



ДИПЛОМНИЙ ПРОЕКТ

на тему:

**Фактори, які впливають на вартість грошової оцінки с.
Мирча**

Земельна реформа - важлива складова економічних перетворень, що відбуваються у нашій країні. Практичне здійснення її, впровадження різних форм власності на землю. Формування ринку земельних ділянок потребують чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, необхідним елементом якого є оцінка землі.

Основна мета, яка лежить в основі грошової оцінки земель - є створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначені ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Завдання:

- вивчення законодавчої та нормативно-правової бази, а також спеціальної літератури, що регулюють земельні відносини на території населених пунктів;
- збору, систематизації і узагальнення основних природних та соціально-економічних відомостей про сільський населений пункт для подальших проектних розробок;
- структурно-кадастрового розподілу земель населеного пункту (створенню індексного плану) у відповідності із нормативно-методичною базою, єдиною на території України;
- грошової оцінки земель с. Мирча Малоберезнянської сільської ради, визначення механізмів плати за землю і земельного оподаткування.



РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧІ ТА ТЕОРИТИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

▣ 1.1 Нормативно-методична база грошової оцінки земель

- ▣ Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дає змогу здійснювати всі види грошової оцінки земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.
- ▣ Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дає змогу здійснювати всі види грошової оцінки земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.
- ▣ Підрозділ “Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки” включає роз’яснення щодо використання результатів даної роботи та приклади розрахунків нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок різного функціонального використання.

• 1.2 Огляд наукових досягнень у сфері нормативної грошової оцінки


- ▣ Більшість наукових робіт українських авторів у галузі грошової оцінки землі присвячені нормативній грошовій оцінці, а саме доведенню її неспроможності і неможливості її ефективного використання в ринкових умовах. Умовно їх можна розділити на три категорії:
 - ▣ - Статті, в яких проводиться аналіз сучасного стану оцінки земель ;
 - ▣ - Статті, що містять методи удосконалення методики нормативної грошової оцінки ;
 - ▣ - Статті, присвячені дослідженням впровадження масової оцінки в Україні.
- ▣ Підводячи підсумок можна сказати, що багато українські вчені у своїх роботах критикують діючу методику нормативної грошової оцінки, але тільки одиниці з них наводять конкретні приклади вирішення проблеми.



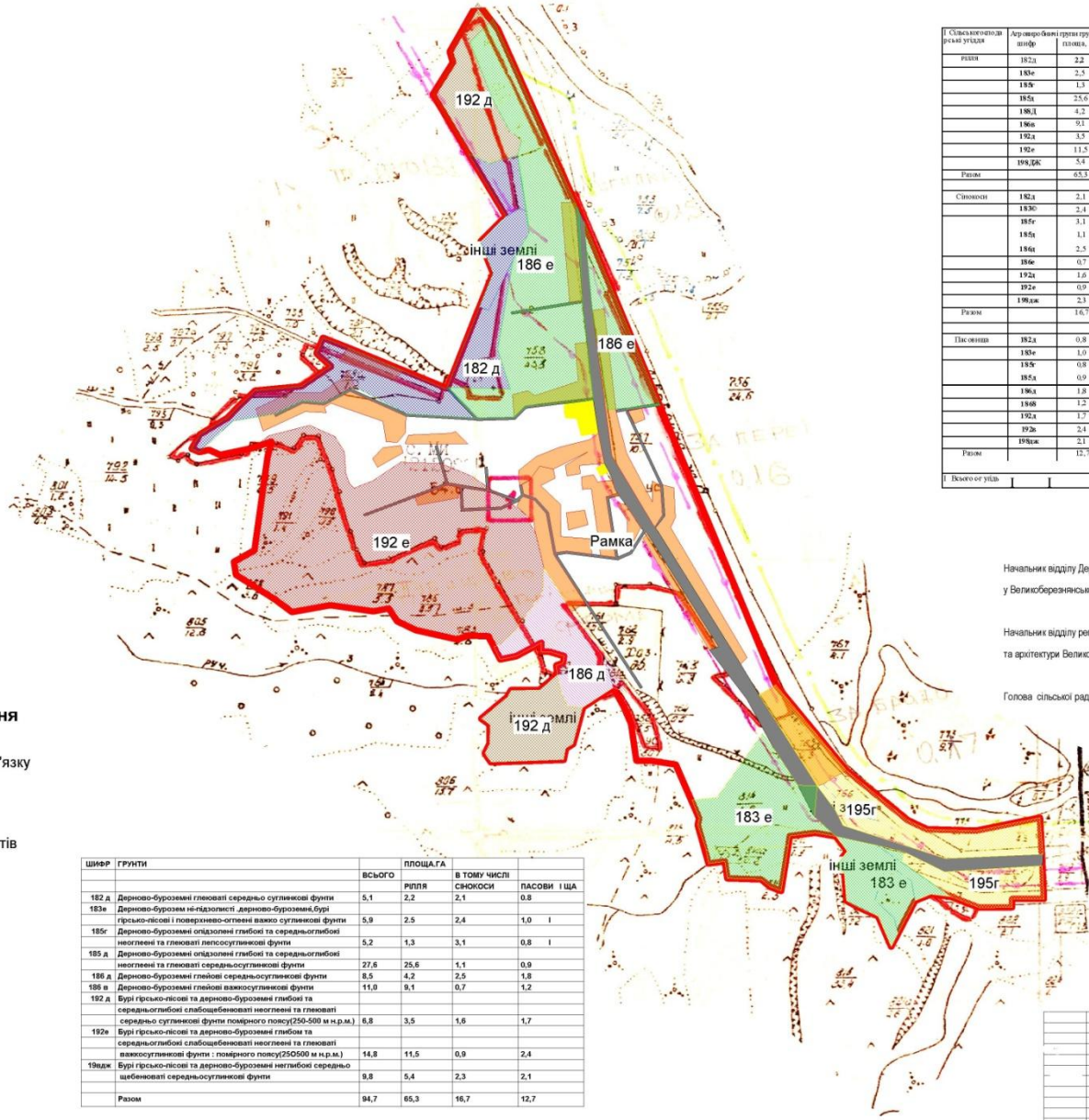
РОЗДІЛ 2.ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО С. МИРЧА МАЛОБЕРЕЗНЯНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

