

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА  
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДП УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДІПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М. БІЛОКОНЯ

Примірник № 1  
Арх. № 91386

# ОДЕСА

## ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА

### ТОМ 1

*Пояснювальна записка*

Замовник: *Департамент комунальної власності Одеської міської ради*  
Договір: *№ 620-07-2016 від 22 січня 2016 р.*

Директор



І.І. Шпилевський

Заступник директора з наукової роботи,  
головний інженер проекту, д.г.н.

Ю.М. Палеха

Головний архітектор проекту

Т.Р. Несвіт

Інженер-землепорядник 2-ої категорії,  
науковий співробітник



О.М. Лихоград

Київ - 2016 р.

## СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	№
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1. Схема економіко-планувального зонування	папір ламінований, папір	1:25 000	Арх.№ 190429
2. Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні фактори	папір ламінований, папір	1:10 000	Арх.№ 190430
3. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-геологічні та санітарно-гігієнічні фактори	папір ламінований, папір	1:10 000	Арх.№ 190431
4. Схема прояву локальних факторів оцінки. Історико-культурні та природно-ландшафтні фактори	папір ламінований, папір	1:10 000	Арх.№ 190432
5. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди водопостачання та водовідведення	папір ламінований, папір	1:10 000	ДСК. Інв. № 026577
6. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди теплопостачання та газопостачання	папір ламінований, папір	1:10 000	Арх.№ 190433
7. Картосхема розповсюдження агропромислових груп ґрунтів	папір ламінований, папір	1:25 000	Арх.№ 190434
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1. Пояснювальна записка з графічними матеріалами. Том 1	Книга		Арх.№ 91386
2. Додатки (документи). Том 2	Книга		Арх.№ 91387
<i>III. Електронні матеріали</i>			
1. Графічні матеріали та shp.- файли на жорсткому носії	DVD-R		ДСК. Інв. № 717

**З М І С Т**

ВСТУП.....	4
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ.....	6
РОЗДІЛ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ МІСТА.....	7
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	10
РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТА.....	13
РОЗДІЛ 4. ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ.....	30
4.1. Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту Км2 та оцінка їх ролі.....	30
4.2. Оцінка доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території).....	31
4.3. Оцінка екологічної якості (екологічного стану) території.....	38
4.4. Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території.....	40
4.5. Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність соціально-містобудівних умов проживання населення тощо.....	41
4.6. Розрахунок комплексного індексу цінності території Км2 та виділення меж економіко-планувальних зон.....	42
РОЗДІЛ 5. ВИЗНАЧЕННЯ ЗОН ПРОЯВУ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ТА ЗНАЧЕНЬ ЛОКАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ.....	44
РОЗДІЛ 6. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	50
6.1. Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання.....	50
6.2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання.....	54
РОЗДІЛ 7. ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	58
РОЗДІЛ 8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	61
ДОДАТКИ.....	62

## ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земель селища міста Одеси виконується згідно договору: №620-07-2016 від 22 січня 2016 року, укладеного між Департаментом комунальної власності Одеської міської ради та ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя.

Нормативно-правовою базою грошової оцінки є:

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про оцінку земель»;
- Податковий Кодекс України;
- Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213);
- Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” (Міністерство аграрної політики України, Держкомзем України, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Українська академія аграрних наук, 2006 р.);
- Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів: «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009

При виконанні грошової оцінки земель використовувались матеріали нормативної грошової оцінки земель м. Одеси (ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя, 2008р.), генерального плану міста Одеси (ДП УДНДПМ «Діпромiсто» Ю.М. Білоконя, 2015 р.), інформація відділів міської держадміністрації, міського комітету статистики, окремих підприємств та установ міста.

У відповідності з календарним планом роботи та технічного завдання грошова оцінка земель міста виконується у три етапи:

- Підготовка інформаційної бази та картографічної основи для виконання оцінки. Землеоціночна структуризація території (визначення Км2 та економіко-планувальних зон);
- Визначення базової вартості населеного пункту;
- Визначення коефіцієнта Км3. Визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського використання. Оформлення технічної документації та подання на проведення державної землевпорядної експертизи. Надання замовнику позитивного висновку державної землевпорядної експертизи.

Технічна документація виконувалася спеціалістами Базового центру ГІС (керівник – Ю. Палеха) спільно з фахівцями архітектурно-планувальної майстерні №3 (ГАП – Т. Несвіт).

Заступник директора з наукової роботи,  
головний інженер проекту, д.г.н.

Ю.М. Палеха

Головний архітектор проекту

Т.Р. Несвіт

Начальник АПМ-3

М.О.Маслова

Інженер-землевпорядник 2-ої категорії,  
науковий співробітник

О.М. Лихогруд

Ст. науковий співробітник, к.г.н.

І.В.Соломаха

Ст. науковий співробітник, к.г.н.

А.В.Олещенко

Головний спеціаліст

В.І.Лавринчук

Головний архітектор проектів

Я.В.Родзевич

Інженер 1-ої категорії

Л.П. Короткова

Головний спеціаліст

Л.В. Пашковська

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

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

**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), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартості санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки (1.01.2016 р.).

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

**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 перешкоди тощо).

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

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

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

**Км<sub>1</sub>** – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

**Км<sub>2</sub>** – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони).

**Км<sub>3</sub>** – локальний коефіцієнт, який враховує місцезрешташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

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

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

## РОЗДІЛ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ МІСТА

Місто Одеса засноване в 1794 році як портове місто. Основу економічного росту міста формував, перш за все, портовий комплекс. У результаті прискореного економічного розвитку швидко збільшувалося населення Одеси й розширювалася зона розселення.

На початку XIX століття навколо історичного центра виникли пояси передмість: Молдаванка, Пересип, Слободка, Ближні й Дальні Млини, Малий Фонтан. Вони і понині зберегли багато в чому своє приміське дачно-садибне планування і забудову.

В другій половині XIX століття розвиток міста характеризується зростанням промислового і транспортного будівництва. Виникли масиви стихійної забудови в районі станції "Одеса-Мала", в Солдатській слободі, біля Жевахової гори.

Перша половина XX століття характеризується розширенням сельбищної частини міста з включенням у міську межу селищ Чубаївка, Дмитрівка, Дерibasівка, бальнеологічного курорту "Куяльник".

В період відновлення міста після Великої Вітчизняної війни відбулося будівництво великих промислових підприємств (нафтоперегінний завод, завод "Центроліт", "Кисеньмаш"), формування нових промислових районів ("Куліндорово") і робітничих селищ (селище Шевченко). Були освоєні прилеглі до міста сільськогосподарські землі (житлові масиви селищ ім. Котовського, Південний та Південно-Західний). За сформованими поясами передмість формувалися на окраїнах нові масиви капітальної забудови. Утворилася своєрідна багат шаровість і розтягнутість планувальної структури міста уздовж морського узбережжя.

Значно збільшилася чисельність населення міста, розвивалися міста-супутники – Іллічівськ і Южне.

Сьогодні Одеса – значний економічний центр півдня України, який поєднує в собі найбільший морський порт країни, розвинену промисловість, курортно-рекреаційний комплекс, транспортну, фінансову і соціальну інфраструктуру.

На 01.01.2016 р. чисельність наявного населення міста складала 1010,8 тис. осіб. Дані щодо чисельності населення були отримані на сайті Головного управління статистики на сайті [www.od.ukrstat.gov.ua](http://www.od.ukrstat.gov.ua), вказаного у листі Головного управління статистики в Одеській області № 13-07/166 від 17.02.2016 р. (див. «Том2. Додатки»). Чисельність населення, зайнятого у всіх сферах економічної діяльності, складає близько 340 тис. чоловік. Головною галуззю господарського комплексу міста є промисловість, яка являє собою єдиний повністю сформований в Українському Причорномор'ї локальний територіально-виробничий вузол. Промисловим підприємствам м. Одеси належить близько 2 % обсягу реалізованої промислової продукції України.

У структурі промислового виробництва переважає харчова промисловість, машинобудування, ремонт та монтаж машин і устаткування, металургія та обробка металу, нафтопереробка. У машинобудівному комплексі найбільше розвинуті верстатобудівна та інструментальна галузі, приладобудування, сільськогосподарське машинобудування, виробництво технологічного обладнання для легкої і харчової промисловості, торгівлі і громадського харчування.

Наявний економічний та науковий потенціал дозволяє випускати конкурентоспроможну продукцію, здатну задовольнити потреби не тільки області, а й державного й зовнішнього ринків.

Одеса є потужним транспортним вузлом з розвинутою транспортною інфраструктурою, що виконує важливі транспортно-розподільчі і міжнародні транзитні функції.

Значимою для економіки міста є рекреаційно-туристична галузь. Одеса традиційно є містом, де перспективи рекреаційної індустрії були і залишаються пріоритетними. Сприятливі природно-кліматичні умови та курортно-рекреаційні ресурси (Чорне море, пляжі, лікувальні грязі, мінеральні води) у поєднанні з вигідним географічним положенням, наявністю численних пам'яток історії, архітектури і культури та існуючий багаторічний досвід і напрацювання у сфері рекреації є достатньо вагомою передумовою пріоритетного розвитку системи санаторно-курортного лікування, оздоровлення та відпочинку, туризму, орієнтованою як на внутрішнього споживача, так і на обслуговування іноземного контингенту.

Одеса виділяється потужним багатогалузевим науково-технічним комплексом. В місті функціонує значна кількість наукових закладів. Серед них науково-дослідні організації академічних і галузевих інститутів, організації проектно-конструкторського профілю, вищі учбові заклади III-IV рівня акредитації, а також розвинена науково-інформаційна інфраструктура у вигляді центрів науково-технічної і економічної інформації, консалтингових інноваційних фірм.

Місто є одним із головних ділових центрів держави з розвинутою ринковою інфраструктурою з наданням інформаційних, консультативних, кредитно-фінансових послуг.

Інші галузі господарського комплексу міста представлені підприємствами будівельної галузі, учбовими закладами I-IV рівня акредитації, адміністративними установами міського, районного і обласного значення, підприємствами сфери обслуговування. Однак варто зазначити, що поряд з досить розвинутою мережею сфери соціального обслуговування різного рівня для населення міста і області, показники забезпеченості населення по деяких видах установ обслуговування нижче соціально гарантованого рівня. Особливо це стосується дитячих дошкільних установ, спортивних споруд, лікарень.

У місті спостерігається гостра житлова проблема – житлова забезпеченість населення на 17% нижче за середньо-українські показники (18,2 м<sup>2</sup> на одного мешканця в Одесі, по Україні – 21,9 м<sup>2</sup>). Житловий фонд Одеси має високий рівень зношеності. Закінчується експлуатаційний ресурс житлових будинків ("хрущівки"), побудованих у 60-ті роки минулого століття. За даними Управління житлово-комунального господарства міста 4,7 млн. м<sup>2</sup> (25,6%) житлового фонду має показник зносу близько 60%. Із вищенаведених обсягів 302,2 тис.м<sup>2</sup> (1,6 % від усього житлового фонду міста) складає аварійний та ветхий житловий фонд, в якому проживає понад 5,0 тис. сімей.

Одеса входить до числа найцінніших історичних міст України. На території міста розташовано 42 пам'яток культурної спадщини національного значення та 1340 пам'яток історії, архітектури та містобудування, науки та техніки місцевого значення (за даними історико-архітектурного опорного плану).

Найдавнішою частиною Одеси, розпланування і забудова якої мають найвищу цінність та ансамблеві якості, є історичний центр міста.



Одеса має потужні рекреаційні ресурси: аквально-пляжні території морського узбережжя, зелені насадження загального користування. Ефективність використання їх на сьогодні незадовільна. Дані території підлягають ландшафтно-планувальній організації та інженерно-санітарному впорядкуванню. Загальна площа міських пляжів – 20,0 га.

Міські зелені насадження всіх видів (загального користування, обмеженого користування та спеціального призначення) займають територію площею 5,4 тис. га, з яких 1043,14 га віднесено до зелених насаджень загальноміського користування. Загальна площа системи зелених насаджень загального користування (міські парки, сквери) згідно переліку об'єктів закріплених за КП "Міськзелентрест" складає 742,1 га, в тому числі 245,13 га територій зі статусом ПЗФ.

Територія Одеси в затверджених Верховною Радою України в 2002 році межах складає 16 242 га.

Сельбищна територія міста, до складу якої входять житлові мікрорайони та квартали, зелені насадження загального користування, об'єкти соціальної інфраструктури, вулично-дорожня мережа, займає 53% земель міста. При цьому, на частку житлової забудови припадає майже 35%, з яких більше половини (понад 20%) – це території садибної забудови.

Виробничі території (промислові підприємства, комунально-складські, будівельні організації і спец території) займають понад 19% земель міста, території зовнішнього транспорту (залізниця, аеропорт, морський порт) – 7%.

В цілому, ландшафтно-рекреаційні та озеленені території, які складаються з територій санаторно-оздоровчих та рекреаційних закладів, зелених насаджень загального користування, території дач та садівничих товариств, займають 8,4% площі міста. Площа міських пляжів – 56га (0,3%).

Всього, відповідно до функціонального призначення, використовується 91,5% міських земель. Вільні від забудови території, які не використовуються містом, складають 8,5%. З них території, для яких необхідні інженерні заходи – 5,6%.

Просторовий розвиток міста орієнтований на інтенсифікацію використання міських земель. Подальший розвиток міста (згідно генерального плану) передбачається в існуючих адміністративних межах.

Сельбищна ємність Одеси на перспективу складе 28 млн. м<sup>2</sup> загальної площі, на якій можливо розселити 1050 тис. осіб. На цю чисельність населення розрахований генеральний план міста.

