



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

**ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«ЦЕНТР ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»
ДОНЕЦЬКА РЕГІОНАЛЬНА ФІЛІЯ**

84100 м. Слов'янськ, площа Соборна, буд.2
р/р 26003300762346 в ТББВ №10004/0063 ДОУ АТ Ошадбанка МФО 335106,
Код ЄДРПОУ 26443367.

Екземпляр №1

**ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
м. ПОКРОВСЬК
ПОКРОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

м. С л о в ' я н с ь к – 2016 р.



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«ЦЕНТР ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»
ДОНЕЦЬКА РЕГІОНАЛЬНА ФІЛІЯ

84100 м. Слов'янськ, площа Соборна, буд.2
р/р 26003300762346 в ТВБВ №10004/0149 ДОУ АТ Ощадбанка МФО 335106, Код ЄДРПОУ 26443367.

ЗАМОВЛЕННЯ:
Договір від 05.07.2016р. №52

ЗАМОВНИК:
Покровська міська рада

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
м. ПОКРОВСЬК
ПОКРОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Пояснювальна записка

В.о. директора

М.С. Гончарова

Сертифікований
інженер-землевпорядник

В.Г. Калюжний

Сертифікований
інженер-землевпорядник

Н.В. Лобінцева

м. С л о в ' я н с ь к – 2016 р.

СКЛАД ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№	Найменування матеріалів	на чому виготовлено		Масштаб	Інв. №
		оригінал	копія		
1	2	3	4	5	6
I. Графічні матеріали					
1	Схема економіко - планувального зонування	папір	папір	1 : 10000	
2	Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні фактори.	папір	папір	1 : 10000	
3	Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-геологічні та санітарно-гігієнічні фактори.	папір	папір	1 : 10000	
4	Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори.	папір	папір	1 : 10000	
5	Схема прояву локальних факторів оцінки. Транспортна схема	папір	папір	1 : 10000	
6	Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів	папір	папір	1 : 10000	
II. Текстовий матеріал					
1	Пояснювальна записка	Книга			

ЗМІСТ

	стор.
Обкладинка	
Титульний аркуш	
Склад технічної документації	
Зміст	4
Список осіб, що приймали участь у розробці технічної документації	5
Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів	6
Вступ	7
Розділ 1	10
Характеристика сучасного стану м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області	
Розділ 2	16
Правова та нормативно - методична база грошової оцінки земель	
Розділ 3	18
Визначення середньої (базової) вартості земель м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області	
Розділ 4	20
Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів	
Розділ 5	23
Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів	
Розділ 6	25
Грошова оцінка земель різного функціонального використання	
Розділ 7	28
Приклади розрахунків грошової оцінки земель окремих земельних ділянок	
Розділ 8	30
Основні техніко-економічні показники	
Додатки	
Рішення	
Додаток А.1	Завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту
Додаток А.2	Моніторинг стану об'єкта оцінки
Додатки Б	Вихідні дані для нормативної грошової оцінки
Додаток В	Витрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту
Додаток Г	Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель
Додаток Д	Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)
Додаток Ж.1	Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (Іі)
Додаток Ж.2	Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка 1 м2 землі в межах економіко-планувальних зон
Додаток Ж.3	Анкета експертної оцінки
Додаток Ж.4	Грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1м2)
Додаток Ж.5	Розрахунок грошової оцінки 1м2 земель населеного пункту
Додаток Ж.6	Опис меж економіко-планувальних зон
Документація	

**СПИСОК ОСІБ, ЩО ПРИЙМАЛИ УЧАСТЬ
У РОЗРОБЦІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Прізвище	Посада	Підпис
-----------------	---------------	---------------

ДП «Центр державного земельного кадастру» Донецька регіональна філія

Гончарова М.С.	в.о. директора ДРФ ДП ЦДЗК спеціаліст з містобудівництва	
Межанський Д.В.	в. о. заступника директора ДРФ ДП ЦДЗК	
Калітенко М.В.	в. о. начальника відділу землеоціночних робіт	
Захаренко В.В.	економіст	
Хорошилов Я.В.	оцінювач	
Калюжний В.Г.	сертифікований інженер - землевпорядник	
Лобінцева Н.В.	сертифікований інженер - землевпорядник	

Технічна документація виконана відповідно до діючих норм, правил та інструкцій.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

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.

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, 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.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики, організацій та підприємств, що надають відповідні послуги (електропостачання, тепlopостачання та газопостачання тощо).

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.

K_M – коефіцієнт, який характеризує місцезосташування земельної ділянки і обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру.

K_{M1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

K_{M2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони).

K_{M3} – локальний коефіцієнт, який враховує місцезосташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

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

УПВВ – укрупнені показники відновної вартості будівель та споруд, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земель м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області виконана відповідно до договору від 05.07.2016р. №52, укладеного між Покровською міською радою та Донецькою регіональною філією ДП «Центр державного земельного кадастру».

Метою даної роботи є створення документа, що в умовах формування відносин власності на землю, ефективно діючого ринку земель, дозволить місцевим органам влади здійснювати розрахунок податку за землю, визначати орендну плату для вітчизняних і закордонних користувачів, здійснювати приватизацію земель і майна, та інше.

Відповідно до Земельного кодексу України, Податкового кодексу України використання землі в Україні підлягає оподаткуванню.

Згідно Податковому кодексу України плата за землю стягується у виді земельного податку в залежності від грошової оцінки землі з урахуванням відповідного коефіцієнта індексації. Ставка земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, складає 1% від їх нормативної грошової оцінки (ст.274 ПКУ) за винятком с/г угідь.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV, ст. 18, нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років незалежно від їх цільового призначення.

Нормативна грошова оцінка земель м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області проведена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів», затвердженого Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05.04.2006 р. за № 388/12262.

Згідно «Порядку...» спочатку – шляхом капіталізації нормативного прибутку від освоєння і облаштованості території і з урахуванням місця розташування населеного пункту в системі виробництва і розселення визначається базова (середня для населеного пункту) вартість одного квадратного метра земель; потім – базова вартість диференціюється по економіко-планувальних зонах населеного пункту, що встановлюються по ступені цінності території; і, нарешті – визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки в залежності від особливостей його розташування в межах економіко-планувальної зони і його функціонального використання.

Графічні матеріали розроблені на картах – схемах масштабу 1:10000

Інформаційною базою для виконання нормативної грошової оцінки слугували технічна документація, законодавчі та нормативно-методичні матеріали:

У роботі використані нормативно-правові матеріали:

1. Конституція України від 28.06.1996 р.
2. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III.
4. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р.
5. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI.
6. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №. № 1378-IV.
7. Закон України "Про Державний бюджет України на 2016 рік".
8. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Затверджений спільним Наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування України та Української академії аграрних наук 27.01.2006,

№ 18/15/21/11.

9. Порядок проведення індексації грошової оцінки земель, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783.

10. Еталон технічної документації грошової оцінки земель м. Бровари Київської області. Київ, Діпромiсто, 1997 р.

11. Еталон технічної документації грошової оцінки земель сільських населених пунктів (на прикладі села Красилівка Броварського району Київської області). Київ, Інститут землеустрою УААН, 1997 р.

12. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Навчальний посібник. Ю.Ф.Дехтяренко., М.Г.Лихогруд., Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха. – К.:Профі. 2007.

13. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. – Ю.М.Палеха. К.: Профі,2004.

14. Стандарт Держкомзему України «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. Затверджено та надано чинності Наказом Держкомзему від 24.06.2009 р. №335. Зареєстровано Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр стандартизації, сертифікації та якості» за №32595752/1927 від 10.09.2009 р.

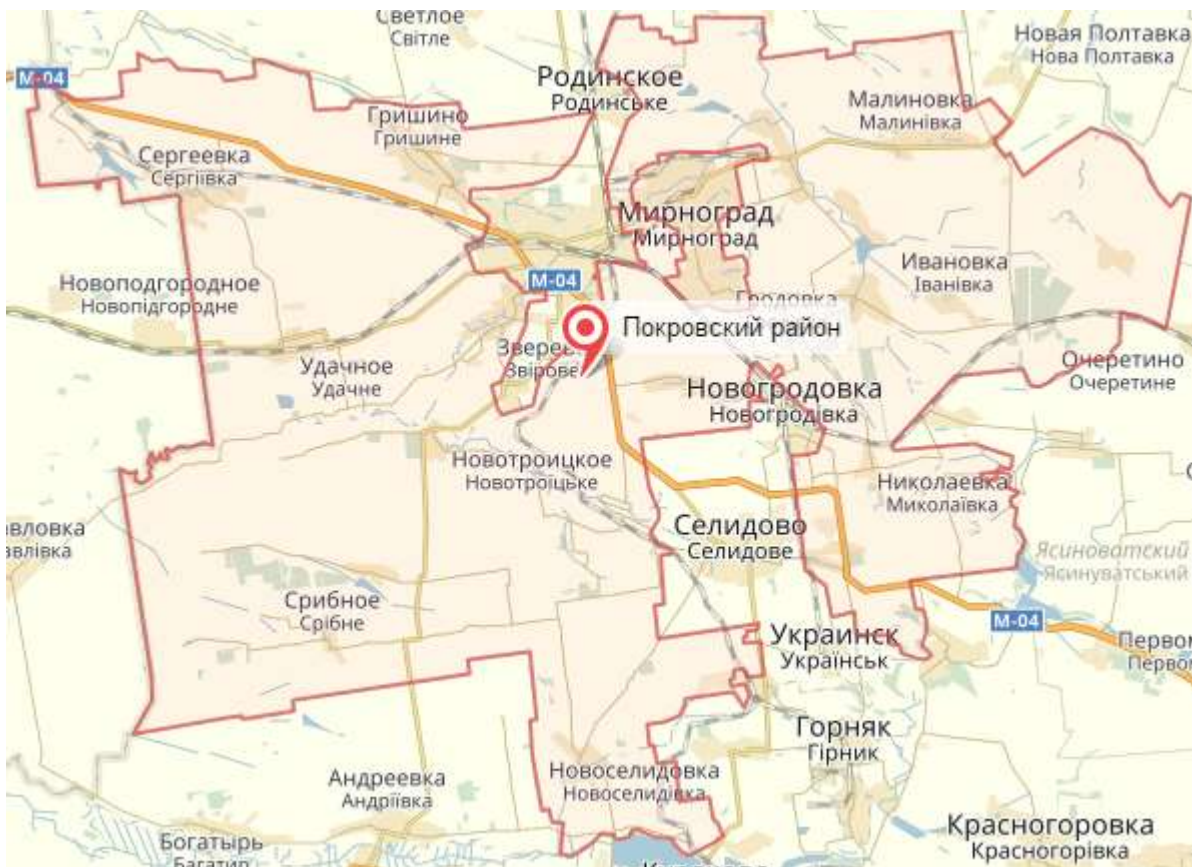
15. Лист Держгеокадастру України від 11.01.2016 № 6-28-0.22-201/2-16 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель».

16. Нормативна грошова оцінка земель м. Покровськ Покровської області. АТ ЗТ ТПІ «Донбасцівільпроект». м. Донецьк – 2008 р.

17. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель населеного пункту надані:

- КП «Покровськводоканал»;
 - КП «Покровськтепломережа»;
 - Красноармійське управління по газопостачанню та газифікації;
 - НП «Красноармійський РЕМ» ПАТ «ДТЕК Донецькобленерго»;
 - Приазовські ВЕМ;
 - КП «Управління міського господарства»;
 - Донецька філія Концерну радіомовлення радіозв'язку та телебачення
 - ПАТ «Укртелеком»;
 - КП «Покровська ритуальна служба»;
 - ДПРЧ – 51 ДПРЗ – 9 ГУ ДСНС України у Донецькій області.
- ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- Збірник укрупнених показників витрат по забудові, інженерному устаткуванню, благоустрою й озелененню міст різної величини і народногосподарського профілю для всіх природно – кліматичних зон країни, М, 1986р.;
- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; К., 2002 р.;
- СН 369-74 «Вказівка з розрахунку розсіювання в атмосфері шкідливих речовин, підприємств, що знаходяться у викидах підприємств”;
- Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд (УПВВ) 1969-1970 р. №9-113;
- Збірник укрупнених показників вартості відтворення об'єктів – аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд, Київ-2004 р.;
- ДСТУ Б Д .1.1-7:2013 Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертиза проектної документації на будівництво.