- ▣ **2.1 Розміщення населених пунктів в системі розселення**
- ▣ Малоберезнянський район знаходиться у північно-східній частині області, за 40 км. від обласного центру. Межує з Перечинським і Воловецьким районами Закарпатської та Турківським Львівської областей України. Західна межа є кордоном з двома зарубіжними державами - Словаччиною та Польщею.
- ▣ В районі нараховується 32 населені пункти , в тому числі одне селище міського типу – Великий Березний, які об'єднані в одну селищну та 19 сільських рад.
- ▣ Характерною особливістю населення району є багато національність. За даними Всеукраїнського перепису населення 2001 року на території району проживають українці (96,5 відс.), росіяни, словаки, цигани (3,5 відс.). Район є також і полі-конфесійним регіоном.

- ▣ **2.2 Природно-кліматичні умови**
- ▣ Основними показниками клімату є температурний режим і зволоження території. Температурний режим більшою мірою залежить від величини радіаційного балансу, яка відображає умови приходу сонячної радіації та її витрату на природні процеси.

- 2.3 Ґрунтовий покрив території населеного пункту**
 - Ґрунтове обстеження території Малоберезнянської сільської ради методом велико масштабного ґрунтового обслідування не проводилось, ґрунтознавцями інституту землеустрою було створено орієнтовні карти ґрунтового покриву з використанням наявних ґрунтових карт суміжних територій та допоміжних матеріалів (топографічні карти, фото плани, рекогносцирувальне обстеження).
- 

Карта агровиробничих груп ґрунтів



Умовні позначення

- землі транспорту, зв'язку
- інші землі
- межі населених пунктів
- 192 д
- 192 е
- 186 е
- 182 д
- 195 г
- 186 д
- 185 д
- 186 д