## РОЗДІЛ 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

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

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.

Відповідно до Податкового кодексу України земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності визначаються залежно від їх нормативної грошової оцінки.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах міста Одеси. 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 якістьми ґрунтів.

Як відомо, грошова оцінка земель є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки. В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місцезорозташування земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

На розмір рентного доходу впливають:

- місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва й розселення;
- 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 1м<sup>2</sup> земельної ділянки визначається за формулою 1:

$$Цн = \frac{В \times Нп}{Нк} \times Кф \times Км \quad (1)$$

де:

- Цн** - нормативна грошова  $1\text{м}^2$  земельної ділянки, (у грн.);
- В** - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на  $1\text{м}^2$  (у гривнях);
- Нп** - норма прибутку (6%);
- Нк** - норма капіталізації (3%);
- Кф** - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);
- Км** - коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування 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 (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (**Кф**), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості та відкритих розробок, земель комерційного використання, громадського призначення, земель змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, ландшафтно-рекреаційних територій та інших земель.

Переоцінка витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки (**Км**), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою 2:

$$Км = Км_1 \times Км_2 \times Км_3, \quad (2)$$

де:

- Км<sub>1</sub>** - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;
- Км<sub>2</sub>** - зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони);
- Км<sub>3</sub>** - локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

**На першому етапі** визначається базова, середня для даного населеного пункту, вартість 1м<sup>2</sup> земель, яка залежить від місцезросташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, рівня освоєння та облаштування території.

**На другому етапі** базова вартість 1м<sup>2</sup> земель диференціюється в межах населеного пункту за **економіко-планувальними зонами**, які встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто:

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

Детально підходи до економіко-планувального зонування території, розрахунку середньої (базової) вартості, розрахунку коефіцієнтів Км<sub>2</sub>, та Км<sub>3</sub> розглянуто відповідно у розділах 3, 4 та 5 даної записки.

**На заключному, третьому, етапі** визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах міста Одеси затверджується міською радою. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Внесення у технічну документацію подальших змін здійснюється відповідно до ст.20 Закону України «Про оцінку земель», №1378-IV, 11.12.2003.

Грошова оцінка земель міста індексується у порядку, визначеному Податковим Кодексом України.

### РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ 1 м<sup>2</sup> ЗЕМЕЛЬ МІСТА

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> земель в середньому по місту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з "Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" (розділ 3) базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою 3:

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

де:

- Ц<sub>нм</sub>** – базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (в гривнях);
- В** – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр (в гривнях);
- Нп** – норма прибутку (6 %);
- Нк** – норма капіталізації (3 %);
- Км1** – коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

#### Інженерна підготовка території

Зсувні процеси і абразія на морському березі міста протягом всієї його історії значно впливали на забудову і експлуатацію прибережних схилів і прилягаючої території плато.

У 1967 році закінчена I черга будівництва протизсувних і берегоукріплювальних споруд від Ланжерона до Аркадії загальною протяжністю 6,3 км, у 1986 завершилось будівництво II черги – від Аркадії до мису В. Фонтан протяжністю 6,5 км і почато будівництво III черги – від мису В. Фонтан до Чорноморки протяжністю 5,5 км.

Сьогодні в місті ведеться активна боротьба з абразією та зсувами. Виконано будівництво берегоукріплюючих споруд в поєднанні з протизсувними заходами, які направлені на стабілізацію схилів в межах міста, за проектами, розробленими інститутом "Укрюжгіпрокомунстрой".

Дані по інженерній підготовці і захисту території міста на 01.01.2016 року були надані Управлінням інженерного захисту території міста Одеської міської ради (розділ Додатки) і представлені нижче.

Таблиця 1

**Відновна вартість основних фондів інженерної підготовки території м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість <sup>1</sup> , тис. грн.
<b>Захист території від підтоплення</b>	<b>м.п.</b>	<b>10 905</b>	<b>13511,303</b>
Дренажні галереї	м.п.	10 905	13511,303
<b>Протиерозійні заходи</b>	<b>га</b>	<b>52</b>	<b>4626,891</b>
Виположування схилів	га	52	4626,891
<b>Інженерна підготовка</b>	<b>га</b>	<b>20,0000</b>	<b>8000,000</b>
Пляж	га	20,0000	8000,000
<b>Берегозакріплення</b>			<b>53423,320</b>
Набережна	км	1,646	9723,320
Буни	шт.	13	1500,000
Хвильорізи	шт.	32	28700,000
Траверси	шт.	57	13500,000
<b>Всього</b>			<b>79561,514</b>

## Інженерні мережі

### Водопостачання

Джерелом водопостачання м. Одеса є поверхневі води р. Дністер та підземні води Причорноморського артезіанського басейну.

Водопостачання міста здійснюється централізованою комунальною системою водопостачання та локальними системами водопостачання промислових підприємств.

Комунальний водопровід обслуговує населення міста, комунальні та окремі промислові підприємства. Дані для розрахунку витрат на освоєння та облаштування території міста Одеси надала філія «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс» (див. «Том 2. Додатки»).

Головними спорудами водопостачання міста Одеси є водозабір з резервуарами чистої води, задіяна потужність яких – 179,1 тис. м<sup>3</sup> (при проектній – 209,1 тис. м<sup>3</sup>), та очисні споруди «Дністер» з майданчиком, потужність якого коливається в межах від 310 до 540 тис. м<sup>3</sup> на добу (при проектній – 970 тис. м<sup>3</sup> на добу), і резервуарами чистої води. Крім того, водопостачання міста здійснюється завдяки 63 насосним станціям загальною потужністю 334,4 тис. м<sup>3</sup> на добу (при проектній – 1926,4 тис. м<sup>3</sup> на добу),

<sup>1</sup> Відновна вартість – це сума витрат, необхідних на відтворення основних фондів на момент переоцінки згідно чинного законодавства

також є 5 законсервованих насосних станцій, вартість яких врахована при розрахунках вартості інженерних мереж міста.

Загальна протяжність мереж магістрального водопроводу діаметром від 100 до 1400 мм складає понад 1463 км. Дані по системі водопостачання представлені в таблиці 2.

Таблиця 2

**Відновна вартість основних фондів водопостачання м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Магістральні мережі</b>	<b>км</b>	<b>1463,2070</b>	<b>26954,058</b>
<b>Головні споруди</b>	<b>об'єкт</b>	<b>68</b>	<b>1885,8757</b>
Насосна станція	об'єкт	68	1885,8757
<b>Споруди водозабору</b>		<b>22</b>	<b>18229,962</b>
Резервуари чистої води	об'єкт	17	2150,104
Очисні споруди «Дністер»:	шт.	5	16079,858
- майданчик ВОС	шт.	1	14097,802
- резервуари чистої води	шт.	4	1982,056
<b>Всього</b>			<b>47069,8957</b>

**Каналізація**

Відведення, очищення побутових та виробничих стічних вод здійснюється централізованою комунальною каналізацією міста. За топографічними умовами місто поділено на два самостійних басейна каналізування: Північний - з загально спільною системою каналізації (за виключенням території житлового масиву Котовського, мікрорайону Лузанівка) та Південний, який має роздільну систему каналізації (за виключенням басейна КНС №8). Вододілом басейнів є вул. Пирогова та залізнична дорога.

Північний басейн: головна насосна станція ГНС перекачує стічні води від Північного басейну та частково Південного басейну по двом напірним трубопроводам на очисні споруди каналізації СБО "Північні".

Стічні води з території житлового масиву Котовський по самопливному колектору потрапляють на КНС №10а і далі по двом напірним трубопроводам подаються на очисні споруди СБО "Північна".

З території мікрорайону Лузанівка стічні води подаються на КНС №10, потім напірними колекторами до самопливного колектору на КНС №9 і двома напірними колекторами на очисні споруди каналізації СБО "Північна". Очисні споруди СБО "Північна" розташовані на території Пересипі на полях фільтрації.

Південний басейн каналізування включає у себе райони: с. Таїрова, Чубаївка, Черноморка, Вузівський, Шкільний (адміністративно відносяться до Київського району), а також частково Маліновський і Приморський райони. Дана територія сформувалась як басейн роздільної системи каналізування.

Очисні споруди СБО "Південна" розташовані на території балки Ковалевського. Стічні води після механічної та біологічної очистки по двом скидним трубопроводам та двом глибоководним трубопроводам потрапляють у Чорне море.

Дані по водовідведенню міста Одеси були надані філією «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс» (див. «Том 2. Додатки»).

Водовідведення здійснюється 23-ма насосними станціями загальною потужністю 450,9 тис. м<sup>3</sup> на добу (при проектній – 1279,2 тис. м<sup>3</sup> на добу) та очисними спорудами СБУ «Південна» та СБУ «Північна» загальною потужністю 319,7 тис. м<sup>3</sup> на добу (при проектній – 799,7 тис. м<sup>3</sup> на добу).

Мережі водовідведення представлені самопливними та напірними колекторами діаметром від 100 до 400 мм загальною протяжністю понад 729 км.

Дані по системі водовідведення представлені в таблиці 3.

Таблиця 3

### *Відновна вартість основних фондів каналізації м. Одеси*

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Мережі, разом</b>	<b>км</b>	<b>729,188</b>	<b>40157,4005</b>
Каналізація самопливна	км	655,684	29280,8619
Каналізація напірна	км	73,504	10876,5386
<b>Головні споруди</b>	<b>об'єкт</b>	<b>27</b>	<b>31323,511</b>
КНС	об'єкт	23	3015,8276
Очисні споруди	об'єкт	4	28307,6834
<b>Всього</b>			<b>71480,9115</b>

### *Теплопостачання*

На теперішній час теплопостачання м. Одеси здійснюється централізованими та децентралізованими системами. Основними джерелами централізованого теплопостачання багатоквартирного житлового фонду, підприємств та закладів обслуговування є Одеська ТЕЦ-1, районні, квартальні і місцеві опалювальні котельні КП "Теплопостачання м. Одеси".

Схему централізованого теплопостачання вирішено через систему магістральних і розподільчих мереж з ЦТП, ТП і пооб'єктними ІТП. Теплоносій – вода з робочими параметрами 115-70°C, 95-70°C. Система є закритою. Теплові мережі тупикові з влаштуванням перемичок для покриття навантаження гарячого водопостачання в неопалювальний період. Прокладка мереж, загалом, – підземна, канална. У садибній забудові застосовується автономне теплотехнічне обладнання.

Дані для нормативної грошової оцінки земель міста надані КП «Теплопостачання міста Одеси» (див. «Том 2. Додатки»).

Теплопостачання міста здійснюють 137 котельнями та 264 тепловими пунктами загальною потужністю 1165,22 Гкал/год (при проектній – 1780 Гкал/год). Мережі представлені трубопроводами діаметром від 100 до 700 мм загальною протяжністю понад 157 км.

Дані по системі теплопостачання представлені в таблиці 4.



Таблиця 4

**Відновна вартість основних фондів системи теплопостачання Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Магістральні мережі</b>	<b>км</b>	<b>157,194</b>	<b>237315,770</b>
<b>Головні споруди</b>	<b>об'єкт</b>	<b>401</b>	<b>150847,830</b>
Районні котельні	об'єкт	7	69994,050
Опалювальні котельні , квартальні та індивідуальні (від 0,1 Гкал)	об'єкт	130	58053,680
ЦТП	об'єкт	224	21394,600
ІТП	об'єкт	40	1405,500
<b>Всього</b>			<b>388163,600</b>

**Газопостачання**

На даний час рівень газифікації м. Одеси на базі використання природного газу, досягає близько 92%. Джерелом газопостачання є три газорозподільні станції (ГРС) "Одеса-1", "Одеса-2", "Одеса-3", розташовані на відгалуженнях від магістрального газопроводу I класу Шебелинка-Дніпропетровськ-Кривий Ріг-Ізмаїл відповідно у західній, північній та південній частинах міста.

Систему газопостачання в межах міста є трьохступеневою, з подачею газу по розподільчих газопроводах:

- високого тиску II кат.(до0,6МПа) від ГРС на ГГРП, ГРП, крупні промислові підприємства;
- середнього тиску (до 0,3МПа) від ГРП на ГРП, ШРП, КБРТ, комунальні та промислові підприємства;
- низького тиску (до 0,005МПа) від ГРП, ШРП на житлові будинки, дрібні невиробничі та комунальні підприємства.

За даними ПАТ «Одессагаз» (див. «Том 2. Додатки») в місті наявні магістральні мережі загальною протяжністю понад 1329 км діаметром від 50 до 1000 мм високого, середнього та низького тиску. Головні споруди міста складають 3 розподільчі пункти потужністю 325 тис. м<sup>3</sup>, 127 ГРП різного типу потужністю близько 215 тис. м<sup>3</sup> та 43 ШРП потужністю близько 23 тис. м<sup>3</sup>.

Дані по системі газопостачання представлені в таблиці 5.

Таблиця 5

**Відновна вартість основних фондів газопостачання Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Магістральні мережі</b>	<b>км</b>	<b>1329,111</b>	<b>297416,382</b>
Високого тиску	км	195,839	82576,210
Середнього тиску	км	367,512	80866,739
Низького тиску	км	765,760	133973,433
<b>Головні споруди</b>	<b>об'єкт</b>	<b>173</b>	<b>19213,750</b>
РП	об'єкт	3	10830,750
ГРП	об'єкт	26	2017,530
ГРП-ШТ	об'єкт	101	5709,43
ШРП	об'єкт	43	656,040
<b>Всього</b>			<b>316630,132</b>

**Електропостачання**

Електропостачання в місті забезпечується. Фактично, на даний момент опорною підстанцією 110 кВ в Одеському міському енерговузлі є Одеська ТЕЦ. ОТЕЦ зв'язана двома повітряними лініями 110кВ з ПС 330/110кВ "Усатове", а також з ПС 110/35/6кВ "Чумка". За даними ПАТ "Енергопостачальна компанія Одесаобленерго" (див. «Том 2. Додатки») до складу підприємства відносяться 3 структурні підрозділи: Північний РЕМ, Південний РЕМ та Центральний РЕМ. До їх складу відносяться 90 РП різних типів та 1196 ТП різних типів загальною потужністю 778603 кВт.