Розділ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ М. ПОКРОВСЬК ПОКРОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ



Покровський район Донецької області

Донецька область розташована у степній зоні південно-східної частини України. Її територія складає 26,515 тис. кв. км, тобто 4,4% від загальної території України. На південному заході та заході вона межує з Дніпропетровською та Запорізькою областями, на північному заході – з Харківською, на північному сході – з Луганською, на сході – з Ростовською областю Російської Федерації, а з півдня – омивається Азовським морем і має вихід до морів Середземноморського басейну.

Територія області простягнулась з півночі на південь на 240 км та зі сходу на захід – на 170 км. Область займає західну частину Донецького кряжу на східну половину Приазовської височини. По території краю проходить вододіл річок басейнів Чорного та Азовського морів.

Покровський район знаходиться на заході Донецької області. Протяжність його з півночі на південь – до 40 км, а із заходу на схід – 64 км. На півночі він межує з Добропільським і Костянтинівським, на півдні – з Великоновосілківським і Мар'їнським, на сході – з Ясиноватським районами, а на заході – з Дніпропетровською областю.

Згідно Паспорту Покровського району станом на «01» січня 2016 р.: загальна площа території району складає 1315,67 км², кількість наявного населення становить 32,567 тис. осіб.

Центр району – місто Покровськ.

На території району:

- 3 селищні ради;

- 17 сільських рад;
- 98 населених пунктів.

Покровський район розташований у межах Донецької піднесеності. Поверхня його – хвиляста рівнина, повністю розорана, сильно розрізана балками і ярами. Територія району розташована в помірних широтах, для неї характерний клімат степу. В цілому клімат помірно-континентальний з недостатньою вологістю. Через нестачу атмосферних і ґрунтових вод в районі мало річок. На території Покровського району протікають річки: Солона, Вовча, Солоненька, Гришинка, Казенний Торець, Клебан-Бик, а також є 60 ставів.

Відповідні кліматичні умови привели до утворення тут на лісовидних материнських породах чорноземів. Найпоширеніші: чорноземи звичайні важкосуглинистого механічного складу середне- і менш гумусні. Також є чорноземи солонцеваті і лужні ґрунти.

Ведучою галуззю в сфері економіки району є сільське господарство. Спеціалізація сільськогосподарських підприємств в рослинництві - вирощування зернових культур, соняшнику.

Промисловий сектор району складають підприємства:

- Філія ТОВ «VIP-Бетон», основним видом діяльності якого є виробництво бетонних та залізобетонних виробів. Виробнича база підприємства має два бетонних вузли фірми «SIMEM» (Італія);
- Підприємство Філія «Збагачувальна фабрика» ЗАТ «Донецьсталь» - металургійний завод» (співпрацює з ВАТ «УК «Шахта «Красноармійська – Західна №1» Металургійний завод»), основний вид діяльності - збагачення кам'яного вугілля;
- ПрАТ «АПК–Інвест», виробництво м'яса та м'ясних продуктів та готових кормів для сільськогосподарських тварин.

Сфера побутового обслуговування населення – важливий сектор економіки району, який задовольняє попит споживачів на види послуг. Ця галузь є найперспективнішим напрямком розвитку малого бізнесу.

В районі надаються послуги з діяльності у сфері інжинірингу, геології та геодезії, у сфері охорони здоров'я людини, у сфері транспорту та у сфері пошти та зв'язку.

Про охорону здоров'я населення дбає Комунальний заклад охорони здоров'я «Покровський районний Центр первинної медико – санітарної допомоги» структурними підрозділами якого є 9 лікарських амбулаторій та 35 фельшерсько-акушерських пунктів.

У Покровському районі діють:

- 20 дошкільних навчальних закладів;
- 19 загальноосвітніх шкіл;
- 2 позашкільних навчальних заклади;
- Станція юних натуралістів;
- Будинок дитячої творчості;
- Дитячо-юнацька спортивна школа відділу освіти райдержадміністрації;
- Покровська районна комплексна дитячо-юнацька спортивна школа;
- 30 спортивних майданчиків.

**м. ПОКРОВСЬК
ПОКРОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**



м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області

Покровськ — місто обласного значення Донецької області, адміністративний центр району Донецької області (саме місто у склад району не входить), великий залізничний вузол. Розташоване у західній частині Донецької області, тому його називають «західними воротами Донбасу».

До 2016 місто мало назву Красноармійськ. 12 травня 2016 року Постановою Верховної Ради України № 4468 м. Красноармійськ перейменовано в м. Покровськ.

Через місто проходить залізнична магістраль "Донбас - Придніпрів'я - Київ" (з відгалуженнями на Лозову, Павлоград) і автодорога загальнодержавного значення М 04, Донецьк-Київ.

До складу Покровської міської ради входять м. Родинське і сел. Шевченко.

Згідно статистичним та обліковим даним станом на 01.01.2016 р., площа населеного пункту, чисельність населення наведені в таблиці нижче.

Населений пункт	Площа, га	Чисельність населення, тис. чол.
	Форма б-зем, 01.01.2016 р.	
м. Покровськ	2956,7941	63, 635

Природно-кліматичні умови

Територія міста розташована в помірних широтах, для неї характерний клімат степу. В цілому клімат помірно - континентальний з недостатньою вологістю, опади по всій його території розподіляються нерівномірно. Зима на території району малосніжна, характеризується нестійкою погодою. Сніговий покрив невеликий. Характерні вітри східного і південно-східного напрямку, вони несуть з собою морози і заметіль. Влітку і навесні - східні вітри, які викликають суховії.

Місто розташоване на території зі спокійним хвилястим рельєфом, пересіченим балками Сазонова і Родинська.

Значна частина території міста підтоплюється ґрунтовими водами.

Містобудівні особливості

Сформована забудова міста різнохарактерна по поверховості, інженерному благоустрою та обладнанню, по капітальності будівель.

Значну частину селітебної території міста займає присадибна забудова.

Мікрорайони та частини міста:

- Мікрорайон «Шахтарський»,
- Мікрорайон «Південний»,
- Мікрорайон «Сонячний»,
- Мікрорайон «Лазурний».

Економіка

Покровськ — велике промислове місто, на його території працюють 20 підприємств 6 основних галузей промисловості.

Місто являє собою старий центр вугільних шахт Донецького басейну (з 1884 року). У місті працюють флагмани вугільної промисловості України — шахта «Краснолиманська» і ВАТ «Вугільна компанія Шахта Красноармійська-Західна», крім того – 5 заводів машинобудівної галузі (в тому числі випуск електродвигунів), два підприємства з виробництва будматеріалів (вогнетриви, дінасовий завод), швейна фабрика, хлібозавод, м'ясокомбінат, молокозавод, харчова фабрика.

Крім того, розвинена індустрія будівельних матеріалів і обслуговування залізниці.

Основу народногосподарського комплексу складають вугільна промисловість та машинобудування.

У промисловості працює більш ніж 50 % від загальної кількості зайнятих в народному господарстві, на транспорті — близько 20 %.

У Поровську виробляють також вогнетриви для металургії, коксових батарей і скловарних печей. Є підприємства легкої і харчової промисловості, інтенсивно росте будівельна індустрія.

Основні підприємства:

- Шахта «Краснолиманська»
- Шахта «Родинська»
- Шахта «Красноармійська-Західна №1» - державне відкрите акціонерне товариство добуває високоякісне коксове вугілля марки «К»
- Центральна збагачувальна фабрика «Краснолиманська»

Позитивних здвигів в економіці і соціальній сфері підприємства міста мають потребу в значних інвестиціях, і робота в цьому напрямку ведеться постійно.

Соціальна сфера

У м. Покровськ зосереджена велика мережа установ та підприємств обслуговування. В місті працюють 15 спеціалізованих підприємств служби побуту, 180 магазинів. 72 об'єкта суспільного харчування (їдальні, бари, кафе, ресторани), 10 бібліотек, 2 клуби, історичний музей, 16 загальноосвітніх шкіл, 2 музичні школи, горнотехнічний ліцей «Надія», 25 дошкільних закладів, філія Донецького Національного Технічного Університету.

Інженерна інфраструктура

Водопостачання

Місто забезпечено системою централізованого водопостачання. Джерелом водопостачання міста є канал Сіверський Донець-Донбас з очищенням води на фільтрувальній станції, розташованій у с. Нетайлово.

Комплекс споруд системи водопостачання включає:

1. 22 насосні станції перекачки, загальною потужністю 15,268 тис. м³/добу;
2. 3 резервуари чистої води;
3. Магістральна водопровідна мережа Д=100-800мм загальною протяжністю 243,90 км.

Схема водопостачання міста замкнуто-кільцева і тупикова, об'єднана: питної та протипожежна.

Каналізація

Централізованою каналізацією охоплені багато- та малоповерхова житлова забудова, об'єкти культпобуту, громадські будівлі, промислові підприємства та частково садибна забудова.

Населення, яке проживає в одноповерховій забудові, користуються в основному дворовими вбиральнями і вигребами.

Система водовідведення включає в себе:

1. 7 КНС, з існуючим навантаженням 8,30 тис. м³/добу;
2. Очищення побутових стічних вод здійснюється на районних очисних спорудах, розташованих на північ від м. Мирноград, куди скидаються побутові стічні води також м. Мирноград, м. Родинське, с. Новоекономічне. Проектна продуктивність очисних споруд 41,0 тис.м³ / добу., від Покровська надходить 12,0 тис.м³ / добу;
3. Каналізаційна магістральна мережа самопливна, Д=150-600мм, загальною протяжністю 117,70 км;
4. Каналізаційна магістральна мережа напірна, Д=200-500мм, загальною протяжністю 25,00 км.

Теплопостачання

Багато- і малоповерхова забудова, об'єкти культпобуту і громадські будівлі опалюються від котелень, що працюють на природному газі.

На балансі КП «Покровськтепломережа» знаходяться 11 районних котелень, загальне існуюче навантаження складає 61,70 Гкал /год., 12 ЦТП.

Магістральні тепломережі підземного і надземного типу Д = 150-300мм укладені зі сталевих труб загальною довжиною 9,50 км.

У одноповерховій забудові - опалення від індивідуальних газових установок і пічне.

Газопостачання

Подача природного газу в м. Покровськ здійснюється по відгалуження $D = 350$ мм від магістрального газопроводу Таганрог - Амвросіївка - Слов'янськ. Газ подається до ГРС, потужністю 34 тис. м³/годину, розташованої в північній частині міста.

Система газопостачання міста трьох ступінчаста: високого, середнього та низького тиску. Від ГРС по газопроводах високого та середнього тиску газ подається до промпідприємств, котельним і ГРП, в яких тиск знижується до низького, і від останніх надходить до споживачів по газопроводах низького тиску.

В системі газопостачання міста працює 22 ГРП продуктивністю 2500-10000 м³ / год. та 25 ШРП, що знижують тиск до середнього і низького.

Загальна протяжність магістральних газопроводів в межах міської забудови становить 316,60 км.

Електропостачання

Розподілення електроенергії по населеному пункту здійснюється від електростанцій "Покровськ-місто", дінасового заводу та від електромереж електростанції залізної дороги, за допомогою 4 РП, 75 ТП, 66 КТП.

