

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
Факультет землевпорядкування та туризму
Кафедра земельного кадастру

Пояснювальна записка

до дипломної роботи

ОС «Магістр»

на тему: **«ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРУ ПРИ РАЦІОНАЛЬНОМУ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ
ЛЮБОМЛЬСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

Виконав: студент 6 курсу, групи ЗВ-61

Спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій»

Малиновський Олег-Юрій Ігорович

Керівник: к. е. н., доцент Радомський С. С.

Рецензент: _____

Дубляни 2022

Завдання

УДК 332.3 (477)

«Перспективи вдосконалення земельного кадастру при раціональному використанні земель Любомильського району Волинської області.» – Маліновський О.-Ю. І. Кафедра земельного кадастру. Дипломна робота. – Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2022 року.

83 сторінки текстової частини, 46 джерел використаної літератури, 16 рисунків, 17 таблиця.

У магістерському дослідженні вказано методика наукової роботи, розглянуто суть земельної реформи, роль земельного кадастру і нормативно-правову базу в реалізації даної реформи. Здійснено аналіз сучасного стану використання земельного фонду і функціонування земельного ринку, на основі даних земельного кадастру запропоновані пропозиції щодо покращення використання і охорони земельних ресурсів на території об'єкту дослідження.

Також опрацьовані розділи з охорони навколишнього середовища охорони і праці на території Любомльського району Волинської області.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІНІ ЗАСАДИ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ І ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО ДАНИХ	8
1.1. Оновні засади ведення земельного кадастру у період реформування земельних відносин.....	8
1.2. Нормативно-методична база державного земельного кадастру України.....	12
1.3. Місце ДЗК у здійсненні земельної реформи	14
1.4. Методологія наукового дослідження використання земельних угідь Любомльського району.....	17
2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У ЛЮБОМЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ.....	19
2.1. Характеристика природних умов і ресурсів Любомльського району.....	19
2.2. Характеристика існуючого стану використання земель Любомльського району Волинської області	23
2.3. Якісний стан земельних ресурсів Любомльського району.....	30
2.4. Стан ринку земель та оренди на території адміністративного району.....	32
3. ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРИ РАЦІОНАЛЬНОМУ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.....	39
3.1. Заходи з раціонального використання сільськогосподарських угідь.....	39
3.2. Рекомендації щодо захисту ґрунтів від водної ерозії	45
3.3. Напрямки покращення функціонування земельного ринку.....	50
3.4. Експертна грошова оцінка земельної ділянки.....	54
4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.....	63
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	68
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	73
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	76
ДОДАТКИ.....	80

ВСТУП

Актуальність теми. Земельна кадастрова діяльність - це найважливіший інструмент державного управління земельним ресурсами, яка забезпечує прийняття науково-обґрунтованих рішень в сфері організації раціонального використання й охорони земельних ресурсів. Роль державного земельного кадастру, як інструмент державного управління, особливо зросла в умовах здійснення земельної реформи.

Нормативно-правова та технологічна база земельного кадастру дає змогу проведення державної політики органів державної влади і органів місцевого самоврядування, зацікавлених фізичних, юридичних осіб під час здійснення ринкових відносин, шляхом забезпечення діяльності земельного ринку на основі збалансованого розвитку і задоволення фінансових інтересів громад, а також визначення режиму оподаткування. Органи місцевого самоврядування реалізують політику розвитку відповідних населених пунктів на основі плати за земельні ділянки. Плата за землю, яка складається у процесі розпорядження, володіння і користування землею, взаємообумовлена й взаємозалежна з її ціною, котра в нашій державі виражається нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок населених пунктів.

У розвиток практичного і теоретичного застосування даних земельного кадастру значний вклад був внесений такими відомі вченими-землевпорядниками: Третьяком А.М., Лесечком М.Д., Ступенем М.Г., Гнаткович Д.І., Сохнич А.Я., Казьміром П.Г., Гульком Р.Й., Горлачуком В.В. та ін. Наукові напрацювання цих вчених охоплюють також організацію ефективного та раціонального використання земельних ресурсів в період здійснення земельної реформи.

Мета і завдання магістерського дослідження. Метою даної роботи є вивчення теоретичних основ ведення державного земельного кадастру й використання його даних, для забезпечення раціонального і ефективного використання земельних ресурсів в період реформування земельних відносин в Любомльському районі волинської області.

Під час написання магістерського дослідження були виконані наступні завдання, а саме було:

- ознайомлено з напрямками земельної реформи та визначено роль земельно-кадастрової діяльності у реформуванні земельних відносин;
- охарактеризовані теоретико-методологічні основи при раціональному використанні земельних ділянок;
- розкрито методологічну та методичну базу наукового дослідження;
- проаналізовано стан земельної реформи у досліджуваному регіоні;
- розглянуто існуючий стан формування земельного ринку;
- розроблено пропозиції відносно забезпечення раціонального і ефективного використання земель Любомльщини, запропоновано шляхи удосконалення земельного ринку, проведено експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- опрацьовано розділи з охорони довкілля і охорони праці.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси Любомльщини та земельні відносини, які склались у процесі проведення земельної реформи.

Предмет дослідження. Це методи й способи застосування даних земельного кадастру для створення розвинутого ринку земель на території Любомльського району.

Відповідно до статті 195 Земельного кодексу України, земельний кадастр спрямований на забезпечення ефективного та раціонального використання земель, завдання якого полягають в тому, щоб:

- а) забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосувати єдину систему просторових координат і систему ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадити єдину систему земельно-кадастрової інформації і її достовірність.

Методи дослідження. Щоб досягти поставленої мети в даному дослідженні, було використані наступні теоретичні методи:

- розкрито методологічні основи даної наукової роботи;
- даний аналіз стану земельної реформи в адміністративному районі;
- надано характеристику стану створеного ринку земельних ділянок;
- надано пропозиції відносно шляхів удосконалення земельного ринку;
- здійснення експертної грошової оцінки земельної ділянки на території досліджуваного району;
- розгляд теоретичних напрямків охорони довкілля і охорони праці.

Методика дослідження. Методологічна база даної роботи складається з нормативно правових відомостей та документів державного рівня, котрі створені для регулювання ринкової економіки в галузі землевпорядного виробництва.

При написанні магістерської роботи були використані дані щодо напрямів і стану використання земельного фонду, проаналізовано економічні показники, котрі мають вплив на народне господарство регіону, використано інформацію з нормативно-технічних, довідкових матеріалів, які були видані під час проходження переддипломної практики.

Наукова новизна дослідження полягає у:

- відображенні науково обґрунтованого використання даних земельного кадастру ;
- дослідженні внеску земельної реформи у стан використання земельних ресурсів Любомльщини;
- створенні і удосконаленні заходів відносно раціонального та ефективного застосування земельних ресурсів;
- знаходженні нових перспективних методів удосконалення ринку земельних ділянок .

Особистий внесок дипломника. У результаті виконання магістерської роботи з ведення Державного земельного кадастру на території Любомльського району, були обґрунтовані авторські пропозиції відносно використання даних ефективного та раціонального використання земельних ресурсів регіону.

1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО ДАНИХ

1.1. Основні засади ведення земельного кадастру в період реформування земельних відносин

Під час реформування земельних відносин, що супроводжувалося швидким зростанням землекористувачів та землевласників, формуванням сучасного ринку землі важливого значення набуває питання контролю за цільовим використанням земель в новостворених економічних умовах, вдосконалення систем обліку та накладення податків на земельні ділянки, надання достовірної інформації щодо суб'єктів земельних відносин органам виконавчої та місцевої влади. До реформування земельних відносин кадастром називали книгу, у яку вносилися відомості про предмет оподаткування. Сьогодні поняття державний земельний кадастр набуло значно ширшого значення.

У ст. 193 ЗКУ від 01.01.2013 р. визначено, що державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані у межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами.

Метою земельного кадастру є забезпечити достовірною і правдивою інформацією органи державної влади та органи місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб при наступних ситуаціях: регулюванні земельних відносин, управлінні природними земельними ресурсами; організації охорони земель, раціональному використанні земель, веденні землеустрою, проведенні земельної оцінки, веденні, а також формуванні містобудівного кадастру, інших кадастрів природних ресурсів, здійсненні плати за землю.

Земельний кодекс України передбачає такі основні завдання державного земельного кадастру, як:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;

б) застосування єдиної системи просторових координат, а також системи ідентифікації земельних ділянок;

в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Відповідно до ст. 196 ЗК України, державний земельний кадастр включає:

- а) кадастрове зонування;
- б) кадастрові зйомки;
- в) бонітування ґрунтів;
- г) економічну оцінку земель;
- г) грошову оцінку земельних ділянок;
- д) державну реєстрацію земельних ділянок;
- е) облік кількості і якості земель

Під кадастровим зонуванням розуміють встановлення меж кадастрових кварталів та зон. Зонування включає у себе, також встановлення:

- обмежень щодо цільового використання земель;
- меж оціночних зон та районів;
- кадастрових номерів.

Кадастрові зйомки - це сукупність робіт метою виконання яких є встановлення, погодження (з суміжними власниками та землекористувачами), відновлення меж земельної або виготовлення кадастрових планів.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями, які мають сталий характер і суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Об'єктом бонітування є ґрунт. Оцінка ведеться за 100 бальною шкалою.

Під економічною оцінкою земель розуміють оцінку землі, як природного ресурсу, засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та

дохідність з одиниці площі. Дані економічної оцінки складають основу грошової оцінки земель.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі і поділяється на нормативну та експертну, відповідно до призначення та порядку проведення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок застосовується при визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництв, розміру земельного податку, економічного раціонального стимулювання використання та охорони земель тощо.

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовується лише експертна грошова оцінка.

Згідно ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку

Зі ст. 203 ЗКУ облік земель поділяється на:

- кількісний;
- якісний.

Облік кількості земель - зображення у документах, а також відомостях даних, які дають характеристику кожній земельній ділянці, розподіл земель за власниками, землекористувачами та землі за площею і складом земельних угідь.

Облік якості земель - зображення у документах, відомостях даних, що дають характеристику земельним угіддям за набутими та природними властивостями, які впливають на їх економічну цінність та продуктивність, а також за рівнем техногенного забруднення ґрунту.

На сьогоднішні час важливе значення займає система даних реєстрації земельних ділянок у зв'язку із проведенням земельно-правових угод. Це має важливе значення, оскільки під час купівлі-продажу об'єктів нерухомості, продається- купується і право власності на земельну ділянку на якій розміщене дане нерухоме майно.

Державна політика в галузі системи земельних відносин здійснюється на основі функціонування ринку нерухомості та землі, тобто земельного кадастру. Для цього головною необхідністю є єдина автоматизована система, спрямована на ведення земельного державного кадастру, що буде спрямована на збір та формування бази інформації.

Наслідком введення земельної реформи є зміна порядку набуття права власності на земельну ділянку. Дана процедура здійснюється відповідно від таких документів:

- ст. 15 ЗКУ « Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.01.2013 р.;
- Постанови КМУ «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17.10.2013 р.;

Адміністративні послуги з реєстрації ділянки землі такі, як: надання витягів із ДЗК, надання інформації про об'єкти кадастру землі виконуватимуться територіальними органами Держгеокадастру. Реєстрацією земельних ділянок, тобто, присвоєнням кадастрового номера , внесенням змін до державного реєстру займаються державні кадастрові реєстратори.

Від 01.01. 2013 р. згідно із ЗКУ « Про державний земельний кадастр» припинена видача державних актів як документу, який посвідчує право власності, проте акти одержані до 2013 р. не втрачають дійсності.

Однією із важливих наслідків земельної реформи стало доступне вільне використання громадянами публічної кадастрової карти у он-лайн режимі [\[16\]](#).

Автоматизована публічна кадастрова карта створювалась з метою:

- відображення в комплексі цифрових, картографічних даних ДЗК;
- здійснення оперативного одержання земельно-кадастрової інформації для управління земельними ресурсами;
- скорочення термінів, зниження трудових витрат на складання та оформлення земельно-кадастрових документів і підвищення якості їх виконання;

- підвищення рівня праці інженерно-технічних працівників із землепорядного виробництва [44].

Можна зробити висновок, що до введення земельної реформи єдиного земельного державного кадастру не існувало, інформація про земельні ділянки була прихована, що було причиною корупції та земельних махінацій. Саме створення публічної автоматизованої системи даних стало кроком на зустріч українському сучасному суспільству і водночас гарантією та захистом прав власності на землю громадян. Новий етап формування земельних відносин на території України почався із застосуванням новітніх комп'ютерних програм і технологій у сфері діяльності державного земельного кадастру

1.2. Нормативно-методична база державного земельного кадастру в Україні

Головним інструментом державного управління земельними ресурсами виступає державний земельний кадастр. Він є гарантією прийняття науково обґрунтованих у галузі раціонального використання земель рішень. В умовах проведення земельної реформи, запровадження оплати за земельні ділянки, включення ресурсів землі до системи ринкових відносин особливо зросло значення ДЗК.

Земельно-правовий процес у цілому стосується сутті управління земельними ресурсами, а саме землепорядкування, кадастру земель тощо. Головну роль в земельно-правовому процесі відіграє земля, як особлива цінність, головною потребою якої є особливі підходи до врегулювання земельних відносин.

Земельно-правові процесуальні відносини, за характером матеріального права поділяються:

- правонаділяючі;
- правозабезпечуючі;
- правозупиняючі;

- правоохоронні.

Правонаділяючі земельно-правові відносини контролюють порядок одержання земельних ділянок у користування і власність, визначають правоздатність і права суб'єкта на отримання земельної ділянки, порядок дій.

Тісний зв'язок встановлений між правонаділяючими та правозупиняючими відносинами. Правозупиняючі відносини (вилучення) повинні строго відповідати діючим державним гарантіям прав на земельні ділянки.

Правозабезпечуючі норми складають основу для реалізації персональних можливостей суб'єкта на використання земельної ділянки.

Завданням правоохоронних норм є збереження землі, як засобу виробництва, природного ресурсу, національної цінності та основного фактора виробництва. Правоохоронні дії виконуються шляхом контролю на державному рівні, відновленні порушених прав, моніторингу земель.

Із ст. 195 ЗКУ завданнями державного кадастру є:

- надання відомостей про всі земельні ресурси;
- застосування єдиної системи координат, а також ідентифікації земельних ділянок;
- впровадження достовірної єдиної системи інформації щодо земельного кадастру;

До складу земельного кадастру входять дані:

- реєстраційні щодо права користування землею;
- реєстрації права власності;
- договори оренди ділянки;
- бонітування ґрунтів;
- обліку якості і кількості земель;
- економічної та грошової оцінки;
- зонування території населених пунктів;
- кадастрові знімання;

- тощо. [26,с.4]

Певні вимоги ставляться до умов ведення та відомостей земельного кадастру. Він має бути об'єктивним і достовірним, виконувати покладені на нього завдання, відповідати існуючому стану земель та їх ефективному використанню.

Уніфікованими є склад та форми інформації із земельного кадастру. Затвердження займається Держгеокадастр, до його функцій також належать:

- організація картографування земельних угідь;
- обстеженні та оцінка землі;
- розробка інструкцій чи методичних рекомендацій із ведення ДЗК;
- створення звітності по різних областях.

У випадку наявності не достовірної інформації в складі земельно-кадастрової документації юридична відповідальність лягає на працівників відділів земельних ресурсів чи керівників місцевих управлінь.

Земельно-кадастрові дані враховуються при охоронні земель, плануванні використання ділянок, проведенні контролю на державному рівні у використанні та охоронні земельних ресурсів, визначенні міри відшкодування заподіяної шкоди землям, оцінці господарської діяльності, наданні, в окремих випадках вилученні земельних ділянок , примусовому припиненні , у зв'язку із нераціональним використанням земельної ділянки, права на неї, а також проведенні землеустрою.

Обов'язки та права суб'єктів земельних відносин формують підгрунття регулювання самих земельних відносин. Двоякі законодавчі акти про землю водночас визначають конкретні обов'язки та права і встановлюють порядок досягнення цих обов'язків та прав або визначають здійснення матеріальних прав у процесуальному порядку.

1.3. Місце Державного земельного кадастру у здійсненні земельної реформи

У ході земельної реформи стались значні зміни у формуванні земельних

відносин, розподілу землі між різними соціальними шарами населення. Ліквідована державна монополія на землі, юридичні особи і громадяни стали власниками земельних ділянок, а також можуть самостійно здійснювати операції з землею. Землю віднесли до нерухомості, що вимагає вирішення питання координації земельного кадастру із реєстрацією прав на нерухомість. На відміну від сучасної уніфікованої системи земельного законодавства, правове поле, що регулює земельні відносини, характеризується різноманітністю земельних прав, змінюється обсяг повноважень щодо розпорядження землею, воно неоднорідне по різних регіонах. Проте сформований до земельної реформи порядок ведення державного земельного кадастру не був пристосований до змін, що відбулися, тому його покращення стало необхідною умовою формування, а саме подальшого сталого функціонування ринкової економіки. [1, с. 9].