ШИФР	ГРУНТИ	всього	ПЛОЩАГА			
			рілля	в тому числі сенокоси	пасови	і ша
182 д	Дерново-буроземні глеюваті середньо суглинисті фуни	5,1	2,2	2,1	0,8	
182а	Дерново-буроземні не-гідозисті дерново-буроземні, бурі					
185а	ґрунто-лісові і ґрунтово-лісові важко суглинисті фуни	5,9	2,5	2,4	1,0	1
185с	Дерново-буроземні опідзолені глибокі та середньоглибокі неоглеєні та глеюваті ліпсосуслинисті фуни	5,2	1,3	3,1	0,8	1
185 д	Дерново-буроземні опідзолені глибокі та середньоглибокі неоглеєні та глеюваті середньосуслинисті фуни	27,6	25,6	1,1	0,9	
186 д	Дерново-буроземні глибокі середньосуслинисті фуни	8,5	4,2	2,5	1,8	
186 в	Дерново-буроземні глибокі важко суглинисті фуни	11,0	9,1	0,7	1,2	
192 д	Бурі ґрунто-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі слабощербеноваті неоглеєні та глеюваті середньо суглинисті фуни помірного посуху (250-500 м н.р.м.)	6,8	3,5	1,6	1,7	
192в	Бурі ґрунто-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі слабощербеноваті неоглеєні та глеюваті важко суглинисті фуни помірного посуху (250-500 м н.р.м.)	14,8	11,5	0,9	2,4	
192ж	Бурі ґрунто-лісові та дерново-буроземні неглибокі середньо щербеноваті середньосуслинисті фуни	9,8	5,4	2,3	2,1	
Разом		94,7	65,3	16,7	12,7	

Сільськогосподарське угіддя	Агроекономічний шифр	Дерново-буроземні групи ґрунтів площа, га	Грунтово-лісові ґру. ґру.	Загальна площа, ґру. 1
Рілля	182д	2,2	9482,72	18061,98
	182в	2,5	4071,70	11179,25
	185в	1,3	12215,11	13879,64
	185а	25,6	11875,8	30020,88
	185с	4,2	7125,86	23927,02
	186в	9,1	5428,94	45910,35
	192а	3,5	9630,95	34489,81
	192в	11,5	9939,95	113159,41
	192ж	5,4	4750,32	23051,73
Разом		65,3	73629,97	601322,71
Пасовина	182а	2,1	9810,67	29602,41
	1830	2,4	4003,33	1372,79
	185г	3,1	1533,55	48154,01
	186а	1,1	15124,78	16637,26
	186в	2,5	1021,944	23540,60
	186е	0,7	7364,78	5436,75
	192д	1,6	11859,39	18967,28
	192в	0,9	11883,55	14669,10
	192ж	2,3	6131,67	14102,84
Разом		16,7	93261,32	171899,104
Пасовина	182а	0,8	7859,11	6287,29
	183в	1,0	3772,37	3772,37
	185г	0,8	11947,85	5956,68
	185а	0,9	11631,49	14168,34
	186в	1,8	7851,11	14140,40
	186ж	1,2	5973,92	7167,50
	192а	1,7	9116,57	13488,17
	192в	2,4	9116,57	21879,77
	192ж	2,1	4713,47	9902,49
Разом		12,7	71989,46	94679,01
Інше угіддя			288820,73	871892,66

ПОГОДЖЕНО

Начальник відділу Держземгенства
у Великоберезнянському районі

І.І.Пугач

Начальник відділу регіонального розвитку, містобудування
та архітектури Великоберезнянського РДА

А.М.Кухарчук

Голова сільської ради:

І.І.Міцурда

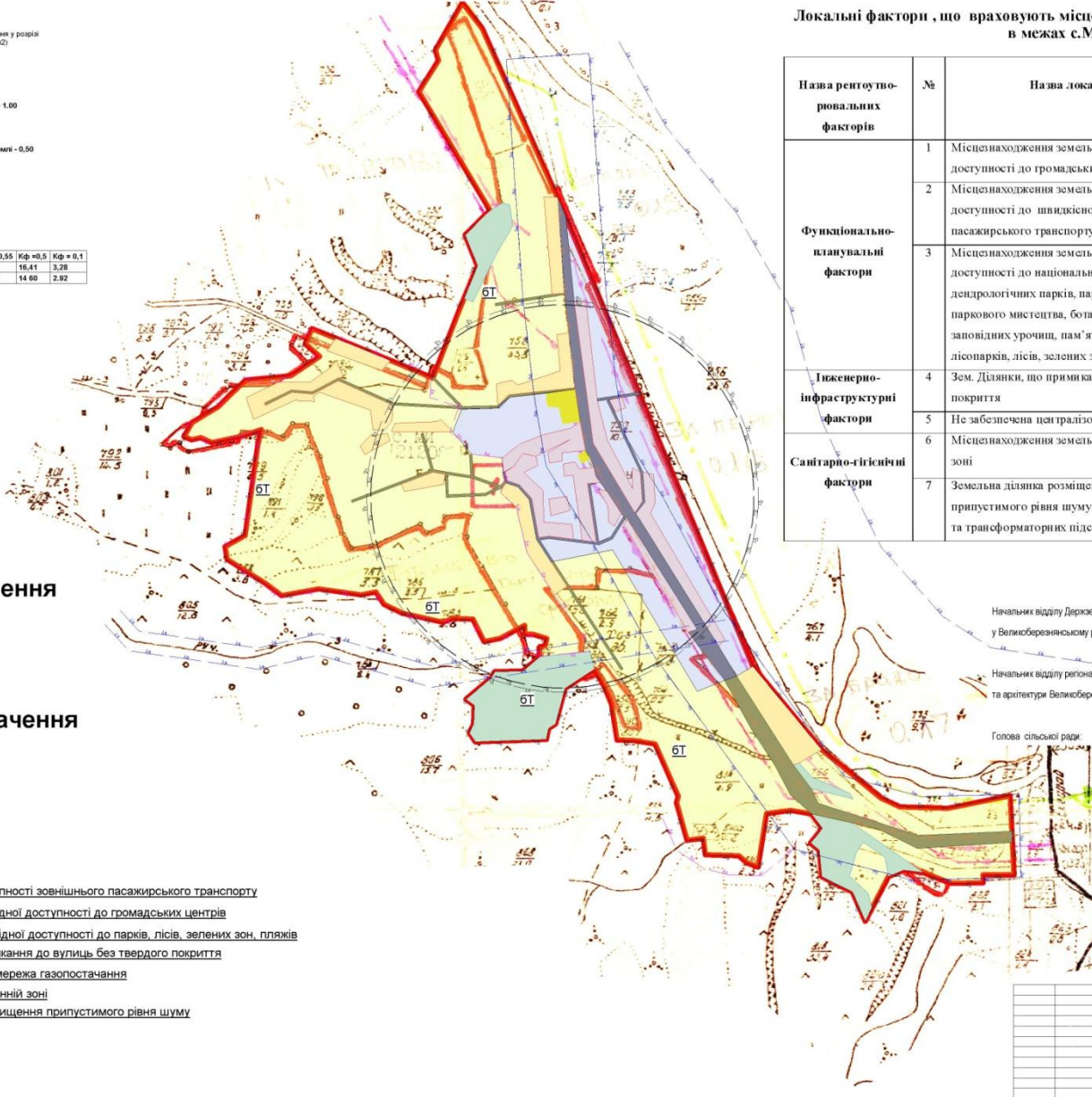
Договір № _____		Дата _____ 201 р.	
с. Мирна Великоберезнянської сільської ради Великоберезнянського району Закарпатської області			
План ґрунтової оцінки земель сільських населених пунктів	Стадія ГО	Лист 1	Лист 3
Карта агровиробничих груп ґрунтів		Ужгородський національний університет	

Схема прояву локальних факторів

Грошова оцінка земель раного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон села Мирча (грн. за м2)

- Землі комерційного використання - 2,50
- Землі промисловості - 1,20
- Землі досліджень і розробок - 1,20
- Землі житлових забудов - 1,00
- Землі приватної промисловості і Ремісництво; розробок - 1,00
- Землі транспорту, зв'язку - 1,00
- Землі громадського призначення - 0,70
- Землі технічної інфраструктури - 0,65
- Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі - 0,50
- Землі з обмеженим використанням - розсадуково

№ зони	Кф = 2,5	Кф = 1,2	Кф = 1	Кф = 0,7	Кф = 0,55	Кф = 0,5	Кф = 0,1
1	82,03	39,37	32,81	22,97	21,33	16,41	3,28
2	73,00	35,04	29,20	20,44	18,98	14,00	2,92



Локальні фактори , що враховують місце розташування земельних ділянок в межах с.Мирча

Назва рентгеновиробних факторів	№	Назва локальних факторів	Значення
Функціонально-планувальні фактори	1	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,10
	2	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,10
	3	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	4	Зем. Ділянки, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
	5	Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,95
Санітарно-гігієнічні фактори	6	Місцезнаходження земельної ділянки в водоохоронній зоні	1,05
	7	Земельна ділянка розміщена в зоні перевищення припустимого рівня шуму (від залізничні, автомагістралей та трансформаторних підстанцій)	0,97