Загальна довжина повітряних мереж електропостачання 0,4 кВ складає 273,80 км, понад 0,4 кВ – 45,95 км, ЛЕП 35 кВ – 5,00 км.

Загальна довжина кабельних мереж електропостачання 0,4 кВ складає 78,43 км, понад 0,4 кВ – 53,61 км.

Опори ліній електропередач – 969 штук.

Телефонізація, радіо:

Телефонізація м. Покровськ здійснюється від АТС на 8200 номерів. Загальна протяжність телефонної мережі не надана.

Радіофікація міста здійснюється від 1 радіовузла. Протяжність мережі проводового мовлення складає 200 км.

Телекомунікація:

В місті функціонує 1 головна станція місцевого кабельного телебачення.

Благоустрій:

Зовнішні зв'язки міста з населеними пунктами Донецької області та України здійснюються автомобільним транспортом по територіальним дорогам місцевого значення, а також по залізниці, що проходить вздовж міста.

Місто є великим транспортним вузлом. м. Покровськ розташовано на автотрасі Київ – Дніпро – Донецьк. Пасажирські перевезення в місті здійснюється індивідуальним та відомчим легковим автотранспортом. Автобусні, мікроавтобусні, а також таксі перевезення забезпечують приватні підприємці та орендований автотранспорт. Загальна кількість машин в парку, за наданими даними – 123 авто.

Залізнична інфраструктура населеного пункту є складовою частиною Ясинуватської дирекції залізничних перевезень Донецької залізниці. Це великий залізничний вузол з відгалуженнями на Дніпропетровськ, Лозову, Павлоград, Ясинувату, Рутченкове.

Зелені насадження загального користування представлені загальноміськими скверами біля громадських об'єктів, міським парком культури та відпочинку. У центрі міста розкинувся

парк культури ім. Горького, а в південній околиці міста територію в декілька гектарів займає парк «Ювілейний» та санітарно-захисними насадженнями, загальною площею 105,06 га.

Головні вулиці міста – Захисників України, Шмідта, Шосейна, Центральна, Ювілейна.

Загальна протяжність магістральних доріг складає 35,00 км, з них магістральні районного значення – 7,50 км. Шляхопроводи – 3 шт - 10700,00 м²

В межах населеного пункту, знаходяться кладовища, загальною площею 33 га.

В місті функціонує пожежне депо ДПРЗ 9 ГУ ДСНС України у Донецькій області, парк машин складає 12 одиниць.

Система санітарного очищення:

Санітарна очистка міста здійснюється планово-регулярна і за заявками.

Тверді побутові відходи вивозяться на смітник, що розташовано на північ від с. Зверєво. Існуючий обсяг видалених відходів – 1179739,71 т.

Санітарні умови міста незадовільні. Атмосфера і ґрунти забруднюються промисловими підприємствами.

Розділ 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Практичне здійснення земельної реформи, упровадження приватної власності на земельні ділянки і платний характер використання землі вимагає створення економічного механізму регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка землі.

Велике значення в створенні економічних принципів регулювання земельних відносин належить грошовій оцінці, що в умовах перехідного періоду до ринкової економіки дає можливість провести першочергову приватизацію земельних ділянок, створити об'єктивну основу для оподаткування земель.

Прийняті на державному рівні ряд законодавчих актів про плату за землю, про оцінку земель, про приватизацію земельних ділянок дозволили ввести грошову оцінку в правове поле регулювання земельних відносин. Грошова оцінка стає одним із ключових елементів у реалізації державної політики оподаткування і ціноутворення.

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Земельний Кодекс України, Податковий Кодекс України, Закон України «Про оцінку земель» та «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Грошова оцінка застосовується для економічного регулювання земельних відносин при складанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України.

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 та лісогосподарського виробництва;
- під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Згідно Податкового кодексу України, плата за землю стягується у виді земельного податку в залежності від грошової оцінки земельних ділянок з урахуванням відповідного коефіцієнта індексації.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах міста. Забудовані землі, землі лісового та водного фонду, а також усі інші землі у встановлених межах населеного пункту (окрім земель сільськогосподарського використання) оцінюються по єдиній методиці. Землі сільськогосподарського використання оцінюються за агровиробничими якість ґрунтів.

Грошова оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місцезнаходження земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

На розмір рентного доходу впливають:

- місцезнаходження населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місцезнаходження 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;
- 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.

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» грошова оцінка 1 м² земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{В \times Н_p}{Н_k} \times К_f \times К_m, \quad (1)$$

де:

- Ц_n - нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки (у гривнях);
В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (у гривнях);
Н_p - норма прибутку (6 %) (встановлена Кабінетом Міністрів України);
Н_k - норма капіталізації (3 %) (встановлена Кабінетом Міністрів України);
К_f - коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);
К_m - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумів пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

К_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

К_m – коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки, враховує вплив ренти місцезорозташування на загальний рентний доход. Значення даного коефіцієнта обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних і локальних груп факторів і розраховується по формулі:

$$К_m = К_{m1} \times К_{m2} \times К_{m3}, \quad (2),$$

де:

- К_{m1} - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;
К_{m2} - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінності території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);
К_{m3} - локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Розділ 3. ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ м. ПОКРОВСЬК ПОКРОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Визначення базової (середньої для населеного пункту) вартості дає узагальнене уявлення про реальні вигоди і переваги розміщення домогосподарств та суб'єктів господарської діяльності в даному населеному пункті і служить основою для подальшої диференціації цінності земель в його межах.

В основі визначення базової вартості лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, облаштуванню його території і якості земель з урахуванням природно - кліматичних і інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною і історико-культурної цінності, екологічного стану і функціонального використання земель. Тобто, базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх чинників рендоутворення на території міста в цілому.

Відповідно до п.3.7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Ц_{нм}) визначається за формулою:

$$Ц_{нм} = \frac{В \times Нп}{Нк} \times Км1, \quad (3)$$

де:

Ц_{нм} - базова вартість 1 м² земель населеного пункту (грн.);

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (грн.);

Нп - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Км1 - регіональний коефіцієнт, який є добутком коефіцієнтів

(«Порядок...» табл. 1,2-1,5), які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2) **1,4**
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3) **1,0**
- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл.1.4) **1,0**
- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл.1,5) **1,0**

Значення підсумкового коефіцієнту Км1 приймається як добуток коефіцієнтів: Км1=1,4x1x1x1x1=1,4.

Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом як відновна (первісна) вартість інженерної підготовки території, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту *м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області* слугували дані статистичної звітності про натуральні і вартісні показники, надані міською радою та відповідними підприємствами, що мають на балансі споруди та обладнання інженерної інфраструктури (Додатки Б).

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування території використовувались Збірники УПВВ 1969 та 1986 р. р. Укрупнені показники інженерно-транспортної інфраструктури та окремих видів інженерних мереж слід проіндексувати на поточний термін виконання грошової оцінки. Індксація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Враховуючи що, роботи з нормативної грошової оцінки виконувалися протягом 2016 р. відповідно до договору на виконання робіт 05.07.2016р. №52, вихідні дані для обчислення витрат на освоєння та облаштування території м. Покровськ надані організаціями та підприємствами станом на 01.01.2016 р. Згідно Листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо індексів зміни вартості будівельних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2016 року від 20.01.2016 р., індекси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ) становить 32,52.

Витрати на освоєння та облаштування території *м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області* наведені в Додатках В.

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 кв. м приймається оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах, за винятком площ, які виключаються згідно «Порядку грошової оцінки населених пунктів...» (Додаток Г).

місто Покровськ

Загальна вартість інфраструктурного облаштування території *м. Покровськ* на 01.01.2016р. становить 1110044,27 тис. грн., з яких основна частка припадає інженерні мережі та споруди – 72,11%, на вулично-дорожню мережу – 17,51% та транспорт – 1,80%, благоустрій 8,41%, пожежну охорону міста – 0,17% від загальних витрат.

Територія населеного пункту, згідно форми 6-зем. на 01.01.2016 р., складає 29567941 м². Загальна площа земель, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості, становить 21344945 м², а питомий показник витрат на освоєння та облаштування території дорівнює : $V = 52,01$ грн./м² :

$$V = \frac{1110044270 \text{ грн.}}{21344945 \text{ м}^2} = 52,01 \text{ грн./м}^2$$

Базова (середня) вартість одного квадратного метра земель *м. Покровськ*, яка розрахована відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки...», становить:

$$Ц_{нм} = \frac{52,01 \text{ грн./м}^2 \times 0,06}{0,03} \times 1,4 = 145,63 \text{ грн./м}^2$$

Розділ 4. ЕКОНОМІКО – ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ

Км – коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки, відображує його відносну цінність (вартість) у межах території населеного пункту. З формули видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів:

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3,$$

які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки.

Виходячи з того, що коефіцієнт Км1 врахований на стадії визначення базової вартості 1 кв.м земель населеного пункту, надалі при визначенні коефіцієнта місцерозташування земельної ділянки маємо справу тільки з коефіцієнтами Км2 і Км3.

Процес рентоутворювання в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її земельно-оціночної структуризації – виділення оціночних районів – функціонально однорідних планувальних одиниць, у межах яких надалі здійснюється збір, обробка і розрахунок коефіцієнтів якості території.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населеного пункту, розділяються магістралями загальноміського і районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (струмки, яри, лісонасадження та пр.), в окремих випадках – межами виробничих територій.

Площа м. Покровськ, згідно статистичної звітності форми 6-зем на 01.01.2016 р., складає 2956,7941 га.

Площа самого великого оціночного району становить – 55,8000 га, найменшого – 7,9000 га.

При визначенні зонального коефіцієнту населеного пункту приймався метод експертної оцінки.

Експертний метод визначення зонального коефіцієнту

1. Для здійснення експертної оцінки була використана анкета експертної оцінки, що включала питання по факторам, які впливають на показник комплексного індексу цінності району I_i та поєднуються в чотири групи:

I. Транспортно-функціональна зручність території (S_i):

- доступність до центру населеного пункту;
- доступність до місць прикладання праці;
- доступність до основних місць масового відпочинку;
- доступність до зупинок громадського транспорту;
- доступність до зупинок зовнішнього транспорту

II. Екологічний стан (E_i):

- санітарно-захисна зона;
- акустичне забруднення;
- рівень підземних вод;
- горно-геологічні умови.

III. Рівень інженерної забезпеченості території (U_i):

- централізоване водопостачання;
- централізована каналізація;

- централізоване газопостачання;
- централізоване тепlopостачання.

IV. Рівень привабливості території (Сі):

- забезпечення закладами торгівлі;
- забезпечення закладами культурно-побутового обслуговування;
- забезпечення дитячими дошкільними закладами;
- забезпечення шкільними закладами;
- соціально-містобудівна привабливість середовища.

2. Анкета заповнювалася експертами, які займалися техніко-економічним і містобудівним аналізом території населеного пункту.

3. Оцінка кожного фактору проводилася по 10-бальній шкалі, при цьому 10 балами оцінювалося найкраще значення фактору, 1 балом - повна його відсутність.

4. Обробка результатів експертної оцінки здійснюється шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів та частки площі району у загальній площі всього населеного пункту.

5. Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів здійснювався шляхом зважування окремих індексів S_i , E_i , U_i , C_i , які були розраховані в результаті пофакторної оцінки й наведені нижче.

Зважені коефіцієнти для кожного з індексів склали:

№	Групи факторів	Вагові коефіцієнти за результатами експертної оцінки
1	Транспортно-функціональна зручність (S_i)	0,26
2	Екологічна якість (E_i)	0,22
3	Рівень інженерного забезпечення (U_i)	0,30
4	Привабливість середовища (C_i)	0,22

Звичайно, вага кожного фактору, що визначається в грошовій оцінці буде різною і залежить, насамперед, від особливостей даного населеного пункту.