Основним завданням поземельної реформи було створення системи у якій чітко відображатимуться дані та відомості ДЗК, що надало б змогу забезпечувати інформацією органи місцевого самоврядування, державної влади, підприємства, організації, зацікавлені установи та громадян, таким чином регулюючи відносини на земельному ринку, використання земель, охорону земельних угідь, встановлювати контроль за використанням та охороною земельного фонду.

Державний земельний кадастр відіграє важливу роль у реформуванні земельних відносин як інформаційна база для раціонального управління земельними ресурсами, землеустрою, ведення системи реєстрації, підтримки податкової політики країни, розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю. ДЗК на всіх етапах розвитку країни є основним чинником реалізації земельної політики держави [24, с. 126].

З впровадженням реформи земельного ринку відбулися зміни форм власності землі, перерозподіл земель, створення і впорядкування наявних землекористувань, пертурбація обов'язків та прав учасників земельних відносин. Особливою увагою було наділено розгляд питань щодо захисту прав

землекористувачів, отримання ними вільного доступу до земельної інформації, встановлення та контроль забезпечення платних операцій із земельними ділянками. Збільшення кількості учасників відносин на земельному ринку, зміни структури землекористування, зарахування землі до складу нерухомості, роздержавлення земель та передача їх у державну власність змусили змінити підхід до процесу проведення державного земельного кадастру.

Сутність та необхідність проведення ДЗК у результаті історичних процесів стали причиною створення поділу за роллю регулювання земельних відносин.

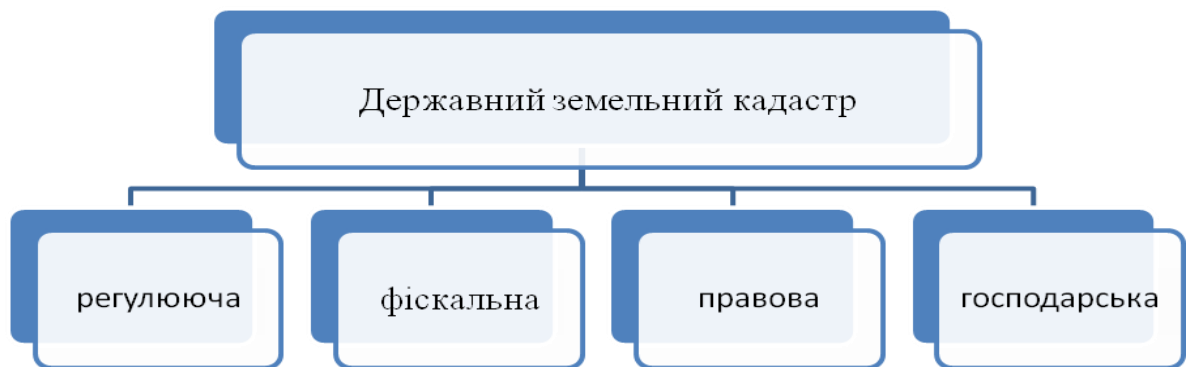


Рис. 1.1. Роль державного земельного кадастру у регулюванні земельних відносин

Під регулюючою роллю розуміють удосконалення процесів забезпечення інформацією, сформування, робота економічних та адміністративних механізмів що контролюють ринкові земельні відносини.

Організаційне та інформаційне податкове забезпечення, при укладенні різних видів угод складають сутність фіскальної ролі.

Правова роль полягає в забезпеченні реєстрації земельних ділянок правового статусу.

Для облікової ролі земельного кадастру характерним є ведення облікової системи ресурсів землі, як найціннішого надбання нації.

Господарська або агровиробнича роль ґрунтується на забезпеченні потреб якісної характеристики земляних ділянок для сільськогосподарських цілей.

Отже, інструментом державного регулювання земельних відносин є дані земельного кадастру на базі яких державні органи забезпечують диференційоване оподаткування земель, залежно від розташування та якості земельних ділянок, вживають заходи щодо охорони та земель та економічного стимулювання раціонального використання, втрат сільськогосподарського виробництва і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам . Таким чином, реалізація земельної реформи в Україні тісно пов'язана зі станом організації державного земельного кадастру.

1.4. Методологія наукового дослідження використання земельних ресурсів Любомльського району

Раціональне використання земельних ресурсів, відображаючи їх послідовну та закономірну еволюцію від простіших до складних форм є одним із основних чинників економічного розвитку природного та суспільного стану. З кожним новим явищем економіки, обумовленим комплексом зв'язків, відносин, методів та способів пізнання чи їх закономірностей формуються нові напрямки розвитку. Наукові дослідження цих відносин ведуть до вивчення їх процесу, у даному дослідженні в процесі дослідження розкриваються сутність та особливості ведення ДЗК на території Любомльського району Волинської області.

Методологією називається учення про норми мислення у веденні наукових досліджень. Методологія розглядається як теоретична база, що уміщає у собі спеціальні та часткові прийоми, засоби пізнання науки.

Сукупність прийомів чи операцій освоєння дійсності (практичних або теоретичних), підпорядкована під конкретне завдання називається методом дослідження. Метод являє собою вихідні умови та пункти досліджень.

Методи наукового пізнання поділяються на:

- конкретно-наукові (емпіричні);
- загальнонаукові.

Конкретнонаукові використовуються із загальнонауковими як специфічні методи персонального наукового пізнання із прикладним характером.

Загально наукові застосовуються в імперичних і теоретичних дослідженнях. До їх складу входять: аналіз, аналогія, синтез, моделювання, дедукція, індукція, системний аналіз, абстрагування, конкретизація, функціональний аналіз.

Основу дослідження формують філософський метод матеріалістичної діалектики, спеціально-правові та загальнонаукові методи пізнання науки.

Застосовуючи діалектний метод науковець розглядає земельно-кадастрову діяльність за видами (у нерозривному динамічному зв'язку з різними інститутами земельного права).

За методом системного аналізу і синтезу земельно-кадастрова діяльність поділяється на види, встановлюється зв'язок між її сутністю та змістом.

Формально-юридичний метод дає можливість застосування норм права у регулюванні земельного кадастру, а порівняльно-правовий метод – характеризує відмінності ведення ДЗК та зарубіжного законодавства.

Отже, комплекс із перелічених вище методів дав можливість отримання результатів наукового дослідження, які відображаються у даній науковій роботі у вигляді обґрунтованих науково заходів, пропозицій, проектів, висновків, що стану державного земельного кадастру на території Любомльського району, графічні та розрахункові матеріали, можливі наслідки застосування кадастрових даних за напрямками.

2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЛЮБОМИЛЬЩИНИ

2.1. Характеристика природних ресурсів Любомльського району

Волинська область розміщена у північно-західній частині України. Загальна площа території Волині дорівнює 20,15 тис. км². Досліджуваний регіон є прикордонною територією й межує з двома країнами, членом ЄС - Республікою Польщею на заході, Республікою Білорусь - на півдні. Довжина державного кордону складає - 395 км. На сході - межує з Рівненською, а на півдні - Львівською областями нашої держави. Адміністративно-територіальний поділ області наведено в таблиці. 2.1.

Таблиця.2.1

Адміністративно-територіальний поділ Волинської області

Райони	Населені пункти	В.т.ч. міського типу			В т. ч. сільського типу	
		міст		селищ міського типу	сіл	селищ
		Обласного значення	Районного значення			
15	1088	4	7	23	1055	-



Рис. 2.1. Схема Волинської області

В області проживає 1 038 706 осіб. В національній структурі населення регіону - переважну більшість складають українці, кількість котрих складала 1 026 тис. осіб, або 96,8% від загальної кількості населення. За останні 25 років, кількість українців підросла на 2,5%, а їх питома вага серед мешканців Волині – на 2,3%. Інші найбільш чисельні національності - це білоруси, росіяни і поляки, хоча їх чисельність відчутно зменшилась.

Досліджуваний об'єкт (Любомльський район) – адміністративно-територіальна одиниця, котра входить до складу Волинської області та розташована в її північно-західній частині. Любомильщина створена у 1940 році, а її межа, від цього часу, зазнавала змін. Район межує на заході з Польщею та з 4-ма районами Волинської області, а саме: Шацьким, Старовижівським, Турійським та Володимир-Волинським районами.

Через територію району проходять наступні автостради: Володимир-Волинський-Брест, Київ-Варшава, а також залізнична дорога на Хелм.



Рис. 2.2. Схема розміщення Любомльського району.

Загальна характеристика досліджуваного регіону наведена у таблиці 2. 2.

З даної бачимо, що територія об'єкту дослідження займає 148,0862 тис. га, за адміністративно-територіальним розподілом складається із 72 населених пунктів міського і сільського типу.

Таблиця 2.2

Загальна характеристика Любомльщини

Загальна площа (тис. га)	Кількість сільського населення (тис. осіб)	Кількість сільських населених пунктів	Кількість міських рад	Кількість селищних рад	Кількість сільських рад
148 ,063	29,6	68	1	1	21

На території регіону на січень 2021 року проживало 38 890 осіб, що складає 3,73 % від загальної кількості населення області.

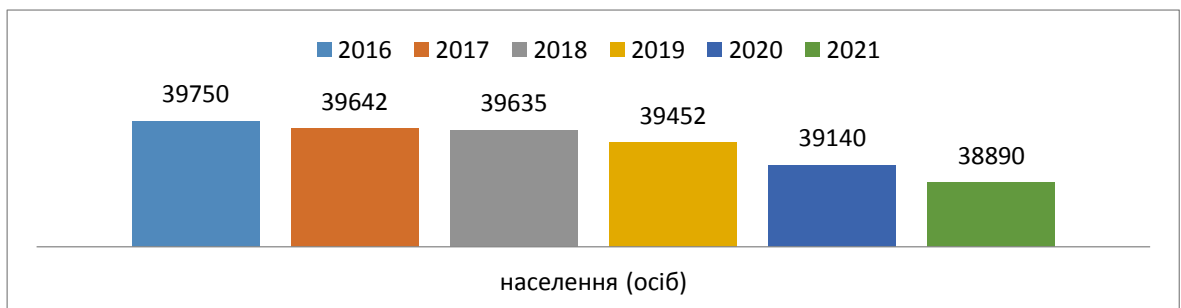


Рис. 2.3 Демографічна стан Любомльського району (2016-2021 роки.)

Як можна бачити з рис. 2.3, в період з 2016-2021 років, відбувалося зменшення чисельності жителів району в наслідок міграції і природного руху населення в інші регіони та закордон.

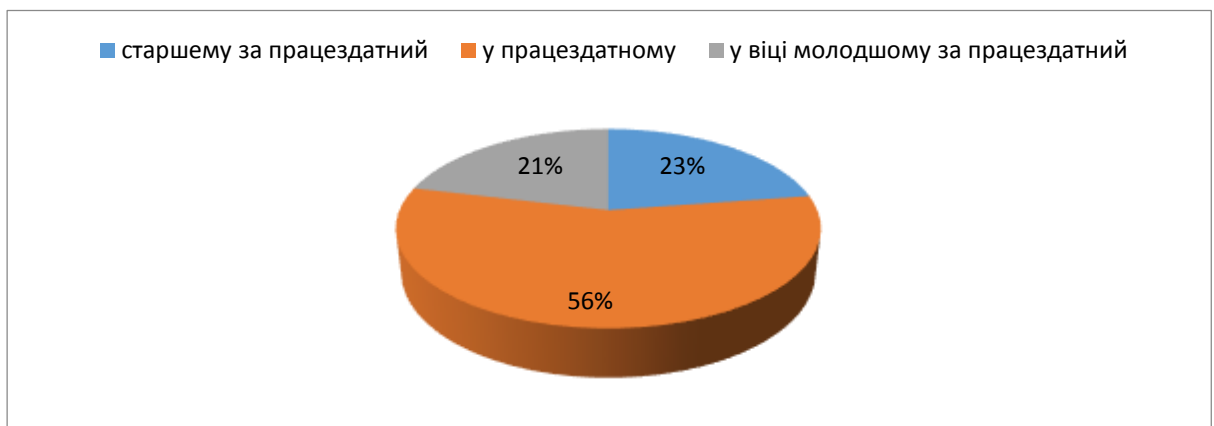
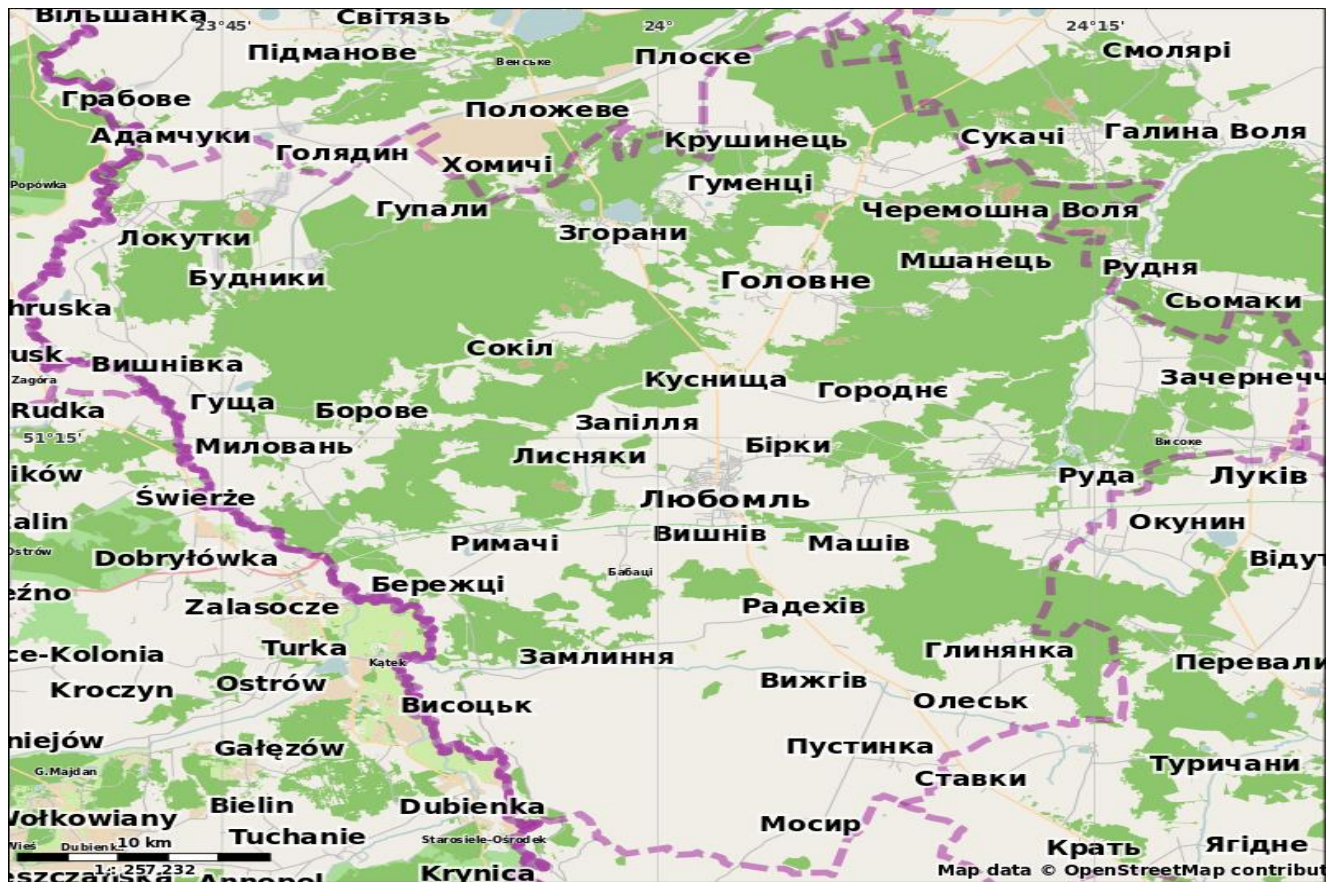


Рис. 2.4. Розподіл населення за віковими групами на Любомильщині

Адміністративно-територіальний поділ можна бачити на схемі 2.5.



Любомильщина розташована в помірно-континентальному кліматичному поясі. У зв'язку з рівнинним характером поверхні області в розподілі температури по регіону не має різких контрастів. Зимовою спостерігається із заходу на схід зниження температури. Найтепліший зимовий місяць - це грудень, а його середньомісячна температура по регіону складає $-1,7...-2,4$ °С. Найнижча температура характерна для січня й тримається на рівні $-5,3$ °С. Максимальна середньомісячна температура в місяці липні становить $+18,6...+18,6$ °С.

Річна кількість опадів в середньому в регіоні складає 590–610 мм. Близько 75 % опадів випадає в теплий період року (до 70-80 мм) . В загальному переважають північно-західні вітри. На протязі зимового періоду висота снігового покриву незначна й складає 12-14 см.

