

## Дрогобич

## ***СПИСОК АВТОРІВ***

Директор ТзОВ "Західземлепроект"

М. Аугуст

Інженер-землевпорядник

Д. Мосійчук

Інженер-землевпорядник

А. Кольбух

### **СКЛАД ПРОЕКТУ**

Назва матеріалів	На чому виконано (папір ламінований, папір, REGMA-папір, електронна карта, тощо)	Масштаб	№
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1. Схема економіко-планувального зонування	Папір	1:20000	1
2. Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні, історико-культурні та природно-ландшафтні фактори	Папір	1:20000	2
3. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-геологічні фактори.	Папір	1:20000	3
4. Схема прояву локальних факторів оцінки. Санітарно-гігієнічні фактори.	Папір	1:20000	4
5. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди теплопостачання та газопостачання.	Папір	1:20000	5
6. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди водопостачання та водовідведення.	Папір	1:20000	6
7. Картограма розповсюдження агро-виробничих груп ґрунтів.	Папір	1:20000	7
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1. Пояснювальна записка	Папір		1

## **ЗМІСТ**

ЗМІСТ	_____
ВСТУП	_____
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ. ПОЗНАКИ ТА СКОРОЧЕННЯ	_____
1. СТИСЛА ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	_____
2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	_____
2.1. Сфера використання результатів грошової оцінки земель та нормативно-методичні документи, які її визначають та регулюють	_____
2.2. Узагальнена процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів	_____
3. ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	_____
3.1. Витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту	_____
3.2 Базова вартість 1 м <sup>2</sup> земель населеного пункту з урахуванням регіональних факторів	_____
4. ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ	_____
4.1. Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту Км2 та оцінка їх ролі	_____
4.2. Оцінка транспортно-функціональної зручності території	_____
4.3. Оцінка екологічної якості (екологічного стану) території	_____
4.4. Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території	_____
4.5 Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо	_____
4.6 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон	_____
5. ВИЗНАЧЕННЯ ЗОН ПРОЯВУ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ТА ЗНАЧЕНЬ ЛОКАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ	_____
6. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ	_____
6.1 Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання	_____
6.2 Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання	_____
7. ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКУ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	_____
8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	_____
ДОДАТКОВІ МАТЕРІАЛИ	_____

## **ВСТУП**

Відповідно до ст. 36 Земельного Кодексу України, використання землі в Україні є платним. Згідно Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земель м. Дрогобич розроблена на замовлення Дрогобицької міської ради для виконання Рішення Дрогобицької міської ради Львівської області № 1750 від 23 квітня 2019 року "Про розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Дрогобич"

***Нормативна грошова оцінка виконана відповідно до чинних нормативно-правових актів:***

- Земельний Кодекс України;
- Податковий Кодекс України;
- Закон України "Про оцінку земель";
- Постанова Кабінету міністрів України № 213 від 23 березня 1995 року "Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів";
- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 року "Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів";
- Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР00032632-012:2009" розроблений Українським державним науково дослідним інститутом проектування міст "Діпроміст";
- Еталон технічної документації грошової оцінки земель міста Бровари Київської області, розроблений ДПІ "Діпроміст" в 1997 році на замовлення Держкомзему України з метою деталізації методичних підходів до оцінки земель населених пунктів;
- Методичні рекомендації по комплексній оцінці земельних ділянок міських територій України, АТ "Укрекогеобуд", м. Харків, 1994;
- ДБН 360-92 "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень".

### ***Методичну основу роботи склали:***

- "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні", Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – Київ. Профі, 2002.
- "Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні", А. М. Третяк, Київ, Інститут землеустрою УААН, 2001.

Картографічну основу для проведення роботи склала цифрова топографічна карта Потелицької сільської ради М 1:20 000.

Результати грошової оцінки земель, які наведені в цьому звіті та підлягають затвердженню, включають:

- економіко-планувальне зонування території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради;
- базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон;

- карту ґрунтів за агровиробничими групами, грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та систему (схему впливу) коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцезонаштування окремої земельної ділянки, для визначення грошової оцінки ділянки, виходячи з базової вартості землі відповідної економіко-планувальної зони та функціонального використання ділянки.

До цього звіту додаються:

- картографічні матеріали економіко-планувального зонування території населеного пункту;

- бази картографічних даних, які були створені та використовувалися для грошової оцінки земель і визначають зони впливу локальних факторів, в тому числі:

- цифрова топографічна основа М 1:20 000;

- існуюча межа сільської ради і адміністративно підпорядкованих населених пунктів;

- цифрова модель топоконтуру території населеного пункту, який складається з меж забудованих кварталів та інших площинних (полігональних) об'єктів, які утворюються лініями об'єктів гідрографії, шляхами та іншими граничними лініями природних та штучних перешкод;

- база даних та цифрова карта вулично-дорожньої мережі;

- бази аналітичних та графічних даних результатів економіко-планувального зонування та базової грошової оцінки земель;

- цифрова карта та база даних зон впливу локальних факторів, які враховують територіально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, історико-культурні, природо-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території;

- цифрова карта ґрунтів за агровиробничими групами та база даних грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;

- програмний комплекс для грошової оцінки земель населеного пункту і окремих земельних ділянок з урахуванням зон впливу локальних факторів.

## **ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ. ПОЗНАКИ ТА СКОРОЧЕННЯ**

**Грошова оцінка** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

**Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів** – документація, що складається із текстових та графічних матеріалів, оформлена відповідно Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР00032632-012:2009 розроблений Українським державним науково дослідним інститутом проектування міст "Діпроміст".

**Витрати на освоєння та облаштування території** уключають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартості санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки.

**Економіко-планувальна зона** – частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі тощо).

**Зональні фактори** – це фактори, які проявляються в межах всієї (або значної) території населеного пункту і коригують її середню (базову) вартість.

**Локальні фактори** – це фактори, які проявляються в межах окремої земельної ділянки і коригують її цінність (вартість) в межах економіко-планувальної зони.

**Км** – коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки і обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру.

**Км1** – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

**Км2** – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони).

**Км3** – локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

**Кф** – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо).

**УПВБ** – укрупнені показники витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

## **1. СТИСЛА ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

Дрогобич — місто в Україні, має статус обласного значення у Львівській області. Районний та адміністративний центр Дрогобицького району (в який не входить). У 1939–1941 і 1944–1959 роках — центр Дрогобицької області.

Місто засноване наприкінці XI століття. Було центром староства Перемишльської землі Руського воєводства Королівства Польського, згодом — Речі Посполитої Обох Народів. З XV століття місто розвивалося, як, передовсім, ярмарковий і солеварний центр. Після Першого поділу Польщі Дрогобич відійшов до Імперії Габсбургів. У середині XIX століття перетворився на найбільший у Європі нафтовий центр, що сприяло швидкому розвитку міста. З початку листопада 1918 — повітовий центр у складі ЗУНР, після Акту Злуки 22 січня 1919 — у складі ЗОУНР. Після її анексії — центр повіту Львівського воєводства у міжвоєнній Польщі[3]. За Пактом Молотова — Ріббентропа 1939 року анексований Радянським Союзом.

Сьогодні місто відоме, як мала батьківщина Юрія Дрогобича, Івана Франка і Бруно Шульца. У місті діяли численні нафтопереробні підприємства. Зараз у місті працює Дрогобицький солевиварювальний завод, який є найстарішим солевиварювальним заводом у Європі.

Дрогобич розташований в південно-західній частині Львівської області на річці Тисмениці, на межі Наддністрянської рівнини і Карпатського передгір'я. Разом зі Стебником становить окрему адміністративно-територіальну одиницю Львівської області. Є центральним містом Прикарпатської агломерації, яка, крім Дрогобича, включає в себе Борислав, Стебник, Східницю, Трускавець та прилеглі села.