У Додатку Ж.1 представлені результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (I_i) по групах факторів.

Після виконання відповідних розрахунків, було отримано значення комплексного індексу цінності території I_i для кожного оціночного району. Згідно аналізу та розрахованих показників I_i , 102 оціночних району було об'єднано у XXII економіко-планувальних зони. В окрему зону виділено смугу відводу магістральної залізниці. Смуга відводу залізниці не диференціюється.

При об'єднанні оціночних районів у зони враховувався вплив наступних факторів:

1. Суміжність районів.
2. Переважно функціонально однотипне використання.
3. Близькість значень індексу I_i (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятися між собою).

Значення зонального коефіцієнта K_{m2} для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району). Смуга відводу залізниці не диференціюється.

Згідно «Порядку...» від 27.01.2006 р. №18/15/21/11, граничні значення коефіцієнтів K_{m2} , які враховують ступень містобудівної цінності території в межах населеного пункту з чисельністю населення від 50 до 100 тис. чол. – максимальні 2,0 - 2,5, мінімальні – 0,40.

Результати розрахунків коефіцієнта K_{m2} по населеному пункту наведені у Додатку Ж2.

Розділ 5. ВИЗНАЧЕННЯ ЗОН ПРОЯВУ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ТА ЗНАЧЕНЬ ЛОКАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ

Визначення коефіцієнта місцезорозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнта Км2. На величину рентного доходу конкретної ділянки, окрім зональних, впливають також і локальні фактори, повний перелік яких приведений у таблиці 1.7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з обліком даних таблиці 1.7 «Порядку...» на базі матеріалів генерального плану населеного пункту (схема існуючих планувальних обмежень), іншої містобудівної документації і результатів спеціальних досліджень.

Значення коефіцієнтів, застосовуваних до кожного з факторів, запропоновані виходячи з їхньої ваги, а також з урахуванням умови п. 3.10 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів»: добуток по-факторних оцінок не повинний бути нижче **0,50** і вище **1,50**.

У результаті аналізу, проведеного авторським колективом у процесі виконання нормативної грошової оцінки м. Покровськ визначений вплив факторів, що можуть бути значимими для загального значення коефіцієнта Км3, які наведені нижче у таблиці згідно «Порядку...».

Встановлення значення кожного локального коефіцієнта здійснювалося на основі визначення ступеню його важливості в загальній сукупності факторів, яка приймалась за 1. Оцінка ступеня важливості факторів здійснювалася експертним шляхом з використанням даних анкети експертної оцінки.

Сукупний локальний коефіцієнт для кожного оціночного району визначався як добуток локальних коефіцієнтів по групах факторів та підлягає уточненню у разі одержання додаткової інформації від Замовника.

Значення сукупного локального коефіцієнта може змінюватись в межах окремої земельної ділянки в залежності від впливу конкретних локальних факторів на оцінювану земельну ділянку.

Місцеположення земельних ділянок (Локальні коефіцієнти) (Км3)

Локальні фактори	Значення локальних коефіцієнтів
I. Функціонально – планувальні фактори	
Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до:	
1) у зоні пішохідної доступності до громадського центру загальноміського значення	1,04 - 1,20
2) у зоні магістралей підвищеного містоформуєчого значення	1,05 - 1,20
3) у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04 - 1,15
4) у зоні пішохідної доступності до парків, лісів, лісопарків, пляжів	1,04 – 1,15

5) у приреєйковій зоні (ділянка знаходиться, або примикає до відводу залізниці, має під'їздну залізничну колію)	1,04 – 1,10
II. Інженерно-інфраструктурні фактори	
Земельні ділянки, що примикають до вулиць без:	
1) централізованого водопостачання	0,90 - 0,95
2) централізованої каналізації	0,90 - 0,95
3) централізованого тепlopостачання	0,90 - 0,95
4) централізованого газопостачання	0,90 - 0,95
III. Санітарно – гігієнічні та інженерно-геологічні фактори	
Місцезнаходження земельної ділянки:	
1) у санітарно-захисній зоні	0,80 – 0,96
2) у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, підроблені території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,75 – 0,90
3) у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці	0,90 – 0,97
4) у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90 – 0,95
5) у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90 – 0,95

Функціонально – планувальні фактори

Вони мають підвищуючий вплив на якість території окремої земельної ділянки у межах економіко – планувальної зони. Зони впливу функціонально-планувальних факторів встановлювалися згідно рекомендацій ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень».

Інженерно – інфраструктурні фактори

Мають понижуючий вплив і можуть бути застосовані для земельних ділянок, що примикають до вулиць без наявності окремих елементів інженерної інфраструктури. Основним джерелом інформації при встановленні дії кожного з даної групи факторів є черговий план інженерних мереж, дані генерального плану населеного пункту, детальні плани та інші види містобудівної документації.

Санітарно-гігієнічні фактори

Фактори взагалі мають понижуючий вплив. Застосовується для земельних ділянок, на яких розташовані виробничі та інші об'єкти, які не є джерелами відповідного виду забруднення Зони санітарно-гігієнічних обмежень встановлювалися згідно рекомендаціям «Державних санітарних правил планування та забудови територій» СН 17396 №173-96.

Інженерно-геологічні фактори

Мають понижуючий вплив. Місцезнаходження земельної ділянки в зоні прояву того, чи іншого інженерно-геологічного фактору визначається лише на підставі залучення відповідного картографічного матеріалу.

Розрахунок локальних факторів наведений у Додатку Ж5.

Розділ 6. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Згідно пункту 3.5 “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням його базової вартості, коефіцієнта місцеположення та коефіцієнта функціонального використання (Кф), значення якого для земель різних категорій наведені в Додатку 1, таблиця 1.1. «Порядку...».

Коефіцієнт функціонального використання Кф враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням проводиться згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем), затвердженою наказом Держкомстату України від 05.11.98 №377, зареєстрованою в Мінюсті України 14.12.98 року за № 788/3228, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.

Значення коефіцієнту функціонального використання Кф для різних категорій земель за функціональним використанням наведені у Додатках Ж. 4
Нижче приведені коефіцієнти, що характеризують функціональне використання земельної ділянки.

Землі комерційного використання	- 2,50
Землі промисловості	- 1,20
Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку	- 1,00
Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	- 1,00
Землі громадського призначення	- 0,70
Землі технічної інфраструктури	- 0,65
Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	- 0,50
Землі змішаного використання	– розрахунково

Грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1 м²) приведена у Додатку Ж4.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Грошова оцінка земель використовуваних як *землі сільськогосподарського призначення* у населених пунктах виконана відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Згідно “Порядку...” землі сільськогосподарського призначення оцінюються шляхом капіталізації диференціального рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році, з урахуванням особливостей ґрунтового покриву.

У даній роботі використовувалися матеріали попередньої грошової оцінки земель м. Покровськ Донецької області, виконаної у 2008 році.

Оскільки великомасштабні обстеження ґрунтів на території населених пунктів України, у тому числі і на території м. Покровськ не проводилися, і інформація про їхній ґрунтовий

покрив відсутній, була складена умовна екстраполяційна схема ґрунтів, базою для якої слугували дані про якість ґрунтів прилягаючих масивів, охоплених ґрунтовою зйомкою, а також рекогносцирувальне обстеження території. Були використані ґрунтові карти сільгоспідприємств: КСП "Червоноармієць", "Молочне", "ім. Мічуріна", "ім. Маршала Москаленко", "Першотравневе", "ХХІІ партз'їзду".

За допомогою топографічних карт визначено рельєф поверхні сільськогосподарських земель населених пунктів – як один з найістотніших факторів ґрунтоутворення. Це дало змогу встановити межі гідроморфних ґрунтів – одного з істотних факторів ґрунтоутворення. Значна інформація використана з фотопланів, що мають ряд дешифровальних ознак (тон фотозображення, його щільність, форма контуру). Комплекс фотозображень з аерофотоматеріалів, що характеризують навколишню територію населеного пункту, на яку складені ґрунтові карти, зіставлено з фотопланами на території населеного пункту. У такий спосіб визначені загальні дешифровальні ознаки і аналогічні комплекси фотозображень на обстежених і необстежених територіях.

Базовими господарствами для м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області є колишні КСП "Червоноармієць", "Молочне", "ім. Мічуріна", "ім. Маршала Москаленко", "Першотравневе", "ХХІІ партз'їзду", що межують з населеним пунктом.

На території міста виділені наступні агропромислові групи ґрунтів:

- 65 л **Чорноземи звичайні слабозмиті легкоглиністі**
- 66 л Чорноземи звичайні середньозмиті легкоглиністі
- 67 л Чорноземи звичайні сильнозмиті легкоглиністі
- 82 л Чорноземи на щільних глинах несолонцюваті і слабо солонцюваті легкоглиністі
- 86 л Чорноземи несолонцюваті й слабосолонцюваті на щільних глинах середньоеродовані легкоглиністі
- 134 л Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені ґрунти легкоглиністі
- 143 е Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфуваті-болотні солончакові неосушені ґрунти важкосуглинкові
- 215 Розмиті ґрунти і виходи рихлих порід

Грошова оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського призначення, що є на території населеного пункту.

Визначення в натурі агропромислової групи ґрунтів у межах відповідної ділянки здійснюється тільки методом експертної оцінки відповідними фахівцями, на підставі базової інформації, приведеної в даному розділі.

Грошова оцінка 1 га земель певної агропромислової групи ґрунтів у межах населеного пункту (Гагр) розрахована за формулою:

$$\text{Гагр} = \frac{\text{Г} \times \text{Багр}}{\text{Б}}, \text{ де}$$

- Гагр** – нормативна грошова оцінка гектара агропромислової групи ґрунтів (у гривнях);
- Г** - нормативна грошова оцінка гектара відповідних сільськогосподарських угідь на території базового сільськогосподарського підприємства;
- Б** – середній бал бонітету ґрунтів;
- Багр** – бал бонітету даної агропромислової групи ґрунтів.

Грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь на території Красноармійського району станом на 01.01.1995 р., складає:

- рілля – 4 835,50 грн.;
- багаторічні насадження – 12 163,20 грн.;
- пасовища – 1313,00 грн.
- сіножаття - 1146,00 грн.

Згідно листа Державної фіскальної служби України від 15.01.2015 р. N 816/7/99-99-17-04-02-17, у 2015 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), яка проведена за вихідними даними попередніх років підлягає індексації станом на 01.01.2015 на коефіцієнт 3,997, крім того, згідно листа Держгеокадастру України від 11.01.2016 № 6-28-0.22-201/2-16 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель», коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, розрахований відповідно до пункту 289.2 статті Податкового Кодексу України, станом на 1 січня 2016 року становить 1,433, також значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2015 рік становить 1,2.

Згідно Постанови КМ України від 31.10.2011р. N1185 до грошової оцінки земель під ріллею застосовується коефіцієнт індексації – 1,756.

Таким чином з урахуванням коефіцієнту індексації на дату оцінки 1,756 (рілля), 3,997 та Кінд. 2015 р. - 1,2, грошова оцінка 1 га землі складе:

- рілля – 40 726,89 грн.;
- багаторічні насадження – 58 339,57 грн.;
- пасовища – 6 297,67 грн.;
- сіножаття – 5 496,67 грн.

Середні бали бонітетів сільгоспугідь по Красноармійському природно-сільськогосподарському району:

- рілля - 50;
- багаторічні насадження – 36;
- пасовища – 33;
- сіножаття - 36.

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського призначення на території населених пунктів в розрізі агровиробничих груп приведена у Додатку Е 1.

Грошова оцінка будь якої ділянки сільськогосподарських угідь в межах населених пунктів визначається шляхом сумування добутків грошової оцінки 1 га кожної агрогрупи ґрунтів, які увійшли до складу даної ділянки, на їхні площі.