Любомльщина розташована на території, яка має назву «Волинське Полісся», яка ще має назву Польський край або Українське Поліссям. Згідно

грунтових обстежень на території району переважають дерново-слабопідзолисті супіщані ґрунти.

Територія району багата на водні ресурси. Протікає по ній 17 річок загальною протяжністю близько 175 км, серед яких найбільшими є: Прип'ять і Західний Буг. Також в регіоні знаходиться 19 озер загальною площею – 396 га, з яких найбільшим вважається – Велике Згоранське озеро - площею 146 га. Любомльщина знаменита 8-ма природними пам'ятками природи і заказниками, а саме, гідрологічними, такими як: озеро Чахове, «Згоранські озера», озеро Мошне.

В регіоні збереглися унікальні куточки фауни і флори. Рослинність представлена наступними видами: сосна звичайна, рамішія однобока, ялина європейська, жимолость пухнаста, ранник вузлуватий, чорниця, брусниця, хвощі лісовий, грушанка середня та ін. За екологією й біологією флора досить різноманітна через різновидність рослинного покриву. Лісові насадження складають приблизно 45% флористичного складу, водні й прибережні близько 12%, лучні - близько 25%, а болотні - 13%.

Серед тваринного світу поширеними є: козуля, глухар, вовк, лисиця, полівка підземна, борсук, білка звичайна, ластівка сільська, хом'як, олень звичайний, лось, заєць-русак, бик-тур і ін.

В загальному, географічні умови Любомльщини сприятливі для туристичних і рекреаційних цілей. Природа регіону, ліси, ріки, озера – мають латентний потенціал розвитку лісового, сільського господарств, туристичного бізнесу.

2.2. Характеристика існуючого стану використання земель Любомильщини

Земельний фонд регіону є різноманітним, унікальним і багатим за своїми властивостями. У зв'язку з цим широкого розвитку мають галузі аграрного комплексу.

Найцінніше багатство регіону - це ґрунти. С/г угіддя займають площу - 70 335,3 га, лісогосподарські – 61 554,8 га, заболочені землі – 7 742,1 га, забудовані землі – 3 913,8 га, водогосподарські – 2697,8 га.

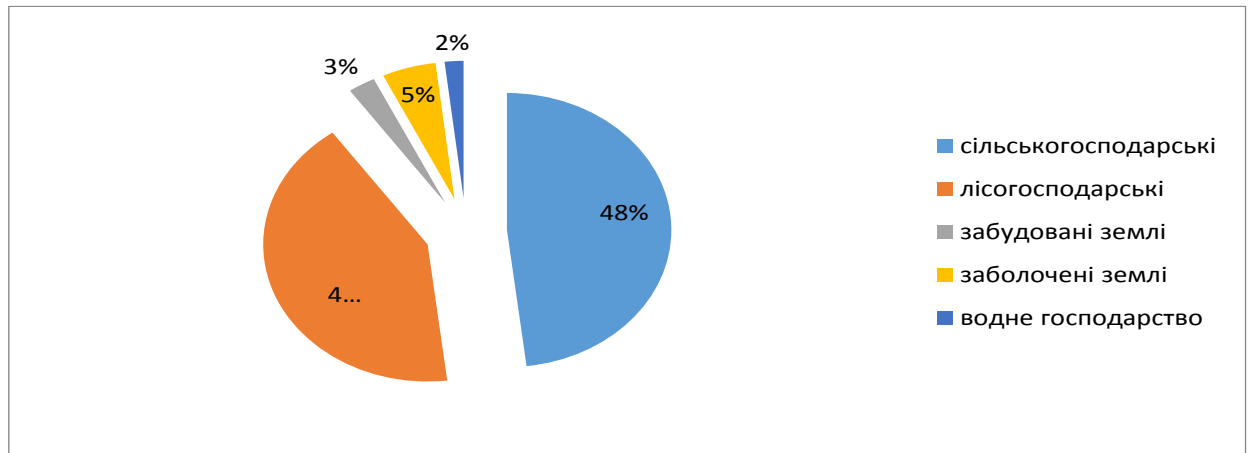


Рис 2.5. Цільове призначення земель

Основні напрями сільськогосподарського виробництва - це вирощування озимих (жито, ячмінь, пшениця) і ярих (ячменю, пшениці, зернобобових, вівса) зернових культур.

Станом на поточний рік на Любомильщині зареєстровано 34 селянських (фермерських) господарства. Площа с/г угідь, котра перебуває в користуванні с/г підприємств складає - 2218,4 га, що складає 1,7 % від загальної площі території району.

Любомльський район є одним з найбільш екологічно чистих і привабливих територій України. Значна кількість збережених заповідних зон, водних об'єктів, пам'яток природи, незначна частка підприємств шкідливого виробництва значно сприяють збереженню природних екологічних систем.

Стан структурних елементів досліджуваного регіону такий:

1. Землі с/г призначення.

С/г угіддя займають площу 70 335,3 га території району. Основна частина угідь, а саме 33 877,5 га, припадає на рілля, котра являє собою найменший ступінь антропогенних змін, сіножаті становлять 15 423,1 га, пасовища – 18557,4 га. Досить велика частина території є не доглянутою і заростає чагарниковими насадженнями. Через значну перезволоженість території

району, низьке поголів'я ВРХ, переважна більшість даних угідь не виснажені, з різноманіттям різних видів флори і сформованим травостоєм.

Змішаним виробництвом с/г продукції (зернових, зернобобових, овочеві, кормових, технічних, олійних) займаються: ПП «СГ Городне», НВО ТзОВ «Відродження», ФГ «Козацький двір», ТзОВ «ЕКОПЕЛ», СФГ «Ягодинське», СГП «Ягодин», С/г ТзОВ «Мрія», С/гТзОВ «Обрій», ФГ «Високий хутір», ФГ «Ягодин плюс» і ін.

2. Землі лісогосподарського призначення.

Площа під лісовими насадженнями складає 42,57 % від загальної площі району. Л/г землі складають 61 554,8 га. Сама структура лісових угідь показана в табл. 2.3.

78,3 % території лісового фонду регіону займають землі вкриті лісовою рослинністю. Площа лісових угідь 50441,1350 га використовується для виробництва деревини, що збільшує надходження до місцевого бюджету.

Таблиця 2.3

Структура лісів і лісовкритих площ, їх використання на Любомильщині

Ліси і лісовкриті площі							
у тому числі				з всіх лісів і лісовкритих площ			
лісові землі			чагарники	групи лісів		за функцією використання	
вкриті лісовою рослинністю	не вкриті лісовою рослинністю	інші лісові землі		I	II	для виробництва деревини	для захисної природоохоронної мети
55087,6	1218,7	1138,9	4108,3	6166,2	50443,8	50442,3	6221,2

Водні об'єкти Любомльщини

водні об'єкти				
вид	природні водотоки	штучні водотоки	озера, прибережні замкнуті водойми	ставки
Площа, га	290,3	1956,1	395,5	56,4
Кількість	18	-	16	11
Найбільші	Піщанка, Прип'ять, Західний Буг	-	Мошно, Велике Згоранське, Мале Згоранське	-

Частина водойм передають у довгострокову оренду підприємцям для ведення рибогосподарських потреб.

3. Природозаповідний фонд.

Площа земель природоохоронного призначення складає 5 017,1га, з яких 2029,2га належать л/г підприємствам й 3 891,1га - землі запасу. Найбільшими об'єктами природоохоронного призначення є : Зоологічний заказник „ Буг ” - 3555,3 га, Ботанічний заказник „ Мосирський ”- 306,8 га, Ландшафтний заказник „ Бистряки ” – 487,9 га.

4. Землі рекреаційного призначення, котрі використовуються для організації туризму, масового відпочинку населення і проведення спортивних міроприємств, землі оздоровчого призначення .

Землі рекреаційного призначення складають площу в 33,4 га.

До них входить обласний дитячий протитуберкульозний санаторій " Згорани " і землі на площах л/г підприємств.

5. Інші природні об'єкти.

Ця категорія земель займає 9,5 га, з котрих 7,3 га - це землі історико-культурного призначення , 2,2 га - території релігійних організацій .

Земельний фонд Любомльщини складає 148 854 га, з них 70335,3 або 47,4 % займають с/г землі. Розподіл земельного фонду регіону за власниками землі, землекористувачами і видами угідь показана в табл. 2.5 та 2.6.

Таблиця 2.5

Розподіл земельного фонду Любомльщини за землекористувачами станом на 1 січня 2021 року

Власники землі і землекористувачі	2019		2020		2021	
	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7
1.с/г підприємства	4527,3280	3,02	4447,2926	2,98	4408,2000	2,96
З них:не державні с/г п-ва	2401,5417	1,62	2227,8197	1,51	2115,6000	1,43
державні с/г п-ва	2117,7768	1,41	2218,4730	1,48	2235,6000	1,51
2. Громадяни, котрим надано землі	39998,9302	26,87	40324,2913	27,08	40524,3000	27,23

в власність і користування, в т.ч.						
фермерські гос-ва	543,3601	0,36	543,1617	0,36	543,4000	0,36
для ведення товарного вироб.	28842,1652	19,37	29015,8861	19,48	29042,3000	19,52
особисті селянські г-ва	7734,9136	5,21	7852,5242	5,26	7965,4000	5,25
ділянки для б-ва і обслуг. житлового будинку	2792,8925	1,87	2814,6688	1,88	2836,4000	1,91
ділянки для садівництва	20,2486	0,01	20,2486	0,01	20,2486	0,01
ділянки для гаражного б-ва	14,3125	0,01	14,3125	0,01	14,3025	0,01
ділянки для здійснення не с/г діяльності	32,9619	0,02	32,9619	0,02	32,9619	0,02
ділянки для сінокосіння і випасання худоби	17,9987	0,01	17,9987	0,01	17,9987	0,01
3. Заклади, установи, організації	503,9716	0,343	502,1583	0,33	500,7983	0,34
4. Промислові та інші п-ва	31,3779	0,02	31,5028	0,02	31,5028	0,02
5. Організації і підприємства транспорту та зв'язку	1424,8619	0,96	1426,8619	0,96	1424,8620	0,96
6. Установи, частини, організації, навчальні заклади оборони	183,5522	0,11	183,5522	0,11	183,5522	0,12
7. Організації, установи оздоровчого, природоохоронного призначення	17,7115	0,01	17,8215	0,01	17,8215	0,01
8. Л/г підприємства	32357,8151	21,73	32357,8151	21,73	32357,8151	21,73
9. В/г підприємства	146,5880	0,10	146,5880	0,10	146,5880	0,10
10. Спільні п-ва	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0,00
11. Землі запасу	69681,4623	46,82	69426,9282	46,65	69362,5667	46,57
12. Всього земель	148 855,000	100	148 855,000	100	148 855,000	100

З даної таблиці можна бачити, що найбільшу питому вагу за 2021 рік займають землі запасу (46,57%). Наступною групою за рейтингом йдуть землі, що належать громадянам, яким надано землі у користування і власність (27,23%). Також досить значну площу займають лісогосподарські підприємства (21,73%).



Рис. 2.4. Структура земельного фонду Любомльщини за землекористувачами станом на 1 січня 2021 р.

Можна зазначити, що на протязі останніх 5 років відбувається зменшення відсотка земель запасу на 0,23%, с/г підприємств – 0,05% , збільшилась площа земель громадян, яким надано землі у користування і власність на 0,35%. Питома вага земель регіону до його загальної площі можна побачити на рис. 2.4.

Зробивши аналіз земельного фонду Любомльщини за землекористувачами протягом останніх 3 років стає зрозумілим, що пройшли зміни у площі с/г підприємств на 0,04%, забудованих земель - 0,04%. Характеристика змін земельних угідь наведена в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Динаміка структури основних видів земельних угідь Любомльщини

Види угідь	2019		2020		2021	
	га	%	га	%	га	%
1. С/г угіддя, з них:	70710,5559	47,52	70691,5957	47,48	70668,1467	47,46
рілля	33892,1375	22,75	33875,6246	22,76	33887,9546	22,76
б/насадження	372,7394	0,23	372,8812	0,23	372,8812	0,23
сінокоси	15607,6468	10,48	15607,5712	10,48	15607,5722	10,48

продовження таблиці 2.6

пасовища	18716,1282	12,56	18713,4831	12,56	18718,7141	12,56
2. Ліси і інші лісовкриті площі	61877,3662	41,56	61877,3662	41,56	61877,3662	41,56
3. Забудовані землі	3896,9567	2,61	3916,9059	2,62	3938,4559	2,63
4. Відкриті заболочені землі	7770,5410	5,21	7770,5410	5,21	7770,5410	5,21
5. Відкриті землі без рослинного покриву	1857,9281	1,24	1832,9371	1,22	1792,9281	1,21
6. Води	2751,5521	1,84	2697,2531	1,80	2661,8531	1,78
Загальна територія	148855,00	100	148855,00	100	148855,00	100

Структура видів земельних угідь лісів і лісовкритих площ, відкритих заболочених земельне змінювалась і відповідно складають: 41, 55% та 5,35% від загальної площі району.

З табл. 2.6 видно, що у структурі земель у 2021 році питома вага с/г угідь становила 70668,0467 га (47,52%), з них з пасовищ - 18717,7041 га(12,56%) , сіножатей - 15606,5702 га (10,48%), ріллі - 33892,1375 га (22,75%) і багаторічних насаджень - 372,7394 (0,23%).

Структура земельного фонду Любомльщини за видами угідь на 1 січня 2021 року показана на рис. 2.5.

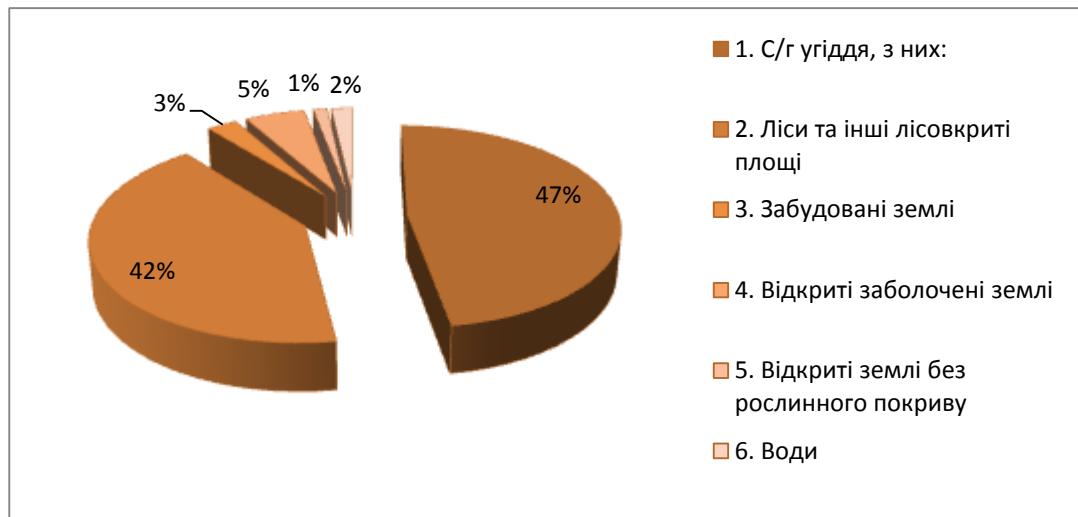


Рис. 2.5. Структура земельного фонду Любомльщини за видами угідь станом на 1 січня 2021 р

З даної діаграми зрозуміло, що найбільша питома вага припадає на ліси і лісовкриті площі (41,55%) й с/г землі (47,45%) . Серед с/г угідь найбільша територія під ріллею - 22,78%.

З відси робимо висновки, що на досліджуваній території найбільш розвинутим є сільське господарство, а під його потреби відведено - 70 336,4 га угідь. Землі лісогосподарського призначення характеризуються густою рослинністю й займає 61 554,3 га. Забудовані землі складають - 3 915,8 га., водогосподарські і заболочені землі займають - 10 439,8 га.

2.3. Якісна характеристика земельних ресурсів Любомльського району

Грунтовий покрив досліджуваного регіону був утворений під впливом ґрунтоутворних порід, рельєфу, клімату, рослинного покриву і господарської діяльності людини. Ґрунти зазнають надмірного зволоження за рахунок низького залягання підземних вод й відносяться до глейових.

Значна частина району вкрита дерново підзолистими і дерново-сильно підзолистими ґрунтами. Вони простяглись на малопотужних відкладах, представлені супісками, придатні вони під хмільники і сади. Для підняття їх родючості треба поглиблювати орний шар, вносити органічні і фізіологічно-лужні мінеральні добрива, застосовувати сидеральні сівозміни . [46].

Ґрунти відрізняються один від одного за механічним складом, ступенем опідзоленості, гумусованістю, кислотністю, а спільним для них є близьке залягання до поверхні ґрунтових вод, інколи трапляється заторфованість гумусового горизонту.

Незначна площа району покрита дерново-карбонатними ґрунтами На найбільш крутих схилах гумусовий горизонт має глибину до 25 см, на пологих 25 - 40 см, на рівнинних ділянках - більше 45см. Материнська порода ґрунту представлена крейдою або мергелем. Гумусовий горизонт - це міцна зерниста структура з добрими повітряно-водними властивостями.