Територія міста становить 44,5 км<sup>2</sup>.

### ***м. Дрогобич***

Населення становить 76044 чол.

Орган місцевого самоврядування — Дрогобицька міська рада.

Площа населеного пункту становить 3198 га.

Інженерні комунікації: електропостачання, газопостачання, водопостачання, тепlopостачання, каналізація.

Доступність до села: автомобільний транспорт.

Рельєф території — спокійний. Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині 4-8 метрів.



## **2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

### **2.1. Сфера використання результатів грошової оцінки земель та нормативно-методичні документи, які її визначають та регулюють**

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Податковий кодекс України. Стаття 289 цього Закону встановлює, що Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 року №99 "Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру." грошова оцінка визнана невід'ємною складовою державного земельного кадастру.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки інфраструктурному облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили. На розмір рентного доходу впливають:

- місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місцезонашування земельної ділянки в його межах;
- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;
- характер функціонального використання земельної ділянки.

За Методикою грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Цн = (В \times Нп) / Нк \times Кф \times Км, де$$

Цн – нормативна грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки у гривнях;

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> (у гривнях);

Нп – норма прибутку (6 %);

Нк – норма капіталізації (3 %);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання, слабкострумкових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель:

- житлової забудови;
- промисловості;
- гірничої промисловості та відкритих розробок;
- курортів;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- землі змішаного використання;
- транспорту та зв'язку;
- технічної інфраструктури;

- ландшафтно-рекреаційні території та інші відкриті землі.

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту та є добутком трьох коефіцієнтів

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}, \text{ де}$$

$K_m$  – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу відповідно від місцерозташування населеного пункту у загальнодержавній ( $K_{m1}$ ), регіональній ( $K_{m2}$ ) і місцевій ( $K_{m3}$ ) системах виробництва та розселення.

## **2.2. Узагальнена процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів**

Процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів визначена "Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", затвердженим Наказом № 489 від 25 листопада 2016 року Міністерства аграрної політики та продовольства України. Ця процедура деталізується в технічній документації грошової оцінки земель міста Бровари Київської області, яка розроблена Інститутом проектування міст "Діпроміст" на замовлення Державного комітету України по земельних ресурсах та виготовлена як еталон для наступного тиражування. Далі по тексту звіту ця технічна документація називається еталоном або еталонною технічною документацією.

На першому етапі визначається базова – середня для даного населеного пункту вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від місцерозташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення та рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

На останньому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для здійснення грошової оцінки слугують правовстановлюючі документи про статус населеного пункту та його межі, дані державного земельного кадастру про правовий, природний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землепорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Збір вихідних даних проводився за окремими видами інфраструктурного облаштування за формами єдиного зразку, в яких відображені наявні об'єкти інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури в натуральних і вартісних показниках з одночасним їх відображенням на графічному матеріалі. Це забезпечило необхідний контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей.

В разі відсутності в статистичній звітності вартісних показників по окремих об'єктах інфраструктурного облаштування території їх відновна вартість може обчислюватися на підставі укрупнених показників відновної вартості. Індексація відновної вартості здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Графічні результати роботи представлені у вигляді схеми економіко-планувального зонування населеного пункту та карти зон впливу локальних факторів оцінки конкретних земельних ділянок. Графічні результати представляються в цифровому вигляді як файли картографічних та аналітичних баз даних і частково в вигляді традиційних карто-схем.

На схемі економіко-планувального зонування наносяться:

- існуюча межа населеного пункту;
- межі економіко-планувальних зон;
  - вартість 1м<sup>2</sup> землі по кожній економіко-планувальній зоні згідно грошової оцінки.

Результати грошової оцінки, що підлягають затвердженню, оформляються в основні положення та включають:

- економіко-планувальне зонування території населеного пункту;
  - базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон та грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення;
  - систему коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцезорозташування окремої земельної ділянки.

### **3. ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

#### **3.1. Витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту**

Інформаційними даними для визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту прийняті дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані районними службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться сільськими та районними службами.

Згідно діючих методичних документів витрати на освоєння та облаштування території визначаються як безпосередньо за даними державної статистичної звітності відповідних управлінь (служб), так і за укрупненими показниками затрат по даних в натуральних одиницях на момент оцінки з індексацією згідно чинного законодавства України.

У відповідності з визначенням термінів і понять, приведеними в еталоні технічної документації, витрати на освоєння та облаштування території – це повна відновна вартість об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури згідно переліку п.3.3 "Порядку ...", а повна відновна вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки.

Приймаючи до уваги, що повна відновна вартість – це балансова вартість об'єкту на момент його приймання в експлуатацію, яка дорівнює повній кошторисній вартості його будівництва, визначення повної відновної вартості через повну кошторисну вартість будівництва об'єкту в об'ємі на момент оцінки є правомірним.

Так як відновна вартість облаштування є основою для визначення усередненого рентного доходу на момент оцінки, вона також повинна бути приведена в грошові одиниці і цінах на момент оцінки.

За даними державної статистичної звітності відповідних управлінь (служб) відновна вартість облаштування території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради представлена з урахуванням індексації основних фондів за станом на 01.01.2019 року.

Детальні розрахунки по всіх видах облаштування наведені у звіті. В таблиці № 1 приведена зведена відомість витрат з натуральними показниками.

**Таблиця №1 Витрати на освоєння та облаштування території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради**

Інженерна підготовка і захист території у тому числі:				%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	0,00%
<b>Захист території населеного пункту від підтоплення</b>			<b>0</b>	
пластові дренажі	га	X	0	
- колодязі закриті	шт	X	0	
дренажні система	мп	X	0	
- дренажні гирла	шт	X	0	
дренажні насосні станції	м³/год	X	0	
- осушна мережа	км	X	0	
дренажні галереї	мп	X	0	
- гончарний дренаж	га	X	0	
осушні канали	км	X	0	
- шлюзи регулятори	шт	X	0	
штучні водойми	га	X	0	
<b>Захист території від затоплення</b>			<b>0</b>	
дамби	км	X	0	
підсіпка	га	X	0	
переїзди	шт	X	0	
<b>Інженерна підготовка</b>			<b>0</b>	
<b>Протиерозійні заходи</b>			<b>0</b>	
<b>Берегоукріплення</b>			<b>0</b>	
- набережні	км	X	0	
- штучне закріплення	км	X	0	
- регулювання русла	км	X	0	
<b>Гідрогеологічні заходи</b>			<b>0</b>	
<b>Всього</b>			<b>0</b>	

Водопостачання у тому числі:					
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість об'єктів	Потужність (Проектна/Задіяна)		Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.
Головні споруди					14275657
насосні станції перекачки	м³/добу	30	32500	8610	8060924
очисні споруди	м³/добу	X	X	X	0
водозабори:		X	X	X	0
- поверхневі	м³/добу	X	X	X	0
- артезіанські	шт.	X	X	X	0
резервуари чистої води	м³	4	5900	X	6214733
Магістральна мережа					143878661
Діаметром від 100 до 200 мм	км	32,500	X	X	35873634
Діаметром від 200 до 300 мм	км	18,500	X	X	31739099
Діаметром від 300 мм до 400 мм	км	10,300	X	X	25856770
діаметром більше 400 мм	км	14,4	X	X	50409158
Всього					158154318

5,59%

Каналізація у тому числі:					
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість об'єктів	Потужність (Проектна/Задіяна)		Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.
Головні споруди					2169764
КНС	м³/добу	4	X	X	2169764
очисні споруди	м³/добу	X	X	X	0
Магістральна мережа (самопливна)					100669460
діаметром від 150 мм до 200 мм	км	12,500	X	X	8830433
діаметром від 200 мм до 300 мм	км	23,000	X	X	20164925
діаметром від 300 мм до 400 мм	км	19,500	X	X	19925241
діаметром більше 400 мм	км	38,700	X	X	51748861
Магістральна мережа (напірна)					991531
діаметром від 100 мм до 200 мм	км	X	X	X	0
діаметром від 100 мм до 200 мм	км	0,9	X	X	584701
діаметром більше 400 мм	км	0,3	X	X	406831
Всього					103830755