Розділ 7. ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Приклад 1. Нормативна грошова оцінка присадибної земельної ділянки.

Грошова оцінка земельної ділянки окремих громадян складається з двох розрахунків:

- а) нормативної грошової оцінки земель житлової забудови;
- б) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь.

Припустимо, громадянин П. живе в м. *Покровськ* в межах VIII економіко-планувальної зони у 71 земельно-оціночному районі.

По земельно-облікових матеріалах визначається площа земель у власності чи користуванні громадянина П:

- під забудовою 0,03 га;
- ріллі 0,07 га.

Базова вартість 1 м² земель м. *Покровськ* за результатами нормативної грошової оцінки складає **145,63** грн.

Зональний коефіцієнт *К_{м2}*, для VIII економіко-планувальної зони, дорівнює **1,13**.

Згідно Додатку Ж.5 та схем прояву локальних факторів, загальний локальний коефіцієнт *К_{м3}* складе **0,85**.

За функціональним використанням земельна ділянка віднесена до земель житлової та громадської забудови, *К_ф* дорівнює **1,0**.

Грошова оцінка 300 м² земельної ділянки під житловою забудовою складе:

$$\text{Цн} = 145,63 \times 1,13 \times 0,85 \times 1,0 \times 300 = \mathbf{41\ 963,29 \text{ грн.}}$$

Згідно шкали грошової оцінки визначаємо вартість угідь:

- рілля 41541,43 грн. $\times 0,07 = \mathbf{2\ 907,90 \text{ грн.}}$

Нормативна грошова вартість всієї земельної ділянки становить:

$$\mathbf{41\ 963,29 + 2\ 907,90 = 44\ 871,19 \text{ грн.}}$$

Приклад 2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки комерційного використання.

Припустимо, що магазин розташовано на земельній ділянці площею 0,0300 га, яка розташована в м. *Покровськ* в межах I економіко-планувальної зони, у 92 оціночному районі.

Базова вартість 1 м² земель м. *Покровськ* за результатами нормативної грошової оцінки складає **145,63** грн.

Зональний коефіцієнт *К_{м2}*, для I економіко-планувальної зони, дорівнює **1,87**.

Згідно Додатку Ж.5 та схем прояву локальних факторів, загальний локальний коефіцієнт *К_{м3}* складе **1,24**.

За функціональним використанням земельна ділянка віднесена до земель комерційного використання, *К_ф* дорівнює **2,5**.

Нормативна грошова вартість всієї земельної ділянки становить:

$$\text{Цн} = 145,63 \times 1,87 \times 1,24 \times 2,5 \times 300 = \mathbf{253\ 265,13 \text{ грн.}}$$

Приклад 3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки промислового підприємства.

Припустимо, що підприємство Н. розташовано на земельній ділянці площею 0,1000 га, яка розташована в м. *Покровськ* в межах XI економіко-планувальної зони, у 8 оціночному районі.

Базова вартість 1 м² земель м. *Покровськ* за результатами нормативної грошової оцінки

складає **145,63** грн.

Зональний коефіцієнт **Км2**, для XI економіко-планувальної зони, дорівнює **0,98**.

Згідно Додатку Ж.5 та схем прояву локальних факторів, загальний локальний коефіцієнт **Км3** складе **0,73**.

Коефіцієнт функціонального використання Кф для підприємства Н, відповідно до таблиці 3.2 “Порядку ...” (землі промисловості), дорівнює 1,20.

Нормативна грошова вартість всієї земельної ділянки становить:

$$\mathbf{Цн} = 145,63 \times 0,98 \times 0,73 \times 1,20 \times 1000 = \mathbf{125\ 020,44\ \text{грн.}}$$

Розділ 8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва населеного пункту		м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області
Рік виконання оцінки		2016 р.
Чисельність населення на 01.01.2016 р.:	тис. осіб	63,635
Площа населеного пункту:	га	2956,7941
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	2134,4945
Витрати на освоєння та облаштування території	грн./м ²	52,01
Середня (базова) вартість	грн./м ²	145,63
Найбільше значення Км ²		1,87
Найменше значення Км ²		0,53

ДОДАТКИ

МОНІТОРИНГ
стану об'єкта оцінки за період:
виконання попередньої нормативної грошової оцінки –
виконання поточної нормативної грошової оцінки

№№	Назва показника	Значення на початок року виконання попередньої грошової оцінки	Значення на початок року виконання поточної оцінки
1	2	3	4
1	Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки земель населеного пункту	АТ ЗТ ТПП «Донбасгромад-проект»	ДП «Центр державного земельного кадастру» Донецька регіональна філія
2	Рік виконання нормативної грошової оцінки	2008 р.	2016 р.
3	Площа населеного пункту, га	2870,0000	2956,7941
3.1	У тому числі: територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м2 земель населеного пункту, га	1729,2000	2134,4945
4	Чисельність населення, тис. осіб	23,600	63,635
5	Середня (базова) вартість 1 м2 земель населеного пункту, грн.	45,30	145,63

Додатки Б

- 1. Водопостачання**
- 2. Каналізація**
- 3. Теплопостачання**
- 4. Газопостачання**
- 5. Електропостачання**
- 6. Зовнішнє освітлення**
- 7. Телефонних зв'язок**
- 8. Проводове мовлення**
- 9. Телебачення**
- 10. Озеленення**
- 11. Транспорт**
- 12. Вулично – дорожня мережа**
- 13. Пожежна охорона**

**Витрати на освоєння та облаштування земель
м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області
станом на 01.01.2016 р.**

Назва показників*	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість	
			тис.грн.	%
Інженерні мережі та споруди, всього			800512,23	72,11%
у тому числі:				
Водопостачання, всього		243,90	247090,28	
магістральна мережа, діаметром 100-200 мм	км	143,70	88789,36	
магістральна мережа, діаметром 200-300 мм	км	27,00	23707,08	
магістральна мережа, діаметром 300-400 мм	км	30,90	35170,38	
магістральна мережа, діаметром 450 мм	км	6,00	7609,68	
магістральна мережа, діаметром 500 мм	км	11,10	18590,06	
магістральна мережа, діаметром 600 мм	км	3,00	6243,84	
магістральна мережа, діаметром 800 мм	км	22,20	51979,97	
насосная станція 22 шт	тис.м3/ добу	15,27	9931,61	
резервуари чистої води 3 шт по 4т.м3	тис.м3	12,00	5068,30	
Каналізація, всього			110837,92	
магістральна мережа, діаметром 150-200 мм	км	45,60	23726,59	

магістральна мережа, діаметром 200-300 мм	км	29,00	17918,52	
магістральна мережа, діаметром 300-400 мм	км	20,00	13658,40	
магістральна мережа, діаметром 500 мм	км	22,70	21407,92	
магістральна мережа, діаметром 600 мм	км	0,40	468,29	
магістральна мережа, діаметром 200-400 мм	км	23,60	15349,44	
магістральна мережа, діаметром 500 мм	км	1,40	1320,31	
КНС 7 шт	тис.м3/ добу	8,30	2159,33	
очисні споруди 41 т.м3/сут (Мирноград)	тис.м3/ добу	12,00	14829,12	
Теплопостачання, всього		9,50	93246,75	
магістральні мережі 100 мм (у двотрубному обчисленні)	км	1,54	2453,96	
магістральні мережі 200 мм	км	5,05	14944,57	
магістральні мережі 300 мм	км	2,91	12586,22	
ЦТП (12 шт.)	Гкал/год		1061,00	
Районні котельні потужністю понад 1 Гкал/год (11 шт.)	Гкал/год	61,70	62201,00	
Газопостачання, всього		316,60	160134,52	
ср.д., діаметром 200 мм	км	316,60	144141,65	
ГРС	тис.м3/год	34,00	3206,47	
ГРП	шт.	22,00	12162,48	
ШРП	шт.	25,00	623,92	

Електропостачання, всього		456,79	163314,24	
повітряні магістральні мережі 0,4Кв	<i>км</i>	273,80	32586,42	
повітряні магістральні мережі 6 Кв	<i>км</i>	45,95	4048,98	
повітряні магістральні мережі 35 Кв	<i>км</i>	5,00	781,99	
кабельні магістральні мережі 0,4 Кв	<i>км</i>	78,43	11488,46	
кабельні магістральні мережі 6, 10 Кв	<i>км</i>	53,61	10695,38	
головні споруди				
· <i>ТП - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ</i>	<i>об'єкт</i>	75	48780,00	
· <i>КТП - комплектна трансформаторна підстанція</i>	<i>об'єкт</i>	66	10731,60	
· <i>електропідстанція 110/6 кв</i>	<i>об'єкт</i>	2	15089,28	
· <i>РП -розподільчі пункти від 10 кВ</i>	<i>об'єкт</i>	4	10406,40	
опори	<i>об'єкт</i>	8829	18705,73	
Зовнішнє освітлення, всього			9208,00	
магістральні мережі	<i>км</i>	89,0700	2763,32	
світильники	<i>одиниць</i>	1200	306,69	
опори	<i>одиниць</i>	1653	6053,31	
електрошафи	<i>одиниць</i>	37	84,68	
Телефонний зв'язок та провідне радіомовлення, всього			16680,52	
<u>Телефонний зв'язок, всього</u>			15199,85	
АТС (обладнання) без витрат на устаткування по ГП	<i>номерів</i>	8200	15199,85	
<u>Проводове мовлення,всього</u>			713,40	
повітряні мережі радіозв'язку	<i>км</i>	200,00	676,42	
будівлі мережі проведеного мовлення (радіовузол)	<i>об'єкт</i>	1,00	36,98	

<u>Телебачення</u>	<i>об'єкт</i>	<i>1,00</i>	<i>767,27</i>	
Благоустрій та озеленення, всього			93352,82	8,41%
Санітарна очистка, всього			14413,05	
сміттєзвалище	<i>тон/рік</i>	<i>17990,28</i>	<i>11700,88</i>	
асенізаційні та спецмашини	<i>машин</i>	<i>17</i>	<i>2712,17</i>	
Озеленення		105,0600	33673,88	
зелені насадження загального користування (парки, сквери)	<i>га</i>	<i>31,4000</i>	<i>15690,96</i>	
зелені насадження загального користування (бульвари, вуличне озеленення)	<i>га</i>	<i>73,6600</i>	<i>17982,92</i>	
Кладовища	<i>га</i>	<i>33,0000</i>	45265,89	
Транспорт			19999,80	1,80%
Кількість машин в парку	<i>шт.</i>	<i>123,00</i>	<i>19999,80</i>	
Вулично-дорожня мережа, всього		35,000	194327,36	17,51%
магістральні районного значення	<i>км</i>	<i>7,50</i>	<i>37609,38</i>	
магістральні вулиці з твердим покриттям	<i>км</i>	<i>27,50</i>	<i>68950,53</i>	
шляхопровід	<i>м2</i>	<i>10700,00</i>	<i>81806,27</i>	
мост автомобільний	<i>м2</i>	<i>900,00</i>	<i>5577,50</i>	
мост пішохідний	<i>м</i>	<i>30,00</i>	<i>383,68</i>	
Пожежна охорона			1852,06	0,17%
Парк машин	<i>шт.</i>	<i>12,00</i>	<i>1190,06</i>	
Вартість основних засобів			<i>662,00</i>	
ВСЬОГО ПО МІСТУ			1110044,27	100,00%

**Структура земель м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області,
які визначаються для розрахунку середньої вартості
одного квадратного метра земель станом на 01.01.2016 р.**