Також на території району наявні дерново-слабопідзолисті, лучні ґрунти та торфoviща. Дерново-слабопідзолисті ґрунти характеризуються малою волого місткістю, що впливає на пониження ґрунтових вод якими живляться рослини. Лучні ґрунти утворилися в умовах значного перезволоження річковими і підґрунтовими водами, й відзначаються високою родючістю. Торфові ґрунти представлені низинними торфoviщами трав'янисто-осокового походження й відзначаються високою увібраністю основ і високою місткістю вбирання.

Розподіл агрогруп ґрунтів регіону зображена в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7

Характеристика земель за агрогрупами ґрунтів на території Любомльщини

№ п/п	Назва ґрунту	Площа	
		га	%
1	дерново-середньо-опідзолені та дерново-сильно-опідзолені ґрунти	96763,3	64
2	дерново-карбонатні	22328,8	16
3	дерново-слабо-опідзолені супіщані	14885,5	11
4	торфoviща	10421,6	6
5	лучні	4467,0	3
Всього		148865	100

З таблиці видно, що на території регіону переважають дерново-середньопідзолисті і дерново-сильнопідзолисті ґрунти (60%), дерново-карбонатні (20%), дерново-підзолисті і супіщані та лучні покриви займають 29 775 га (20%).

Любомильщина має досить високий природно-рекреаційний потенціал, багатий рослинний і тваринний світ. Значну частину регіону займають лісові насадження – 61 873 га. Тваринний світ Волині має тісний зв'язок з кліматичними умовами, рельєфом та водними ресурсами, рослинним покривом. Фауну регіону представляють наступні види птиці, ссавців, комах, риб. Основні представники ссавців це: вовки, борсуки, лисиці, єнотовидні собаки, ласки.

Ґрунти Любомльщини характеризуються досить високим вмістом гумусу і родючістю, що сприяє розвитку сільськогосподарських підприємств і створенню зовсім нової підприємницької діяльності.

2.4. Стан оренди і ринку земель на території Любомильщини.

За останні 30 років в нашій державі на 8,5млн. га зменшились площі с/г угідь, котрі використовувались у с/г виробництві. Відбулось роздрібнення структури в агропромисловій сфері. У зв'язку з цим блокування ринку приватних с/г земель посилює тенденцію утворення нераціональних аграрних підприємств. Формування ринку земель с/г призначення надалі залишається найбільш головною заполітизованою проблемою земельної політики України. [4, с. 9].

Фундаментом для ведення ринку земель є продаж земель нес/г призначення для здійснення комерційної діяльності.

Основні галузі економіки району представлені:

- ✓ лісовою промисловістю;
- ✓ роздрібною торгівлею;
- ✓ експортом, імпортом товарів;
- ✓ агропромисловим сектором;

Найпотужніша галузь Любомильщини – це лісова промисловість. Заготівлею і переробкою лісів займаються наступні підприємства, як ДП «Любомльське лісове господарство» і ДП «Прибузьке лісове господарство».

Експортуються – деревина, вироби з деревини, плоди олійних рослин, імпортується – засоби наземного транспорту, механічні пристрої, продукцію хімічної галузі промисловості. Основні партнери – країни ЄС, на котрих припадає - 97,3% експорту і 82,5% - імпорту товарів.

Підприємництво Любомильщини на сьогодні являє - 97 малих, 5 середніх і великих підприємств, 420 юридичних осіб. В регіоні функціонує 12 с/г підприємств і 31 фермерське господарство. Досить успішно працюють в

агропромислового виробництва, і при цьому займаються виробництвом екологічно чистої продукції, ПП "Екоферма" (розводить кіз і овець, планується будівництво молокоблоку), ФГ "Вест-Фенікс", (займається розведенням овець, страусів і займається вирощуванням технічних культур та зернових).

Загальна кількість населення складає 38895 чол., з них у всіх сферах економічної діяльності регіону зайнято 4, 595 тис. чоловік, це 11,5% від усього населення району.

На території Любомильщини функціонує: 17 дошкільних закладів, 45 загальноосвітніх шкіл, 1 школа-інтернат, 1 дитячо-юнацька спортивна школа, професійний ліцей, 55 медичних установ, 45 будинків культури і клуби, 16 заповідних територій базового рівня, 3 заповідні території державного значення, 65 релігійних громад, 67 об'єктів культурної спадщини, з яких пам'яток археології – 6, пам'яток архітектури – 11, пам'яток історії – 47.

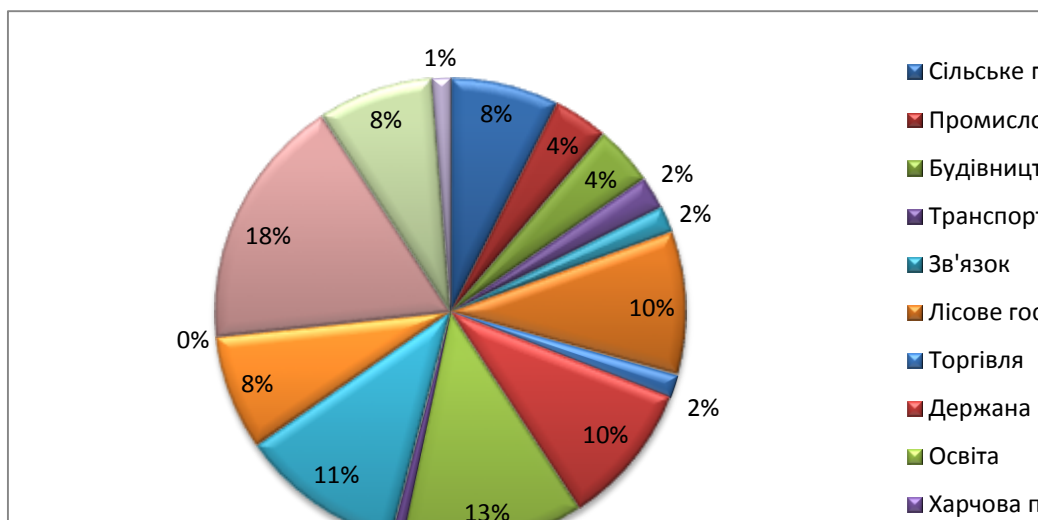


Рис. 2.7. Розподіл робочої сили по галузях.

З таблиці видно, що переважна більшість працездатного населення району зайнята у державній сфері (16%), освіті і державній службі (21%). Значна кількість населення зайняті підприємницькою діяльністю, що дає змогу поповнювати місцевий бюджет за рахунок сплати податків. Треба зазначити, що в районі працює 35 закладів харчування (бари, ресторани, їдальні) кількість

посадочних місць котрих складає – 1530, ринок, близько 110 підприємств побутового обслуговування , 260 магазинів площею - 14,460 тис. кв.м.

Основні показники соціального і економічного розвитку Любомльщини за 2016-2021 рр. приведені в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Основні чинники соціального і економічного розвитку
Любомльщини

Показники	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
Ринок праці						
Середньооблікова к-сть штатних працівників, тис. осіб	5,42	4,6	4,7	4,3	4,5	4,1
Середньомісячна заробітна плата штатного працівника, грн.	2352	2527	2505	2905	3566	5924
Соціальна охорона						
1	2	3	4	5	6	7
Рівень оплати населенням ЖКП, у %	94,6	99,7	104,4	99,7	105,6	99,4
Діяльність підприємства						
К-сть юридичних осіб на січень року наступного за звітним, од.	426	428	443	450	473	476
Кількість підприємств за даними структурного обстеження, од	96	104	103	113	91	101
з яких:						
великі і середні	5	3	2	5	6	5
малі	91	96	101	112	87	98
у т. ч. мікропідприємства	77	84	92	99	78	88
Фінансові результати діяльності підприємств до оподаткування, млн. грн.	1,2	-2,1	7,7	16,9	10,5	6,6
Внутрішня торгівля						
Роздрібний товарообіг підприємств, млн. грн.	475,7	634,4	590,1	677,4	663,5	504,7
у розрахунку на особу, грн.	11946	15966	14889	17121	16812	12860
Промисловість						
Обсяг реалізованої промислової продукції, млн. грн..	8,1	5,5	7,2	15,5	24,3	28,2
у розрахунку на особу, грн.	201	147	177	388	613	711
Будівництво						
Обсяг виконаних будівельних робіт, тис. грн.	10156	3920	2508	9447	15723	10361

продовження таблиці 2.8

1	2	3	4	5	6	7
Прийняття в експлуатацію площі житла, тис.кв.м.	3,2	4,3	6,5	7,2	9,1	10,2
Транспорт						
Перевезено вантажів автотранспортом, тис. т.	47,3	41,4	97,8	93,9	73,8	71,4
Вантажоборот автотранспорту, млн. т. км.	9,1	7,2	9,2	19,2	14,8	16,3
Перевезено пасажирів авто підпр-ми, тис.	18,6	20,8	18,9	18,4	21,7	...
Зовнішньоекономічна діяльність						
1	2	3	4	5	6	7
Обсяг експорту товарів, тис. доларів	1183	1219	1985	1487	1936	1752
Обсяг імпорту товарів, тис. доларів	10834	18248	972	957	1517	1747
Капітальні інвестиції						
Капітальні інвестиції у факт. цінах, млн. грн.	29,8	28,1	38,7	36,5	72,6	96,3
у розрахунку на особу, гривень	754,2	705,3	981,7	918,5	1834,0	2461,5
Іноземні інвестиції, тис. доларів						
Прямі іноземні інвестиції	175,6	326,3	165,6	108,4	266,7	293,8 ³
у розрахунку на особу	4,3	8,1	4,1	2,6	6,7	7,4 ³

З таблиці, що протягом останніх шести років досягнуто збільшення фінансових доходів Любомильщини.

Інвестиційна діяльність

Інвестиційна діяльність регіону здійснюється на основі :

- інвестування, котре проводиться недержавними підприємствами, господарськими асоціаціями, громадянами ;
- іноземного інвестування;
- державного інвестування.

З державного бюджету в 2018-2021рр. було профінансовано наступні інвестиційні програми : «Школа на 500 місць в смт. Головно, Любомльського

району»; « Будівництво футбольних полів із штучним покриттям в регіонах України" реконструкція спортивного майданчика для міні-футболу м. Любомль і в смт. Головне; інвест-проект «Капітальний ремонт обладнання і покриття спортивного майданчика, елементів благоустрою в м. Любомль»(6.5 млн. грн.); «Капітальний ремонт лікувального відділення для проживання одиноких непрацездатних громадян і інвалідів регіону по вул. С. Бандери. 60 в с. Гуца Любомського району»; «Реконструкція інтернату Забузької школи під амбулаторію» в рамках субпроєкту Світового банку «Удосконалення медичної допомоги хворим на системи кровообігу на Волині» (4250.5 тис. грн.).

Основна частка с/г діяльності району зосереджена в особистих господарствах. Структура с/г угідь на 1 січня 2021 р. така: всього с/г угідь – 70,5 тис. га, з них ріллі - 33,8 тис. га, б/н - 0,5 тис. га, сіножатей - 15,7 тис. га, пасовища - 18,8 тис. га. У структурі с/г виробництва перевагу має рослинництво (67%). Основні напрямки виробництва в галузі рослинництва - це вирощування технічних, зернових і кормових культур, тваринництва, свинарство.

Основні показники с/г виробництва регіону за 2016-2021 рр. наведені в таблиці 2.9. В регіоні спостерігається тенденція зменшення виготовлення тваринної продукції, у зв'язку з досить великими трудовими затратами на утримання худоби та стабілізацію ринку. Якщо говорити про рослинне виробництво, там показники коливаються в залежності від площ посіву, природних умов і попиту.

Таблиця 2.9

Показники с/г підприємств Любомльщини в 2016-2021 роках

Виробництво у с/г підприємствах, т	2016	2017	2018	2019	2020	2021
зернобобові і зернові культури	1572	2455	88222	4579	7135	6316
цукровий буряк	135	57	72	–	–	–
ріпак	–	186	52	552	–	...
соя	–	15	172	372	806	353
картопля	213	147	121	56	212	154

продовження таблиці 2.9

культури овочеві	65	56	22	25	21	...
м'ясо (реалізація с/г тварин на забій)	81	57	70	42	41	18
молоко	275	234	207	143	147	64
Кількість с/г тварин тис. голів:						
велика рогата худоба	0,5	0,4	0,3	0,1	0,1	...
свині	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5	...

Одне з основних завдань в агропромисловому комплексі - це збільшення виробництва с/г продукції. У напрямку підтримки с/г товаровиробника в 2021 році, по Програмі розвитку с/г виробництва на період до 2025 року, у районному бюджеті передбачались кошти в сумі 130 тис. грн., за звітний період було освоєно - 29,5 тис. грн., котрі були скеровані на здешевлення вартості штучного запліднення для власників ОСГ. Також передбачено з обласного бюджету - 60 тис. грн. на виплату дотацій для власників ОСГ.

Надходження коштів від продажу земельних ділянок та оренда землі.

На території Любомильщини на 2021 рік в наявності 370 суб'єктів підприємницької діяльності, котрі використовують землі нес/г призначення. Значна частина з цих земель реалізовує своє право за допомогою орендних відносин. На 2021 рік в оренді перебувало 2775,2 га, з них 945,4га – в короткостроковій, 1835,7га – довгостроковій.

Таблиця 2.10

Динаміка укладання договорів в результаті торгів 2018-2021 роки.

Рік	укладені договори						всього		
	купівлі-продажу			прав оренди			к-ть, од	площ, га	вартість тис. грн
	к-ть, од.	площа, га	вартість тис. грн.	к-ть, од.	площа, га.	вартість тис. грн.			
2018	-	-	-	12	474,9	254,5	12	474,9	254,5
2019	2	0,74	347,3	8	69,4	152,4	8	67,1	503,7
2020	-	-	-	11	144,3	306,1	11	144,3	306,1
2021	1	0,7	814,99	4	47,9	562,9	5	47,9	1228,0

З таблиці можна зробити висновок, що протягом 4 років найбільший дохід від оренди і продажу-купівлі був у 2021 році, а найбільша площа земель переданих в оренду в 2018 р.

Окрім земельних угідь на території району право оренди надається й водогосподарським землям для рибогосподарських потреб. Станом на січень 2021 року загальна площа орендованих об'єктів склала 22,5208 га, для оренди - 34,3508 га.

Грошова оцінка земельних ділянок

Станом на червень 2020 року нормативно грошова оцінка земель здійснена в 75 населених пунктах Любомльщини. У 2015 році НГО була проведена в 3 сільських населених пунктах, 2016 році – 42, 2017 році – 4, 2017 році – 3, 2018 році – 4, 2019 році – 3, 2020 році – 4. В 2019-2020 роках заплановано повторне здійснення нормативної грошової оцінки населених пунктах, а це дасть змогу збільшити вартість землю, що позитивно вплине на економіку ринку земельних ділянок регіону.

Тому, можна зробити наступні висновки, а саме: Любомильський район на протязі останніх 10 років досить активно розвивається, покращуючи соціальні і економічні чинники та наповнюючи місцевий державний бюджет.

3. ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРИ ЕФЕКТИВНОМУ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Заходи з раціонального використання с/г угідь.

Темпи деградації та втрати родючих земель на території України постійно зростають. Наслідками цього можна вважати погіршення якості ґрунтів і здатність їх забезпечувати вирощування продукції рослинництва.

Основними показниками низької віддачі земельного потенціалу є тривала відсутність власника, безгосподарне ставлення до земельних ресурсів, помилкова стратегія значного залучення земель до обробітку, також недосконалі техніка і технологія обробітку землі, виробництво с/г продукції, не зважена цінова політика, недотримання науково обґрунтованих систем ведення землеробства [12].

Застосування мінеральних добрив, пестицидів і гербіцидів є великою проблемою на сьогоднішній день. Більшість пестицидів – це синтетичні хімікати, які мають токсичні властивості, що вбивають не лише шкідників с/г культур, а й завдають шкоди здоров'ю людини і тваринному світу.

Ефективне використання земельних угідь передбачає не тільки одержання найбільшої кількості с/г продукції, але й підвищення родючості гумусового горизонту. При неправильному використанні земельних ресурсів, порушенні правил агротехніки, знижуються відповідно якісні характеристики земельних ділянок, а рівень родючості – зменшується. Аби уникнути негативних наслідків господарювання, с/г підприємства можуть застосовувати відповідні технічні, організаційно-господарські, економічні, правові, агрономічні і меліоративні заходи, а саме:

- консервація земель і інших видів с/г угідь;
- боротьба з вітровою ерозією;
- боротьба з водною ерозією;
- рекультивація земель;

- звільнення від сплати земельного податку землекористувачів, ділянки котрих перебувають в стані рекультивації;
- фінансування робіт з відновлення земель;
- здійснення меліорації ;
- надання кредитних і податкових пільг власникам землі й землекористувачам, котрі за власні кошти вживають вище перелічені чинники;
- часткова компенсація виробникам с/г продукції не одержаного прибутку у результаті консервації деградованих земель.