Енергопостачання здійснюється повітряними та кабельними мережами. При цьому, повітряні мережі – від 0,4 кВ до 110 кВ, а кабельні – від 0,4 кВ до 35 кВ. Оскільки Північний РЕМ не надав протяжність мереж, нижче в таблиці 6 не наведена загальна протяжність всіх мереж по місту, а тільки їх вартість.

Таблиця 6

**Відновна вартість основних фондів електропостачання м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Мережі, всього</b>	<b>км</b>		<b>240137,8317</b>
<b>Повітряні магістральні мережі, всього</b>	<b>км</b>		<b>55149,0497</b>
Повітряні магістральні мережі 0,4 кВ	км		37692,013
Повітряні магістральні мережі 6 кВ	км		2633,413
Повітряні магістральні мережі 10 кВ	км		4035,016

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
Повітряні магістральні мережі 110 кВ	км	128,020	10788,6077
<b>Кабельні магістральні мережі, всього</b>	<b>км</b>		<b>184988,782</b>
Кабельні магістральні мережі 0,4 кВ	км		13601,708
Кабельні магістральні мережі 6 кВ	км		71447,135
Кабельні магістральні мережі 10 кВ	км		96362,563
Кабельні магістральні мережі 35 кВ	км	27,672	3577,376
<b>Головні споруди:</b>	<b>об'єкт</b>	<b>1309</b>	<b>82592,3146</b>
ТП	об'єкт	1035	56955,4628
ЗТП	об'єкт	12	873,1100
КТП	об'єкт	123	4010,7208
МТП	об'єкт	13	622,1000
БКТП	об'єкт	8	1553,9637
ЩТП	об'єкт	4	263,2020
КТПН	об'єкт	1	27,8053
РП	об'єкт	90	16259,8300
ЦРП	об'єкт	11	1248,4300
ПП	об'єкт	12	777,6900
<b>Всього</b>			<b>322730,1463</b>

### *Зовнішнє освітлення*

Зовнішнє освітлення міста здійснюється комунальним підприємством електричних мереж зовнішнього освітлення "Одесміськвітло" (див. «Том 2. Додатки»). Освітлення вулиць здійснюється кабельними та повітряними мережами загальною протяжністю 1277 км. На балансі даного підприємство знаходиться 327 електрошаф зовнішнього освітлення.

Дані відносно зовнішнього освітлення представлені в таблиці 7. Оскільки відновна вартість фондів підприємством не надана, вона розраховувалася за УПВБ (див. зносу до таблиці 14)

Таблиця 7

**Натуральні показники основних фондів зовнішнього освітлення м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник
<b>Головні споруди</b>	<b>од</b>	<b>327</b>
Електрошафи	од	327
<b>Магістральні мережі, всього</b>	<b>км</b>	<b>1277,01</b>
Повітряні магістральні мережі	км	104,91
Кабельні магістральні мережі	км	1172,1

**Зв'язок та телекомунікації**

Дані для розрахунку нормативної грошової оцінки по зв'язку та телекомунікації було надано комунальними підприємствами «Одеські інженерні мережі» та ДП «Одеський обласний радіотелевізійний передавальний центр». Інформацію щодо телефонного та радіозв'язку ПАТ «Укртелеком» не надав (див. «Том 2. Додатки»).

Дані по зв'язку та телекомунікації представлені в таблиці 8.

Таблиця 8

**Відновна вартість основних фондів зв'язку та телекомунікацій м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Телекомунікації, всього</b>			<b>5174,95299</b>
Телевізійні антени	об'єкт	6871	176,35299
Станції телебачення	об'єкт	2	4702,1
Мережа	км		2965
<b>Радіо</b>	<b>об'єкт</b>	<b>2</b>	<b>844,6</b>
<b>Всього</b>			<b>6019,55299</b>

**Дощова каналізація**

Згідно схеми дощових колекторів, розробленої при інвентаризації водостоків та дренажів м. Одеси, в місті існує достатньо розгалужена мережа дощової каналізації. Протяжність колекторів дощової каналізації діаметром від 200 мм до 2000 мм в місті становить понад 139 км за даними комунального підприємства «Міські дороги» (див. «Том 2. Додатки»).

Дані відносно дощової каналізації представлені в таблиці 9.

Таблиця 9

**Відновна вартість основних фондів дощової каналізації м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
Магістральні мережі 200-300 мм	км	34,5	6900,0
Магістральні мережі 400-500 мм	км	29,6	3946,1
Магістральні мережі 1000-2000 мм	км	55,9	19278,6
Магістральні мережі 1800x2000 мм	км	19,8	7513,1
<b>Всього</b>	<b>км</b>	<b>139,2</b>	<b>37637,8</b>

**Благоустрій та озеленення****Санітарна очистка**

Дані по санітарній очистці території міста Одеса надані комунальним підприємством «Одескомунтранс» (див. «Том2. Додатки»). Знешкодження твердих відходів здійснювалось на території кар'єру цементного заводу за адресою: вул. Хуторська, 70 (закритого СЕС на даний момент). Рідкі побутові відходи вивозяться асенізаційними машинами та сміттевозами по заявочній схемі та знешкоджуються.

Дані відносно дощової каналізації представлені в таблиці 10.

Таблиця 10

**Відновна вартість основних фондів санітарної очистки м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Сміттєзвалище</b>	<b>га</b>	<b>6,0000</b>	<b>650,3</b>
<b>Спецмашини</b>	<b>шт.</b>	<b>6</b>	<b>952,2</b>
Сміттевози	шт.	5	948,2
Асенізаційні	шт.	1	4
<b>Всього</b>			<b>1602,5</b>

**Озеленення та кладовища**

Одеса є досить озеленим містом. Дані по озелененню надані КП «Міськзелентрест», а по кладовищах КП «Спеціалізоване підприємство комунально-побутового обслуговування» (див. «Том 2. Додатки»). До зелених насаджень загального користування в місті відносяться: парки, сквери, окремі зелені зони та озеленення

вздовж вулиць і бульварів. В місті розташовується 11 кладовищ (2 з яких не враховувались у розрахунках) і 1 крематорій.

Дані по витратах на благоустрій та озеленення в місті наведені в таблиці 11. Оскільки відновна вартість щодо озеленення КП «Міськзелентрест» не надана, вона розраховувалася за УПВБ (див. зноску до таблиці 14).

Таблиця 11

**Відновна вартість основних фондів озеленення та кладовищ м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Озеленення</b>	<b>га</b>	<b>602,3568</b>	
Парки	га	269,4379	
Сквери	га	114,1791	
Зелені зони	га	198,8509	
Вуличне озеленення: бульвари	га	19,8889	
<b>Кладовища, крематорії</b>			<b>22327,7000</b>
Кладовища	га	513,2557	18903,0000
Крематорії	об'єкт	1	3424,7000

**Вулично-дорожня мережа**

Дані щодо вулично-дорожньої мережі та її обслуговування були надані КП «СМЕП», КП «Одестранспарксервіс», КП «Одеське електротехнічне експлуатаційно-монтажне підприємство» та КП «Міські дороги» (див. «Том 2. Додатки»). Загальна протяжність вулиць в місті понад 820 км, які регулюються світлофорами та контролюються камерами спостереження. В місті є автостоянки відкритого типу площею понад 62 га.

Дані по витратах вулично-дорожньої мережі в місті наведені в таблиці 12. Оскільки відновну вартість своїх фондів не надали КП «Одестранспарксервіс», вона розраховувалася за УПВБ (див. зноску до таблиці 14).

Таблиця 12

**Відновна вартість основних фондів вулично-дорожньої мережі м. Одеси**

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Вулично-дорожня мережа, всього</b>			
Вулиці	км	820,2	1283654,4
Автостоянки	машино-місце	49 314	
Підземні переходи	одиниць	12	28548,1

Назва параметру	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
Мости та шляхопроводи	м	1030	65535,0
<b>Обслуговування доріг та автотранспорту (ДАІ)</b>	<b>од.</b>	<b>351</b>	<b>16693,0</b>
Камери спостереження	од.	39	167,0
Світлофори	од.	312	16526,0

## Транспорт

В м. Одесі основний обсяг пасажирських перевезень здійснюється трамваями, тролейбусами, автобусами, мікроавтобусами та легковим автотранспортом. Дані щодо транспортного обслуговування міста були надані Департаментом транспорту, зв'язку та організації дорожнього руху та КП «Одесміськелектротранспорт» (див. «Том 2. Додатки»).

Трамвайний та тролейбусний рух забезпечують 2 трамвайних та 1 тролейбусне депо.

Автобусні пасажирські перевезення здійснюються 10-ма АТП.

Дані по транспортних витратах наведені в таблиці 13. Оскільки відновна вартість щодо автобусних перевезень Департаментом транспорту, зв'язку та організації дорожнього руху не надана, вона розраховувалася за УПВБ (див. зносу до таблиці 14).

Таблиця 13

### *Відновна вартість основних фондів міського транспорту м. Одеси*

Види транспорту	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
<b>Автобусний транспорт</b>	<b>машин</b>	<b>1362</b>	
<b>Тролейбусний транспорт</b>			<b>70293,48</b>
Основні фонди парку			5607,30
Інвентарна кількість машин в парку	од.	174	59337,60
– пасажирських	од.	170	59206,50
– спецмашин	од.	4	131,10
Контактна мережа	км	150,5	5348,58
<b>Трамвайний транспорт</b>			<b>143078,1</b>
Основні фонди парку			8140,7
Інвентарна кількість машин в парку	од.	251	120428,7

Види транспорту	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість, тис. грн.
– <i>пасажирських</i>	<i>од.</i>	227	119872,3
– <i>спецмашин</i>	<i>од.</i>	24	556,4
Контактна мережа	км	203,21	14508,7
<b>Тролейбусний і трамвайний транспорт</b>			<b>13163,2</b>
Кабельна електрична мережа	км	342,13	6664,3
Тягові підстанції	од.	36	5835,6
Диспетчерські пункти	од.	16	663,3

### Розрахунок середньої (базової) вартості земель міста.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території міста Одеси на 1 січня 2016 року становить **4 496,72 млн. грн.**, з яких на інженерні мережі і споруди припадає більше 33% та вулично-дорожню мережу - 45% (таблиця 14).

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території міста Одеса стали дані статистичної звітності відповідних органів державної статистики про натуральні та вартісні показники, надані за даними обліку відповідних балансоутримувачів згідно форм, визначених стандартом технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Деякі з цих даних коригувалися спеціалістами з використанням матеріалів додатку 1 "Сборника укрупненних показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны" (Москва, ЦНИИПградостроительства Госгражданстроя, 1986 г.) та на основі індексації змін у ринковій вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури (листи Мінрегіону від 26.10.2015 № 7/15-12656, від 29.10.2015 № 7/15-12829 та наказ Мінрегіону від 27.10.2015 № 273 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») – за даними офіційного сайту Мінрегіону за посиланням:

<http://www.minregion.gov.ua/napryamkidiyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/shhodo-pokaznikiv-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhitla-ta-indeksiv-zmini-vartosti-budivelnih-robot-stanom-na-1-sichnya-2016-roku/>.

Вказана вище індексація застосовується до тих показників, для яких не вказана відновна вартість в анкетах. Нижче в таблиці 14 наводяться дані розрахунку окремих елементів забудованої території міста.

