 46-49.
- 22.
- 23.Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки / Під ред.. Гнатковича Д. І.- Львів 1996
- 24.Д. Фрідман, Н. Ордуей "Аналіз і оцінка нерухомості, що приносить прибуток", М., Дело ЛТД, 1995 р.
- 25.Стуков С.А. Економічний аналіз і ринок. - Бухгалтерський облік, 1991, № 3, с.28.
- 26."Практичний посібник по експертній оцінці підприємств" Лебідь Н.П., Мендрул А.Г.
- 27."Фінансування інвестицій у нерухомість" Тарасевич Е.И.
- 28.Харрісон Генрі С. Оцінка нерухомості. Переклад з англ. - М., РІО Мособлупроліграфвидав, 1994 .

29. Економічна оцінка міських земель: моделювання, методи розрахунку. Серія "Науково-методичні матеріали". Вип. 3., Санкт-Петербург, 1991.
30. Вісник УКРелс, щомісячне видання проекту приватизації земель несільськогосподарського призначення підприємствами України.
31. Основы оценочной деятельности // Риполь-Сарагоси Ф. М. Приор. 2001 240с
32. Менеджер по ипотечным операциям / Смирнов В.-М. Аудитор. 2000. 120с.
33. Горемыкин В. Экономика недвижимости. Уч. Пос. -М. Филинь. 1999, 0592с.
34. Коростыльов С. Основы теории и практики оценки недвижимости. -М. "Русская деловая литература". 1998, 224с.
35. Третьяк А. Основы теорії землеустроєзнавства / А. Третьяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 25-30.
36. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посібник / Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін.; за гол. ред. Ступеня М.Г., - Львів: "Новий світ - 2010", 2003.
37. Оцінка землі.: Навчальний посібник. М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та інші. За ред. М.Г. Ступеня.- Львів: "Новий світ" 2014-420с.