Територія регіону на 23,3% розорана, а розораність с/г угідь склала 48,7% .

Вся с/г діяльність Любомльщини зосереджена в ОСГ населення. Структура с/г угідь в регіоні слідує: всього с/г угідь - 39 302, 6 га, з них рілля – 25 620,9 га, сіножаті - 9023,7 га, пасовища - 4353,8 га, б/насадження - 262,8 га.

Під урожай 2021 року агропідприємствами було засіяно 5,7 тис. га,. У структурі посівних площ переважали зернові (58,3%) і технічні культури (41,7%). Посіви зернових і зернобобових культур (3,3 тис. га) зросли на 0,5 тис. га (на 17,8%). Серед них найбільша площа припала на посіви озимої пшениці (1,5 тис. га, чи 42,2% посіву зернових). Площа під техкультурами (2,4 тис. га) збільшено на 0,5 тис. га (на 19,2%) за рахунок посівів ріпаку (1,2 тис. га) – у 2,1 рази і соняшнику (0,8 тис. га) – на 2,8%. Але в свою чергу на 205 га (52,5%) зменшились посіви сої, котрі становили 185 га. Частка ріпаку від загальної площі посіву техкультур склала 54,4%, соняшнику – 36,2%.

Агропідприємства продали власної продукції на суму 3,5 млн. грн. , з них продукції рослинництва – на 3,3 млн. грн (92,2%).

У 2021 році було засіяно 4 258,50 га рослинними культурами, майже уся посівна площа , а це 4 243,50 га недержавних с/г підприємств, з них 1 062,70 га – фермерських господарств, що більший показника 2020 р.

Передбачається також збільшити посіви сі/г культур за рахунок таких с/г підприємств, як: ТзОВ ” Луга Нова ” і ТзОВ” П’ятидні ”, котрі обробляють землі на площі відповідно 620 та 530га.

Передбачається проведення консервації деградованих земель, використання котрих екологічно небезпечно й економічно не вигідно. Консервація земельних ділянок проводитиметься диференційно з урахування ґрунтів, (середньо- і сильнозмиті на схилах 6-8 градусів) шляхом залуження [21].

Таблиця 3.1

Пропозиції щодо вилучення малопродуктивної і деградованої ріллі на території Любомльщини

назва тер.-адмін. одиниці	усього с/г угідь	з яких: ріллі	усього малопродуктивної і деградованої ріллі
1	2	3	4
Любомльська районна рада	3321,0576	2307,9065	152,8
Любомльська міська рада	2232,3959	1702,7730	303,0
Головненська селищна рада	3186,2405	1826,7310	1,8
Бірківська сільська рада	1115,1120	863,5820	261,8
Заболотівська сільська рада	1926,6500	1493,8	72,6
Вишнівська сільська рада	815,3294	574,8405	27,8
Гушанська сільська рада	2777,9411	2078,6702	197,1
Згоранська сільська рада	2163,6765	1662,9423	116,4
Забузька сільська рада	1336,5830	785,4452	69,5
Запільська сільська рада	3513,7288	1842,6477	78,5
Зачернецька сільська рада	2344,4850	1672,5075	113,9
Підгородненська сільська рада	882,8334	722,3783	12,2
Куснищанська сільська рада	2384,5100	1837,4200	312,4
Ладинська сільська рада	4222,9280	3222,9242	265,7
Машівська сільська рада	1573,9337	791,1210	118,8
Олеська сільська рада	1527,7319	1088,9930	64,8
Римачівська сільська рада	132,7271	91,5772	-

продовження таблиці 3.1

Полапівська сільська рада	1634,6910	692,9602	43,8
Почапівська сільська рада	2133,8505	837,3822	132,4
Радехівська сільська рада	2548,9874	1348,0601	131,3
Штунська сільська рада	2432,8910	1025,8002	106,5
Рівненська сільська рада	3546,9302	1513,0803	214,4
Хворостівська сільська рада	788,6120	6321168	55,6
Любомльська районна рада	1538,9244	904,4822	-
Любомльська міська рада	2802,0118	233,6381	153,8
ВСЬОГО	70708,5449	33893,0376	3282,0

Отже з даної таблиці можна бачити, що на досліджуваній території із 70708,5 га с/г угідь деградованими є - 3282,0 га.

Широке впровадження культуртехнічних заходів є одним із основних шляхів підвищення продуктивності с/г угідь.

Культуртехнічні заходи, котрі передбачаються схемою, спрямовані на покращення кормових угідь та підвищення їх продуктивності. Вони здійснюються поверхневим і корінним методом.

Поверхнєве покращення потрібно здійснювати в комплексі з агротехнічними заходами, основою котрих є внесення міңдобрив.

Заплановано здійснення поверхневого покращення на площі 4715 га сіножатів і 3377 га - пасовищ. Вносити добрива потрібно здійснювати відповідно до рекомендацій матеріалів агрохімічного обстеження ґрунтового покриву.

Корінне покращення рекомендується здійснювати на луках і пасовищах, котрі не потребують осушення. Докорінне покращення потрібно здійснювати на площі 7 982 га, з них на сіножатах – 4 617 га і пасовищах – 3 377 га.

Станом на 1.01.2021 р. в регіоні нараховувалось 377 га порушених земель, з котрих 141 га – заняті торфорозробками.

Запропоновано здійснити рекультивацію порушених земель у декілька етапів.

На 1-му етапі - рекультивуються і освоюються порушені землі площею 247 га, із котрих 85га, котрі вийшли з-під торфозробинок, з них під с/г угіддя буде освоєно 135 га, заліснення - 15 га і воду - 7 га. Також 107 га цих земель пропонується передати у землі водного фонду під будівництво водосховищ.

На 2-му етапі потрібно рекультивувати 31 га порушених земель, з котрих під сі/г землі буде освоєно 11 га і 27 га - під заліснення.

В цілому 147 га порушених земель на перспективу буде залучено до с/г обігу, що частково зрівноважить площі сільгоспугідь, котрі відведені під будівництво і інші потреби народного господарства.

Для ліквідації надмірної кислотності ґрунтів і шкідливої дії на урожайність с/г культур застосовується хімічна меліорація. Головним міроприємством для ліквідації її наслідків в сучасних умовах є вапнування кислих ґрунтів.

При внесенні вапна в необхідних нормах покращуються й фізичні властивості ґрунтів, а також збільшується доступ до рослин поживних речовин і добрив. Ґрунти збагачується такими важливими елементами як магній, кальцій, ін.

Під час агрохімічного обстеження регіону виявлено 7,7 тис. га кислих ґрунтів, з котрих - 4,1 тис. га орні землі, 3,3 тис. га - кормові угіддя. Кислі ґрунти займають 14,6 % с/г угідь. Вони характеризуються досить низьким вмістом магнію, рухомого фосфору, елементів кальцію і незадовільними фізичними чинниками. Вапнування кислих ґрунтів по с/г підприємствах району проходитиме в два проектні періоди. В першому – рекомендується провапнувати – 3,7 тис. га земель, в другий – 3,2 тис. га. Усі вапняні добрива треба вносити у відповідності до встановлених норм і рекомендацій Львівської зональної агрохімічної лабораторії.

Одна з головних умов одержання високих урожаїв с/г культур – це широке впровадження науково-обґрунтованої системи землеробства, основною

ланкою якої є сівозміна. Велику роль відіграють сівозміни в збереженні родючості ґрунтів, особливо на тих ділянках, котрі піддаються водній і вітровій ерозії.

Любомльщина підлягає під зону впливу комплексної програми розвитку АПК Волині на 2020-2025 р .



Рис. 3.1. Стратегія розвитку Волині на період до 2025 року.

У напрямку підтримки с/г товаровиробника в 2021 році по Програмі розвитку с/г виробництва на період до 2025 року в районному бюджеті передбачаються кошти в сумі 125 тис. грн., а за звітний період освоєно 29,3 тис. грн., котрі були спрямовані на здешевлення вартості штучного осіменіння для власників ОСГ.

На виплату дотацій для власників ОСГ, з обласного бюджету передбачено 67 тис. гривень для тих, хто тримає три й більше корів і за телиці віком 16-22 місяці, які народжені в результаті штучного осіменіння.

Досить негативний вплив на екологічний стан Любомильщини здійснює 23 – АЗС та 42 котельні на твердому паливі.

Основні завдання на 2021 рік:

а) реалізація міроприємств підтримки агрокомплексу місцевих бюджетів в рамках Комплексної програми розвитку агропромислового комплексу Волині на 2020–2025 роки. Основні заходи спрямовані на:

- створення с/г обслуговуючих кооперативів;
- фінансову підтримку тваринницької галузі;
- розвиток ОСГ і фермерських господарств;

б) продовження роботи відносно залучення товаровиробників до торгівлі власною продукцією для стабілізації цінової ситуації на ринку продовольства;

в) сприяння підвищенню виробництва аграрної продукції з доданою вартістю шляхом надання фінансової піддержки виробникам аграрної сфери;

г) здійснення плану заходів з реалізації Концепції розвитку сільських територій у Волинській області, яка затверджена розпорядженням голови облдержадміністрації від 30.07.2020 р. № 430;

д) реалізація освітнього проекту «Зимова аграрна школа» з метою зайнятості місцевого населення і навчанням його новим методам ведення господарювання;

е) зменшення ринкових ризиків для с/г товаровиробників шляхом збільшення різноманітних ринкових інструментів (гарантійні фонди, страхування, аграрні розписки, форвардна торгівля, ін.).

є) завершальний етап проекту «Реконструкції центрального водозабору в м. Любомль »;

ж) проведення «Ремонту мостів, шлюзів, меліоративних каналів , ін».

3.2. Пропозиції з захисту ґрунтів від водної ерозії

Комплекс природоохоронних заходів має важливе значення при охороні земель, які спрямовані на захист ґрунтів від водної ерозії, захист рік і водоймищ від забруднення, а також ерозії берегів й пам'яток природи.

На території Любомильщини в 80-их роках минулого століття проводився значний обсяг протиерозійних робіт, а за останні 20-ть років водна ерозія ґрунтів й надалі завдає величезної шкоди с/г виробництву. Це в першу чергу відноситься до Лісостепової зони регіону, у котрій поширені ерозійні форми рельєфу. Тому рекомендується здійснити лісомеліоративні, агротехнічні, гідротехнічні, меліоративні заходи.

а) АГРОТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ.

Передбачається впровадження ряду агропротиерозійних заходів, які забезпечать затримання поверхневого стоку опадів і переведення його в внутріґрунтовий.

Насамперед рекомендується оранку впоперек схилу, оранку із щілювання, борознування і ґрунтопоглибленням посівів та ріллі, а також глибоке розпушування ґрунту і переривчасте борознування просапних культур. При ефективному застосуванні даних міроприємств змив ґрунту має зменшитись у 7 разів, а урожайність с/г культур підвищитись на 6-8 %. Для боротьби з вітровою ерозією на піщаних ґрунтах необхідно впроваджувати кулісні посіви, з внесенням необхідної кількості органічних добрив, а також посіви люпину.

Оранку впоперек чи під кутом до схилу рекомендується проводити на площі 11,5 тис. га. Вона забезпечить створення на поверхні ґрунту поперечних гребенів і борозд, котрі перешкоджають поверхневому змиву й стоку ґрунту, та забезпечують поля вологою. На дерново-підзолистих і інших оглеєних ґрунтах, котрі залягають на схилах більше 3°, оранку рекомендується здійснювати під кутом 7-11° до схилу, для того щоб було забезпечено повільне стікання поверхневих вод без змиву ґрунту. На ґрунтах, які розташовані на схилах більших 5° потрібно здійснювати контурну оранку з обертанням скиби вниз по схилу. Для контурної оранки здійснюватиметься контурна нарізка полів сівозмін довшою стороною впоперек схилу.

Оранка зі ґрунтопоглибленням здійснюватиметься на площі ріллі 32,3 тис. га з таким розрахунком, щоб орні землі на схилах більше ніж 4° поглиблювались через кожні 3-5 роки.

Борознування, щілювання ріллі передбачено на площі 9,3 тис. га. Борознування ріллі і посівів проводиться на багатоскатних схилах з крутизною більше 5°. Його рекомендують здійснювати впоперек схилу, чи під незначним кутом до горизонталей так, щоб розгінні борозни мали ухил до 2° і слугували відводами води з полів.

Щілювання посівів і ріллі здійснюють щорічно на схилах більше 3° з наступним розрахунком, щоб дані площі щілювались через кожні 2-3 роки.

Щілювання проводять при покращенні аерації і водопроникності ґрунтів в умовах високої вологозабезпеченості ґрунтів. Його проводить впоперек схилу завглибшки 50-60 см з віддаллю між щілинами - 0,7-1,7 см.

Щілювання в 2 рази збільшує поверхню дотикання ґрунту з талими водами.

Глибоке розпушування ґрунту потрібно здійснити на площі 8,2 тис. га. Воно проводиться для покращення фізичних та водних властивостей ґрунтів, усуненню надмірного зволоження, сприяє збільшенню вологомісткості і водопроникності ґрунтів, посилює дію дренажу та створює умови для окультурення малородючих горизонтів. Він проводиться на сильно ущільнених дерново-глейових, дерново-підзолистих, буроземно-підзолистих ясно-сірих глейових ґрунтах, а також з слабководопроникним шаром на глибині від 50-70 до 95-155 см, буроземних темно-сірих чорноземно-лучні суглинкових ґрунтах.

В Поліській зоні загальна дія розпушування становить 2-4 роки, а у Лісостеповій – 5-6 років. Для глибокого розпушування застосовують наступні технічні засоби: щілювачі, як ЩН-І40, ЩП-І РН-60.

Організація ґрунтозахисних сівозмін рекомендується на площі 710 га. В ці сівозміни включено рілля, яка характеризується середньо і сильно змитими ґрунтами із крутизною схилів більше 6°.

Комплекси вищезазначених агротехнічних заходів рекомендується доповнити правильним застосуванням мінеральних добрив. На схилових

грунтах, котрі піддаються змиву, кількість добрив необхідно підняти на 22-27 %.

б) ЛІСОМЕЛІОРАТИВНІ ЗАХОДИ.

Лісові насадження Любомильщини повністю забезпечують охорону земель та с/г угідь від розвитку ерозійних процесів. Агролісомеліоративний фонд в регіоні відсутній. З метою раціонального та ефективного використання земель рекомендовано здійснити реконструкцію чагарників площею 51,5 га, підсаджуючи цінні деревні породи .

Під заліснення запроектовано відпрацьовані піщані кар'єри площею 34 га, котрі розташовані поблизу лісових масивів.

в) ГІДРОТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ

Для захисту земель житлової забудови від паводкових течій річок Стир, Західний Буг і їх приток, необхідним є будівництво нових дамб, обвалування і реконструкція існуючих споруд.

Запланованим є будівництво декількох водосховищ комплексного використання, а також будівництво нових валів-терас протиерозійного призначення і водозатримуючих валів.

На даний час всі дамби підлягають реконструкції, для поліпшення роботи котрих необхідна часткова розчистка, досипка вже існуючих дамб, а також поглиблення русел.

На водний режим водного фонду регіону найбільший вплив має господарська діяльність людини, така як регулювання стоку річок і струмків, осушення заболочених заплавл річок, , розорювання осушених заплавл, створення водоймищ, ін.

Для підтримки найбільш сприятливого водного режиму водоймищ і рік регіону, поліпшення їх санітарного стану, захисту рік і водоймищ від замулювання, охорони від забруднення біогенними речовинами та пестицидами в досліджуваному регіоні, встановлені прируслові смуги рік і водоохоронні зони.

До складу водоохоронних зон можна включити : всі заплавні землі, схилі землі із крутизною схилів більше 6°, котрі прилягають до заплав, осушені землі, стік з котрих потрапляє в річкову мережу, масиви ґрунтозахисних сівозмін, котрі прилягають до заплав річкових долин та балок.

До складу водоохоронних зон включено масиви лісів, я котрі прилягають до річкових балок, долин, водоймищ.

Границі водоохоронних зон протягаються по краях річкових долин, балок та по контурах угідь. У сільськогосподарських підприємствах виділені водоохоронні зони і показані на планах внутрігосподарського землеустрою.

З обох сторін річок та струмків, навколо водоймищ в межах водоохоронних зон встановлені прируслові смуги. Площа території прируслових смуг складає 1025га, з котрих по малих річках площа - 293 га, по струмках - 714га, водоймищах - 14 га.

Ширина прибережних смуг для річок та водоймищ прийнята однакова -25 м, для струмків - 15 м.