3,67%

3,67%

Теплопостачання у тому числі:					
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість об'єктів	Потужність (Проектна/Задіяна)		Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.
Головні споруди					5849100
квартильна котельня	Гкал/год.	6	X	X	4013100
районна котельня	Гкал/год.	7	X	X	1836000
індивідуальні котельні	Гкал/год.	X	X	X	0
Магістральна мережа					464556416
100 мм	км	32,57	X	X	464556416
200 мм	км	X	X	X	0
Більше 200 мм	км	X	X	X	0
Всього					470405516

16,62%

16,62%

Газопостачання у тому числі:					7,38%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Потужність, тис м <sup>3</sup>	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
Головні споруди				8888020	
ГРП	шт.	23	X	7028709	
ШРП	шт.	34	X	1859311	
Газопроводи				199962079	
Діаметром 100 мм	км	123,960	X	67788283	
Діаметром 200 мм	км	134,760	X	132173796	
Низького тиску	км	X	X	0	
Всього				208850099	

7,38%

Електропостачання у тому числі:					6,92%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Потужність, кВт	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
<b>Головні споруди</b>				<b>45156704</b>	
ПС-110/35/10 кВ	об'єкт	8	X	3986903	
ТП-10/0,4кВ	об'єкт	114	X	28003657	
КТП	об'єкт	27	X	13166144	
ЗТП	об'єкт	X	X	0	
<b>Мережі</b>				<b>150792199</b>	
кабельні 0,4 Кв	км	83,693	X	33669597	
кабельні понад 0,4 Кв	км	119,600	X	74359455	
повітряні, у тому числі:	км	195,048	X	42763147	
- ЛЕП 0,4кВ	км	171,200	X	38402228	
- ЛЕП понад 0,4кВ	км	23,848	X	4360919	
- ЛЕП-35 і вище	км	X	X	0	
<b>Опори</b>				<b>0</b>	
Опори ліній електропередач у тому числі:	шт.	X	X	0	
<b>Всього</b>				<b>195948903</b>	

Зовнішнє освітлення у тому числі:				1,44%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
<b>Мережі</b>			<b>37879484</b>	
кабельні	км	32	4681296	
повітряні	км	148,000	33198188	
<b>Опори</b>		1072	<b>0</b>	
<b>Світильники</b>		5200	<b>2662487</b>	
<b>Електрошафи зовнішнього освітлення</b>		35	<b>105177</b>	
<b>Всього</b>			<b>40647148</b>	

Дощова каналізація, у тому числі:					0,00%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Потужність	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
Головні споруди	шт.	X	X	0	
Магістральна мережа	км	X	X	0	
<b>Всього</b>				<b>0</b>	

Кабельне телебачення, у тому числі:					0,01%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Потужність	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
Головні споруди	шт.	X	X	0	
Телевізійна мережа	км	X	X	0	
<b>Всього</b>				<b>169200</b>	

Телефонний зв'язок у тому числі:				0,00%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
<b>Будівля</b>			<b>0</b>	
- АТС	об'єкт	X	0	
- ПСК	кВт	X	0	
- Виноси (концентратор)	об'єкт	X	0	
<b>Ємність</b>		X	<b>0</b>	
<b>Мережі проводового мовлення:</b>			<b>0</b>	
- мережі	км	X	0	
- магістральний кабель	км	X	0	
<b>Всього</b>			<b>0</b>	

Проводове мовлення у тому числі:				0,00%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
<b>Міський радіовузол:</b>			<b>0</b>	
о будівля	об'єкт	X	0	
о потужність	кВт	X	0	
<b>Будівлі мережі проводового мовлення (ТП, ОУС)</b>			<b>0</b>	
<b>Мережі проводового мовлення:</b>			<b>0</b>	
о кабельні	км	X	0	
о повітряні	км	X	0	
<b>Всього</b>			<b>0</b>	

Санітарна очистка, у тому числі:					0,21%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Потужність	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
Сміттєзвалища	т/рік	X	X	0	
Завод термічної переробки	шт.	X	X	0	
Спецмашини	шт.	X	X	0	
<b>Всього</b>				<b>6064400</b>	

Озеленення, кладовища, крематорії				0,76%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів грн.	
Зелені насадження	га	13	20602577	
Кладовища	га	4,0000	955519	
Крематорії	га	X	0	
<b>Всього</b>			<b>21558096</b>	



Вулично-дорожня мережа				57,41%
Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість	Відновна (первісна) вартість основних фондів, грн.	
Зовнішні дороги	км	2,000	12557856	
Магістральні вулиці	га	X	0	
Житлові вулиці	км	237,017	1612307698	
Промислові вулиці	км	X	0	
Площі та відкриті автостоянки	м <sup>2</sup>	X	0	
Мости та шляхопроводи	м	X	0	
Тунелі	м	X	0	
Підземні переходи	одиниць	X	0	
<b>Всього</b>			<b>1624865554</b>	100,00%
<b>ВСЬОГО ПО НАСЕЛЕНОМУ ПУНКТУ</b>			<b>2830493990</b>	

Погоджено:

Міський голова / \_\_\_\_\_ /

### **3.2 Базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту з урахуванням регіональних факторів**

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> приймається оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.

Показник площі забудованих земель взято з Державної статистичної звітності (форма б-зем колонка 34, а також колонка 3 для рядка з шифром 22 – сільськогосподарські землі, що надані для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель) та експлікація земель, включених в межу м. Дрогобич Дрогобицької міської ради.

При виконанні грошової оцінки земель м. Дрогобич до оціночної території для визначення нормативу витрат на освоєння та облаштування території були включені забудовані землі та землі, що надані для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель, без земель сільськогосподарського використання та земель, зайнятих лісами, залізницею, водоймами, витрати на облаштування яких не визначились.

Таблиця №2. Узагальнена експлікація земель в межах м. Дрогобич Дрогобицької міської ради

Територіальні елементи	Площа, га
<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>3198,0000</b>
<b>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>1940,4331</b>
Забудовані землі, з них:	1659,0036
- під житловою забудовою	544,8128
- землі промисловості	384,6477
- землі громадського призначення	298,6536
- землі комерційного використання	62,4038
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	52,1750
- землі технічно інфраструктури	16,2363
- землі змішаного використання	73,5994
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	230,8725
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	281,4295

Інші землі	0,0000
<b>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>1257,5669</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	595,2229
Ліси та інші лісовкриті площі	529,2000
Відкриті землі без рослинного покриву	0,0000
Внутрішні води	80,9690
Смуга відводу залізниці	52,1750
Під аеропортами та відповідними спорудами	0,0000

На базі наявних вихідних даних визначена загальна вартість інфраструктурного облаштування території села м. Дрогобич Дрогобицької міської ради, яка станом на 01 січня 2019 року становить 2830493990 грн.

У розрахунку на 1 кв.м норматив витрат на освоєння та облаштування м. Дрогобич Дрогобицької міської ради складає:

$$B = (2830493990 \text{ грн.} / 1940,4331 \text{ га}) = 145,87 \text{ грн./кв. м}$$

Згідно "Порядку грошової оцінки земель населених пунктів" коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, для м. Дрогобич Дрогобицької міської ради визначається як коефіцієнт, що враховує його адміністративний статус як міста обласного підпорядкування з чисельністю населення 76044 чол. (коефіцієнт 1,4; згідно табл. 3.2. "Порядку грошової оцінки земель...").