Дані про вартісні показники надані міськими службами станом на 1.01.2016 р



Таблиця 14

ДОДАТОК В (обов'язковий) стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

**Витрати на освоєння та облаштування території м. Одеси станом на 01.01.2016**

Назва показників	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість	
			тис. грн.	%
<b>Інженерна підготовка території, всього</b>			<b>79 561,5140</b>	<b>1,77</b>
Дренажні системи	м п	10905	13 511,3030	
Виположування схилів	га	52	4 626,891	
Благоустрій пляжу	га	20	8 000,0	
Берегоукріплення			53 423,32	
<b>Інженерні мережі та споруди, всього</b>			<b>1 492 834,66049</b>	<b>33,20</b>
у тому числі:				
<b>Водопостачання, всього</b>			<b>47 069,8957</b>	
магістральні мережі	км	1463,207	26 954,0580	
головні споруди	об'єкт	85	20 115,8377	
<b>Каналізація, всього</b>			<b>71 480,9115</b>	
магістральні мережі	км	729,188	40 157,4005	
головні споруди	об'єкт	27	31 323,511	
<b>Теплопостачання, всього</b>			<b>388 163,60</b>	
магістральні мережі	км	157,194	237 315,770	
головні споруди	об'єкт	401	150 847,83	
<b>Газопостачання, всього</b>			<b>316 630,1320</b>	
магістральні мережі	км	1 329,111	297 416,3820	
головні споруди	об'єкт	174	19 213,75	
<b>Електропостачання, всього</b>			<b>322 730,1463</b>	
магістральні мережі	км		240 137,8317	
головні споруди	об'єкт	1309	82 592,3146	
<b>Телекомунікації, всього</b>			<b>5 174,95299</b>	
кількість антен	шт	6871	176,35299	
станції телебачення	шт	2	4 702,1000	
мережа	км		296,5000	
<b>Радіо, всього</b>			<b>844,60</b>	
радіоузол	об'єкт	2	844,6	
<b>Зовнішнє освітлення, всього</b>			<b>303 102,622*</b>	
Магістральні мережі	км	1277,01	303 102,622*	
повітряні магістральні мережі	км	104,91	14 152,779*	
кабельні магістральні мережі	км	1172,10	288 949,843*	
електрошафи	шт	327	враховано у вартості мереж	
<b>Зливова каналізація, всього</b>			<b>37 637,8000</b>	
Магістральні мережі	км	139,2	37 637,80	
<b>Благоустрій та озеленення, всього</b>			<b>25 405,1309</b>	<b>0,56</b>
Санітарна очистка, всього			1 602,5000	

Назва показників	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість	
			тис. грн.	%
спецмашини (сміттєвози, інші)	одиниць	6	952,200	
сміттєзвалище	га	6	650,300	
<b>Озеленення, всього</b>			<b>1 474,9309*</b>	
зелені насадження загального користування (парки, сквери, вуличне озеленення)	га	602,3568	1 474,9309*	
Кладовища	га	513,2557	18 903,000	
Крематорій	об'єкт	1	3 424,70	
<b>Вулично-дорожня мережа, всього</b>			<b>2 035 256,8425</b>	<b>45,26</b>
Вулиці	км	820,2	1 283 654,4	
Автостоянки	машино-місце	49314	657 519,3425*	
Підземні переходи	одиниць	12	28 548,10	
Мости і шляхопроводи	м	1 030	65 535,00	
<b>Міський транспорт, всього</b>			<b>846 969,364</b>	<b>18,84</b>
Автопарк пасажирських машин, всього			620 434,584	
автобуси	машин	1362	620 434,584*	
Тролейбус, всього			70 293,4800	
Трамвай, всього			143 078,100	
Тролейбус + Трамвай, всього			13 163,200	
<b>Обслуговування доріг, всього</b>			<b>16 693,000</b>	<b>0,37</b>
Камери спостереження	одиниць	39	167,000	
світлофори	одиниць	312	16 526,000	
<b>ВСЬОГО ПО МІСТУ</b>			<b>4 496 720,512</b>	<b>100</b>

\*- оскільки у наданні даних було відмовлено (див. «Додатки»), на підставі п. 3.2.9 СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів". Відновна вартість визначалась з використанням навчально-методичного посібника «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» (Київ, Профі, 2007 р.) та на основі індексації змін у ринковій вартості будівельно-монтажних робіт (листи Мінрегіону від 26.10.2015 № 7/15-12656, від 29.10.2015 № 7/15-12829 та наказ Мінрегіону від 27.10.2015 № 273 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») - за даними офіційного сайту Мінрегіону за посиланням <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/shhodo-pokaznikiv-oposeredkovanoyi-varnosti-sporudzhennya-zhitla-ta-indeksiv-zmini-varnosti-budivelnih-robit-stantom-na-1-sichnya-2016-roku/>. На 1.01.2016 індекс складає 32,52, індекс по відношенню до показників приведених на 1.01.2005 року складає 4,62).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах. Для розрахунку показника площі забудованих земель було використано звітні дані Управління Держгеокадастру у місті Одеса (форма 6-зем) (наведена у розділі «Додатки»). Нижче в таблиці 15 наводяться дані обрахунку окремих елементів забудованої території міста.

Таблиця 15  
ДОДАТОК Г (обов'язковий) стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

**Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель станом на 01.01.2016 р.**

<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>16242,0000</b>
<b>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>13400,0184</b>
Забудовані землі, з них	<b>11358,5870</b>
під житловою забудовою	3690,1193
землі промисловості	2194,6853
землі громадського призначення	2020,6071
землі комерційного використання	452,7506
землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	311,7977
землі технічної інфраструктури	1,9509
землі змішаного використання	8,4198
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	2678,2563
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	1980,8614
Інші землі	60,5700
<b>Територія, яка не враховувалась при визначенні базової вартості 1 м кв земель міста, у тому числі:</b>	<b>2841,9816</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками, наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	711,8205
Ліси та інші лісовкриті площі	305,7820
Відкриті землі без рослинного покриву	167,0000
Внутрішні води	15,0000
Смуга відводу залізниці	523,6091
Під аеропортами та відповідними спорудами	572,9700
Відкриті заболочені землі	545,8000

Таким чином, після відповідних обрахунків витрати з освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (**В**) для м. Одеси складають:

$$4\,496\,720,512 \text{ тис. грн.} : 13400,0184 \text{ га} = 33,56 \text{ грн./м}^2$$

Згідно "Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" коефіцієнт К<sub>м1</sub> для міста Одеса складається з коефіцієнтів представлених в табл. 1.2. та 1.4 "Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів":

- характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції – 3;
- населені пункти, що мають статус курортів (Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1996 року №1576 «Про затвердження переліку населених пунктів, віднесених до курортних») – 2;

Таким чином, середня (базова) вартість 1 м<sup>2</sup> земель м. Одеси, обчислена відповідно до "Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" на 1.01.2016 року становить:

$$\text{Цнм} = \frac{33,56 \text{ грн/м}^2 * 6 \%}{3 \%} * 3 * 2 = 402,72 \text{ грн/м}^2.$$

## РОЗДІЛ 4. ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули (2) видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів  $K_{m1}$ ,  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт  $K_{m1}$  враховано на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту у подальшому при визначенні коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ .

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

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо 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 землеоціночної структуризації – економіко-планувального зонування території.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Межі та кількість економіко-планувальних зон або оціночних районів, а також, значення коефіцієнтів  $K_{m2}$  не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є територіальне і функціональне виділення землеоціночних районів в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населеного пункту. Іноді оцінюються території і за межами населеного пункту, якщо ці території функціонально та планувально пов'язані з містом і є обґрунтованим резервом його розвитку.

Межами землеоціночних районів можуть бути магістралі загальноміського та районного рівня, смуги відводу залізниці, природні обмеження (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках – межі ділянок виробничих підприємств, об'єктів культурно-побутового призначення. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення

території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури міста було виділено **297** оціночних районів.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту **Км2**, який є добутком пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту **Км2**, базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактору (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Оцінка і механізм зважування кожної групи окремих факторів та їх груп містить чітке наукове обґрунтування і здійснюється за допомогою методів математичної статистики.

При виконанні грошової оцінки було встановлено, що існує 4 групи факторів, які впливають на зональну диференціацію цінності міських земель. Це:

- транспортно-функціональна зручність території (доступність до місць концентрації трудової діяльності, до центру населеного пункту, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку);
- інженерно-інфраструктурне облаштування території;
- екологічна якість (екологічний стан) території;
- соціально-містобудівна привабливість середовища.

Граничні значення коефіцієнта  $K_{m2}$  вкладаються у діапазон значень таблиці 1.6. "Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

Розрахунки зональних факторів виконано автоматизовано, за допомогою програм, що розроблені у ДП УДНДПМ «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя. Транспортно-функціональна зручність території виконується із використанням програмного комплексу для транспортно-містобудівного проектування (автори: А. Бортін, Н. Полусмак, О. Гіленко). Для виявлення факторів впливу інженерно-інфраструктурного облаштування території, екологічної якості (екологічного стану), соціально-містобудівної привабливості середовища застосовано блок спеціальних програм для здійснення пофакторного аналізу (автор А. Кірсенко).

Принципи оцінки кожної з груп факторів описуються нижче.

#### 4.2. Оцінка доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території)

Цінність території будь-якого оціночного району визначається, перш за все, зручністю його розміщення по відношенню до інших територій міста, які мають, як правило, відмінну споживчу якість. Певна абстрактність поняття зручності в даному випадку конкретизується функціональним «навантаженням» виокремлених оціночних районів міста.

Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, ділова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладення праці. Саме розташування будь-якого оціночного району відносно центрів, що забезпечують ці функції і визначає рівень зручності його розміщення в місті. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей з оціночного району до центрів, а з другого боку – визначається потенціалом самого центру.

При математичному вираженні рівня зручності розміщення оціночного району виникає необхідність взаємозв'язку цих детермінант. Об'єктивною оцінкою розміщення елементів територіальної структури відносно центрів масового тяжіння є «потенціал розміщення». Метод оцінки розміщення поселень в регіональній структурі за допомогою «демографічного потенціалу» вперше був описаний американським географом С. Стюартом, а в подальшому був розвинутий у роботах інших спеціалістів.

Для розрахунку зручності розташування окремих оціночних районів в Еталоні грошової оцінки земель населених пунктів на прикладі м. Бровари, а надалі і в інших роботах з нормативної грошової оцінки земель була застосована змінена формула Стюарта:

$$Q_i = A_{ik} + \sum \frac{A_{jk}}{T_{ij}}, \quad (4)$$

де:

$Q_i$  - потенціал і-го району по k-му явищу;

$A_{ik}$  - інтенсивність k-го явища в і-му районі;

$A_{jk}$  - інтенсивність k-го явища в j-му центрі;

$t_{ij}$  - доступність між і-м районом та j-м центром.

В залежності від об'єктів, по відношенню до яких визначається зручність розміщення району, формула набуває такого вигляду:

$$Q_{i1} = q_{i1} + \sum \frac{q_{j1}}{t_{ij}}, \quad (5)$$

$$Q_{i2} = q_{i2} + \sum \frac{q_{j2}}{t_{ij}}, \quad (6)$$

$$Q_{i3} = q_{i3} + \sum \frac{q_{j3}}{t_{ij}}, \quad (7)$$

$$Q_{i4} = q_{i4} + \sum \frac{q_{j4}}{t_{ij}}, \quad (8)$$

де:

$Q_{i1,2,3,4}$  - відповідно показники рівня зручності розміщення і-го району по відношенню до центрів прикладання праці, проживання, культурно-побутового обслуговування та загальноміського центру, місць відпочинку;

$q_{i1,2,3,4}$  - відповідно: кількість працюючих, проживаючих, потенціал (притягальна спроможність) об'єктів культурно-побутового обслуговування та місць масового відпочинку загальноміського значення у і-му оціночному районі;

$q_{j1,2,3,4}$  - відповідно: кількість працюючих, проживаючих, потенціал (притягальна спроможність) об'єктів культурно-побутового обслуговування та місць масового відпочинку загальноміського значення у j-му центрі.

За період, що минув з часу запровадження формули (4) змінились економічні умови розвитку населених пунктів, в тій, чи іншій мірі були запроваджені та розвинуті ринкові методи господарювання, сформувався первинний ринок нерухомості. У структурі сучасного міського господарства суттєво зменшилася частка осіб, зайнятих у промисловості, капітальному будівництві, натомість зросла частка працюючих у галузях третинного сектору (фінанси, торгівля, рекреаційна сфера тощо). Змінилася і роль окремих факторів, що впливають на транспортно-функціональну цінність території окремих районів. Важливу роль при встановленні міри споживчої якості окремих оціночних районів у м. Одесі відіграють близькість до центру міста, інших торговельних та ділових центрів, залізничного вокзалу і морського порту, головних курортно-рекреаційних центрів. На підставі аналізу матеріалів Генерального плану міста були виділені 22 центри тяжіння (рис. рис. 1, 2).





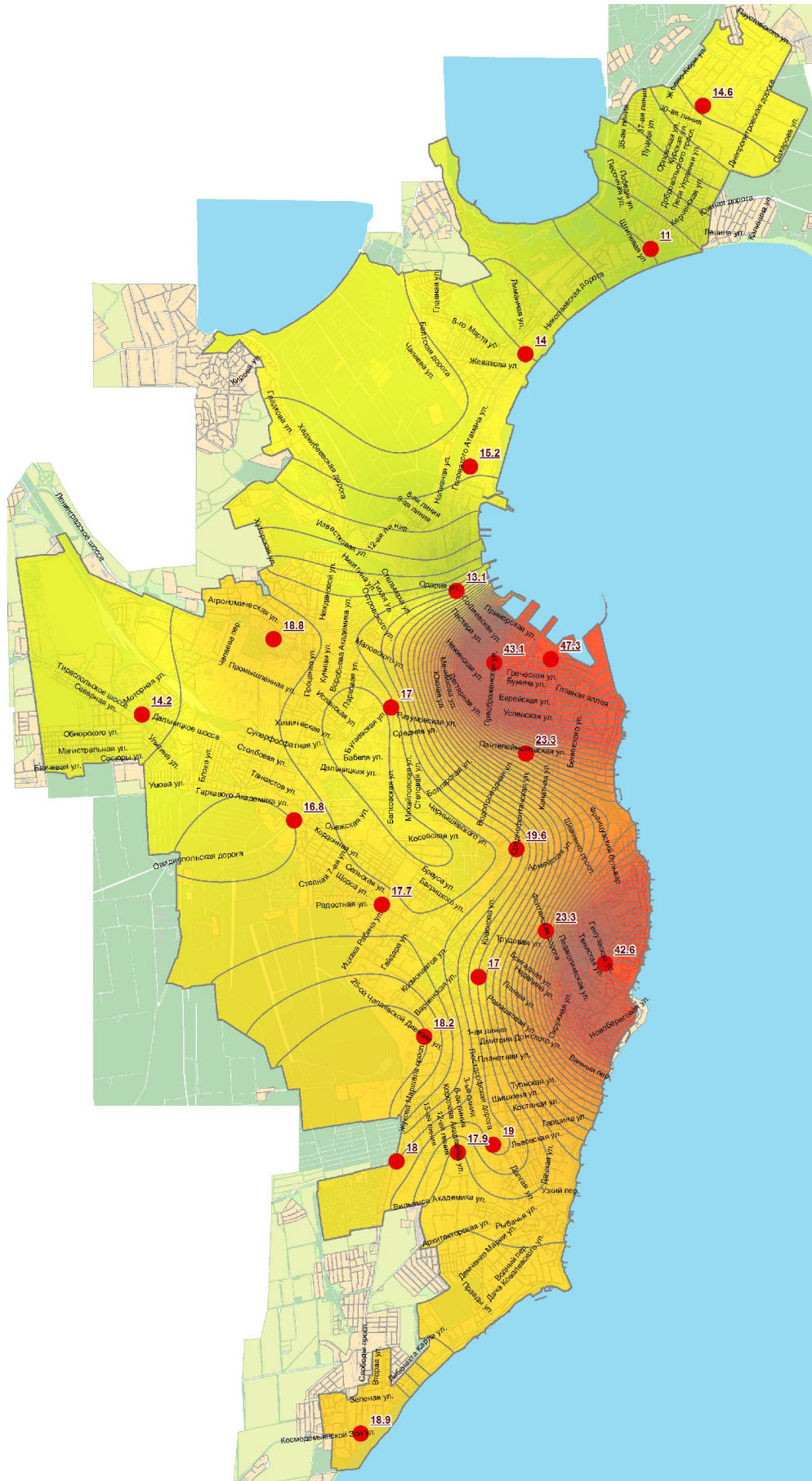


Рис. 2. Розподіл ринкової вартості об'єктів нерухомості через продаж

Таким чином, в сучасних умовах для забезпечення коректності оцінювання транспортно-функціональної зручності кожного з оціночних районів формула (4) має бути змінена і прийняти наступний вигляд.

$$Q_i = \sum \frac{A_j}{t_{ij}}, \quad (9)$$

де:

$Q_i$  - потенціал і-го оціночного району;

$A_j$  - потенціал j-го центру;

$t_{ij}$  - доступність між і-м районом та j-м центром.