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	2956,7941
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту, у тому числі:	<u>2134,4945</u>
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	523,3013
- землі промисловості	224,5218
- землі громадського призначення	81,0913
- землі комерційного використання	58,8650
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	107,1533
- землі технічної інфраструктури	19,0273
- землі змішаного використання	14,6146
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	442,4854
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	663,4345
2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	822,2996
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	461,3660
Ліси та інші лісовкриті площі	97,0042
Відкриті землі без рослинного покриву	55,0877
Внутрішні води	48,4910
Землі магістральної залізниці	160,3507

**Коефіцієнти, які характеризують
функціональне використання земельної ділянки (Кф)**

Категорія земель за функцією використання	Код розділ у КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
Землі житлової забудови		Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель	1,0
		Землі малоповерхової і багатоповерхової садибної забудови	
	A	Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	
Землі промисловості	DA	Землі харчової промисловості (уключаючи риболовство; діяльність риборозплідників; рибних ферм; послуги, пов'язані з рибним господарством)	1,2
		Землі тютюнової промисловості (окрім вирощування тютюну та махорки, що відноситься до земель сільськогосподарського використання)	
	B	Землі мисливства та пов'язаних з ним послуг	
	DB	Землі текстильної промисловості та пошиття одягу	
		Землі виробництв готового одягу та хутра	
	DC	Землі виробництва шкіри та шкіряного взуття	
	DD	Землі оброблення деревини та виробництва виробів з деревини	
DE	Землі виробництва паперу та картону		
Землі промисловості		Землі видавничої справи, поліграфічної промисловості, відтворення друкованих матеріалів	1,2
	DF	Землі виробництва коксу, продуктів нафтопереробки та ядерного палива (окрім агломерації кам'яного вугілля та лігніту, а також виробництва збагаченого урану, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок)	
	DG	Землі хімічного виробництва (окрім видобування природного газу, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок)	
	DH	Землі гумової та пластмасової промисловості (окрім виробництв з ремонту, установлення або заміни пошкоджених шин, що належить до комерційного використання)	
	DI	Землі виробництва інших неметалевих мінеральних виробів	
	DJ	Землі металургії	
		Землі обробки металу	

	DK	Землі виробництва машин та устаткування	
	DL	Землі виробництва канцелярських та електронно-обчислювальних машин	
		Землі виробництва електричних машин і апаратури	
		Землі виробництва устаткування для радіо, телебачення та зв'язку	
		Землі виробництва медичних приладів та інструментів; точних вимірювальних пристроїв, оптичних пристроїв та годинників	
Землі промисловості	DM	Землі виробництва автомобілів	1,2
		Землі іншого транспортного устаткування (окрім технічного забезпечення, ремонту та переустаткування автомобілів, що відноситься до земель комерційної діяльності)	
	DN	Землі виробництва меблів	
		Землі інших видів виробництва	
		Землі обробки відходів (окрім оптової та роздрібно торгівлі металевими і неметалевими відходами та брухтом, а також іншими вживаними товарами, що відноситься до земель комерційної діяльності)	
F	Землі будівництва		
Землі досліджень та розробок	K73	Землі досліджень та розробок	
Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	CA	Землі видобування енергетичних матеріалів	1,0
	CA	Землі торфорозробок	0,1
	CB	Землі видобування неенергетичних матеріалів	1,0
Землі комерційного використання	G	Землі торгівлі транспортними засобами та їх ремонту	2,5
		Землі оптової торгівлі і посередництва в торгівлі	
		Землі роздрібно торгівлі побутовими товарами і їх ремонт	
	H	Землі готелів та ресторанів	
	J	Землі підприємств фінансового посередництва	2,5
		Землі підприємств страхування	
		Землі підприємств, що здійснюють допоміжну діяльність у сфері фінансів та страхування	
	K	Землі підприємств, що здійснюють операції з нерухомістю, здавання під найм та послуги юридичним особам	
		Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері інформатизації	
		Землі підприємств, що здійснюють послуги, які надаються переважно юридичним особам	
O93	Землі підприємств, що здійснюють індивідуальні		

		послуги	
	O92.7	Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг (азартні ігри та ігри на гроші тощо)	
Землі громадського призначення	O91	Землі громадської діяльності	0,7
	O92	Землі підприємств, що здійснюють колективні, громадські та особисті послуги (за винятком підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг)	
	L	Землі державного управління	
		Землі оборони	
	M	Землі освіти	
	N	Землі охорони здоров'я та соціальної допомоги	
Q	Землі екстериторіальної діяльності		
	I60	Землі наземного і підземного транспорту (землі шляхів, землі автомобільного, залізничного, трамвайного і тролейбусного, трубопровідного транспорту, землі метрополітену)	1,0
	I 61	Землі водного транспорту	
	I 62	Землі авіаційного транспорту	
	I 63	Допоміжні транспортні послуги	
	I 64	Землі пошти та зв'язку	
Землі технічної інфраструктури	E	Землі виробництва електроенергії та газу	0,65
		Землі виробництва та розподілення тепла	
		Землі збору, очищення та розподілення води	
	O	Землі підприємств, що здійснюють асенізацію, прибирання вулиць та обробки відходів	
Інші землі		Землі зелених насаджень (землі зелених насаджень загального та спеціального користування)	0,5
		Землі кладовищ та крематоріїв	0,5
		Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,5
		Землі оздоровчого та рекреаційного призначення (за винятком земель, віднесених до категорії O92.7)	0,5
		Землі історико-культурного призначення	0,5
		Землі лісового господарства і пов'язані з ним послуги	0,5
		Землі під водою, у тому числі: з площею акваторії до 50 га включно	0,5
Інші землі		з площею акваторії від 50,1 га до 100 га включно	0,4
		з площею акваторії від 100,1 га до 150 га включно	0,3
		з площею акваторії від 150,1 га до 200 га включно	0,2
		з площею акваторії від 200,1 га і більше	0,1
		Землі запасу та резервного фонду	0,5

		Землі, зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво	0,5
		Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту	0,1
Землі змішаного використання		Розрахунково	

Нормативно-грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га станом на 01.01.2016р. (грн.)			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
м. Покровськ				
65л	41541,43	58339,57	7786,95	9732,76
66л	34210,59	41264,57	5649,36	7633,54
67л	21177,98	19920,83	3664,45	4770,96
82л	40726,89	-	-	9541,92
86л	29323,36	15652,08	-	6488,51
134л	32581,51	32727,08	7786,95	8206,05
143е	41541,43	58339,57	7786,95	9732,76
215	32581,51	32727,08	7786,95	8206,05
Середньозважене значення вартості по угіддях	34210,59	36995,83	6743,60	8039,07

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, виділених в межах природно-сільськогосподарського району

Шифри агрогруп	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
65л	51	41	51	51
66л	42	29	37	40
67л	26	14	24	25
82л	50	-	-	50
86л	36	11	-	34
134л	40	23	51	43
143е	20	-	18	18
215	7	-	6	5

**Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території
(Іі) м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області**

№ оціночного району	Si	Ui	Ei	Ci	Ii
	/Транспортно-функціональна зручність/	/Рівень інженерного забезпечення/	/Екологічна якість/	/Привабливість середовища/	/Комплексний індекс цінності території/
1	2	3	4	5	6
1	0,08	0,09	0,30	0,09	0,56
2	0,15	0,10	0,24	0,12	0,61
2а	0,15	0,10	0,24	0,12	0,61
3	0,22	0,10	0,16	0,14	0,61
4	0,27	0,38	0,17	0,20	1,01
5	0,21	0,37	0,22	0,20	0,99
6	0,18	0,37	0,28	0,19	1,02
7	0,18	0,23	0,25	0,13	0,80
8	0,21	0,38	0,27	0,14	1,00
9	0,22	0,12	0,27	0,12	0,73
10	0,27	0,11	0,25	0,11	0,74
11	0,28	0,34	0,24	0,17	1,04
12	0,30	0,13	0,18	0,14	0,75
13	0,31	0,17	0,17	0,16	0,82
14	0,33	0,20	0,22	0,18	0,94
15	0,44	0,21	0,17	0,18	1,00
16	0,41	0,23	0,19	0,19	1,02
17	0,38	0,23	0,17	0,25	1,03
18	0,24	0,29	0,17	0,20	0,90
19	0,20	0,26	0,17	0,19	0,82
20	0,29	0,28	0,16	0,20	0,92
21	0,14	0,23	0,16	0,13	0,66
22	0,09	0,22	0,24	0,12	0,67
23	0,07	0,14	0,21	0,11	0,54
24	0,09	0,25	0,22	0,10	0,66
25	0,08	0,23	0,14	0,07	0,51
26	0,07	0,24	0,16	0,07	0,54
27	0,35	0,49	0,25	0,22	1,31
28	0,13	0,27	0,11	0,14	0,65
29	0,38	0,49	0,19	0,30	1,36
30	0,48	0,44	0,19	0,39	1,50
31	0,46	0,45	0,22	0,38	1,51

1	2	3	4	5	6
32	0,41	0,41	0,21	0,34	1,36
33	0,42	0,47	0,19	0,20	1,28
34	0,41	0,47	0,18	0,20	1,26
35	0,33	0,26	0,14	0,18	0,91
36	0,31	0,31	0,14	0,15	0,91
37	0,31	0,31	0,11	0,14	0,87
38	0,29	0,44	0,19	0,16	1,07
39	0,24	0,49	0,16	0,17	1,06
40	0,25	0,49	0,15	0,17	1,06
41	0,26	0,45	0,18	0,15	1,04
42	0,25	0,45	0,18	0,16	1,05
43	0,15	0,17	0,12	0,08	0,53
44	0,15	0,17	0,12	0,08	0,53
45	0,15	0,27	0,13	0,11	0,67
46	0,14	0,27	0,13	0,11	0,64
47	0,42	0,33	0,25	0,31	1,31
48	0,32	0,31	0,25	0,37	1,25
49	0,28	0,31	0,23	0,41	1,23
50	0,32	0,35	0,21	0,27	1,15
51	0,32	0,35	0,21	0,27	1,15
52	0,36	0,35	0,28	0,27	1,26
53	0,35	0,37	0,27	0,27	1,25
54	0,36	0,37	0,28	0,27	1,28
55	0,37	0,37	0,29	0,35	1,38
56	0,43	0,35	0,30	0,38	1,45
57	0,48	0,35	0,29	0,33	1,45
58	0,61	0,59	0,23	0,40	1,82
59	0,59	0,59	0,24	0,48	1,90
60	0,57	0,59	0,23	0,51	1,91
61	0,54	0,59	0,22	0,46	1,81
62	0,48	0,39	0,21	0,41	1,48
63	0,51	0,35	0,21	0,42	1,49
64	0,52	0,38	0,21	0,44	1,54
65	0,47	0,35	0,27	0,36	1,46
66	0,52	0,35	0,20	0,38	1,46
67	0,38	0,34	0,19	0,29	1,21
68	0,40	0,33	0,18	0,29	1,20
69	0,34	0,36	0,28	0,20	1,17
70	0,29	0,34	0,30	0,19	1,12
71	0,29	0,30	0,30	0,22	1,10
72	0,30	0,30	0,27	0,22	1,08