Базова вартість одного квадратного метра земель м. Дрогобич Дрогобицької міської ради дорівнюватиме:

$$Ц_{нм} = 145,87 \text{ грн./кв. м} \times 0,06/0,03 \times 1,4 = 408,44 \text{ грн./кв. м}$$

#### **4. ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ**

Коефіцієнт місцезнаходження окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту та є добутком трьох коефіцієнтів  $K_{m1}$ ,  $K_{m2}$ ,  $K_{m3}$ , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки відповідно за розташуванням:

- населеного пункту в системі розселення України;
- економіко-планувальної зони на території населеного пункту;
- локальними факторами місцезнаходження конкретної земельної ділянки.

Коефіцієнт регіональних особливостей  $K_{m1}$  враховується при визначенні базової ціни населеного пункту. Для м. Дрогобич Дрогобицької міської ради, враховуючи його статус як сільського населеного пункту,  $K_{m1}$  прийнятий рівним 1,0 (див. розділ 3). В цьому розділі розглядаються питання визначення коефіцієнтів  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ .

##### **4.1. Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту $K_{m2}$ та оцінка їх ролі**

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо обширній та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях території, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її земельнооціночної структуризації – економіко-планувального зонування території села.

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до:
  - ~ місць концентрації трудової діяльності;
  - ~ центрів громадського обслуговування;
  - ~ місць масового відпочинку;
  - ~ центру населеного пункту;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- соціально-містобудівна привабливість середовища:
- різноманітність місць прикладання праці;
- наявність історико-культурних та природних пам'яток;
- естетика архітектурної забудови тощо.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту  $K_{m2}$ , який є добутком пофакторних оцінок пп. 1-6 з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер функціонального використання та обмежується чіткими планувальними межами, до яких відносяться магістральні вулиці, залізниці, водні рубежі тощо.

Для економіко-планувального зонування спочатку виділяються земельнооціночні одиниці (оціночні райони) – територіальне виражені та функціонально визначені утворення, в межах і на множині яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населеного пункту.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах села. Крупність одного оціночного району (ОР) визначається територіальним поширенням (неперервністю) домінуючого типу функціонального використання земель.

Оціночні райони розділяються магістралями загальноміського та районного рівня, межею полоси відводу залізниці, природними рубежами (ріки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

За рекомендаціями еталонної технічної документації площа одного ОР повинна бути співставима з площею мікрорайону у великих, крупних та найкрупніших містах, кварталу (групи кварталів) у середніх та малих містах. Сукупність усіх ОР повинна охоплювати усю територію населеного пункту. До ОР не включається полоса відводу залізниці, за винятком вокзалів та привокзальних площ. Межі ОР не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного пункту.

При виконанні цієї роботи на території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради ради виділено 85 оціночних районів, виділення який формувалось на основі кадастрового поділу на райони у населеному пункті.

*Таблиця №3 – Земельно-оціночна структуризація території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради*

Оціночні райони	Зовнішні межі району	Площа району, %
1	Оціночний район № 1	1,91%
2	Оціночний район № 2	1,84%
3	Оціночний район № 3	2,96%
4	Оціночний район № 4	1,23%
5	Оціночний район № 5	1,74%
6	Оціночний район № 6	1,50%
7	Оціночний район № 7	4,35%
8	Оціночний район № 8	2,16%
9	Оціночний район № 9	0,94%
10	Оціночний район № 10	0,97%
11	Оціночний район № 11	0,62%
12	Оціночний район № 12	0,98%
13	Оціночний район № 13	1,08%
14	Оціночний район № 14	1,09%
15	Оціночний район № 15	0,62%
16	Оціночний район № 16	0,98%
17	Оціночний район № 17	1,44%
18	Оціночний район № 18	1,09%
19	Оціночний район № 19	0,91%
20	Оціночний район № 20	0,71%
21	Оціночний район № 21	0,74%
22	Оціночний район № 22	0,39%
23	Оціночний район № 23	0,83%
24	Оціночний район № 24	1,73%
25	Оціночний район № 25	1,76%
26	Оціночний район № 26	0,74%
27	Оціночний район № 27	0,72%
28	Оціночний район № 28	0,34%
29	Оціночний район № 29	0,74%
30	Оціночний район № 30	0,62%
31	Оціночний район № 31	1,09%

32	Оціночний район № 32	0,72%
33	Оціночний район № 33	0,62%
34	Оціночний район № 34	0,65%
35	Оціночний район № 35	1,01%
36	Оціночний район № 36	0,65%
37	Оціночний район № 37	0,60%
38	Оціночний район № 38	0,65%
39	Оціночний район № 39	0,73%
40	Оціночний район № 40	0,86%
41	Оціночний район № 41	0,56%
42	Оціночний район № 42	0,80%
43	Оціночний район № 43	1,43%
44	Оціночний район № 44	1,30%
45	Оціночний район № 45	0,87%
46	Оціночний район № 46	0,51%
47	Оціночний район № 47	0,72%
48	Оціночний район № 48	1,13%
49	Оціночний район № 49	0,78%
50	Оціночний район № 50	1,62%
51	Оціночний район № 51	0,95%
52	Оціночний район № 52	0,70%
53	Оціночний район № 53	0,94%
54	Оціночний район № 54	0,69%
55	Оціночний район № 55	0,47%
56	Оціночний район № 56	0,83%
57	Оціночний район № 57	0,14%
58	Оціночний район № 58	0,87%
59	Оціночний район № 59	5,35%
60	Оціночний район № 60	0,83%
61	Оціночний район № 61	0,49%
62	Оціночний район № 62	1,18%
63	Оціночний район № 63	0,46%
64	Оціночний район № 64	2,90%
65	Оціночний район № 65	5,60%
66	Оціночний район № 66	1,11%
67	Оціночний район № 67	0,68%
68	Оціночний район № 68	0,93%
69	Оціночний район № 69	0,73%
70	Оціночний район № 70	0,81%
71	Оціночний район № 71	0,36%
72	Оціночний район № 72	0,53%
73	Оціночний район № 73	2,04%
74	Оціночний район № 74	0,91%
75	Оціночний район № 75	0,61%
76	Оціночний район № 76	3,24%
77	Оціночний район № 77	0,69%
78	Оціночний район № 78	0,88%
79	Оціночний район № 79	1,03%
80	Оціночний район № 80	0,71%
81	Оціночний район № 81	1,21%
82	Оціночний район № 82	0,59%
83	Оціночний район № 83	0,87%
84	Оціночний район № 84	3,14%
85	Смуга відводу залізниці	1,51%
<b>Сума</b>		<b>100,00 % (3198 га) згідно форми 6-зем</b>

Графічна схема оціночних районів м. Дрогобич Дрогобицької міської ради додається на плані кварталів та схеми вулиць в цифровому виді.

Розрахунок зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  та методи оцінки окремих факторів, що впливають на його величину, базуються на методах кваліметрії (науки, предметом якої є оцінка якості). Для кожного фактору або групи факторів розраховується відповідний індекс впливу на цінність території населеного пункту.

При розрахунках індексів виконуються такі умови:

- значення індексів розраховується від середнього значення відповідних факторів для населеного пункту (індекс населеного пункту по будь якому фактору дорівнює 1);
- зважування окремих факторів та їх груп базується на методах багатомірної статистики або експертних оцінок вагових коефіцієнтів для кожного фактора в групі та кожної групи в комплексній оцінці;
- екстремальні значення коефіцієнту  $K_{m2}$  повинні вкладатися в діапазон значень таблиці 3.6 "Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" (для м. Дрогобич Дрогобицької міської ради з населенням 76044 чол. діапазон  $K_{m2} = 0,4-2,50$ ).