Потенціал кожного з виділених центрів визначається шляхом співвіднесення ринкової вартості об'єктів нерухомості, встановленої шляхом їх аналізу станом на 1 січня 2016 р. і їх усередненої вартості по місту за формулою:

$$A_j = \frac{V_j}{V_{\text{сєр.}}}, \quad (10)$$

де:

$A_j$  - потенціал j-го центру;

$V_j$  - ринкова вартість об'єктів нерухомості j-го центру, грн. за м<sup>2</sup>;

$V_{\text{сєр.}}$  - усереднена ринкова вартість об'єктів нерухомості міста, грн. за м<sup>2</sup>.

Методика експертного оцінювання об'єктів нерухомості наводиться нижче.

У загальному спектрі об'єктів нерухомості, вартість яких може кореспондуватись із потенціалом того чи іншого центру тяжіння, найбільше значення мають квартири, офіси, банки та торгівельні заклади.

Аналіз значної кількості об'єктів нерухомості, в тому числі вільних від забудови земельних ділянок, здійснений у м. Києві показав, що найбільший коефіцієнт парної кореляції між ринковою вартістю об'єкта та містобудівною цінністю території мають саме ці об'єкти. Для багатоквартирного житла коефіцієнт кореляції склав 0,69, об'єктів торгівлі – 0,66, об'єктів громадського харчування – 0,61, офісів і банків – 0,59.

Аналіз матеріалів пропозицій щодо ринку нерухомості міста, виконаний на підставі (офіційні дані департаменту нерухомості, газета АВІЗО, інше) були встановлені узагальнені показники вартості м<sup>2</sup> об'єкту нерухомості по кожному з центрів тяжіння. Також було визначено усереднену ринкову вартість об'єктів нерухомості міста, грн. за м<sup>2</sup> (табл. 16).

Для розрахунку доступності ( $t_{ij}$ ) між оціночними районами та центрами тяжіння створюється матриця витрат часу по методиці із використанням програмного комплексу для транспортно-містобудівного проектування. В основі методики лежить представлення транспортної мережі міста у вигляді зв'язаного графу, вершинами якого виступають місця перетину магістралей, точки виходу з районів на магістральну і маршрутну мережу, точки, де змінюються будь-які характеристики магістралей чи маршрутів (швидкість руху, клас магістралей, напрям, тощо). Ребрами графу є зв'язки між цими вершинами. Для кожної пари зв'язків здійснюється пошук найкоротших та

альтернативних шляхів для масового пасажирського (громадського) та легкового транспорту.

Для визначення середньозважених витрат часу на пересування між оціночними районами і центрами тяжіння використовується як інформація, що містить дані про швидкість руху пішого пересування, легкового та масового пасажирського транспорту на відповідних ділянках і лініях, так і шкала вірогідності розділення транспортних потоків між індивідуальним та громадським транспортом, а також коефіцієнт використання транспорту, який залежить від довжини пересування, умов транспортного обслуговування (швидкість, інтервал руху транспорту, тощо), рівня автомобілізації міста.

Коефіцієнт впливу витрат часу визначається за формулою, яка відображає закономірності тяжіння та розподіл пересувань за часом.

$$f(t) = e^{-t_{\text{сер}}} \quad (11)$$

де:

- $e$  - основа натурального логарифма;
- $t_{\text{сер}}$  - середньозважені витрати часу на пересування, що знаходяться у матриці.

Після визначення значень  $Q_i$  для кожного оціночного району, визначається індекс транспортно-функціональної зручності оціночного району  $S_i$ , який обраховується від середнього для міста коефіцієнта  $Q_{\text{сер}}$  за формулою 12:

$$S_i = \frac{Q_i}{Q_{\text{сер}}} \quad (12)$$

Результати розрахунків представлені у Додатку 1.

Таблиця 16

**Структура інформаційної бази для розрахунку потенціалу центрів тяжіння на основі аналізу ринкової вартості об'єктів нерухомості у м. Одеса**

№ з/п	Характеристика центрів тяжіння міста (місце розташування)	Ринкова вартість об'єкту нерухомості станом на 1.01.2016 р., тис. грн./м <sup>2</sup>	
		Через оренду	Через продаж
1	Завод "ЗОР"	6,8	15,2
2	Кабельний завод	7,5	12,52
3	Ринок "Успіх"	9,9	18,2
4	Центральний автовокзал	11,6	16,97
5	Тираспольське шосе	11,6	14,2
6	Площа Дерев'яно	12,4	17,7

№ з/п	Характеристика центрів тяжіння міста (місце розташування)	Ринкова вартість об'єкту нерухомості станом на 1.01.2016 р., тис. грн./м <sup>2</sup>	
		Через оренду	Через продаж
7	Ленінградське шосе (Єврейський цвинтар)	12,8	18,8
8	Район Селекційного інституту	13,0	16,8
9	Пересипський міст	13,1	13,1
10	Парк Космонавтів	13,2	19,6
11	Село Чорноморка	13,4	17,69
12	7 станція Люстдорфської дороги	14,6	19
13	Ринок "Північний"	15,2	14,6
14	Маршала Жукова - Глушко	15,4	19,6
15	Площа Толбухіна	15,7	18,3
16	"Молода Гвардія"	16,6	13,63
17	Площа Незалежності	17,1	17,9
18	5-та станція Великого Фонтану	23,6	23,3
19	Залізничний вокзал	27,5	23,3
20	Соборка	43,2	43,1
21	Посмітного - Генуезька	48,4	42,6
22	Митна площа	48,6	47,3
У середньому по місту		18,7	21,1

Інформація по кожному центру збирається станом на початок 2016 р. за даними або АВІЗО (інші відкриті джерела), або за офіційними даними Департаменту комунальної власності Одеської міської ради (цінові пропозиції). Остаточне рішення приймається

на підставі репрезентативності інформації і можливості її обробки. По кожному центру тяжіння необхідно мати не менш 10 прикладів. Значення ринкової вартості виставляється як медіанне значення по всіх об'єктах для даного центру. Середнє міське значення визначається за даними по всіх центрах.

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

Одним із головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є її екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення інтенсивності негативного впливу того, чи іншого забруднювача на навколишнє середовище, а також, позитивного впливу від водойм та зелених насаджень, і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Для оцінки екологічного стану території міста проаналізовані показники, що надають негативний та позитивний вплив на екологічну якість території оціночних районів.

В м. Одеса показники, що надають позитивний вплив, це:

- водойми та потічки;
- сквери та, більш-менш територіально визначні, масиви зелених насаджень.
- показники, що надають негативний вплив, це:
- джерела викиду шкідливих для здоров'я населення речовин – промислові підприємства і виробництва 1-3 класу шкідливості, кладовища, АТП, АЗС, гаражі, ЛЕП, що мають санітарно-захисні зони;
- забруднення повітряного басейну від основних автомобільних магістралей;
- акустичне забруднення від залізниці, автомагістралей тощо.

### **Розрахунок оцінки екологічної якості**

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території.

Оцінка екологічного стану розраховувалась за алгоритмом „Близькість до джерела”.

#### ***Алгоритм розрахунку „Близькість до джерела”***

Територія оціночних районів покривається приблизно через 30м опорними точками. Кількість точок по всій площі, що оцінюється, - біля 9 тисяч.

Програма аналізує близькість опорної точки до об'єктів показника.

Для позитивних показників застосовується принцип „чим менше, тим краще”, а для негативних - принцип „чим більше, тим краще”.

Нормалізуються значення кожного показника на величину оцінки оптимальності даного показника.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середне-арифметичне опорних точок, що належать території району.

Інтегральний показник обчислюється за формулою:

$$I = \sum w_j \times R_{ij}, \quad (13)$$

де:

- I** - сума по всіх показниках;
- w<sub>j</sub>** - ваговий коефіцієнт показника;
- R<sub>ij</sub>** - нормалізоване значення показника.

Нормалізовані дані обробляються методом факторного аналізу. В результаті отримуємо дані, що зважені факторними навантаженнями. За вагові коефіцієнти кожного показника в інтегральному приймаються факторні навантаження, що отримані в результаті обробки даних методом факторного аналізу.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середне-арифметичне опорних точок, що належать території району.

Таким чином, оцінка екологічного стану території міста Одеси проведена на основі визначення впливу на якість території окремих районів міста таких факторів: рівня забруднення повітряного басейну, рівня акустичного забруднення, рівня негативного впливу санітарно-захисних зон, а також, впливу позитивних природно-ландшафтних факторів – зелених насаджень, водойм.

Результати розрахунку екологічного стану наведено у Додатку 1.

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

Оцінка рівня інженерного облаштування території населеного пункту базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури, чи в (разі їх відсутності) можливості підключення виробничих та інших об'єктів району до міських інженерних мереж.

Коефіцієнт враховує наявну вільну потужність джерела, а також інженерну можливість його розширення, виходячи із виконаної проектною документацією, а також, емпіричного вивчення залежності можливого підключення споживачів від експлуатаційних характеристик існуючих мереж (діаметр труб, тиск у можливих точках підключення, лінійно-вузлові навантаження на мережу, тощо).

Інженерно-інфраструктурне забезпечення території міста Одеси аналізувалось комплексно. Показники – це мережі газо-, тепло-, водо- постачання і каналізації; споруди інженерно-інфраструктурного забезпечення (газорозподільчі пункти, котельні, водонасосні станції, каналізаційні насосні станції).

Розрахунок відносних індексів забезпечення оціночних районів міста тепlopостачанням, газопостачанням, водопостачанням, каналізацією та електроенергією проводиться шляхом співвідношення відповідних показників їх інженерного облаштування з середніми показниками по місту.

Був використаний алгоритм „Близькість до джерела” для об'єктів вказаних показників (див. вище, в розділі 4.3).

Крім того, був використаний алгоритм „Щільність показника”, для кожного з видів мереж.

##### ***Алгоритм розрахунку „Щільність показника”***

1. Розраховуються параметри кожного показника (довжини або площі) в кожному оціночному районі.
2. Визначаються індекси щільності показників в районі.
3. Визначається інтенсивність показників в кожному оціночному районі відносно інтенсивності кожного з показників на оціночній території в цілому.
4. Дані нормалізуються на середню величину кожного показника.

Показник електрозабезпечення для кожного з районів населених пунктів обраховується за дещо іншим принципом. При рівномірній щільності навантаження умови електропостачання є функцією віддаленості від джерел (центру) живлення. Практична оцінка фактору електропостачання може бути виражена умовним показником, для якого максимальне значення (найбільш сприятливі умови) дорівнюватиме 1,0, з подальшим зменшенням його в міру віддаленості від джерел живлення та ускладнення схеми електропостачання.

Аналіз значної кількості розроблених проектів, а також спеціально виконані розрахунки показують, що в зоні радіусом до 1,0 км від джерела (центру) живлення цей показник складає 1,0, при віддаленні до 2,5 км – 0,85, більше 2,5 км – 0,77 (якщо при цьому не потрібне створення нового центру живлення). Для обрахунку показників електрозабезпечення в тих районах, які знаходяться під впливом кількох різних зон, використовується метод інтерполяції.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середньозважене, де вагові коефіцієнти кожного показника отримані в результаті факторного аналізу.

Результати розрахунку інженерно-інфраструктурного забезпечення наведено у Додатку 1.

#### **4.5. Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність соціально-містобудівних умов проживання населення тощо**

Як свідчить досвід соціологічних опитувань, проведених за кордоном і в Україні, рівень задоволення населення умовами життя (його можна відтворити відповідним індексом), може суттєво підвищити чи знизити загальний показник цінності того чи іншого району.