Умовні позначення

Умовні позначення

- зона комерційного використання
- зона промисловості
- зона громадського призначення

- у зоні доступності зовнішнього пасажирського транспорту
- у зоні пішохідної доступності до громадських центрів
- у зоні пішохідної доступності до парків, лісів, зелених зон, пляжів
- у зоні примикання до вулиць без твердого покриття
- інженерна мережа газопостачання
- у водоохоронній зоні
- у зоні перевищення припустимого рівня шуму

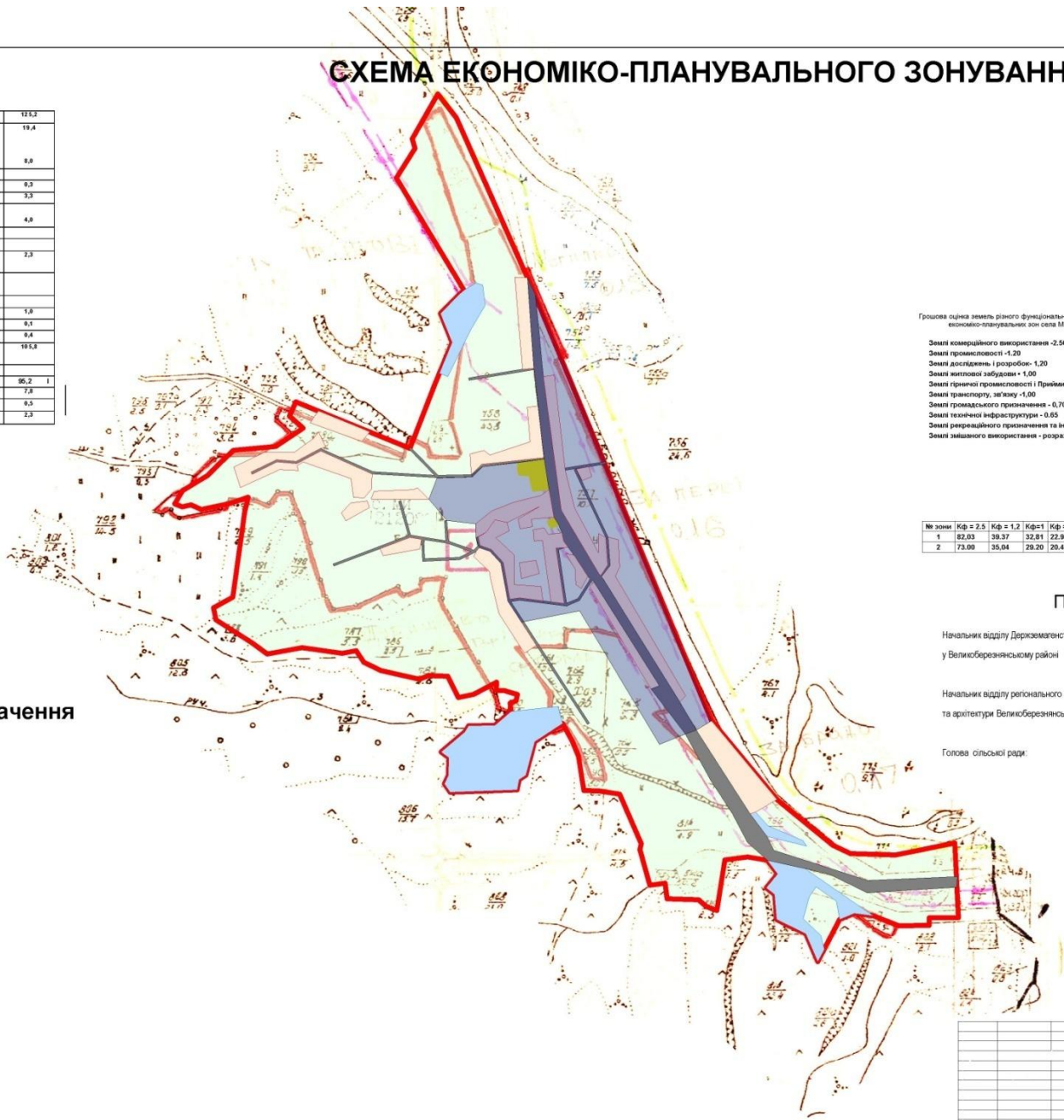
ПОГОДЖЕНО

- Начальник відділу Держземгенства
у Великоберезнянському районі І.Пугач
- Начальник відділу регіонального розвитку, містобудування
та архітектури Великоберезнянської РДА А.М.Кухарчук
- Голова сільської ради І.І.Мирча