1	2	3	4	5	6
73	0,28	0,27	0,21	0,23	0,99
74	0,22	0,23	0,24	0,30	1,00
75	0,17	0,19	0,25	0,15	0,78
76	0,17	0,16	0,30	0,10	0,73
77	0,13	0,09	0,24	0,09	0,55
78	0,13	0,09	0,24	0,09	0,54
79	0,11	0,08	0,28	0,09	0,56
80	0,11	0,08	0,28	0,09	0,56
81	0,16	0,17	0,31	0,09	0,73
82	0,21	0,16	0,24	0,15	0,76
83	0,24	0,18	0,24	0,30	0,97
84	0,24	0,31	0,24	0,22	1,01
85	0,21	0,24	0,22	0,09	0,76
86	0,18	0,26	0,22	0,11	0,77
87	0,21	0,25	0,22	0,09	0,78
88	0,21	0,25	0,22	0,09	0,77
89	0,39	0,24	0,29	0,14	1,06
90	0,41	0,25	0,20	0,23	1,09
91	0,57	0,60	0,23	0,50	1,90
92	0,56	0,61	0,24	0,50	1,90
93	0,55	0,56	0,24	0,52	1,87
94	0,50	0,52	0,22	0,46	1,70
95	0,52	0,65	0,22	0,50	1,89
96	0,41	0,33	0,19	0,28	1,21
97	0,36	0,29	0,24	0,27	1,16
98	0,35	0,33	0,20	0,31	1,19
99	0,15	0,34	0,26	0,09	0,84
100	0,17	0,29	0,28	0,12	0,85
101	0,19	0,29	0,28	0,12	0,88
102	0,15	0,24	0,31	0,09	0,80
Максим.	0,61	0,65	0,31	0,52	1,91
Мінім.	0,07	0,08	0,11	0,07	0,52

**Визначення зонального коефіцієнта Км2
та грошова оцінка 1м2 землі в межах економіко-планувальних зон**

Економіко-планувальні зони	Землеоціночні райони	Іі	Км2	Грошова оцінка 1м2 земель
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I	91	1,90	1,87	272,33
	92	1,90		
	93	1,87		
	94	1,70		
	95	1,89		
II	58	1,82	1,66	241,75
	59	1,90		
	60	1,91		
	61	1,81		
	62	1,48		
	63	1,49		
	64	1,54		
	65	1,46		
	66	1,46		
III	27	1,31	1,43	208,25
	29	1,36		
	30	1,5		
	31	1,51		
	32	1,36		
IV	47	1,31	1,34	195,14
	48	1,25		
	49	1,23		
	55	1,38		
	56	1,45		
	57	1,45		
V	33	1,28	1,27	184,95
	34	1,26		
VI	50	1,15	1,22	177,67
	51	1,15		
	52	1,26		
	53	1,25		
	54	1,28		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>

VII	96	1,21	1,18	171,84
	97	1,16		
	98	1,19		
VIII	67	1,21	1,13	164,56
	68	1,20		
	69	1,17		
	70	1,12		
	71	1,10		
	72	1,08		
	73	0,99		
IX	89	1,06	1,07	155,82
	90	1,09		
X	38	1,07	1,05	152,91
	39	1,06		
	40	1,06		
	41	1,04		
	42	1,05		
XI	4	1,01	0,98	142,72
	5	0,99		
	6	1,02		
	7	0,80		
	8	1,00		
	11	1,04		
XII	15	1,00	0,96	139,80
	16	1,02		
	17	1,03		
	18	0,90		
	19	0,82		
	20	0,92		
XIII	35	0,91	0,91	132,52
	36	0,91		
	37	0,87		
XIV	99	0,84	0,85	123,79
	100	0,85		
	101	0,88		
	102	0,80		
XV	74	1,00	0,83	120,87
	75	0,78		
	76	0,73		
	81	0,73		
	82	0,76		

	83	0,97		
	84	1,01		
XVI	10	0,74	0,82	119,42
	12	0,75		
	13	0,82		
	14	0,94		
XVII	85	0,76	0,77	112,14
	86	0,77		
	87	0,78		
	88	0,77		
XVIII	45	0,67	0,65	94,66
	46	0,64		
XIX	1	0,56	0,61	88,83
	2	0,61		
	2a	0,61		
	3	0,61		
	9	0,73		
XX	21	0,66	0,59	85,92
	22	0,67		
	23	0,54		
	24	0,66		
	25	0,51		
	26	0,54		
	28	0,65		
XXI	77	0,55	0,55	80,10
	78	0,54		
	79	0,56		
	80	0,56		
XXII	43	0,53	0,53	77,18
	44	0,53		
Смуга відводу залізниці			1	145,63
Максимальне значення по стовпцю		1,91	1,87	272,33
Мінімальне значення по стовпцю		0,51	0,53	77,18

**Грошова оцінка земель різного функціонального використання
у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1м²)
м. Покровськ Покровської міської ради Донецької області**

Економіко-планувальні зони	землі комерційного використання	землі промисловості	землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; землі гірничої промисловості і гірничих розробок	землі громадського призначення	землі технічної інфраструктури	землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	землі зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво
	Кф = 2,50	Кф = 1,20	Кф = 1,00	Кф = 0,70	Кф = 0,65	Кф = 0,50	Кф = 0,10
м. Покровськ							
1	680,82	326,79	272,33	190,63	177,01	136,16	27,23
2	604,36	290,09	241,75	169,22	157,13	120,87	24,17
3	520,63	249,90	208,25	145,78	135,36	104,13	20,83
4	487,86	234,17	195,14	136,60	126,84	97,57	19,51
5	462,38	221,94	184,95	129,47	120,22	92,48	18,50
6	447,81	214,95	179,12	125,39	116,43	89,56	17,91
7	429,61	206,21	171,84	120,29	111,70	85,92	17,18
8	411,40	197,47	164,56	115,19	106,97	82,28	16,46
9	389,56	186,99	155,82	109,08	101,29	77,91	15,58

Економіко-планувальні зони	землі комерційного використання	землі промисловості	землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; землі гірничої промисловості і гірничих розробок	землі громадського призначення	землі технічної інфраструктури	землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	землі зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво
	Кф = 2,50	Кф = 1,20	Кф = 1,00	Кф = 0,70	Кф = 0,65	Кф = 0,50	Кф = 0,10
10	385,92	185,24	154,37	108,06	100,34	77,18	15,44
11	356,79	171,26	142,72	99,90	92,77	71,36	14,27
12	349,51	167,77	139,80	97,86	90,87	69,90	13,98
13	331,31	159,03	132,52	92,77	86,14	66,26	13,25
14	309,46	148,54	123,79	86,65	80,46	61,89	12,38
15	302,18	145,05	120,87	84,61	78,57	60,44	12,09
16	298,54	143,30	119,42	83,59	77,62	59,71	11,94
17	280,34	134,56	112,14	78,49	72,89	56,07	11,21
18	236,65	113,59	94,66	66,26	61,53	47,33	9,47
19	222,09	106,60	88,83	62,18	57,74	44,42	8,88
20	214,80	103,11	85,92	60,15	55,85	42,96	8,59
21	200,24	96,12	80,10	56,07	52,06	40,05	8,01
22	192,96	92,62	77,18	54,03	50,17	38,59	7,72
Смуга відводу залізниці	-	-	145,63	-	-	-	-

ВИЗНАЧЕННЯ ЛОКАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ (Км3) НА МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ОЦІНОЧНОГО РАЙОНА В МЕЖАХ ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ЗОНИ

Додаток Ж.5.1

номер оціночного району	Функціонально-планувальні рентоутворюючі фактори						Інженерно-геологічні та санітарно-гігієнічні фактори						Інженерно-інфраструктурні фактори				номер оціночного району	Кмфл	Кігсг	Кміі	заключний локальний коефіцієнт Км3 0,50-1,50	
	Місцерозташування оціночного району						Місцерозташування оціночного району						Оціночний район примикає									
	в пішохідній доступності до громадських центрів 1,04-1,20	в зоні магістралей підвищеного містоутворюючого значення 1,05-1,20	в зоні пішохідної доступності до зупинок швидкісного і зовнішнього пас. транспорту 1,04-1,15	в зоні пішохідної доступності до курортів, паркам, лісопаркам, лісам, зеленим зонам, пляжам 1,04-1,15	у прирейдській зоні (ділянка розташована або примикає до відводу залізниць, має під'їзду залізничну колію) 1,04-1,10	Загальна пофакторна оцінка Кмфл	в зоні залягання ґрунтових вод менш 3-х метрів 0,90-0,95	у санітарно-захисній зоні 0,80-0,96	по горно-геологічним умовам ІК 0,85 ІПК 0,86 ІПК 0,88 ІУК 0,9	у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля 0,90 - 0,95	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниць, автодоріг, електростанцій 0,90 - 0,97	Загальна пофакторна оцінка Кміг	до вулиць без централізованого водопостачання 0,90-0,95	до вулиць без централізованої каналізації 0,90-0,95	до вулиць без теплопостачання 0,90-0,95	до вулиць без централізованого газопостачання 0,90-0,95						Загальна пофакторна оцінка Кміі
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	1	1,00	0,90	0,66	0,59
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	2	1,00	0,81	0,66	0,53
2a	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	2a	1,00	0,81	0,66	0,53
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	3	1,00	0,81	0,66	0,53
4	1,00	1,10	1,00	1,00	1,08	1,19	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	4	1,19	0,88	0,73	0,76
5	1,00	1,10	1,00	1,00	1,08	1,19	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	5	1,19	0,88	0,73	0,76
6	1,00	1,08	1,00	1,00	1,04	1,12	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	6	1,12	0,88	0,73	0,72
7	1,00	1,05	1,00	1,00	1,04	1,09	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	7	1,09	0,88	0,73	0,70
8	1,00	1,05	1,00	1,00	1,08	1,13	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	8	1,13	0,89	0,73	0,73

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,77	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	9	1,00	0,77	0,73	0,56
10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,88	1,00	1,00	0,84	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	10	1,00	0,84	0,86	0,72
11	1,00	1,05	1,00	1,00	1,08	1,13	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	11	1,13	0,89	0,73	0,73
12	1,00	1,12	1,04	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	0,86	1,00	0,90	0,77	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	12	1,16	0,77	0,90	0,80
13	1,00	1,12	1,08	1,00	1,00	1,21	0,90	1,00	0,87	1,00	0,90	0,70	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	13	1,21	0,70	0,90	0,76
14	1,00	1,12	1,10	1,04	1,00	1,28	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,73	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	14	1,28	0,73	0,90	0,84
15	1,00	1,12	1,10	1,10	1,00	1,36	0,90	1,00	0,87	1,00	0,90	0,70	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	15	1,36	0,70	0,86	0,82
16	1,00	1,12	1,08	1,10	1,00	1,33	0,90	1,00	0,87	1,00	0,90	0,70	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	16	1,33	0,70	0,86	0,80
17	1,04	1,12	1,04	1,13	1,00	1,37	0,90	1,00	0,86	1,00	0,90	0,70	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	17	1,37	0,70	0,90	0,86
18	1,00	1,00	1,04	1,10	1,00	1,14	0,90	1,00	0,87	1,00	1,00	0,78	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	18	1,14	0,78	0,90	0,80
19	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	19	1,08	0,89	0,90	0,87
20	1,04	1,00	1,10	1,10	1,00	1,26	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	20	1,26	0,89	0,90	1,01
21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	21	1,00	0,85	0,77	0,65
22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	22	1,00	0,89	0,66	0,59
23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	23	1,00	0,85	0,66	0,56
24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	24	1,00	0,88	0,66	0,58
25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	25	1,00	0,86	0,66	0,57
26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	0,97	0,83	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	26	1,00	0,83	0,73	0,61
27	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,33	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	27	1,33	0,86	1,00	1,14
28	1,00	1,08	1,10	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	0,85	1,00	0,95	0,81	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	28	1,19	0,81	0,66	0,64
29	1,10	1,05	1,12	1,11	1,00	1,44	1,00	0,90	0,87	1,00	1,00	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29	1,44	0,78	1,00	1,12
30	1,12	1,10	1,10	1,15	1,00	1,56	1,00	0,90	0,86	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30	1,56	0,77	1,00	1,20
31	1,12	1,10	1,10	1,14	1,00	1,54	1,00	0,90	0,87	1,00	1,00	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31	1,54	0,78	1,00	1,20
32	1,11	1,12	1,12	1,13	1,00	1,57	1,00	0,90	0,87	1,00	0,97	0,76	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	32	1,57	0,76	0,90	1,07
33	1,00	1,08	1,04	1,05	1,08	1,27	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33	1,27	0,86	1,00	1,09
34	1,00	1,08	1,04	1,05	1,08	1,27	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34	1,27	0,86	1,00	1,09
35	1,00	1,05	1,04	1,04	1,04	1,18	0,90	0,90	0,85	1,00	0,95	0,65	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	35	1,18	0,65	0,95	0,73
36	1,00	1,05	1,04	1,04	1,04	1,18	0,90	0,90	0,85	1,00	0,95	0,65	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	36	1,18	0,65	0,95	0,73