Соціально-містобудівна привабливість середовища обумовлена близькістю до об'єктів сфери громадського обслуговування. Тут показниками аналізу є соціально-інфраструктурні фактори (забезпеченість району магазинами продовольчих та промислових товарів, закладами побутового обслуговування, установами культури, поліклініками, розважальними закладами, релігійними центрами, спортивними закладами, школами, дитячими садками та інше).

Кожний оціночний район одержує декілька коефіцієнтів впливу в залежності від того, які види об'єктів соціально-містобудівного значення є в наявності, і яке співвідношення реальної доступності кожного із районів до цих об'єктів та середньозважених допустимих загальноміських відстаней до кожного з підприємств.

За інтегральну оцінку оптимальності показників приймаються максимально допустимі радіуси обслуговування, що зазначені у ДБН 360-92\*\* (Додаток 6.3).

Реальні відстані кожного району до об'єктів культурно-побутового значення розраховані із використанням програмного комплексу, якій розроблено у ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя для виконання робіт по грошовій оцінці земель. Для вказаних об'єктів був використаний *алгоритм „Близькість до джерела”* (див. вище, в розділі 4.3).

Враховувався також аспект планувальної неоднорідності території: щільність різних типів забудови, зелених насаджень та виробничих територій, стан житлового фонду та умови проживання, (території багатоквартирної, садибної, громадської забудови). Коефіцієнти обраховуються за *алгоритмом „Щільність показника”* (див. вище, в розділі 4.4).

Результати зведені в один інтегральний показник як середне-арифметичне.

Результати розрахунків економіко-планувальної привабливості наведено у Додатку 1.



#### 4.6. Розрахунок комплексного індексу цінності території Км2 та виділення меж економіко-планувальних зон

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів  $I_i$  здійснюється шляхом зважування окремих індексів  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$ , які були розраховані в результаті пофакторної оцінки і описані у попередніх розділах. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований експертний метод. Вагові коефіцієнти для кожного з індексів складають:

1. Транспортно-функціональна зручність ( $S_i$ )	0,45
2. Рівень інженерного облаштування ( $U_i$ )	0,20
3. Екологічна якість ( $E_i$ )	0,15
4. Соціальна привабливість середовища ( $C_i$ )	0,20

Розрахунок індексу  $I_i$  здійснюється за формулою 14:

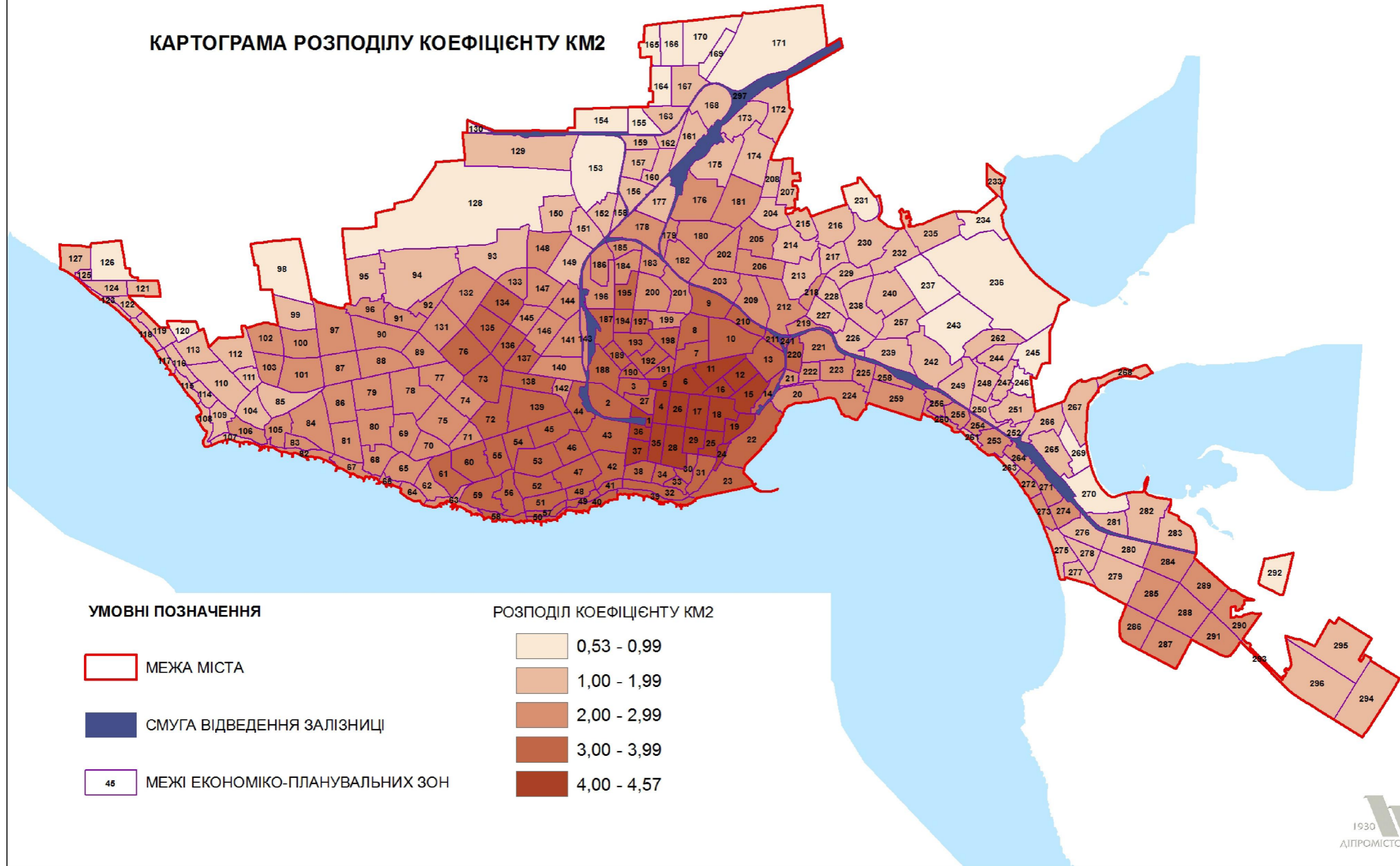
$$I_i = 0,45 \times S_i + 0,20 \times U_i + 0,15 \times E_i + 0,20 \times C_i \quad (14);$$

Найвище значення  $I_i$  по місту склало 4,57, найнижче — 0,53.

Після проведення аналізу, авторський колектив вважає за доцільне прийняти виділені оціночні райони за економіко-планувальні зони. Таким чином, у місті Одеса кількість економіко-планувальних зон склало 297 одиниці (297-а – смуга відведення залізниці). Найвище значення Км2 склало 4,57, найнижче – 0,53. Перелік значень коефіцієнту Км2 наводяться у Додатку 1. Картограма розподілу коефіцієнту Км2 подано нижче на рис. 3.



# КАРТОГРАМА РОЗПОДІЛУ КОЕФІЦІЄНТУ КМ2



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

Визначення коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту  $K_{m2}$ . На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у таблиці 1.7. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій таблиці 1.7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки необхідно встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки міста, виявив 26 локальних факторів, які визначають загальне значення коефіцієнту  $K_{m3}$ .

Для обчислення  $K_{m3}$  враховуємо перераховані нижче локальні фактори. **При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.**

### *Функціонально-планувальні фактори*

1. Розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів – 1,10;
2. Розташування земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення – 1,10;
3. Розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту – 1,10;
4. Розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до зоологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, парків, зелених зон, пляжів – 1,05;
5. Розташування земельної ділянки в приреєвковій зоні (ділянка знаходиться або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію) – 1,05.

Основними громадськими центрами прийняті зони концентрації закладів обслуговування періодичного та епізодичного обслуговування. Для Одеси це, в першу чергу, загальноміський історичний центр, де сконцентровані основні функції управління, культури, ділової активності та обслуговування. Крім цього, значний вплив в якості функціонально-планувального фактору мають центри обслуговування крупних житлових масивів: Котовського, Таїрово, Черемушки. Ареали нормативним радіусом 500 м адаптовані до планувальної структури.

До основних магістралей міста відносяться: просп. Добровольського, Маршала Жукова, Шевченко, Дніпропетровська, Миколаївська, Овідіопольська, Південна, Люстдорфська та Фонтанська дороги, вул. Чорноморського Козацтва, Балківська, Середньофонтанська, Академіка Корольова, Генерала Петрова, М. Грушевського, Академіка Філатова, Велика Арнаутська, 25 Чапаєвської Дивізії, Пушкінська та інші. Зона пішохідної доступності до таких магістралей прийнята у середньому 100м, з

урахуванням планувальної структури прилеглих територій: для районів садибної забудови зона впливу магістралі обмежується першою вулицею, або проїздом, що проходить паралельно містоформуючій магістралі. В межах мікрорайонів багатоквартирної забудови зона впливу обмежується першим рядом будинків з їх прибудинковими територіями, в інших випадках – земельною ділянкою виробничих, комунальних, громадських, оздоровчих та інших установ, що має вихід до магістралі та обслуговується з неї.

Зона пішохідної доступності до об'єктів зовнішнього пасажирського транспорту для Одеси встановлена для міжнародного аеропорту «Одеса» (пасажирський аеровокзал), центрального залізничного вокзалу, центрального автовокзалу та морського вокзалу. Зона прийнята, в середньому 500 м з урахуванням планувальної структури території.

Локальний фактор «Розташування земельної ділянки в приреєвковій зоні» застосований для ділянок виробничого характеру (промислових, комунальних, складських), на території яких знаходяться під'їзні залізничні колії, або які мають дотичне до них розташування. Він уточнюється при заповненні витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки на підставі матеріалів містобудівного кадастру та затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні.

### ***Інженерно-інфраструктурні фактори***

6. Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття – 0,95;
7. Земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням – 0,95;
8. Земельна ділянка не забезпечена каналізацією – 0,95;
9. Земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням – 0,95;
10. Земельна ділянка не забезпечена централізованим теплопостачанням – 0,95.

У місті Одеса наявне централізоване водопостачання, водовідведення, газопостачання та теплопостачання. Підключення до магістральних мереж уточнюється при заповненні витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки на підставі матеріалів містобудівного кадастру, картографічних матеріалів трасування інженерних мереж (М 1:500), або довідки (акту) відповідного постачальника послуг про відсутність договору про надання послуг (підключення) за адресою ділянки.

### ***Інженерно-геологічні фактори***

11. Земельна ділянка розташована в межах території, що має схил поверхні понад 20 % – 0,90;
12. Земельна ділянка розташована в зоні залягання ґрунтових вод менше 3 метрів – 0,90;
13. Земельна ділянка розташована в зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія – яри понад 10 м, штучні підземні виробки – катакомби) – 0,85;
14. Земельна ділянка розташована на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см<sup>2</sup> при потужності понад два метри – 0,95.

Території з ухилом поверхні більше 20% простягаються уздовж морського узбережжя, заходячи в глиб міської забудови вздовж долин балок.

Грунти з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см<sup>2</sup> приурочені до полів фільтрації, розташованих біля Хаджибейського лиману.

Території з підвищеним рівнем залягання ґрунтових вод (менше 3 м від поверхні) вельми поширені на території міста Одеса, займаючи понад третину його площі. Рівні стояння ґрунтових вод від поверхні коливаються від 2 до 5 метрів. Фіксується подальший підйом ґрунтових вод на освоєних територіях.

Особливості рельєфу та геологічної будови обумовлюють значну ураженість території міста розвитком небезпечних геологічних процесів. Зокрема, високі рівні залягання ґрунтових вод у поєднанні з геологічною будовою обумовлюють розвиток суфозійних та карстових процесів, що додатково ускладнюється значним поширенням на території міста підроблених територій (1225,0 га), більшу частину з яких становлять катакомби (майже 998,0 га).

### *Історико – культурні фактори*

15. Земельна ділянка розташована в зоні регулювання забудови – 1,10;
16. Земельна ділянка розташована в зоні історичного ландшафту, що охороняється – 1,08;
17. Земельна ділянка розташована в зоні охорони поодиноких пам'яток – 1,06.

Зони розповсюдження історико – культурних факторів на території міста прийняті відповідно до проекту "Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони пам'яток та графічної частини визначення меж історичних ареалів м. Одеси." (розробник – НДІ пам'яткоохоронних досліджень, Київ, 2007р.).

До зони регулювання забудови віднесені території, які потребують збереження традиційного характеру середовища, тобто історично сформованої структури міста, закріплення в ній і в ландшафті провідного значення пам'яток архітектури й містобудування (архітектурних акцентів і містобудівних домінант), для збереження масштабних співвідношень в розплануванні й забудові, забезпечення архітектурної єдності нових будівель з історично сформованим середовищем, а саме:

- територія «Центрального історичного ареалу»;
- територія історичного ареалу «Французький бульвар»;
- зона регулювання забудови району «Молдаванка».

До зони охоронюваного ландшафту увійшли :

- ландшафт акваторії Одеської затоки в межах 1000 метрів від берегової лінії;
- ландшафт історичного ядра: схили, які є природною основою та невід'ємною частиною ансамблю Приморського бульвару, пам'ятка архітектури і містобудування та садово-паркового мистецтва - парк ім. Т. Шевченка (Олександрівський міський парк), пам'ятки архітектури і містобудування та садово-паркового мистецтва Міський сад, сквер Пале-Рояль, бульвар Олександрівського проспекту, Старобазарний сквер, сквер Соборної площі;
- місцевість вздовж краю плато, прилегла до Французького бульвару;
- меморіал героїчної оборони м. Одеси;
- окремі частини Жевахової гори, Лузанівки і Північно-Одеського мису;
- південна частина Куяльницького лиману.