Договір № _____ Дата _____ 201 р.			
с. Мирча Великоберезнянської сільської ради Великоберезнянського району Закарпатської області			
План грошової оцінки земель сільських населених пунктів	Старий ГО	Лист 1	Лист 3
Схема прояву локальних факторів	Ужгородський національний університет		

СХЕМА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ

Площа земель в межах с. Мирча (га)	19,2
Площа забудованої території с/ва, що приймається до розрахунку базової вартості (га) в тому числі:	19,4
- земель під житловою забудовою	8,0
- земель промислової	
- земель, що використовуються в інших цілях	8,3
Площа земель сільськогосподарського призначення	3,3
- земель загальної використання	
- земель транспорту та зв'язу (за виключенням залізниць)	4,8
- земель технічної інфраструктури	
- земель відпочинку	
- вулиць, набережних, площ, земель з адміністративним функціонуванням	7,3
- земель під сільськогосподарськими будівлями, шпалами та прогонами	
- земель загального користування	
- кладовища	1,8
- об'єкти архітектури	0,1
- інші	0,4
Площа території с/ва, що не приймається до розрахунку базової вартості (га)	18,3
в тому числі:	
- сільськогосподарських земель	96,2
- насаджень	7,8
- відкриті землі без рослинного покриву	6,5
- води	2,3



Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувального ос. села Мирча (грн. за 100)

- Землі комерційного використання - 2,50
- Землі промисловість - 4,20
- Землі досліджень / розробок - 1,20
- Землі житлової забудови - 1,00
- Землі промислової / Приймачі; розробок - 1,00
- Землі транспорту, зв'язу - 1,00
- Землі громадського призначення - 0,70
- Землі технічної інфраструктури - 0,65
- Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі - 0,50
- Землі загального використання - розрахунково

№ зони	Кф = 2,5	Кф = 1,2	Кф=1	Кф=0,7	Кф = 0,55	Кф=0,5	Кф = 0,1
1	82,03	38,37	32,81	22,87	21,33	16,41	3,28
2	73,00	35,04	29,20	20,44	18,68	14,60	2,92

Умовні позначення

- територія с/ва
- житлова
- промислова
- технічна інфраструктура
- с/г

ПОГОДЖЕНО

Начальник відділу Держрегістрації
у Великоберезнянському районі

І.Пугач

Начальник відділу регіонального розвитку, містобудування
та архітектури Великоберезнянської РДА

А.М.Кухарчук

Голова сільської ради


І.І.Мирда

Договір № _____ Дата _____ 201 р.			
с. Мирча Великоберезнянської сільської ради Великоберезнянського району Закарпатської області			
План грошової оцінки земель сільських населених пунктів	Стаття	Лист	Лист
	ГО	1	3
Земельно-оціночна структуризація	Ужгородський національний університет		

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ПРИ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ВАРТОСТІ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК С. МИРЧА МАЛОБЕРЕЗНЯНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

- ▣ **3.1. Склад земель с. Мирча**
- ▣ На території сільської ради розташовано 10 населених пунктів загальною площею 1270,4 га, в котрих проживає 2418 чоловік.
- ▣ Склад земель у межах населеного пункту у розрізі форм власності та угідь за результатами корегування планового матеріалу та інвентаризації земель. З вказаної таблиці випливає, що основна частина земель населеного пункту перебуває у державній власності.

- ▣ **3.2. Характеристика факторів, що впливають на оцінку землі**
- ▣ До фізичним і якісним характеристиками земельної ділянки відносяться розмір і форма ділянки, рельєф, орієнтація ділянки по сторонах світла, положення по відношенню до сусідніх ділянок; інженерна підготовка ділянки, характеристика землі (якість ґрунтів, наявність води), вид та обсяг корисної забудови.
- ▣ До факторів розташування відносять: близькість до транспортних магістралей, об'єктів соціальної інфраструктури району (магазинів, шкіл, лікарень, ринків), сусідство з привабливими або, навпаки, непривабливими об'єктами.
- ▣ Наприклад, ділянка може бути розташована в престижному місці, з гарним ландшафтом, річкою або поблизу звалища.