Найбільш відомими пам'ятниками архітектури зосередженими в південно-східній частині досліджуваного регіону є:

1. Дзвіниця, м. Любомль (1640 р.);
2. Успенська церква, с. Радахів (1701 р.);
3. Дмитрівська церква, с. Згорани (1674 р.);
4. Георгіївська церква, м. Любомль (1264 р.);
5. Троїцький костел, м. Любомль (1412 р.);
6. Палац Браницьких, м. Любомль (18 ст.);
7. Дзвіниця Дмитрівської церкви, с. Згорани (1674 р.);
8. Церква Іоанна Богослова, с. Штунь (1777 р.);
9. Дзвіниця церкви Іоанна Богослова, с. Штунь (1777 р.);
10. Надбрамна дзвіниця Троїцької церкви, смт. Головно (1841 р.);
11. Троїцька церква, смт. Головно (1841 р.).

До рекреаційних лісів відносяться ліси захисних смуг уздовж доріг і зелені зони площею - 3 625 га.

В рекреаційних лісах встановлений наступний режим ведення господарства:

- лісопарковий, котрий передбачає середню інтенсивність відвідування (60-70 люд. год./га у день);

- парковий, котрий передбачає місця масового відпочинку біля озер, рік, водоймищ (220-2400 людино-годин, день на 1 га);

- лісовий режим, котрий передбачає місця із слабою навантажкою - 35 людино-годин на 1 га/день.

3.3. Напрямки покращення функціонування ринку земельних ділянок.

Підвищення рівня ефективності земельних відносин ґрунтується на їх удосконаленні і є основним засобом досягнення єдності між державним регулюванням економіки у сфері землевпорядкування та ринковою саморегуляцією. Покращення регулювання земельних відносин у аграрному секторі належить державі, оскільки в системі регулювання земельних відносин в нашій державі саме державні органи займають домінуючу та координаційну роль.

Для удосконалення ринку земельних ділянок на Любомльщині необхідним є здійснення наступних заходів:

- вдосконалення порядку відчуження земельних ділянок після набуття права власності;
- економічне стимулювання викупу малопродуктивних і деградованих с/г земель для їх залуження чи заліснення;
- вдосконалення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- збільшення податку за земельні ділянки, що не використовуються у відповідності до функціонального призначення у 2-3 рази;

- встановлення обмежень відносно поділу земельних ділянок с/г призначення;
- відновлення 30% відрахувань від плати за землю з метою створення фінансової бази для забезпечення ефективного використання угідь і їх охорони, диверсифікації асортименту напрямків цільового використання коштів, котрі надходять від відшкодування втрат с/г виробництва.

Важливим є і внесок в розвиток ринку земельних ділянок шляхом аукціонів. Здійснення торгів відіграють важливу роль у формуванні земельних відносин при переході від адміністративної до ринкової економіки. Дані процеси - це джерела наповнення місцевого і державного бюджетів.

Таблиця 3.2

Інформація про підготовку земельних ділянок для продажу через аукціон на Любомльщині станом на 10.11.2021 р.

адміністративно територіальні одиниці	прогнозується до продажів						всього		
	земельних ділянок			прав оренди					
	к-ть, од.	площа га.	вартість тис. грн.	к-ть, од.	площа га.	вартість тис. грн.	к-ть, од.	площа га.	вартість тис. грн.
м. Любомль, вул. Плугова, 5	1	0.50	820,95	-	-	-	1	0.50	820,95
с. Вишнів, вул. Львівська, 40	-	-	-	1	0,62	103,92	1	0,62	103,902
с. Вишнів, вул. Бандери, 14	-	-	-	1	0,17	22,83	1	0,17	22,83
м. Любомль, вулиця Я. Мудрого,4	-	-	-	1	0,07	5,24	1	0,07	5,24
м. Любомль, вул. Зелена, 25	-	-	-	1	0,08	39,80	1	0,08	39,80
Згоранська с/рада (за межами н.п.)	-	-	-	1	22,00	14,16	1	22,00	14,16
Згоранська с/рада (за межами н.п.)	-	-	-	1	22,00	37,10	1	22,00	37,10
Любомльський район	1	0,50	820,95	6	44,84	223,05	7	45,34	1044,00

З даної таблиці зрозуміло, що для продажу земель державної і комунальної власності, шляхом аукціон, підготовлено одна земельна ділянка у межах населеного пункту, площею 0,50 га, вартість – 820,95 тис. грн. Під час

торгів було також укладено 6 договорів оренди , на територію у 44,84 га, загальний дохід від яких становить 223,05 тис. грн.

В цілому по Любомильському району на аукціон було підготовлено 7 земельних ділянок загальною площею 45,34 га вартістю 1044,00 тис. гривень.

Таблиця 3.3

Основні чинники соціального і економічного розвитку Любомльщини на 2019-2021 роки

показники	одиниця виміру	2019 рік звіт	2020 рік прогноз	2021 рік прогноз
1	2	3	5	
сфера існуючого сектору економіки				
обсяг реалізованої продукції в діючих цінах - всього	млн. грн.	1175,4	1998,8	2035,7
обсяг реалізованої продукції в розрахунку на душу населення	грн.	45880,0	46792,4	47737,4
обсяг ВП сільського господарства по усіх категоріях господарств у %	%	102,3	107,5	104,5
обсяг виробництва ВП рослинництва	млн. грн.	293,4	337,3	358,9
обсяг виробництва ВП рослинництва у % до попереднього року	%	104,0	114,5	105,3
виробництво продукції рослинництва:				
зернові і зернобобові, вк т.ч. кукурудза	тис. тон	113,7	116,4	122,5
цукрові буряки	-	60,5	60,5	60,5
картопля	-	65,6	68,4	70,4
обсяг ВП продукції тваринництва	млн. грн.	-	406,5	414,5
обсяг ВВП тваринництва у % до попереднього року	%	102,0	102,0	103,2
виробництво продукції тваринництва:				
реалізація худоби і птиці на забій	тис. тон	56,5	57,8	58,3
молоко	тис. тон	6,2	6,6	6,8
яйця	млн. шт	-	-	-
фінансові показники				
фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування	млн. грн.	36,7	42,8	53,8
фінансовий результат підприємств, котрі одержали прибуток	млн. грн.	27,5	32,7	40,7
питома вага підприємств, котрі отримали прибуток у загальній к-ті підп-в	%	100	100	100
фінансовий результат підприємств, котрі одержали збиток	млн. грн.	-	-	-
питома вага підприємств, котрі отримали збиток в загальній к-ті підприємств	%	-	-	-
показники рівня життя				

продовження таблиці 3.3

фонд оплати праці	млн. грн.	24,8	28,5	34,2
фонд оплати праці штатних працівників	млн. грн.	72,1	82,7	99,1
фонд оплати праці працівників малих підприємств	-	3,7	4,3	5,3
середньомісячна заробітна плата 1штатного працівника	грн	3041,2	3495,4	4196,3
з них:				
у промисловості	-	-	-	-
середньомісячна заробітна плата 1штатного працівника малих підприємств	грн	2100,0	2400,0	2780,0
індекс реальної заробітної плати	%	-	-	
заборгованість з виплат заробітної плати, всього	млн. грн.	-	-	
темп зростання /зниження заборгованості з виплати заробітної плати у % до початку звітнього періоду	%	-	-	
заборгованість з виплат заробітної плати на економічно активних підпр-х	млн. грн.	-	-	
темпи зростання /зниження заборгованості з виплати заробітної плати на економічно активних підприємствах у % до початку звітнього періоду	%	-	-	
частка працівників, котрим нараховано заробітну плату нижче прожиткового мінімуму для працездатних осіб	%	-	-	
населення і ринок праці				
середньорічна чисельність населення	тис. осіб	25,3	25,3	25,3
чисельність активного населення, в т. ч.:	-			
працездатного віку	-	14,2	14,8	14,9
рівень безробіття	%	1,97	1,90	1,89
навантаження незайнятого населення на десять вільних робочих місць	осіб	19	21	23
к-сть вільних новостворених робочих місць у сферах економічної діяльності	місць	733	710	690
к-сть зайнятих працівників у малих підприємствах	тис. чол.	1,42	1,43	1,45
к-сть створених нових робочих місць за рахунок малого підприємництва	місць	214	218	221

Зробивши аналіз таблиці 3.3. можна зробити висновок, що прогнозні результати в різних напрямках виробництва, а також рівень життя населення Любомльщини значно зросли.

3.4. Експертна грошова оцінка земельної ділянки

Загальні положення

1.1. Підстава для виконання робіт

На основі договору від 10 листопада 2020 року №13.572 між замовником Любомльською міською радою в особі міського голови Р.В. Юрчука і виконавцем ФОП Дацюком С.В. здійснено експертну грошову оцінку земельної ділянки, котра назначена для продажу за адресою: м. Любомль, вул. Львівська, 60, Волинської області.

1.2. Нормативно-правові відомості і документи

Об'єктом оцінки – є земельна ділянка площею 255 кв. м, котра перебуває в оренді гр. М.І. Маланчук, відповідно до договору оренди за №52, від 02.10.2020р., терміном на 49 р. Об'єкт оцінки розташований в м. Любомль вул. Львівська, 60 та має цільове призначення даної земельної ділянки – будівництво і обслуговування торгівельних будівель.

Оціночні роботи виконані відповідно до нормативних актів України, на основі діючих законодавчих актів і нормативних документів та існуючих матеріалів міжнародної практики оцінки.

1.3. Мета, дата і вид оцінки вартості.

Метою проведення експертної грошової оцінки є визначення ринкової вартості земельної ділянки – тобто ймовірної ціни продажу на ринку.

Оцінку проведено 15 листопада 2020 р. Термін чинності звіту відповідно до чинного законодавства (1 рік) з дати оцінки.

Ринкова вартість, у відповідності до Національного стандарту №1, визначається слідуючою дефініцією: «Вартість, за котрою можна відчужити об'єкт оцінки, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла розсудливо без примусу та із знанням справи».

1.4. Вихідна інформація для оцінки об'єкту

Основними джерелами інформації при формуванні звіту були документи й матеріали щодо об'єкту оцінювання, надані Любомльською м/радою, а також загальнодоступні джерела інформації (інтернет ресурси операторів ринку нерухомості і друковані видання, ін.)

Оцінювач керувався наступною інформаційною базою, яка викладена в даній звітній документації:

- інформація про ціни продажу оренди подібних об'єктів в регіоні, розміщення земельної ділянки, час експозиції об'єктів даного типу на ринку, рівень їх доходу;
- земельно-кадастрові дані відповідно правового, господарського і природного стану земельної ділянки;
- документи, котрі підтверджують зобов'язання, права й обмеження щодо використання ділянки;
- матеріали про екологічний стан, фізичні характеристики земельної ділянки, містобудівні умови їх використання, відомості про місце розташування, природні і історико-культурні дані ;
- дані про операційні затрати і витрати на земельні поліпшення, котрі склалися на ринку.

Замовник повинен представляти наступні документи:

1) правовстановлюючі документи на об'єкт оцінки, відомості про обтяження /обмеження у їх використанні:

- рішення Любомльської м/ради №58 від 20 липня 2020 р. «Про надання дозволу на виготовлення документації з експертної грошової оцінки земельної ділянки для її викупу»;

- договір оренди земельної ділянки від 02.10.2020р., котрий зареєстрований в Державному реєстрі земель 25.10.2020 р. 042995000184;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0711794232025 від 84.11.2019 р.

2) Експлуатаційні і технічні характеристики об'єкту оцінки:

- кадастровий план земельної ділянки з зазначеним на ньому кадастровим номером: 0723210200:01:023:0010, виготовлений ТОВ «Рейтинг».

3) Дохідні і витратні характеристики об'єкту оцінювання.

Прогноз дохідних і витратних характеристик по даному об'єкту оцінювання здійснено на основі інформації по подібних об'єктах нерухомого майна, аналізу ринку, накопиченню досвіду роботи земельного ринку, експертних знань оцінювача.

2. *Методологія*

2.1. *Загальні методичні підходи до експертної оцінки*

Значному розвитку експертної оцінки в нашій державі стала наявність вільного ринку інформації відносно операцій з земельними ділянками, спорудами і будівлями. Дохід визначає цінність даної земельної ділянки, що робить її об'єктом ринкових відносин та об'єктом оцінки.

Земельна ділянка продається у власність відповідно до ЗК України за ціною, котра розрахована у відповідності до методики, затвердженої Постановою Кабміну від 11.10. 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» й Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого Наказом Держкомзему України 09 січня 2003 р., закону України « Про оцінку земель » від 11 грудня 2003 р.

Експертна грошова оцінка проводиться на основі наступних методичних підходів:

- урахування витрат на земельні покращення;
- капіталізації чистого операційного чи рентного доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок [18].

Дані підходи базуються на принципах очікуваних змін і доданої прибутковості землі, найефективнішого використання, кон'юнктури ринку.

При оцінюванні часто застосовують методи, котрі ґрунтуються на найповніших відомостях про земельні ділянки.

2.2. *Чинники, котрі впливають на вартість нерухомості.*

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається незмінністю розташування, обмеженістю пропозиції на ринку нерухомості, довговічністю, унікальністю, специфічною корисністю.

2.3. Методичні підходи до оцінки нерухомості.

2.3.1. Метод капіталізації чистого доходу.

Методичний підхід, котрий базується на капіталізації чистого рентного доходу передбачає визначення розміру вартості об'єкту оцінки від найбільш ефективного її використання з урахуванням обтяжень і обмежень.

Чистий операційний дохід визначають на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за земельні ділянки.

Рентний дохід розраховують як різницю між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці, виробничими затратами й прибутком виробника.

2.3.2. Метод зіставлення цін продажу земельних ділянок.

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок - це метод оцінювання порівняльного підходом, використання котрого можливе за наявності інформації про продаж аналогічних ділянок. Якщо база для аналізу буде достатньою, то об'єкт оцінки - типовий, а застосування цього методу є найпростішим та достатньо обґрунтованим.

Цей методичний підхід використовують при оцінці земельної ділянки в порівнянні з цінами раніше проданих подібних земельних ділянок з врахуванням відмінностей у властивостях земельних ділянок, що мають вплив на їх вартість.

2.3.3. Затратний підхід.

Метод, який базується на врахуванні витрат на земельні покращення, використовується для оцінки поліпшень земельних ділянок чи ділянок, поліпшення котрих передбачається при умові найбільш ефективного їх використання. Тут вартість земельної ділянки визначають як різниця між очікуваним доходом від продажу покращеної ділянки і витратами на земельні поліпшення, та вираховують за формулою:

$$Цз = Цк - Взп,$$

де, Цз - вартість земельної ділянки,

Цк - очікуваний дохід від продажу покращеної земельної ділянки,

Взп - затрати на земельні покращення.

Алгоритм використання методичного підходу зможна бачити на рис. 3.1.



Рис. 3.1. Алгоритм використання затратного методичного підходу.

3. Характеристика об'єкту оцінки .

3.1. Характеристика місця розташування об'єкту оцінки.

Земельна ділянка, котра призначена для продажу у власність знаходиться у центрі міста Любомль, по вул. Львівській, 60. Ділянка має один в'їзд і виїзд з

Поштового провулку, покритий бетонним покриттям та огорожена дерев'яним парканом.

Район розміщення місця оцінки забезпечений основними видами інженерних комунікацій.

Об'єкт оцінки має прямокутну форму. Площа ділянки складає 255 кв.м. та має характерний рівнинний рельєф. Суміжні території наступні:

- південна сторона – землі заг/ користування;
- західна сторона – землі заг/ користування;
- північна і східна сторони – землі Любомльською м/ ради.

3.2. Визначення найбільш ефективнішого використання об'єкту оцінки

Для визначення найбільш прибуткового використання об'єкту нерухомості роблять аналіз використання земельної ділянки. Використання угідь мають бути економічно виправдані, юридично дозволені, фактично можливі, спрямовані на одержання найбільшого прибутку.

Взявши до уваги вище перелічені чинники і поточний стан ринку нежитлових будівель вважаємо, що найбільш можливим і ефективним на час проведення оцінки - є існуюче використання.

4. Визначення оціночної вартості об'єкту .

4.1. Обчислення ставки капіталізації.

У відповідно до методики експертної оцінки, ставка капіталізації чистого доходу визначають як відношення між ціною продажу подібної земельної ділянки і чистим річним доходом, або кумулятивним підходом, як сума без ризикової процентної ставки, ризиків на ліквідність і інвестування земельної ділянки.

В даному випадку, в зв'язку із відсутністю достатньої кількості ринкової інформації, яка необхідна для розрахунку співвідношення доходу до ціни їх продажу, застосували метод кумулятивної побудови, котрий полягає в

додаванні до базової ставки премій за різноманітні ризики, притаманні об'єкту оцінювання.

Таблиця 3.4

Обчислення ставки капіталізації

Безризикова ставка	5,0%
Ризик на вкладення інвестицій	3,0%
Ризик на ліквідність ділянки	6,0%
Компенсація необхідності в інвестменеджменті	6,0%
Ризик на інфляційні процеси	-2,0%
Ставка капіталізації	18,0%

Отже, ставка капіталізації в даному регіоні для даного об'єкту оцінки не перевищує 18 %.