До зони охорони поодиноких пам'яток віднесені території охоронних зон окремо розташованих пам'яток та окремих груп пам'яток та зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

Зони впливу історико-культурних факторів розраховуються за принципом "послідовного виключення": виключається можливість накладання декількох охоронних зон та застосування декількох коефіцієнтів до однієї ділянки.

### ***Природно-ландшафтні фактори***

18. Земельна ділянка розташована в межах території природоохоронного призначення (ботанічних садів, зоологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва тощо) – 1,10;
19. Земельна ділянка розташована в межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони) – 1,10;
20. Земельна ділянка розташована в межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон) – 1,09.

Природоохоронні території міста Одеса представлені територіями та об'єктами природно-заповідного фонду України загальнодержавного та місцевого значення. Вони відображені графічно на схемах локальних факторів.

До територій оздоровчого призначення в місті Одеса відноситься територія курорту Куяльник та його округу санітарної охорони, офіційно визначеного Постановою Ради міністрів Української РСР «Про межі округу та зон санітарної охорони курорту Куяльник в Одеській області» №102 від 7 березня 1985 року.

До територій рекреаційного призначення в межах міста відносяться усі парки, сквери, лісопарки, які не мають статусу території природно-заповідного фонду, а також території пляжів.

### **Санітарно-гігієнічні фактори**

21. Земельна ділянка розташована в водоохоронній зоні – 1,02;
22. Земельна ділянка розташована в санітарно-захисній зоні – 0,90<sup>2</sup>;
23. Земельна ділянка розташована в зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря – 0,90<sup>2</sup>;
24. Земельна ділянка розташована в зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля – 0,95<sup>2</sup>;
25. Земельна ділянка розміщена в зоні перевищення припустимого рівня шуму від аеродрому, залізниці та трансформаторних підстанцій – 0,95<sup>2</sup>;
26. Земельна ділянка розташована в ареалах забруднення ґрунтів (важкі метали) – 0,95<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Уточнюється при заповненні витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки на підставі матеріалів містобудівного кадастру та затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні.

### *Наявність водоохоронної зони*

При подальшій розробці містобудівної документації, параметри водоохоронної зони та прибережної захисної смуги потребують розробки спеціалізованого проекту, щодо визначення їх меж з винесенням в натуру, згідно ст. 58, п.2 ЗКУ. Проведення робіт з розробки документації із землеустрою зі встановлення меж водоохоронної зони і прибережно-захисної смуги вздовж Чорного моря на території м. Одеси згідно листів ГУ Держгеокадастру в Одеській області № 11-1505-0.12-2318/2-16 від 15.04.2016 р. та Департаменту комунальної власності Одеської міської ради № 01-18/198 від 15.03.2016 р. (див. «Том 2. Додатки») заплановано Програмою соціально-економічного та культурного розвитку м. Одеси на 2016 рік. Оскільки проект водоохоронної зони відсутній, водоохоронну зону відображено на графічних матеріалах згідно ст. 60 Земельного кодексу України та ст. 88 Водного кодексу України. Вона складає 2 кілометри від морів та лиманів.

### *Наявність санітарно-захисних зон*

Висока концентрація об'єктів промисловості та складських об'єктів на території міста обумовлює значне покриття території санітарно-захисними зонами підприємств I-V класів небезпеки, очисних споруд, кладовищ та газорозподільчих станцій. Території санітарно-захисних зон промислових підприємств і виробництв визначені за державними нормативами (ДСП 173-96\*) відповідно санітарній класифікації об'єктів, розташованих в межах міста. Окрім того, враховано наданий Головним управлінням Держсанепідемслужби в Одеській області перелік промислових підприємств, складів та баз з отруйними хімічними та вогнебезпечними речовинами з встановленими розмірами захисних зон.

### *Забруднення атмосферного повітря*

Відповідно кліматичного районування м. Одеса відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря.

Забруднення повітряного басейну відбувається за рахунок стаціонарних і пересувних джерел забруднення. Території з концентрацією забруднюючих речовин в атмосферному повітрі в обсягах понад 1 ГДК відображені на схемах локальних факторів за даними діючого генерального плану міста.

### *Електромагнітне забруднення*

Перевищення рівня напруження електромагнітного поля має локальний прояв і відмічений вздовж ліній електропередачі напругою 330 кВ. За діючими нормативами (ДБН 360-92\*\*) розмір зони з перевищенням напруженості електромагнітного поля понад 1 кВ/м для ЛЕП напругою 330 кВ становить 20 метрів по обидві сторони від ЛЕП.

Окрім того, перевищення рівня напруження електромагнітного поля також відмічається в межах територій електропідстанцій міста, однак оскільки цей фактор має вплив виключно в межах зазначених територій і для них не може бути застосованим, вони не відображені графічно.

### *Акустичне забруднення*

Головними джерелами акустичного дискомфорту в межах міста є міжнародний аеропорт «Одеса» та залізничні шляхи, які перетинають місто від північної та західної меж до центральної частини.



---

Рівні акустичного впливу аеропорту визначені за матеріалами діючого генерального плану міста на підставі розділу «Оцінки шумового впливу» (Тов Київекологопроект, 2010 р.) з урахуванням вимог ДСП 173-96.

З урахуванням інтенсивності руху залізничного транспорту рівні акустичного забруднення з перевищенням 55дБА відмічаються у інтервалі 100 метрів від лінії основної колії залізниці. Цей фактор є постійним елементом дискомфорту і буде залишатись таким і надалі.

#### *Забруднення ґрунтів*

В даний час санітарний стан ґрунтів вивчений недостатньо, геохімічне обстеження ґрунтів проводиться вибірково. У відповідності до матеріалів діючого генерального плану міста забруднення ґрунтів важкими металами приурочене до міського звалища побутових відходів.

## РОЗДІЛ 6. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

### 6.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання

Згідно п.3.9. “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місцезрештування та коефіцієнта функціонального використання (**Кф**), значення якого для земель різної категорії наводяться у таблиці 17.

Таблиця 17  
ДОДАТОК Д (обов'язковий) стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

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

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
Землі житлової забудови		Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель	1,0
		Землі малоповерхової і багатоповерхової несадибної забудови	
	A	Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	
Землі промисловості	DA	Землі харчової промисловості (уключаючи риболовство; діяльність рибозрозплідників; 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

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
	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)	1,2
	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	
		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	

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
		Землі обробки відходів (окрім оптової та роздрібної 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 торфозробок	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 роздрібної 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	

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
	M	Землі освіти	
	N	Землі охорони здоров'я та соціальної допомоги	
	Q	Землі екстериторіальної діяльності	
Землі транспорту, зв'язку	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

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
		Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту	0,1
Землі змішаного використання		Розрахунково	

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою. Значення коефіцієнта Кф слід визначати відповідно до кодів економічної діяльності, а не за формою власності суб'єкта господарської діяльності.

Для земель проектних, проектно-конструкторських та проектно-вишукувальних організацій, яким органи державної статистики встановили код (КВЕД) 74.20.1 та 74.20.3 слід застосовувати Кф=1,2.

У разі, коли земельна ділянка знаходиться в стадії будівництва, або відведене під майбутнє будівництво, то до завершення будівництва, терміни якого визначені в проектній документації, при проведенні нормативної грошової оцінки необхідно застосовувати Кф=0,5.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в існуючій межі міста Одеса наводиться у Додатку 2.

## 6.2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання

У відповідності з «Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», землі сільськогосподарського використання оцінюються за величиною диференціального рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, тобто, з урахуванням особливостей ґрунтового покриву.

Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження не проводились, то на такі землі інформація про їх ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікації агропромислових груп ґрунтів) відсутня. Розв'язання проблеми полягає у визначенні основних агропромислових груп ґрунтів в межах міста з використанням допоміжних матеріалів – топографічних карт, фондових матеріалів, матеріалів Державного підприємства «Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, Управління Держгеокадастру у Комінтернівському районі Одеської області (див. «Том 2. Додатки»).

В такий спосіб була складена екстраполяційна «Картосхема основних агропромислових груп ґрунтів», в масштабі 1:25 000, а також визначені основні агропромислові групи ґрунтів в межах міста.

Відповідно даних Управління Держгеокадастру у м. Одеса (форма б-зем) в межах міста знаходиться 2 692,6819 га земель с/г призначення, із них:

ріллі – 2 297,0417 га;

багаторічні насадження – 364,6402 га, в т.ч.

- сади й інші насадження – 307,1172 га;
- виноградники – 57,5230 га;

сіножаті – відсутні;

пасовища – 31,0 га.

Дані землі знаходяться у приватній та колективній власності.

Згідно даних наданих Державним підприємством «Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області та Управлінням Держгеокадастру у Комінтернівському районі Одеської області (див. «Том 2. Додатки») у межах м. Одеси присутні наступні агровиробничі групи ґрунтів (шифри ґрунтів наведені у відповідності з загальнодержавним номенклатурним їх списком):

#### Агро виробничі групи ґрунтів

Шифр агрогруп	Групи ґрунтів
<i>71e</i>	Чорноземи південні та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни, важкосуглинкові
<i>74e</i>	Чорноземи південні слабовмиті, важкосуглинкові
<i>75e</i>	Чорноземи південні середньозмиті, важкосуглинкові
<i>76e</i>	Чорноземи південні сильnozмиті, важкосуглинкові
<i>140e</i>	Мочаристі і мочарні засолені ґрунти та поєднання з їх переважаням, важкосуглинкові
<i>209e</i>	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти, важкосуглинкові

Землі оцінені відповідно до «Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995р. за №213, (із урахуванням змін і доповнень) та «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженого спільним наказом №18/151/21/11 від 27.01.2006 р, Державним комітетом України по земельних ресурсах, Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Міністерством аграрної політики України, Українською Академією аграрних наук за даними економічної оцінки земель з урахуванням особливостей ґрунтового покриву території.

В основу оцінки покладено розрахований при економічній оцінці земель рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації, який створюється на рівні 33-х років.

Оцінка виконана для всіх земель сільськогосподарського використання.

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території міста наведений вище.

Грошова оцінка 1 га земель окремої агровиробничої групи ґрунтів (Г агр.) розрахована за формулою:

$$G_{\text{АГР}} = G \frac{B_{\text{АГР}}}{B} \quad (15)$$

де:

- Г - грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь по природно-сільськогосподарським районам Одеської області;
- $B_{\text{АГР}}$  - бал бонітету відповідної агровиробничої групи ґрунтів;
- Б - середній бал бонітету

Грошова оцінка 1 га (Г) земель для сільськогосподарських угідь м. Одеса станом на 1.01.2016 р. розрахована як середньозважене по трьом прилеглим до м. Одеси районам: Комінтернівського (39 %), Біляївського (24%) та Овідіопольського (37%), згідно з Розпорядженням Одеської обласної ради народних депутатів «Про грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в області» від 23 червня 1995 р. № 287/95 (див. «Том 2. Додатки») з урахуванням коефіцієнтів індексації на 1.01.15 р. - 3,997, на 1.01.16 р. – 1,20, а також, згідно з Постановою Кабінету міністрів України від 31 жовтня 2011 р. №1185, до показників нормативної грошової оцінки ріллі додатково застосовується коефіцієнт індексації станом на 1.01.2016 р. - 1,756 і становить:

*рілля – 29 695 грн.,*

*багаторічні насадження – 71 603 грн.,*

*пасовища - 3 699 грн.,*

*сіножаті – 4 712 грн.*

Бали бонітетів відповідних агровиробничих груп ґрунтів ( $B_{\text{АГР}}$ ) для ріллі визначались по КСП Комінтернівського, Біляївського та Овідіопольського районів, а саме «Імені Котовського», «Імені Леніна», «Нива», «Кубанське», «Одеське», «Перемога» (див. «Том 2. Додатки») згідно пункту 2.4 «Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки» «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» затвердженого наказом №18/151/21/11 від 27.01.2006 р. Для багаторічних насаджень, пасовищ та сіножатей, оскільки паювання по цих сільськогосподарських угіддях в прилеглих до м. Одеси районах не виконувалось, приймаються по 08 Одеському природно-сільськогосподарському району згідно листа Головного управління Держгеокадастру в Одеській області від 28 березня 2016 року № 8-15-0.8-6918/2-16 (див. «Том 2. Додатки») і представлені в таблиці 18.



Середні бали бонітетів (Б) визначались як і описані вище БАГР і становлять:

ріллі — 45 балів; багаторічних насаджень:  
 пасовищ — 36 бали садів — 42 бали  
 сіножатей — 37 балів виноградників — 46 балів

Таблиця 18

№ п/п.	Шифри агрогруп	Бали бонітету				
		рілля	сіножаті	багаторічні насадження		пасовища
				сади	виноградники	
1.	<b>71e</b>	48	48	43	48	48
2.	<b>74e</b>	42	42	40	42	42
3.	<b>75e</b>	37	33	37	37	36
4.	<b>76e</b>	23	18	23	23	22
5.	<b>140e</b>	31	14	2	2	12
6.	<b>209e</b>	51	62	59	59	62

Отже, грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання в межах м. Одеси, що оцінюється по основних агропромислових групах приведена в таблиці 19.

Таблиця 19

№ п/п.	Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн)				
		рілля	сіножаті	багаторічні насадження		пасовища
				сади	виноградники	
1.	<b>71e</b>	31675	6113	73308	74716	4932
2.	<b>74e</b>	27715	5349	68193	65377	4316
3.	<b>75e</b>	24416	4203	63079	57594	3699
4.	<b>76e</b>	15177	2292	39211	35802	2261
5.	<b>140e</b>	20457	1783	3410	3113	1233
6.	<b>209e</b>	33654	7896	100585	91839	6371

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах території, що оцінюється, здійснюється шляхом сумування

---

добутків грошової оцінки кожної агровиробничої групи ґрунтів, що входять до складу даної ділянки.