В еталоні рекомендовані такі методи визначення зонального коефіцієнту:

Розрахунок індексів здійснюється через оцінку функціональних характеристик окремих факторів (відстань та час, концентрація окремих видів забруднення, можливість підключення до головних споруд інженерних мереж тощо). Зважування індексів проводиться на основі експертної оцінки або соціологічного опитування громадян населеного пункту.

Розрахунок індексів здійснюється через перетворення їх відносних характеристик у вартісні (втомі від пересування, екологічні та соціальні збитки тощо). Зважування індексів проводиться на основі експертної оцінки.

Розрахунок індексів та їх зважування здійснюється через експертну оцінку кожного зонального фактору.

При виконанні грошової оцінки м. Дрогобич Дрогобицької міської ради враховувалися такі чотири групи факторів, які найбільше впливають на зональну диференціацію цінності міських земель:

- доступність до громадського центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування та масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території);
- екологічна якість (стан довкілля) території;
- рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення;
- соціально-містобудівна привабливість середовища.

Для оцінки був прийнятий метод експертних оцінок кожного зонального фактору.

Обґрунтування вибору методик та принципи розрахунків наведені у відповідних пунктах цього розділу. Для кожної з груп факторів для кожного оціночного району розраховуються відповідні індекси якості, які використовуються в подальшому для визначення комплексного індексу якості території кожного оціночного району.

#### **4.2. Оцінка транспортно-функціональної зручності території**

Цінність території будь-якого оціночного району визначається, перш за все, зручністю його розміщення по відношенню до інших ділянок населеного пункту. Певна абстрактність поняття зручності в даному випадку конкретизується функціональним "наповненням" районів населеного пункту. Головними функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції, і визначає рівень зручності його розміщення в населеному пункті. Цей рівень обумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів, розташованих на території інших районів, а з другого боку – визначається наявністю цих об'єктів у самому районі.

Транспортно-функціональна зручність (ТФЗ) території населеного пункту була оцінена експертним методом. Рівень ТФЗ визначався на основі бальної оцінки та відповідної системи вагових коефіцієнтів для наступних факторів цієї групи:

- доступність до громадського центру;
- доступність до зупинок громадського транспорту.

Агрегована середня бальна оцінка рівня ТФЗ і-го району визначається за формулою:

$$Q_i^f = (\sum_{j=1}^N \sum_{k=1}^{k=3} W_{kj}^f) / N, \text{ де}$$

$Q_i^f$  – агрегована середня оцінка рівня ТФЗ і-го району, який характеризується переважаючим f-тим видом функціонального використання території;

k – номер фактору оцінки доступності (k=1-3);

j – номер експерта;

$W_{kj}^f$  – ваговий коефіцієнт k-го фактору доступності для оціночних районів з переважаючим f-тим видом функціонального використання території;

$B_{kj}$  – бальна оцінка k-го фактору j-тим експертом;

N – кількість експертів.

Індекси рівня ТФЗ районів населеного пункту ( $S_i$ ) визначається за формулою:

$$S_i = Q_i / Q_{\text{середнє}}, \text{ де}$$

$S_i$  – індекс транспортно-функціональної зручності і-го району;

$Q_i$  – агрегована бальна оцінка рівня зручності розміщення і-го району;

$Q_{\text{середнє}}$  – середньозважена по площі районів агрегована бальна оцінка рівня ТФЗ по населеному пункту.

#### **4.3. Оцінка екологічної якості (екологічного стану) території**

Одним з головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території населеного пункту є екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок населеного пункту може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: рівень забруднення повітря, озелененість території.

Не всі перераховані вище фактори піддаються достовірній кількісній оцінці в умовах населеного пункту. Так, неможливо чітко ідентифікувати вплив рівня забруднення води того чи іншого міського району на його екологічний стан в цілому. Пояснюється це невідповідністю в розташуванні джерел постачання води та місць її споживання.

Виходячи з умов населеного пункту, довкілля оцінювалося за рівнем атмосферно-акустичного забруднення.

Агрегована середня бальна оцінка екологічного стану і-го району визначається за формулою:

$$Y_i^f = (\sum_{j=1}^N \sum_{k=1}^{k=1} W_k^f B_{kj})/N, \text{ де}$$

$Y_i^f$  – агрегована середня оцінка екологічного стану і-го району, який характеризується переважаючим f-тим видом функціонального використання території;

k – номер фактору оцінки доступності (k=1);

j – номер експерта;

$W_k^f$  – ваговий коефіцієнт k-го фактору для оціночних районів з переважаючим f-тим видом функціонального використання території;

$B_{kj}$  – бальна оцінка k-го фактору j-тим експертом;

N – кількість експертів.

Індекси екологічного стану районів населеного пункту ( $E_i$ ) визначається за формулою:

$$E_i = Y_i/Y_{\text{сеп}}, \text{ де}$$

$E_i$  – індекс екологічного стану і-го району;

$Y_i$  – агрегована бальна оцінка рівня зручності розміщення і-го району;

$Y_{\text{сеп.}}$  – середньозважена по площі районів агрегована бальна оцінка екологічного стану по населеному пункту.

#### **4.4. Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території**

Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території населеного пункту базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури та можливості підключення виробничих та інших об'єктів району до інженерно-інфраструктурних мереж. Оцінка проводиться по окремих складових інженерної інфраструктури з визначенням на кінцевому етапі інтегрального індексу інженерно-інфраструктурного забезпечення оціночних районів.

Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території районів виконувалася на основі таких вихідних даних:

- карто-схеми магістральних інженерних мереж та розміщення їх головних споруд;
- відомості про резерв потужності основних споруд інженерних мереж та джерел постачання екоресурсів.

До групи інженерно-інфраструктурного забезпечення включені фактори для оцінки рівня забезпеченості централізованими електропостачанням, оскільки жодних інших інженерних комунікацій на території населеного пункту не проведено.

Агрегована середня бальна оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення і-го району визначається за формулою:

$$G_i^f = (\sum_{j=1}^N \sum_{k=1}^{k=1} W_k^f B_{kj})/N, \text{ де}$$



$G_i^f$  – агрегована середня оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення  $i$ -го району, який характеризується переважаючим  $f$ -тим видом функціонального використання території;

$k$  – номер фактору оцінки доступності ( $k=1-1$ );

$j$  – номер експерта;

$W_i^f$  – ваговий коефіцієнт  $k$ -го фактору для оціночних районів з переважаючим  $f$ -тим видом функціонального використання території;

$B_{kj}$  – бальна оцінка  $k$ -го фактору  $j$ -тим експертом;

$N$  – кількість експертів.

Індекси інженерно-інфраструктурного забезпечення районів населеного пункту ( $U$ ) визначається за формулою:

$$U_i = G_i / G_{\text{сеп}}, \text{ де}$$

$U_i$  – індекс інженерно-інфраструктурного забезпечення  $i$ -го району;

$G_i$  – агрегована бальна оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення  $i$ -го району;

$G_{\text{сеп}}$  – середньозважена по площі районів агрегована бальна оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення по населеному пункту.

#### **4.5 Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо**

Одним із важливих факторів, які впливають на цінність того чи іншого оціночного району населеного пункту, є його соціальна-містобудівна привабливість (престижність), котра відтворює задоволеність жителів архітектурно-естетичними, соціально-інфраструктурними, транспортними умовами проживання, розмаїттям місць прикладання праці, рівнем озеленення мікрорайонів, наявністю умов для розвитку дітей, загальним культурним рівнем оточення.

Оцінку привабливості середовища можна здійснити двома шляхами: через соціологічне опитування громадян, які проживають в окремих землеоціночних районах, або методом експертної оцінки. Для оцінюваного населеного пункту була застосована експертна оцінка за такими показниками:

- забезпеченість об'єктами торгівлі;
- забезпеченість об'єктами сервісу;
- забезпеченість школами, дитячими садками, яслами.