4.2. *Визначення вартості ділянки за методичним підходом, котрий базується на капіталізації чистого доходу в поєднанні з підходом, що враховує затрати на земельні покращення.*

Капіталізований чистий дохід обчислюється з потенційного річного доходу, за умови максимально ефективного використання будівлі і земельної ділянки, а саме – для обслуговування і будівництва будівель громадської забудови.

Таблиця 3.5

показники	значення
площа земельної ділянки, кв. м.	255
дохід від надання об'єкту в оренду, грн	73462,5
щорічні витрати на експлуатацію і утримання, грн., усього	6479,6
чистий операційний дохід, усього грн.	66982,7
ставка капіталізації	0,18
капіталізована вартість забудованої ділянки, грн.	352 533,4
витрати на забудову і освоєння ділянки, грн.	303 555,3
вартість земельної ділянки, грн.	48 962,5
в розрахунку на один кв. м., грн.	198,20

З таблиці 3.5 видно, що ринкова вартість ділянки площею 255 кв.м., розміщена в місті Любомль, вул. Львівській, 60, Любомльського району, призначена для будівництва і обслуговування будівель торгівлі, розрахована за методичним підходом, котрий базується на капіталізації чистого доходу в поєднанні з підходом, що враховує затрати на земельні покращення, станом на 10 листопада 2020 року складає 48 962,5 грн.

4.3. *Визначення вартості об'єкту оцінки методом розподілення доходу.*

Таблиця 3.6

показники	значення
площа земельної ділянки, кв. м.	255
корисна тривалість життя будівель, роки	30
витрати на забудову ділянки, грн.	303545
ставка капіталізації для будівлі	0,18
очікуваний чистий дохід, грн.	57674,0
фактичний чистий дохід, грн.	66972,6
рентний дохід від земельної ділянки, грн.	9297,6
ставка капіталізації	0,15
вартість земельної ділянки, грн.	60 775,0
в розрахунку на один кв. м., грн.	248,20

З таблиці 3.6 бачимо, що ринкова вартість земельної ділянки площею 255 кв.м., розташована в м. Любомль, вул. Львівська, 60, Любомльського району і призначена для обслуговування і будівництва будівель торгівлі, розрахована методом розподілення доходу, станом на 10 листопада 2020 року складає 60 775,0 грн.

3.3. *Узгодження одержаних результатів.*

У відповідності до Методики експертної оцінки земельної ділянки був застосований підхід, котрий ґрунтується на капіталізації чистого доходу в

поєднанні з методичним підходом , котрий ґрунтується на врахуванні затрат на земельні покращення.

В кінцевому результаті було одержано слідуючі результати:

- вартість земельної ділянки за методом, котрий базується на капіталізації чистого доходу в поєднанні з підходом, котрий враховує затрати на земельні покращення, складає:

1)метод залишку для землі: 48 962,5грн.;

2)методом розподілення доходу: 60775,0грн.

Спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінювання , що намічений для продажу гр. М.І. Маланчук, площею 255 кв.м. для обслуговування і будівництва будівель торгівлі, в м. Любомль по вул. Львівській, 60, Любомльського району, її правовий стан, фізичні характеристики, місце розташування, а також економічну ситуацію і кон'юнктуру ринку нерухомості, котра склалась в даному регіоні, нами зроблений висновок, що ймовірна та ринкова вартість земельної ділянки, яка продається у власність на дату оцінки склала 60775,0 гривень.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

4.1. Аналіз існуючого стану охорони праці та цивільної оборони у Любомльському районі

Великих збитків на сьогоднішній день виробництву завдає травматизм та захворюваність. Необхідною умовою запобігання виробничому травматизму та аварій на виробництві повинна стати розробка спеціальних заходів на основі глибокого аналізу стану охорони праці, що характеризується наявністю на робочих місцях небезпечних виробничих факторів, умов, при яких вони можуть діяти на людей. Складовими охорони праці є законодавство про працю, виробнича санітарія і безпека застосування різних технічних засобів на виробничих топографо-геодезичних процесах [9, с. 36].

Конституційне право громадян нашої держави на охорону їх життя і здоров'я у процесі трудової діяльності відображено у Законі України «Про охорону праці», прийнятому Верховною Радою України 14 жовтня 1992 року. Трудове законодавство регламентується законодавчими актами, основними з яких є Конституція України, Кодекс законів про працю та Закон України «Про охорону праці».

Лише за перше півріччя 2016 року в аграрному секторі економіки держави було смертельно травмовано близько 100 працівників, що засвідчує незадовільний рівень організації робіт по контролю за станом охорони праці в агроформуваннях різних форм власності та видів діяльності. Розроблений розділ має на меті проаналізувати існуючий стан охорони праці при виконанні дипломної роботи.

У Любомльському районі робота з питань охорони праці розроблена в комплексі заходів по створенню безпеки та здорових умов праці, які включають наступні:

- 1) паспорт санітарно-технічного стану виробничих приміщень, транспортних засобів, окремих робочих місць;
- 2) розроблена програма згідно якої проводиться навчання працівників господарства з питань охорони праці.

Усі працівники при прийнятті на роботу і в процесі роботи проходять на підприємстві інструктаж (навчання) з питань охорони праці, подання першої медичної допомоги потерпілим від нещасних випадків, про правила поведінки при виникненні аварій згідно з типовим положенням, затвердженим Державним комітетом України по нагляду за охороною праці.

Роль служби охорони праці у виробничій діяльності колективу є важливою, проте її зв'язок із адміністрацією та профспілками не завжди є хорошим. Мають місце обладнані кутки з охорони праці та санітарно-побутові приміщення.

Умови праці і побуту спеціалістів є на високому рівні та відповідають сучасним вимогам. Уся документація з охорони праці (акти форми Н-1 та звіти форми 7-тв та інші) є в належному стані та справно ведуться. За останні роки факти травматизму як такі в аграрному секторі Любомльського району не фіксувалися, що пояснюється обачністю і кваліфікованістю працівників та ознайомленістю з основами безпеки праці працівників.

Аналізуючи стан справ у господарствах Любомльського району по охороні праці можна сказати, що за останні роки не було жодного нещасного випадку на виробництві. Всі працівники господарств щорічно проходять медичний огляд, походять курс ознайомлення і освоєння правил техніки безпеки та охорони праці, забезпечуються спецодягом.

4.2. Проект заходів з поліпшення умов і безпеки праці при проведенні земельно-кадастрових робіт

При проведенні польових землевпорядних робіт експедиційні бригади повинні бути забезпечені необхідними продуктами харчування і запасами чистої води. Також бригади повинні бути забезпечені палатками, спальними мішками з метою забезпечення нормальних умов відпочинку. Землевпорядники при виході в поле повинні бути забезпечені необхідними засобами надання першої медичної допомоги, а також кожен робітник повинен мати

індивідуальну аптечку з повним набором медикаментів для захисту від інфекційних хвороб і укусів комах [34, с. 89].

При виконанні землевпорядних робіт на полотні дороги на робітниках повинен бути спецодяг оранжевого кольору. На проїзній частині дороги необхідно встановити регулювальника за 50 – 100 м з обох боків від місця роботи і поставити знаки обмеження швидкості. Всі інженерно-технічні роботи проводяться в спецодезії і спецвзутті.

Своєчасне і правильне збалансоване харчування під час проведення землевпорядних робіт в експедиційних умовах – важлива умова збереження здоров'я і працездатності спеціалістів. При малорухомому характері роботи енерговитрати організму становлять – 2500-3000 ккал/добу, а при великих фізичних навантаженнях – 5500-6000 ккал/добу. В середньому енерговитрати досягають 4500-5000 ккал/добу.

При обстеженні старих геодезичних знаків потрібно розпочинати огляд основних стовпів біля основи знаку, потім розкопку в глибину землі на 40-50 см і далі візуально по всій поверхні стовпів. Ремонт і встановлення геодезичних знаків дозволяється виконувати тільки в присутності представника будівельної організації, який має досвід будівництва високих геодезичних знаків [1.с 97].

Виконання різних топографо-геодезичних робіт на вулицях міст і населених пунктів, а також по автомобільних шляхах повинні бути погоджені із відділом регулювання вуличного руху, а на дорогах території спеціального призначення - після одержання від відповідних служб дозволу і вказівок по безпечному виконанні цих робіт.

Головне призначення промислової вентиляції полягає в тому, щоб на постійних робочих місцях, у робочих зонах, а також у виробничих приміщеннях підтримувати необхідні метеорологічні умови та чистоту повітря. [19 с. 95].

4.3. Захист населення у надзвичайних ситуаціях

Забезпечення захисту населення і території у разі загрози та виникнення у надзвичайних ситуацій є одним з найважливіших завдань держави.

Актуальність проблеми забезпечення природно-техногенної безпеки населення і території зумовлена тенденціями зростання втрат людей і шкоди територіям, що спричиняється небезпечними природними явищами, промисловими аваріями і катастрофами. Ризик надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру невпинно зростає.

Техногенне, екологічне та природне становище України рік від року стає складнішим, зростає його негативний вплив на населення та навколишнє середовище. Тому, з набуттям Україною незалежності, враховуючи досвід економічно розвинутих країн, було розпочате законодавче оформлення. Відповідно до цих документів виконавчі органи влади на місцях у Любомльському районі у межах своїх повноважень забезпечують вирішення питання цивільної оборони, здійснення заходів щодо захисту населення і місцевості під час надзвичайних ситуацій різного походження.

На території Любомльського району Волинської області знаходиться багато потенційно небезпечних об'єктів техногенного та природного походження при аварії на яких можливі викиди небезпечних і токсичних речовин; високовольтні ЛЕП, підземні газопроводи та лінії зв'язку, пошкодження яких загрожує життю людей і населених пунктів.

В адміністрації району є розроблені плани ліквідації аварій та рятувальних невідкладних аварійно-відновних робіт (РНАВР) при різних надзвичайних ситуаціях. Для реалізації цих планів виділяються наявні матеріально-технічні засоби району та інших організацій та установ, які розміщені на даній території. Дуже важливим є оперативність і швидкість реагування на надзвичайних ситуаціях, тому що при запізненні значно зростають розміри втрат та можливі жертви серед населення.

У Любомльському районі щорічно в суху, жарку погоду різко зростає небезпека від лісових пожеж. Найбільш небезпечні бувають жаркі та сухі літні дні з відносною вологістю повітря 30-40%.

Із проведеного аналізу стану охорони праці при проведенні топографо-геодезичних та землевпорядних робіт можна зробити висновок про їх

задовільний стан у Любомльському районі. З метою покращення стану охорони праці, недопущення виробничого травматизму, професійних захворювань пропоную у найближчий термін здійснити наступні заходи:

- 1) регулярно поводити інструктажі по техніці безпеки і вести їх чіткий облік;
- 2) суворо дотримуватись вимог і правил техніки безпеки при проведенні обмірів земельних ділянок та інших геодезичних робіт;
- 3) забезпечити працюючий персонал необхідним спецодягом, спецвзуттям та іншими засобами;
- 4) запобігати виникненню надзвичайних ситуацій і запровадити заходи, щодо зменшення збитків та втрат у разі аварій чи катастроф;
- 5) створити системи управління (оповіщення, зв'язок, спостереження, контроль);
- 6) захистити населення від наслідків аварій, катастроф, стихійних лих тощо;
- 7) організувати та проводити рятувальні та інші невідкладні роботи в районах лиха.

Дотримання цих вимог дозволить покращити умови охорони праці та захист населення при виконанні земельно-кадастрових робіт на території Любомльського району Волинської області.

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Кожен цілеспрямований вплив людини на довкілля зумовлює в ньому побічні зміни, тобто такі, що не передбачені головною метою впливу і часто знищують його позитивний ефект. При зрошенні посушливих земель здебільшого спостерігається підняття ґрунтових вод. При цьому відбуваються такі процеси: вода піднімаючись, розчиняє солі, що містяться в ґрунті і капілярним потоком виносить їх на поверхню. Внаслідок цього відбувається повторне засолення ґрунту. Звідси випливає, що під час цілеспрямованого впливу людини на навколишнє середовище людина повинна передбачати усі можливі його наслідки, щоб запобігти несприятливому ефекту [18].

Основним завданням раціонального і екологічнобезпечного природокористування, до якого відноситься і використання земельних ресурсів на місцевому рівні, є збереження та підвищення продуктивності та цінності природних ресурсів, забезпечення раціонального використання та розширеного відтворення ресурсів для постачання сировиною та енергією народного господарства, поліпшення умов життя людей, збереження типових та унікальних природних комплексів.

На території Любомльського району основним напрямком з охорони земель, екології енергоресурсів, впровадження нових технологій вирощування сільськогосподарських культур, обліку земель на сучасному етапі розвитку земельних відносин є формування території новостворених сільськогосподарських підприємств з оновленням планово-картографічних матеріалів і на їх основі земельно-агротехнічного паспорта сільськогосподарських формувань.

5.1. Існуючий стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

Ґрунтовий покрив території Любомльського району представлений дерново-середньопідзолистими та дерново-сильнопідзолистими, дерново-карбонатними, дерново-слабопідзолистими супіщаними ґрунтами. Охорона ґрунтів є одним з головних чинників екологічної кризи. На підприємстві ґрунти

ерозії не піддаються. Глобальною проблемою є на сьогоднішній день і постійне зменшення вмісту гумусу.

Враховуючи всі негативні чинники, на підприємстві створені заходи щодо підвищення продуктивності земель та їх охорони, які здійснюються комплексно. До них можна віднести: рекультивацію - повне або часткове відновлення ландшафту та родючості ґрунту; правильну організацію території.

Економічне стимулювання, раціональне використання та охорона земель – це система заходів, спрямованих на посилення зацікавленості власників і землекористувачів у тому числі орендарів, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земель від негативних наслідків виробничої діяльності, яке включає:

- науково-обґрунтовану протиерозійну організацію території новостворених сільськогосподарських формувань;

- розробка й освоєння робочих процесів створених лісомеліоративних насаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд;

- надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти;

- виділення коштів із загального або місцевих бюджетів для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їхньої вини;

- звільнення від плати за земельну ділянку, що перебуває у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їхнього стану згідно з відповідними програмами;

- часткову компенсацію за рахунок коштів бюджету втрат прибутку пов'язаних з тимчасовою консервацією деградованих та малопродуктивних земель;

- звільнення від податків тієї частини прибутків аграрних товаровиробників, яку вони спрямовують на проведення заходів з охорони земель;

5.2. Водні ресурси Любомльського району, їх стан та охорона

Вода - один із найважливіших екологічних чинників, без якого життя неможливе. Вивчаючи джерела забруднення особливу увагу треба звернути на такі:

- 1) тваринницькі ферми і комплекси;
- 2) мінеральні добрива і отрутохімікати;
- 3) стоки з машинних дворів, майстерень, складів пальною і мастил ;
- 4) стоки побутові та переробних підприємств.

Майже всі водні об'єкти не мають винесених в природу прибережних захисних смуг, наявність яких вимагається Водним кодексом України, що порушує сприятливий режим водних об'єктів, призводить до їх засмічення та забруднення.

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 [28].

5.3. Охорона атмосферного повітря

Третім найважливішим екологічним чинником, який потребує охорони та систематичного контролю за його станом, є атмосферне повітря. Аналізуючи стан охорони повітря Любомльського району, треба насамперед слід звернути увагу на джерела його забруднення, серед яких у сільськогосподарських підприємствах Любомльського району найчастіше зустрічаються такі:

- 1) викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві;

2) викиди промислових та побутових підприємств - котелень, цехів з переробки сільськогосподарської продукції, випаровування в повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, випаровування нафтопродуктів при неправильному їх зберіганні та використанні, втратах на машинних дворах, у майстернях, сховищах пального і мастил;

3) накопичення у тваринницьких приміщеннях аміаку, вуглекислого газу та шкідливих мікроорганізмів при відсутності належної вентиляції.

Територія району - одна з найбільше екологічно чистих територій України. Відсутність екологічно шкідливих підприємств, значна площа заповідних територій сприяли збереженню природних екологічних систем. Проведений аналіз доводить, що стан охорони повітря щодо території району знаходиться на належному рівні .

5.4. Існуючий стан охорони флори та фауни

Рослинний світ, або флора, дуже чутливо реагує на зміни екологічних факторів і є чітким показником обсягу антропогенного впливу на природу. Рослини найбільш беззахисні перед діяльністю людини, й з урахуванням сучасного стану біосфери їх охорона стала нині важливим комплексним міжнародним завданням.

На території Любомльського району практично всі лісонасадження виступають місцями відпочинку трудівників навколишніх сіл у всі пори року. Ліси є місцями збору дикоростучих плодів, ягід, грибів, лікарської сировини, якщо це не заборонено районними службами охорони природи, які контроль за станом навколишніх лісів.