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
37	1,00	1,05	1,04	1,04	1,05	1,19	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	1,00	0,90	0,90	0,95	0,77	37	1,19	0,73	0,77	0,67
38	1,00	1,05	1,04	1,00	1,04	1,14	1,00	1,00	0,86	0,90	0,90	0,70	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	38	1,14	0,70	0,77	0,61
39	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	0,81	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	39	1,04	0,81	0,77	0,65
40	1,00	1,00	1,05	1,00	1,04	1,09	1,00	1,00	0,85	0,90	0,90	0,69	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	40	1,09	0,69	0,77	0,58
41	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,86	0,95	1,00	0,82	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	41	1,04	0,82	0,77	0,66
42	1,00	1,00	1,05	1,00	1,04	1,09	1,00	0,90	0,86	0,90	0,90	0,63	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	42	1,09	0,63	0,77	0,53
43	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,86	1,00	0,95	0,82	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	43	1,04	0,82	0,66	0,56
44	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,87	1,00	0,95	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	44	1,04	0,83	0,66	0,57
45	1,00	1,15	1,04	1,00	1,04	1,24	1,00	1,00	0,85	0,85	0,97	0,70	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	45	1,24	0,70	0,95	0,82
46	1,00	1,15	1,04	1,00	1,04	1,24	0,95	1,00	0,87	0,95	0,97	0,76	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	46	1,24	0,76	0,86	0,81
47	1,04	1,18	1,05	1,05	1,00	1,35	1,00	1,00	0,89	0,95	0,93	0,79	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	47	1,35	0,79	0,95	1,01
48	1,04	1,18	1,05	1,05	1,00	1,35	1,00	1,00	0,88	0,95	1,00	0,84	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	48	1,35	0,84	0,95	1,08
49	1,04	1,12	1,05	1,05	1,00	1,28	0,95	1,00	0,88	1,00	1,00	0,84	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	49	1,28	0,84	0,95	1,02
50	1,04	1,14	1,10	1,00	1,00	1,30	0,95	1,00	0,88	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	50	1,30	0,84	1,00	1,09
51	1,04	1,12	1,08	1,00	1,00	1,26	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	51	1,26	0,82	1,00	1,03
52	1,06	1,20	1,15	1,05	1,00	1,54	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	52	1,54	0,87	1,00	1,34
53	1,07	1,12	1,05	1,06	1,00	1,33	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,86	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	53	1,33	0,86	0,95	1,09
54	1,08	1,13	1,10	1,08	1,00	1,45	0,95	1,00	0,88	1,00	1,00	0,84	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	54	1,45	0,84	0,95	1,16
55	1,12	1,12	1,05	1,10	1,00	1,45	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	55	1,45	0,90	0,90	1,17
56	1,12	1,12	1,10	1,10	1,00	1,52	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	56	1,52	0,90	0,90	1,23
57	1,12	1,15	1,12	1,13	1,00	1,63	1,00	1,00	0,90	1,00	0,93	0,84	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	57	1,63	0,84	0,90	1,23
58	1,15	1,16	1,15	1,12	1,00	1,72	1,00	1,00	0,88	1,00	0,96	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	58	1,72	0,84	1,00	1,44
59	1,18	1,10	1,12	1,13	1,00	1,64	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59	1,64	0,88	1,00	1,44
60	1,15	1,10	1,12	1,12	1,00	1,59	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	60	1,59	0,87	1,00	1,38
61	1,12	1,15	1,12	1,13	1,00	1,63	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	61	1,63	0,86	1,00	1,40
62	1,12	1,15	1,12	1,13	1,00	1,63	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	62	1,63	0,86	1,00	1,40
63	1,12	1,15	1,12	1,13	1,00	1,63	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63	1,63	0,86	1,00	1,40
64	1,12	1,12	1,12	1,12	1,00	1,57	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64	1,57	0,85	1,00	1,33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
65	1,12	1,15	1,12	1,13	1,00	1,63	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	65	1,63	0,86	1,00	1,40
66	1,10	1,15	1,15	1,12	1,00	1,63	1,00	1,00	0,86	0,95	0,96	0,78	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	66	1,63	0,78	0,86	1,09
67	1,06	1,10	1,12	1,08	1,00	1,41	1,00	1,00	0,85	1,00	0,97	0,82	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	67	1,41	0,82	0,90	1,04
68	1,06	1,13	1,11	1,08	1,00	1,44	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	68	1,44	0,86	0,95	1,18
69	1,04	1,13	1,10	1,09	1,00	1,41	1,00	0,96	0,90	1,00	1,00	0,86	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	69	1,41	0,86	0,95	1,15
70	1,00	1,05	1,04	1,04	1,00	1,14	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	70	1,14	0,90	0,90	0,92
71	1,00	1,05	1,04	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,90	1,00	0,97	0,87	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	71	1,09	0,87	0,90	0,85
72	1,00	1,10	1,08	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	0,90	1,00	0,97	0,87	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	72	1,19	0,87	0,90	0,93
73	1,00	1,10	1,08	1,00	1,00	1,19	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	73	1,19	0,81	0,95	0,92
74	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,21	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	74	1,21	0,86	0,95	0,99
75	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	0,95	0,77	75	1,05	0,90	0,77	0,73
76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,69	76	1,00	0,90	0,69	0,62
77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	77	1,00	0,90	0,66	0,59
78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	78	1,00	0,90	0,66	0,59
79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	79	1,00	0,90	0,66	0,59
80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	80	1,00	0,90	0,66	0,59
81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,69	81	1,00	0,90	0,69	0,62
82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	0,90	0,90	0,95	0,77	82	1,00	0,81	0,77	0,62
83	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	1,27	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	83	1,27	0,81	0,86	0,88
84	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	1,27	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84	1,27	0,77	1,00	0,98
85	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	85	1,05	0,81	0,66	0,56
86	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	0,97	0,79	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	86	1,05	0,79	0,66	0,55
87	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81	87	1,05	0,90	0,81	0,77
88	1,00	1,05	1,04	1,04	1,00	1,14	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81	88	1,14	0,90	0,81	0,83
89	1,10	1,10	1,08	1,12	1,00	1,46	1,00	1,00	0,90	1,00	0,97	0,87	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	89	1,46	0,87	0,95	1,21
90	1,15	1,10	1,08	1,15	1,00	1,57	1,00	1,00	0,86	1,00	0,97	0,83	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	90	1,57	0,83	0,95	1,24
91	1,18	1,10	1,04	1,12	1,00	1,51	1,00	1,00	0,86	1,00	0,97	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	91	1,51	0,83	1,00	1,25
92	1,15	1,10	1,08	1,08	1,00	1,48	1,00	1,00	0,87	1,00	0,97	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	92	1,48	0,84	1,00	1,24

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
93	1,10	1,10	1,10	1,06	1,00	1,41	1,00	1,00	0,89	1,00	0,97	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	93	1,41	0,86	1,00	1,21
94	1,05	1,08	1,08	1,06	1,00	1,30	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	94	1,30	0,87	1,00	1,13
95	1,04	1,08	1,05	1,10	1,00	1,30	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	95	1,30	0,86	1,00	1,12
96	1,04	1,05	1,00	1,09	1,00	1,19	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	96	1,19	0,85	0,95	0,96
97	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,16	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	97	1,16	0,86	0,95	0,95
98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,87	0,95	1,00	0,70	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	98	1,00	0,70	0,90	0,63
99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	99	1,00	0,88	0,86	0,76
100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,88	1,00	1,00	0,79	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	100	1,00	0,79	0,86	0,68
101	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,89	1,00	1,00	0,80	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	101	1,00	0,80	0,86	0,69
102	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,77	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	102	1,00	0,77	0,86	0,66

**Опис меж економіко-планувальних зон
м. Покровськ Донецької області**

Економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони	Перелік оціночних районів
I	Вул.Захисників України – межа міста – вул. Київська – вул. Володимирська – вул.Затишна (зелені насадження,гаражі, садівничі товариства) – вул. Ювілейна	91,92,93,94,95
II	Вул. Залізнична – вул. Прокоф'єва – пров. Університетський – вул. Маршала Москаленка – садибна забудова – вул. Чкалова – вул. Майора Савельєва – садибна забудова – вул. Захисників України – вул. Шевченка - вул. Маршала Москаленка – пров. Деповський	58,59,60,61,62,63,64,65,66
III	Городи – кладовище – вул. Северна – вул. Вербицького – вул. Шмідта – садибна забудова – пров. Я.Коласа – вул. Молодіжна – садівничі ділянки	27,29,30,31,32
IV	Вул. Залізнична – вул. Шосейна – межа міста - вул. Руднева - вул. Чкалова – клуб ім. М.Ф. Щербака - вул. Мар-шала Москаленка - пров. Університетський - вул. Прокоф'єва – зелені насадження	47,48,49,55,56,57
V	Вул. Шмідта – пров. Добропільський – вул. Шосейна – контейнерна станція–садибна забудова – пров. Полтавський – садибна забудова	33,34
VI	Вул. Руднева – вул. Шосейна – вул. Захисників України- спортивна ділянка - вул. Майора Савельєва - вул. Чкалова	50,51,52,53,54
VII	Спортивний комплекс «Олімпієць» - вул. Затишна – вул. Володимирська – вул.Київська – межа міста - садівничі ділянки – садибна забудова – межа міста	96,97,98
VIII	Землі МШС – пров. Деповський – вул. Мандрика – вул. Шевченка – вул.Захисників України	67,68,69,70,71,72,73
IX	Вул.Захисників України – вул. Ювілейна – садівничі товариства - межа міста – струмок – садибна забудова	89,90
X	Межа міста – землі МШС	38,39,40,41,42
XI	Межа міста – городи – вул. Михайла Петренка – вул. На-хімова – городи - вул. Шмідта – багатоповерхова забудова - землі МШС	4,5,6,7,8,11
XII	Вул. Молодіжна – вул. Северна - пров Я. Коласа -	15,16,17,18,19,20

	багатоповерхова забудова- дитячий садок – динасовий завод – пров. Полтавський – землі МШС – вул. Шмідта – вул. Василя Стуса	
XIII	Вул. Шосейна – вул. Добропільська – вул. Комарова	35,36,37
XIV	Межа міста – гаражі – садибна забудова – межа міста	99,100,101,102
XV	Землі МШС – вул. Захисників України – вул. Торгівельна - городи	74,75,76,81,82,83,84
XVI	Вул. Кошового – вул. Василя Стуса - вул. Шмідта - землі МШС – вул. Шмідта - нафтобаза – вул. Нахімова – вул. Михайла Петренка	10,12,13,14
XVII	Вул. Торгівельна – вул. Захисників України – зелені насадження – межа міста	85,86,87,88
XVIII	Вул. Залізнична – межа міста – вул. Сазонова – вул. Шосейна	45,46
XIX	Межа міста – вул. Філатова – вул. Кошового – вул. Михайла Петренка – межа міста	1,2,2а,3,9
XX	Межа міста – вул. Родинська – межа міста – вул. Вербицького – вул. Северна – громадська забудова - садибна забудова – вул. Молодіжна – межа міста	21,22,23,24,25,26,28
XXI	Землі МШС – городи – вул. Торгівельна – межа міста	77,78,79,80
XXII	Вул. Залізнична – межа міста – землі МШС	43,44

Документація