Агрегована середня бальна оцінка привабливості середовища  $i$ -го району визначається за формулою:

$$P_i^f = (\sum_{j=1}^n \sum_{k=1}^{k=2} W_k^f B_{kj}) / N, \text{ де}$$

$P_i^f$  – агрегована середня оцінка привабливості середовища  $i$ -го району, який характеризується переважаючим  $f$ -тим видом функціонального використання території;

$k$  – номер фактору оцінки доступності ( $k=1-2$ );

$j$  – номер експерта;

$W_i^f$  – ваговий коефіцієнт  $k$ -го фактору для оціночних районів з переважаючим  $f$ -тим видом функціонального використання території;

$B_{kj}$  – бальна оцінка k-го фактору j-тим експертом;

$N$  – кількість експертів.

Індекси привабливості середовища районів населеного пункту ( $U$ ) визначається за формулою:

$$C_i = P_i / P_{\text{сеп}}, \text{ де}$$

$C_i$  – індекс привабливості середовища i-го району;

$P_i$  – агрегована бальна оцінка привабливості середовища i-го району;

$P_{\text{сеп.}}$  – середньозважена по площі районів агрегована бальна оцінка привабливості середовища по населеному пункті.

#### **4.6 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон**

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів лі здійснюється шляхом зважування окремих індексів  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$ , які були розраховані в результаті пофакторної оцінки і описані у попередніх розділах.

Зважувальні коефіцієнти для кожного з індексів визначались експертним шляхом з урахуванням переважної функції оціночного району.

На території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради була віділена житлово-обслуговуюча (Ж) функція.

Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований експертний метод. Зважувальні коефіцієнти для кожного з індексів склали (таблиця №4):

*Таблиця №4. Вагові коефіцієнти для індексу цінності територій.*

№ з/п	Групи факторів	Вагові коефіцієнти в розрізі функцій
		Ж
1	Транспортно-функціональна зручність ( $W_1$ )	0,2828
2	Екологічна якість ( $W_2$ )	0,2222
3	Рівень інженерного забезпечення та благоустрою ( $W_3$ )	0,2525
4	Привабливість середовища ( $W_4$ )	0,2424

Розрахунок індексу  $I_i$  здійснюється за формулою:

$$I_i = W_1 i \times S_i \times W_2 i \times E_i \times W_3 i \times U_i \times W_4 i \times C_i, \text{ де}$$

$W_{1i}$ ,  $W_{2i}$ ,  $W_{3i}$ ,  $W_{4i}$  – зважувальні коефіцієнти i-го району в залежності від його переважної функції.

Комплексний індекс змінюється в діапазоні 0,49-2,04

Наступною стадією виконання грошової оцінки є економіко-планувальне зонування території населеного пункту – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживанням і функціонуванням зон. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- Суміжність районів
- Переважно однотипне функціональне використання
- Близькість значень індексу  $I_i$  (величини індексів окремих оціночних районів не повинні відрізнятися між собою більше ніж на 20%).

Значення зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене (за часткою площі району) індексів  $I_i$  оціночних районів, які входять до цієї зони.

В результаті проведення економіко-планувального зонування по м. Дрогобич Дрогобицької міської ради було виділено 24 зон(и).

## **5. ВИЗНАЧЕННЯ ЗОН ПРОЯВУ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ТА ЗНАЧЕНЬ ЛОКАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ**

Визначення коефіцієнту місцезорозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту Км2. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у пункті 3.7 "Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень для м. Дрогобич Дрогобицької міської ради проведено з урахуванням даних таблиці №5.

Значення коефіцієнтів (див.табл.№5), які застосовуються до кожного з факторів пропонуються, виходячи з їх ваги, а також з урахуванням умови п.3.9 "Порядку нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів": добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,5 і вище 1,5.

*Таблиця №5 – Локальні коефіцієнти на місцезорозташування земельної ділянки межах економіко-планувальних зон*

Код фактору	Назва факторів	Значення коефіцієнтів
<b>1. Функціонально – планувальні фактори</b>		
1.1	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,18
1.2	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,16
1.3	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,14
1.4	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,12
1.5	У прирейдковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)	1,10
<b>2. Інженерно-інфраструктурні</b>		
2.1	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,91
2.3	Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,92
2.5	Не забезпечена централізованим водовідведенням	0,93
2.7	Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,93
2.9	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,91
<b>3. Інженерно-геологічні</b>		
3.4	У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90
<b>4. Історико-культурні фактори</b>		
4.2	У зоні регулювання забудови	1,11
4.4	На території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,12
<b>5. Природно-ландшафтні фактори</b>		
5.1	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,11
5.3	У межах території рекреаційного призначення	1,09
<b>6. Санітарно-гігієнічні</b>		

6.1	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,86
6.2	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,05
6.5	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,91

Наявність прояву кожного з локальних факторів для окремої земельної ділянки визначається на основі карти зон впливу локальних факторів оцінки, яка передається замовнику в цифровому виді разом з програмним комплексом для автоматизації визначення локальних коефіцієнтів для конкретної земельної ділянки на основі просторового аналізу місцезнаходження земельної ділянки та зон впливу локальних факторів. Застосування локальних коефіцієнтів у подальшому при оцінці окремих земельних ділянок має здійснюватись спеціалістами управління Держгеокадастру або уповноваженими в установленому порядку експертами або підприємствами.

## 6. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

### 6.1 Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання

Згідно "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", затвердженого наказом Мінагрополітики від 25.11.2016 №489 вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнту місцерозташування та коефіцієнту функціонального використання (Кф), значення якого для земель різних категорій наведено в таблиці №6

Таблиця №6. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф).

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення		
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,00
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,70
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1,00
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,50
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1,00
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,50
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
2	Землі житлової забудови		1,00
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	0,50
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09, 02.10 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	
02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,50	
3	Землі громадської забудови		0,70
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,50
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	

	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)		
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,70	
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування		
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,50	
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	0,50	
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,70	
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,50	
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2,00	
Секція С		Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
4	Землі природно-заповідного фонду			0,50
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників		
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників		
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків		
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів		
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків		
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків		
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва		
	04.08	Для збереження та використання заказників		
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ		
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи		
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків		
5	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення		0,50
Секція D		Землі оздоровчого призначення		
6	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів		0,50
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів		
	06.03	Для інших оздоровчих цілей		
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		
Секція E		Землі рекреаційного призначення		
7	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення		0,50
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту		
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва		
	07.04	Для колективного дачного будівництва		
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		
Секція G		Землі історико-культурного призначення		
8	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини		0,50
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів		
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення		
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		
Секція H		Землі лісгосподарського призначення		
9	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг		1,00
	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення		
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		0,50
Секція I		Землі водного фонду		
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами		0,50
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами		0,50
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення		
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами		0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів		0,50
	10.06	Для сінокошіння		1,00
	10.07	Для рибогосподарських потреб		1,20

10	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,50
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,70
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,50
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами	1,20
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,20
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,50
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,00
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,50
	12.11	Для цілей підрозділів 12.01-12.09 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	2,50
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,20
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,50
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,65
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,50
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України	0,50
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших створених відповідно до законів України військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09, 15.10 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	



	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,50
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,50
Секція К	Землі запасу, резервного фонду та загального користування		
16	16.00	Землі запасу	0,10
17	17.00	Землі резервного фонду	
18	18.00	Землі загального користування	0,50
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,50

## 6.2 Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання

Відповідно до "Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення", Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь)..

Оскільки на землях населених пунктів області обмеження ґрунтового покриття не проводилось і здійснити їх в обмежений термін землеоціночних робіт неможливо, то шляхом застосування наявних ґрунтових карт територій, прилеглих до населених пунктів, а також допоміжних матеріалів – топокарт, чорнобілих фотопланів з аерофотозйомки, складаються орієнтовані екстраполяційні карти ґрунтів.