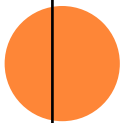
- **3.3. Вплив локальних факторів при розрахунку нормативної вартості окремих земельних ділянок с. Мирча**
- Описання механізму, який планується застосувати для розв'язання проблеми (приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земель окремих земельних ділянок).
- Приклад 1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під магазином в с. Мирча
- Магазин розташований в межах 16 оціночного району економіко-планувальної зони по вул. Карла Маркса. Земельна ділянка під магазином примикає до вулиці з твердим покриттям, забезпечена газопостачанням. Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що територія магазину знаходиться в зонах:
- пішохідної доступності до центру населеного пункту – 1,2;
 - пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту – 1,15;
- 

РОЗДІЛ 4. ЕКОНОМІКА ТА ОРГАНІЗАЦІЯ РОБІТ

- **4.1. Організація праці на підприємстві**
- Організована на науковій основі праця являється головним фактором росту продуктивності праці та зниження собівартості продукції - основи забезпечення конкурентоспроможності господарюючих суб'єктів ринкової економіки.
- Організація праці чи організаційні відносини - це форма, у якій реалізуються економічні результати трудової діяльності. Тому організація праці розглядається як складова частина економіки праці.

- **4.2. Сутність нормування праці**
- Нормування праці - це вид діяльності з управління виробництвом, пов'язаний з визначенням необхідних затрат праці і її результатів, контролем за мірою праці.
- Нормування праці - складова організації праці і виробництва. Воно є важливою ланкою технологічної й організаційної підготовки виробництва, оперативного управління ним, невід'ємною частиною менеджменту і соціально - трудових відносин.

4.3. Складання кошторису на розробку проекту землеустрою
Вартість виконання додаткових робіт із створення електронних цифрових карт грошової оцінки земель населених пунктів, а також розробки програмного забезпечення для розрахунків грошової оцінки встановлюється додатково. Кошторис складено з використанням збірника цін “Розцінки оплати земельно-кадастрових робіт та послуг”.
Вказано таблиця 4.4



РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ

▣ 5.1. Державна політика в галузі охорони праці

- ▣ Державна політика в галузі охорони праці визначається відповідно до Конституції України спрямована на створення належних, безпечних і здорових умов праці, запобігання нещасним випадкам та професійним захворюванням.

▣ 5.2 Норми про охорону праці

- ▣ Всі норми, які відповідають законодавчим та нормативним актам про охорону праці, що діють в Україні, можна поділити на чотири групи.
- ▣ До першої групи норм відносяться вимог щодо охорони праці при проектуванні виробничих об'єктів та засобів виробництва.
- ▣ Забезпечення безпеки праці під час роботи на підприємстві передбачає друга група норм
- ▣ До третьої групи можна віднести норми, які регламентують видачу працівникам спецодягу та інших засобів індивідуального захисту
- ▣ У четвертій групі норм значної уваги надається органам державного нагляду і громадського контролю за дотриманням законодавчих та інших нормативних актів про охорону праці

• 5.3. Організація безпечних умов праці

- В період складання проектів повинні враховуватись наступні організаційні питання з охорони праці:
- вид транспорту і порядок руху на дільниці робіт;
 - водні переправи і переходи через складні гірські перевали і важкодоступні дільниці;
 - організація радіозв'язку і порядок забезпечення бригад продуктами;
 - необхідність і порядок організації перевезення транспорту і доставка людей до місця роботи;
 - найбільш прийнятні технологічні схеми робіт;
 - начальники партій при участі бригадирів складають проект геологічних ходів і загальну схему маршрутів руху бригад.

ВИСНОВКИ

В ході виконання даного дипломного проекту було досконало вивчено основні природні, правові, екологічні, соціально-економічні умови, що склалися на території с. Мирча, Малоберезнянської сільської ради, та мають відповідний вплив на їх розвиток та функціонування. З метою врахування усіх вказаних особливостей при визначенні науково - обґрунтованої і практично вірної грошової оцінки земель, проведено економіко-планувальне зонування та вираховано середню вартість 1м² земель (забудованих земель) для економіко-планувальних зон населених пунктів, визначена грошова оцінка земельних ділянок різного функціонального використання з врахуванням їх місцезрешташування, встановлені регіональні, зональні та локальні фактори місцезрешташування земельних ділянок.

Виконав: студент – групи ЗВ-41

Запорожець Ю.Ю.