Тваринницький і рослинницький світи є джерелом промислової і лікарської сировини, харчових продуктів та інших матеріальних цінностей, необхідних для задоволення потреб населення та народного господарства. Тому потрібно як найраціональніше ставитися до рослинного і тваринного світу.

Для того, щоб не забруднювати навколишнє середовище, сприяти охороні природи та примноженню флори та фауни у даних господарствах та і взагалі по всій території району, потрібно:

- правильно та грамотно вести комплекс агротехнічних заходів.
- сприяти збереженню та примноженню птахів та інших тварин, що існують у природному ареалі на території господарства.
- проводити різного виду економічні програми, зокрема пропаганди природоохоронних знань, серед працівників господарства, залучення до екологічної освіти широких верств населення, особливо молоді, школярів.

На території району зустрічаються види рослин і тварин, занесених до Червоної Книги України, тому охорона флори і фауни Любомльського району знаходиться на високому рівні і задовольняє сучасні вимоги.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

З врахуванням актуальності здійснення земельної реформи і її важливості при подоланні економічної кризи, нами вибрано тему магістерської роботи, метою котрої є проведення аналізу основних наслідків земельної реформи в Любомльщині, а також розробка перспективних напрямків вдосконалення даних ДЗК. Актуальність теми полягала в необхідності забезпечення застосування земельно-кадастровими даними зацікавлених організацій, установ, підприємств й громадян, з метою розвитку ринку земельних ділянок в Україні.

Земельні ресурси Любомльського району – є об'єктом дослідження, котрі розташовані на площі 148,0862 тис га, що становить 7,3 % території Волині. З них 70 335,3 га займають с/г угіддя, це свідчить про середній рівень с/г освоєння земель.

Майже половина території об'єкту дослідження зайнята лісами (42,5%), з яких найбільшу питому вагу займають землі у власності і користуванні лісогосподарських підприємств.

У структурі с/г угідь найбільша питома вага припадає на рілля - 22,7 % (33 877,5 га) і сіножаті - 10,3 % (15 423,1 га), тоді як питома вага на пасовища складає - 12,2 % (18557,4 га), б/насадження - 0,2 % (370,5 га). Площі с/г угідь на Любомльщині за період 2017-2021 рр. мають тенденцію до скорочення (у 2021 році в порівнянні з 2019 роками - на 42,6 га).

У розрізі основних землекористувачів найбільшу питому вагу с/г угідь займають землі запасу (27,6%). Частка с/г угідь і ріллі, яка перебуває у власності с/г підприємств протягом 2019 - 2021 років зменшилася на 0,07% , що не завдало значних змін у структурі земельних угідь регіону.

На території об'єкту дослідження, станом на 1 січня 2021 року, налічується 365 суб'єктів підприємницької діяльності, котрі використовують несільськогосподарські землі. Протягом 2021 року заключено 7 договорів оренди, продано лише одну земельну ділянку нес/г призначення площею 0,55 га, відповідно сума, за яку було продано земельну ділянку складає 685 000 грн.

Переважна більшість ділянок, які перебувають в оренді (94,8%) призначена для виробництва с/г продукції, 2,3% ділянок розміщені під промисловими об'єктами, а 2,2 % - ін.

На території Любомильщини знаходиться 73 населених пункти. Станом на 1 червня 2020 р. нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проведена в 71 з 73 населеному пункті. Грошова оцінка земель нес/г призначення за межами населених пунктів виконана частково.

В даній магістерській роботі запропоновані шляхи удосконалення ринку земельних ділянок шляхом визначення інвестиційно-привабливих ділянок комунальної чи державної власності, що можуть бути виставлені на продаж. На одну ділянку для здійснення комерційної діяльності проведена експертна грошова оцінка. Найоб'єктивніше ціна, за котру земельна ділянка може бути продана у власність на 10 листопада 2020 року складає 60 775,0 гривень, а в розрахунку на 1 кв. м. – 248,20 грн.

Зробивши аналіз ведення ДЗК на Любомльщині, можна висвітлити такі пропозиції:

- 1) вдосконалення порядку відчуження земельної ділянки після набуття права власності;
- 2) збільшення податку на земельні ділянки, котрі не використовуються у відповідності до функціонального призначення у 4 рази;
- 3) оновлення і удосконалення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- 4) встановлення обмежень відповідно поділу земельних ділянок с/г призначення їх мінімальних і максимальних розмірів;
- 5) економічне стимулювання викупу малопродуктивних і деградованих с/г земель для їх залуження чи заліснення;
- 6) відновлення 30-ти відсоткових відрахувань від сплати за землю з ціллю створення фінансової бази для забезпечення ефективного використання угідь, їх охорони й диверсифікації асортименту напрямків функціонального використання коштів, котрі надходять від відшкодування втрат с/г

виробництва, а також розміщення цих коштів на банківських депозитах з використанням одержуваних від цього відсотків для поповнення місцевих бюджетів на регіональному рівні в період реформування земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

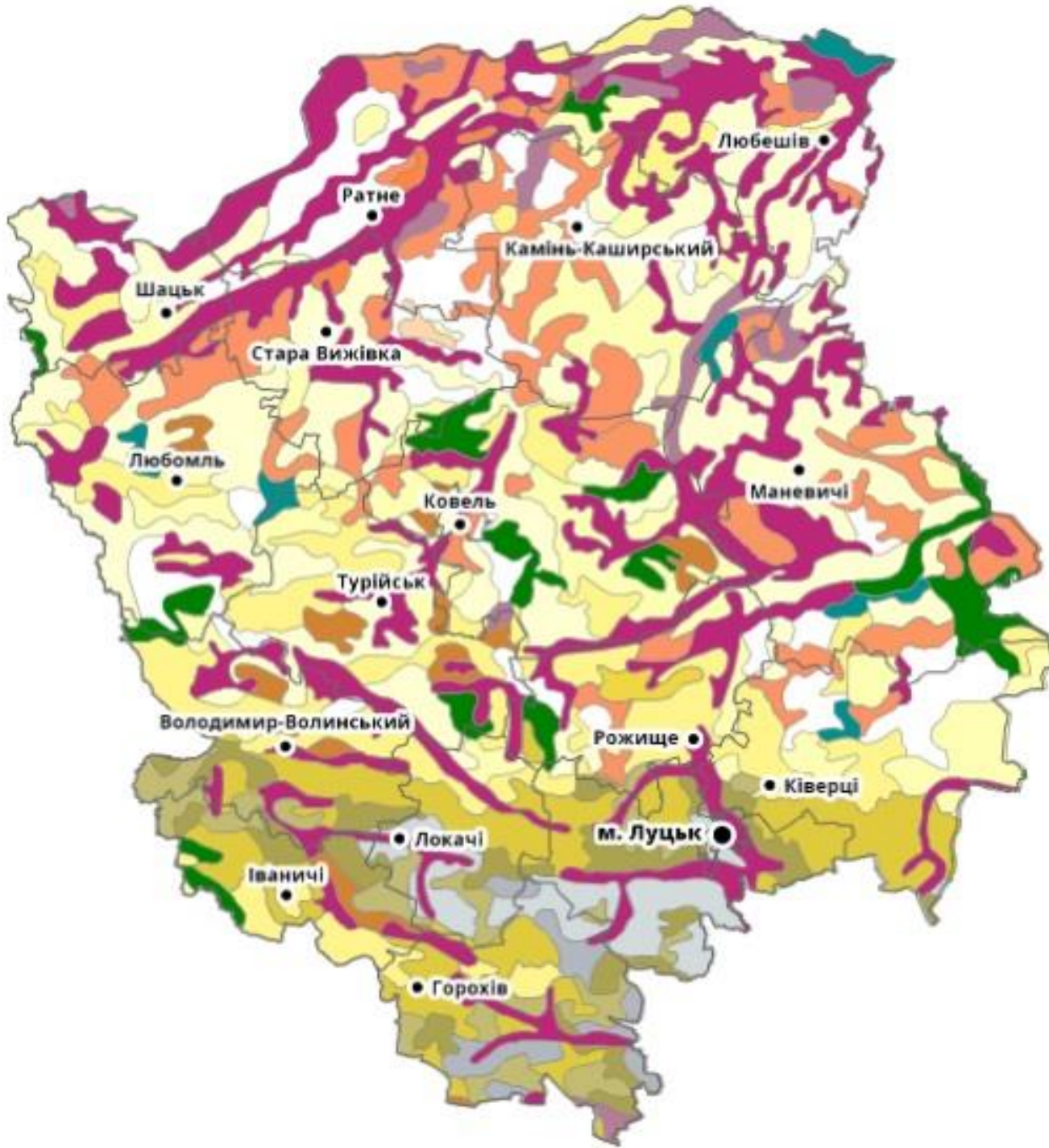
1. Автоматизація державного земельного кадастру : підручник / М. Г. Ступень, Р. М. Курильців, С. С. Радомський, Р. Б. Таратула. – Львів, 2011. 312 с.
2. Богіра М.С. Земельна реформа і стан формування справжніх господарів на селі. // «Землевпорядний вісник» № 2. 2012. – 9 с.
3. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин / О. Бредіхін / Землевпорядний вісник, 2013. – №9. – С. 32-36.
4. Возняк Р. П. Земельно-правовий процес : навчальний посіб. / Р. П. Возняк, М. Г. Ступень, Д. І. Гуцуляк. – Львів : „Новий Світ – 2000”. 2008. – 327 с.
5. Володін М.О. Основи земельного кадастру: навчальний посібник. – К., 2000. – 320 с.
6. Головний сайт для агрономів. Карта ґрунтів України. URL:<https://supragronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy#win12> (дата звернення 4.10.2018).
7. Гряник Г. М. Охорона праці : підручник / Г. М. Гряник, С. Д. Лахман, Д. А. Бутко. – К. : Урожай 1994. – 272 с.
8. Гулько Р.Й., Пастернак В.І. Підвищення ефективності використання земель в умовах різних форм господарювання / Землевпорядкування в умовах нових форм використання земель. – Львів: Львів.с.-г. ін-т, 1992р. – с. 36 – 38.
9. Дроздяк М.В. Підвищення ефективності землекористування як головне завдання земельної реформи // Вісник ЛАДУ, №1. Проблеми реформування земельних відносин в умовах західного регіону України: Львів.держ.агроуніверситет. – с. 130 – 133.
10. Екологічний паспорт Любомльського району , затверджений Держуправлінням охорони навколишнього природного середовища в Волинській області у 2017 р.
11. Закон України «Конституція України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 4.10.2018)..

12. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 4.10.2018)..
13. Закон України «Про охорону земель» Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 4.10.2018)..
14. Закон України «Про охорону навколишнього середовища» Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
15. Закон України «Про оцінку земель»: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 4.10.2018)..
16. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 4.10.2018).
17. Залуцький І.Р., Гнаткович Д.І. Організація раціонального використання і охорони земель в умовах здійснення земельної реформи. Івано-Франківськ. – 1999. – 158 с.
18. Земельне законодавство України : збірник нормат.-прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.
19. Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин : монографія. Під ред. д.е.н., проф. М. Г. Ступеня. – Львів : ПП "Інтерпрінт-М", 2011. – 306 с.
20. Земельний кадастр : підручник / М. Г. Ступень, О. Я. Микула, Є. С. Лавейкіна та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів, 2011. – 309 с.
21. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре». – 2007. – 896 с.
22. Земельний кодекс України: – К.: Велес, 2013. – 64 с.
23. Земельное право Украины: Учеб. Пособие / Авт. кол.: Беженарь А.М., Бердников Е.С., Бондар Л.А. и др. / Под ред. Погребного А.А., Каракаша И.И. – К.: Истина, 2002. – 496 с.

24. Земельні ресурси : словник-довідник. За заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів : Львів. держагроуніверситет, 2005. – 160 с.
25. Іванух Р.А. Охорона і раціональне використання природо-ресурсного потенціалу сільського господарства. – К: Урожай, 1995р.
26. Казьмір П.Г., МицайМ.А. «Важливі умови реалізації земельної реформи». Економіка АПК, 1995р.
27. Казьмір П.Г., Богіра М.С. Повернення до проектів землеустрою – шлях до подолання проблем земельної реформи.// «Землевпорядний вісник», №6, 2007р. – с.25 – 27.
28. Качковська О. Земельна реформа: що перешкоджає виконувати заплановане? // «Землевпорядний вісник», №2, 2011р. – 25с.
29. Крушельницька О.В. Методологія та організація наукових досліджень: Навчальний посібник. – К.: Кондор, 2003. – 192 с.
30. Курильців Р. М. Механізм формування раціонального використання і охорони земель на регіональному рівні : монографія / Р. М. Курильців. – Львів : Каменяр, 2007. – 155 с.
31. Кустовська О. В. Методологія системного підходу та наукових досліджень: Курс лекцій. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – 124 с
32. Лавейкін М.І. Приватна власність як основа ринку землі // Вісник ЛАДУ, №2. Землевпорядкування і земельний кадастр: Львів. держ. агроуніверситет. – 1998р. – с. 22 – 25.
33. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр: Підручник. – Львів: Світ, 1991. - 452 с.
34. Малахова С. О. Використання земель населених пунктів на сучасному етапі розвитку державного земельного кадастру : монографія / С. О. Малахова. Львів : ПП "Ліга-Прес", 2010. – 187 с.
35. Методичні рекомендації до виконання розділу “Охорона праці” в дипломних проектах студентами землевпорядного факультету за спеціальністю 7. 070. 904 – Землевпорядкування та кадастр

36. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Розвиток суспільства і проблеми земельних відносин // Землевпорядкування. – 2001. - № 3. – С.3-8.
37. Організація і управління землевпорядним виробництвом : підручник / М. Г. Ступень, Г. Б. Нестеренко, Т. Є. Зінченко, Н. М. Ступень. – Львів : Львів. нац. аграр. універ-т, 2011. – 307 с.
38. Офіційний сайт Любомльська районна рада. Географічне положення та природні багатства. URL: <http://lubomlrada.com.ua/geo-position/> (дата звернення 21.12.2018).
39. Про державний земельний кадастр : Закон України № N 3613-VI від 7 липня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1056-15> (дата звернення 4.10.2018).
40. Про хід виконання Програми соціально- економічного розвитку Любомльського району на 2017 рік, від 21 грудня 2017 року № 154.
41. Програму економічного і соціального розвитку Любомльського району на 2015 рік, Рішення від 2014 року м. Любомль № 127
42. Регіональну програму розвитку земельних відносин у Любомльському районі на 2013 – 2016 роки, Рішення від 15 лютого 2013 року № 121 м. Любомль.
43. Сохнич А.Я. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки. Монографія. Львів: НВФ. Укр. технології. – 2002. – 252
44. Сохнич А.Я., Колодій П.П. Еколого-економічне управління землекористуванням. Монографія. - / За ред.. д.е.н. А.Я. Сохнича/ - Львів: НВФ «Українські технології», 2005. - 170 с.
45. Таратула Р. Б. Система землекористування в умовах суспільно-економічних трансформацій : монографія / Р. Б. Таратула. – Львів : ТЗОВ "Ліга-Прес", 2011. – 182 с.
46. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч посібник // Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. – Львів : “Новий світ – 2000”, 2004. – 392 с.

Додатки



Карта ґрунтів Волинської області

Сертифікат об'єкта оцінки					
1. Місце розташування					
Область	Район		Населений пункт		
Волинська	Любомльський		М. Любомль		
Дані про населений пункт					
Площа			9,65 тис.м.		
Населення			10,2 тис. чол.		
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна	X	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	-
Центральна	X	Серединна	-	Перефирійна	-
Відстань до, км					
		Залізничного вокзалу	1,0	Аеропорту	-
Центру нас. пункту	0,5	Автовокзалу	0,5	Річкового/морськ. порту	-
Адміністративного//громадського 0,6					
Автомагістралей					
1	Львів-Брест	1,0 км			
2					
3					
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка			Землі громадської та житлової забудови		
Функціональне призначення за проектом відведення			Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі		
Фактичне використання			Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі		
Площа земельної ділянки, кв.м			252		
Конфігурація земельної ділянки			Близька до прямокутної конфігурації		
Інженерно-геологічні умови			Сприятливі		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, кв. м.			144		
Забудована площа, кв. м.			163,3		

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1	немає				
2					
3					
Узагальнювальний коментар обмежень					немає
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їдні					
з твердим покриттям	X	Залізничні колії	-	водні	-
Мережі					
Електропостачання	X	Теплопостачання	X	Теплофікація	X
Водопостачання	X	Газопостачання	-	Каналізація	X
4. Найбільш ефективне використання					
Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за кв.				50
	Ставка дисконту (капіталізації)				0,19
	Кількість об'єктів-аналогів				-
	Вартість умовно поліпшеної ділянки				352431,0
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				0,153
	Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки				66961,8
6. Висновок про вартість					
Вартість 1 кв. м. ділянки					
Метод розподілу – 241,12			Метод залишку для землі – 194,17		
Висновок про вартість земельної ділянки.				60763,0	Грн.
Висновок про вартість 1 кв. м земельної ділянки				241,12	Грн.