Для складання умовної екстраполяційної карти ґрунтового покриття території Дрогобицької міської ради використано наявні ґрунтові карти по: використано наявні ґрунтові карти по: м. Дрогобич, землі яких безпосередньо примикають до його межі.

На основі топокарт і опорного плану рельєф поверхні території населеного пункту прийнятий, як один з найістотніших факторів ґрунтоутворення.

Внаслідок цього, на території населеного пункту за загальнодержавним номенклатурним списком України виділено такі агропромислові групи ґрунтів:

На території Дрогобицької міської ради за загальнодержавним номенклатурним списком виділені агропромислові списки ґрунтів:

### м. Дрогобич

Шифр	Назва
18д	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті середньосуглинкові ґрунти
19д	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові середньосуглинкові ґрунти
22д	Дерново-підзолисті середньозмиті середньосуглинкові ґрунти
24д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
25д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні середньозмиті середньосуглинкові ґрунти
26д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
141	Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфуваті-болотні неосушені ґрунти
175в	Дернові неглибокі глеюваті супіщані ґрунти
176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті середньосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
178д	Дернові глибокі глейові середньосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
215	Роті піщані ґрунти і відходи рихлих порід
219	Сучасні руслові відклади

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де Гзд – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр – площа агропромислової групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

*Пнсг* – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

*Гнсг* – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя згідно з додатком.

Бали бонітету агрогруп ґрунтів, виділених в межах території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради

Шифр агрогруп ґрунтів	Бал бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
18д	20	16	22	22
19д	10	13	12	12
22д	9	13	15	9
24д	12	13	13	13
25д	8	6	8	9
26д	7	13	7	9
141	4	13	4	4
175в	17	13	15	18
176д	25	15	37	26
178д	13	5	15	14
215	17	13	3	15
219	2	13	15	2
<b>Середній</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Відповідно до "Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" від 16.11.2016 року №831. норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення у Дрогобицький (09) природно-сільськогосподарському районі становить

Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	
Дрогобицький (9)	12925,5500	18536,0900	
Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району	Сіножаті	Пасовища	Несільськогосподарські угіддя
Дрогобицький (9)	3623,5200	2921,3900	17036,0550

Таким чином, розрахунки, виконані за наведеною формулою, свідчать, що грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь на території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради станом на 01.01.2019 року складає:

Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження
18д	15206,5294	22813,6492
19д	7603,2647	18536,0900
22д	6842,9382	18536,0900
24д	9123,9176	18536,0900
25д	6082,6118	8555,1185
26д	5322,2853	18536,0900
141	3041,3059	18536,0900
175в	12925,5500	18536,0900
176д	19008,1618	21387,7962
178д	9884,2441	7129,2654

215	12925,5500	18536,0900	
219	1520,6529	18536,0900	
<b>Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району</b>	<b>Сіножаті</b>	<b>Пасовища</b>	<b>Несільськогосподарські угіддя</b>
18д	5314,4960	4284,7053	17036,0550
19д	2898,8160	2337,1120	17036,0550
22д	3623,5200	1752,8340	17036,0550
24д	3140,3840	2531,8713	17036,0550
25д	1932,5440	1752,8340	17036,0550
26д	1690,9760	1752,8340	17036,0550
141	966,2720	779,0373	17036,0550
175в	3623,5200	3505,6680	17036,0550
176д	8938,0160	5063,7427	17036,0550
178д	3623,5200	2726,6307	17036,0550
215	724,7040	2921,3900	17036,0550
219	3623,5200	389,5187	17036,0550

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки в межах території м. Дрогобич Дрогобицької міської ради здійснюється вирахуванням суми добутків вартості кожної агрогрупи ґрунтів, що входять до складу даної ділянки, на відповідну площу ділянки цих агрогруп.

## 7. ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКУ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### Приклад 1.

Земельна ділянка площею 0,1000 га розташована в межах економіко-планувальної зони № 1, грошова оцінка 1 кв.м земель в якій складає 825,05 грн./1кв.м.

Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки, територія підприємства N знаходиться:

Код фактору	Назва факторів	Значення коефіцієнтів
<b>1. Функціонально – планувальні фактори</b>		
1.1	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,18
1.2	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,16
1.3	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,14
1.4	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,12
<b>2. Інженерно-інфраструктурні</b>		
2.7	Не забезпечена централізованим тепlopостачанням	0,93
<b>4. Історико-культурні фактори</b>		
4.2	У зоні регулювання забудови	1,11
<b>5. Природно-ландшафтні фактори</b>		
5.1	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,11
5.3	У межах території рекреаційного призначення	1,09
<b>6. Санітарно-гігієнічні</b>		
6.1	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,86
6.5	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,91

Дана ділянка відноситься до категорії "Землі комерційного призначення" і, згідно таблиці №6 коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, Кф =2,5.

Грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> становитиме:

$$Цн = 825,05 \times 1,5 \times 2,5 = 3093,94 \text{ грн./1кв.м.}$$

Загальна оцінка ділянки площею 0,1 га складе:

$$3093,94 \text{ грн./1кв.м.} \times 1000 \text{ кв. м} = 3093940 \text{ грн.}$$

### Приклад 2.

Земельна ділянка площею 0,2100 га, розташована в межах економіко-планувальної зони № 1, грошова оцінка 1 кв.м землі в якій складає 825,05 грн./1кв.м.

Забудовані землі. Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки, територія земельної ділянки розташована:

Код фактору	Назва факторів	Значення коефіцієнтів
<b>1. Функціонально – планувальні фактори</b>		

1.1	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,18
1.2	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,16
1.3	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,14
1.4	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,12
<b>2. Інженерно-інфраструктурні</b>		
2.7	Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,93
<b>4. Історико-культурні фактори</b>		
4.2	У зоні регулювання забудови	1,11
<b>5. Природно-ландшафтні фактори</b>		
5.1	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,11
5.3	У межах території рекреаційного призначення	1,09
<b>6. Санітарно-гігієнічні</b>		
6.1	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,86
6.5	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,91

Дана ділянка відноситься до категорії "Земель промисловості" і, згідно таблиці №6 коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки,  $K_f = 1,2$ .

Грошова оцінка  $1 \text{ м}^2$  становитиме:

$$Ц_n = 825,05 \times 1,5 \times 1,2 = 1485,09 \text{ грн./1кв.м.}$$

Загальна оцінка ділянки площею 0,21 га складе:

$$1485,09 \text{ грн./1кв.м.} \times 2100 \text{ кв. м} = 3118689 \text{ грн.}$$

### Приклад 3.

Земельна ділянка площею 0,0600 га, розташована в межах економіко-планувальної зони № 1, грошова оцінка 1 кв.м землі в якій складає 825,05 грн./1кв.м.

Забудовані землі. Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки, територія земельної ділянки розташована:

Код фактору	Назва факторів	Значення коефіцієнтів
<b>1. Функціонально – планувальні фактори</b>		
1.1	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,18
1.2	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,16
1.3	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,14
1.4	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,12
<b>2. Інженерно-інфраструктурні</b>		

2.7	Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,93
<b>4. Історико-культурні фактори</b>		
4.2	У зоні регулювання забудови	1,11
<b>5. Природно-ландшафтні фактори</b>		
5.1	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,11
5.3	У межах території рекреаційного призначення	1,09
<b>6. Санітарно-гігієнічні</b>		
6.1	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,86
6.5	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,91

Дана ділянка відноситься до категорії "Землі житлової забудови" і, згідно таблиці №6 коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки,  $K_f = 1,0$ .

Грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> становитиме:

$$C_n = 825,05 \times 1,5 \times 1 = 1237,58 \text{ грн./1кв.м.}$$

Загальна оцінка ділянки площею 0,06 га складе:

$$1237,58 \text{ грн./1кв.м.} \times 600 \text{ кв. м} = 742548 \text{ грн.}$$

**Приклад 4. (Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка знаходиться на землях водного фонду в межах населеного пункту (для рибогосподарських потреб))**

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за формулою:

$$C_n = P_d \times R_d \times C_k \times K_m \times K_v \times K_{mz} \times K_i$$

**Площа земельної ділянки ( $P_d$ ) — 1,0га**

**Визначення рентного доходу ( $R_d$ )**

**Нормативи рентного доходу для відповідної категорії земель.**

Категорія земель	Рентний дохід, грн./м кв. на рік	Прийняте значення
Землі водного фонду	0,0211	0,0211

**Визначення строку капіталізації ( $C_k$ )**

Строк капіталізації ( $C_k$ ) - 33 роки.

**Розрахунок коефіцієнта, який враховує місцерозташування земель ( $K_m$ )**

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ), приймається рівним одиниці. Відповідно коефіцієнт, який враховує місце розташування земель  $K_m = 1$ .

**Розрахунок коефіцієнта, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ )**

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), визначається за формулою:

$$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4}, \text{ де}$$

$K_{v1}$  — коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки визначається згідно з додатком 7 до Порядку відповідно до даних Державного земельного кадастру;

**Коефіцієнти, які враховують склад угідь земельної ділянки ( $K_{v1}$ ).**

Назва угіддя	Код групи угідь згідно з КВЗУ	Номер графі державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форма 6-зем)	Значення коефіцієнта $K_{v1}$	Прийняте значення
--------------	-------------------------------	--	-------------------------------	-------------------

1	2	3	4	
Рілля, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	001, 002, 013	5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20	1,0	---
Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	003	66, 68, 69, 70, 71	1,0	---
Чагарникова рослинність природного походження, ліси та інші лісовкриті землі	004, 005	23, 26, 27, 28	1,0	---
Води	006	64, 65, 73, 74, 75, 76, 77	1,0	1,0
Землі під житловою забудовою	007	35,36	1,0	---
Землі під громадською забудовою (крім земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, комерційними банками, автозаправними станціями, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами та органів управління ними)	008	43 (крім земель частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,7	---
Землі під громадською забудовою (крім земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, комерційними банками, автозаправними станціями, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами та органів управління ними)	008	42	2,5	---
Землі, які використовуються для транспорту	009	46, 47, 48, 49	1,0	---
Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	010	51, 52, 53, 54	0,7	---
Землі під промисловою забудовою (крім торфорозробок, які експлуатують, та відпрацьованих розробок та кар'єрів, закритих шахт, відвалів, териконів, які не експлуатують)	011	37 (не включаючи 39, 41)	1,2	---
Землі під промисловою забудовою (торфорозробки, які експлуатують, та відпрацьованих розробок та кар'єрів, закритих шахт, відвалів, териконів, які не експлуатують)	011	39,41	0,1	---
Землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012	58	0,5	---
Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення	014	56, 57, 59, 60, 61, 62	1,0	---
Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення	015	43 (землі частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,5	---

- У разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт Кв1 визначається як середньозважений за їх площею.

- Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ) визначається згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру".

У відповідності до Витягу з Державного земельного кадастру №1 земельна ділянка розподілена на угіддя наступним чином:

- під ставками (стовпчик № 76) – 10000 м<sup>2</sup> (відноситься до групи з кодом 006, коефіцієнт Кв1 – 1,0).

Відповідно враховуючи положення Порядку, а саме Примітку 1 до Додатку 7 "У разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт Кв1 визначається як середньозважений за їх площею" та становитиме - 1.

**Кв2 – 1; Кв3 – 1;**

Кв4 – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), визначається за формулою:

$$Кв4 = Квд1 \times Квд2 \times Квд3, \text{ де}$$

Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта визначається згідно з додатком 15 до Порядку (Таблиця № 3);

*Коефіцієнти, які враховують значення водних об'єктів (Квд1).*

Типи водних об'єктів	Території надмірного зволоження	Території нормального зволоження	Території недостатнього зволоження
Загальнодержавного значення	1,0	1,2	1,5
Місцевого значення	0,7	1,0	1,1

Відповідно даних Управління Водних ресурсів **Квд1 = 1,0.**

Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта визначається згідно з додатком 16 до Порядку (Таблиця № 4);

*Коефіцієнти, які враховують якісний стан водних об'єктів (Квд2).*

Показники	Значення коефіцієнта Квд2
Незабруднені (чисті)	1,5
Слабо забруднені (умовно чисті)	1,2
Помірно забруднені	0,9
Брудні	0,7
Дуже брудні	0,5

Згідно даних Управління Водних ресурсів **Квд2 = 1,2.**

Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 до Порядку (Таблиця № 5).

*Коефіцієнти, які враховують екологічне значення водних об'єктів (Квд3).*

Показники	Значення коефіцієнта Квд3
Особливо цінні	1,5
Цінні	1,2
Інші	1,0

Згідно даних Департаменту екології та природних ресурсів водний об'єкт в екологічному відношенні належить до "інші" відповідно коефіцієнт **Квд3 = 1,0.**

Відповідно коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), становитиме:

$$Кв4 = 1,0 \times 1,2 \times 1,0 = 1,2000$$

Враховуючи вищенаведене розраховуємо коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв):

$$Кв = 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,2 = 1,2000$$

*Визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель (Ки)*

Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з 2013 року станом на 01 січня 2019 року становить 1,8972.

*Розрахунок грошової оцінки земельної ділянки (Цн)*

Показник	Значення
Категорія земель	Землі водного фонду
Цільове призначення земельної ділянки	Для рибогосподарських потреб
Кадастровий номер земельної ділянки	----
Пд – площа земельної ділянки, м²	233258
Рд – рентний дохід на один м² площі для відповідної категорії земель, грн.	0,0211
Ск – строк капіталізації, років	33



Кр1 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів	1,0000
Кпт – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів	1,0000
Кр2 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного	1,0000
Кр3 – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	1,0000
Кр – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу	1,0000
Кл – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами	1,0000
Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель	1,0000
Кв1 – коефіцієнт, який враховує склад ґрудів земельної ділянки	1,0000
Кв2 – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу	1,0000
Кл1 – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов залежно від місця розташування земельної ділянки	1,0000
Кл2 – коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів	1,0000
Кл3 – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.	1,0000
Кв3 – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень	1,0000
Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта	1,0000
Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта	1,2000
Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта.	1,0000
Кв4 – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів	1,0000
Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки	1,2000
Кмц1 – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	1,0000
Кмц2 – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	1,0000
Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	1,0000
Ки – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель	1,8972
Цн – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	15900
В розрахунку на 1 м <sup>2</sup> , грн.	1,59

Вартість земельної ділянки площею 10000 м<sup>2</sup> становить:

*15900,00 грн. (П'ятнадцять тисяч дев'ятсот грн. 00 коп.)*

*або за 1м<sup>2</sup> – 1,59 грн. (Одна гривня 59 копійок)*

## **8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ**

*Таблиця № 7. Основні техніко-економічні показники.*

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва сільської ради		м. Дрогобич Дрогобицької міської ради
Рік виконання оцінки		2019
Чисельність населення на 01 січня 2019 року	осіб	76044
Площа населеного пункту	га	3198,0000
у тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	1940,4331
Витрати на освоєння та облаштування території	грн./м <sup>2</sup>	145,87
Середня (базова) вартість	грн./м <sup>2</sup>	408,44
Найбільше значення Км2		2,02
Найменше значення Км2		0,50

# *ДОДАТКИ*