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

### *Приклад 1. Грошова оцінка земельної ділянки комерційного використання*

Земельна ділянка (магазин) розташована в межах економіко-планувальної зони **60**, яка має значення коефіцієнту  $K_{м2} = 3,38$ , загальною площею  $7849 \text{ м}^2$ . Базова вартість земель міста для даної зони становить **402,72 грн./м<sup>2</sup>**. Грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнту  $K_{м2}$  буде дорівнювати (без урахування локальних факторів):

$$3,38 \times 402,72 = \mathbf{1361,19 \text{ грн./м}^2}$$

Згідно схем прояву локальних факторів, земельна ділянка знаходиться:

- в зоні магістралей підвищеного містоформуєчого значення — 1,10;
- в зоні пішохідної доступності до зелених зон — 1,05;
- в водоохоронній зоні — 1,02.

Ділянка примикає до вулиці з твердим покриттям і забезпечена централізованими водопостачанням, водовідведенням, газопостачанням та тепlopостачанням.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки, використовуємо 3. Сукупний локальний коефіцієнт  $K_{м3}$  становитиме:

$$K_{м3} = 1,05 \times 1,10 \times 1,02 = 1,1781$$

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі комерційного використання» і згідно таблиці 4 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт  $K_{ф} = 2,50$ .

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку  $1 \text{ м}^2$  земельної ділянки магазину. Вона становитиме:

$$Ц_{н} = 1361,19 \text{ грн.} \times 2,50 \times 1,1781 = \mathbf{4009,04 \text{ грн./м}^2}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею  $7849 \text{ м}^2$  складе:

$$4009,04 \text{ грн./м}^2 \times 7849 \text{ м}^2 = \mathbf{31\ 466\ 954,96 \text{ грн.}}$$

## **Приклад 2. Грошова оцінка земельної ділянки промислового підприємства**

Земельна ділянка промислового підприємства розташована в межах економіко-планувальної зони **239**, яка має значення коефіцієнту **Км2 = 1,95**, загальною площею **56089 м<sup>2</sup>**. Базова вартість земель міста становить **402,72 грн./м<sup>2</sup>**. Грошова оцінка земель підприємства з урахуванням коефіцієнту Км2 буде дорівнювати (без урахування локальних факторів):

$$1,95 \times 402,72 = \mathbf{785,30 \text{ грн./м}^2}$$

Згідно „Схем прояву локальних факторів”, земельна ділянка промислового підприємства знаходиться:

- в санітарно-захисній зоні – цей локальний коефіцієнт для даної земельної ділянки не враховується, оскільки промислове підприємство є джерелом утворення санітарно-захисної зони (згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”);
- в водоохоронній зоні — 1,02;
- в зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря — 0,90;
- в зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м – 0,90.

Ділянка примикає до вулиці з твердим покриттям, забезпечена централізованим водопостачанням, водовідведенням, газопостачанням, але не забезпечена централізованими теплопостачанням (0,95).

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки підприємства, використовуємо 4. Сукупний локальний коефіцієнти **Км3** становитиме:

$$\mathbf{Км3 = 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,02 = 0,78489;}$$

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі промисловості» і згідно таблиці 4 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт **Кф=1,2**.

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки підприємства. Вона становитиме:

$$\mathbf{Цн = 785,30 \text{ грн./м}^2 \times 0,78489 \times 1,2 = 739,65 \text{ грн.}}$$

Грошова оцінка частин земельної ділянки площею складатиме:

$$739,65 \text{ грн./ м}^2 \times 56089 \text{ м}^2 = \mathbf{41\ 486\ 228,85 \text{ грн.}}$$

**Приклад 3. Грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, що перебуває у власності громадянина**

Земельна ділянка під забудовою, що перебуває у власності громадянина розташована в межах економіко-планувальної зони **212**, яка має значення коефіцієнту **Км2 = 2,13** і має площу 0,0700 га. Базова вартість земель міста становить **402,72 грн./м<sup>2</sup>**. Грошова оцінка земель ділянки під забудовою з урахуванням коефіцієнту Км2 буде дорівнювати (без урахування локальних факторів):

$$2,13 * 402,72 = \mathbf{857,79 \text{ грн./м}^2}$$

Згідно „Схем прояву локальних факторів”, земельна ділянка знаходиться:

- в санітарно-захисній зоні — 0,90;
- в зоні небезпечних геологічних процесів — 0,85;
- в зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення — 1,10;
- в водоохоронній зоні — 1,02;

Земельна ділянка під забудовою, що перебуває у власності громадянина примикає до вулиці без твердого покриття, забезпечена централізованими газо- і водопостачанням та не забезпечена централізованими теплопостачанням (0,95) та водовідведенням (0,95).

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки під забудовою, що перебуває у власності громадянина, ми використовуємо 6. Сукупний локальний коефіцієнт **Км3** становитиме:

$$\mathbf{Км3} = 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,02 = \mathbf{0,7746}.$$

Площа земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку дорівнює 700м<sup>2</sup>. Де під забудовою 204 м<sup>2</sup>, а під сільськогосподарськими угіддями - 496 м<sup>2</sup>

Забудова даної ділянки відноситься до категорії “Землі житлової забудови” і згідно таблиці 3 “Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)” має коефіцієнт **Кф=1,00**.

Грошова оцінка земельної ділянки під забудовою дорівнює:

$$\mathbf{Цн} = 857,79 \text{ грн./м}^2 \times 0,7746 \times 1,00 \times 204 \text{ м}^2 = \mathbf{135 546,60 \text{ грн.}}$$

Відповідно “Картосхеми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів” земельна ділянка знаходиться на агропромисловій групі ґрунтів **74e**. Згідно з грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь селища, грошова оцінка 1 га ріллі цієї групи ґрунтів становить **27 715** грн. за 1 га, а багаторічних насаджень (садів) – **68 193** грн. Площа під город (рілля) – 0,0100 га, а під садом – 0,0396 га

Грошова оцінка ділянки дорівнює:

$$\text{Для городу: } \mathbf{Цн} = 27 715 \text{ грн./га} * 0,0100 \text{ га} = \mathbf{277,15 \text{ грн.};}$$

$$\text{Для саду: } \mathbf{Цн} = 68 193 \text{ грн./га} * 0,0396 \text{ га} = \mathbf{2700,44 \text{ грн.};}$$

Загальна вартість земельної ділянки буде коштувати:

$$\mathbf{Цн} = 135 546,60 + 277,15 + 2700,44 = \mathbf{138 524,19 \text{ грн.}}$$

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

Таблиця 20

<b>Показник</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Значення</b>
Назва міста		<b>Одеса</b>
Рік виконання оцінки		<b>2016 р.</b>
Чисельність населення на 1 січня 2016р.	тис. осіб	<b>1010,8</b>
Площа міста (у встановлених межах)	га	<b>16242,0000</b>
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	<b>13400,0184</b>
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. на кв.м	<b>33,56</b>
Середня (базова) вартість на 01 січня 2016 р.	грн. на кв.м	<b>402,72</b>
Найбільше значення Км2		<b>4,57</b>
Найменше значення Км2		<b>0,53</b>

## **ДОДАТКИ**

## Додаток 1

ДОДАТОК Ж.1 Стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

**Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (I<sub>i</sub>)**

Оціночні райони	S <sub>i</sub>	U <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>	E <sub>i</sub>	I <sub>i</sub>
1	4,39	3,88	4,09	2,90	4,00
2	3,92	4,13	2,68	0,95	3,27
3	3,90	2,11	3,88	2,94	3,39
4	4,44	4,01	4,15	2,69	4,03
5	4,41	4,24	4,25	3,07	4,14
6	4,42	4,31	4,27	2,69	4,11
7	3,96	3,78	4,43	2,94	3,87
8	3,77	2,66	3,27	2,69	3,29
9	3,52	2,54	3,43	3,54	3,31
10	3,88	3,87	3,25	2,53	3,55
11	4,54	4,05	4,27	3,39	4,22
12	4,39	3,73	4,17	3,34	4,06
13	4,06	3,71	4,13	2,52	3,77
14	3,95	3,92	3,02	1,90	3,45
15	4,32	4,01	4,32	3,66	4,16
16	4,59	4,58	4,67	4,35	4,57
17	4,62	4,45	4,52	3,64	4,42
18	4,63	4,51	4,83	3,65	4,50
19	4,61	4,38	4,11	4,63	4,47
20	3,01	4,13	1,24	2,63	2,82
21	3,20	4,24	2,17	1,70	2,98
22	3,73	3,90	2,02	2,67	3,26
23	3,44	3,40	1,94	2,69	3,02
24	4,33	3,46	4,34	3,25	4,00
25	4,50	4,30	4,33	3,47	4,27
26	4,61	4,33	4,43	3,48	4,35
27	3,97	3,32	3,49	1,05	3,31



Оціночні райони	Si	Ui	Ci	Ei	Ii
28	4,41	4,26	4,28	3,71	4,25
29	4,45	4,30	4,21	3,31	4,20
30	4,23	3,08	4,00	4,25	3,96
31	4,10	2,01	3,42	4,44	3,60
32	3,19	1,80	3,75	4,32	3,19
33	3,62	2,21	4,85	4,26	3,68
34	3,70	2,52	3,72	4,53	3,59
35	4,38	3,80	4,25	2,97	4,03
36	4,22	3,74	4,27	3,59	4,04
37	4,25	3,90	4,31	3,68	4,11
38	3,83	3,64	3,40	3,32	3,63
39	3,02	1,73	3,84	4,84	3,20
40	3,11	1,15	3,45	4,98	3,07
41	3,70	2,18	3,76	4,37	3,51
42	3,63	2,93	4,27	3,82	3,65
43	3,72	3,21	4,18	2,95	3,59
44	3,55	3,64	3,03	1,85	3,21
45	3,45	3,52	3,36	2,62	3,32
46	3,48	3,61	3,09	3,69	3,46
47	3,30	3,46	3,30	3,08	3,30
48	3,32	3,40	3,92	4,28	3,60
49	3,15	2,36	3,76	4,65	3,34
50	2,90	1,55	3,31	5,00	3,03
51	3,19	2,68	3,50	4,64	3,37
52	3,20	2,81	3,44	4,66	3,39
53	3,28	2,80	3,16	4,51	3,34
54	3,32	3,96	3,25	3,95	3,53
55	3,23	4,06	3,46	3,92	3,55
56	2,99	2,59	3,30	4,83	3,25
57	2,90	1,68	3,16	4,83	3,00
58	2,87	1,61	3,25	5,00	3,01

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>59</b>	2,83	2,26	3,44	4,87	3,14
<b>60</b>	3,00	4,12	3,12	3,91	3,38
<b>61</b>	2,82	3,06	3,03	4,27	3,13
<b>62</b>	2,55	2,29	2,45	4,80	2,82
<b>63</b>	2,47	1,29	2,37	5,00	2,59
<b>64</b>	2,37	1,28	2,46	5,00	2,56
<b>65</b>	2,40	2,69	2,62	4,64	2,84
<b>66</b>	2,10	1,11	2,95	5,00	2,51
<b>67</b>	1,95	2,31	2,23	4,98	2,53
<b>68</b>	2,27	2,07	2,09	4,20	2,48
<b>69</b>	2,49	1,72	2,71	2,90	2,44
<b>70</b>	2,68	2,55	2,66	3,78	2,82
<b>71</b>	2,92	3,11	2,47	3,30	2,93
<b>72</b>	3,13	3,34	3,33	3,21	3,22
<b>73</b>	3,15	3,42	3,53	2,13	3,13
<b>74</b>	2,96	3,47	2,17	2,71	2,87
<b>75</b>	2,71	1,53	1,28	3,33	2,28
<b>76</b>	2,90	3,55	3,27	2,62	3,06
<b>77</b>	2,65	2,65	2,03	2,00	2,43
<b>78</b>	2,38	1,57	1,61	2,10	2,02
<b>79</b>	2,03	3,50	2,62	2,36	2,49
<b>80</b>	1,98	1,84	1,58	3,03	2,03
<b>81</b>	1,99	1,88	2,80	4,29	2,48
<b>82</b>	1,59	1,56	2,12	5,00	2,20
<b>83</b>	1,47	1,94	2,38	5,00	2,28
<b>84</b>	1,74	2,52	2,39	3,89	2,35
<b>85</b>	1,50	2,42	1,83	3,02	1,98
<b>86</b>	1,89	2,47	2,41	3,24	2,31
<b>87</b>	1,94	3,53	2,52	2,61	2,47
<b>88</b>	2,13	3,26	3,01	2,08	2,52
<b>89</b>	2,62	3,50	2,56	2,39	2,75

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>90</b>	2,09	3,13	3,00	2,22	2,50
<b>91</b>	2,00	3,60	1,20	1,71	2,12
<b>92</b>	1,98	3,49	1,05	1,52	2,03
<b>93</b>	1,96	1,74	0,81	0,90	1,53
<b>94</b>	1,52	3,52	0,57	1,25	1,69
<b>95</b>	1,27	3,16	1,27	0,97	1,60
<b>96</b>	1,80	3,18	2,37	2,17	2,25
<b>97</b>	1,71	3,28	2,56	2,69	2,34
<b>98</b>	0,83	0,67	0,76	1,10	0,82
<b>99</b>	1,33	3,94	1,41	1,57	1,90
<b>100</b>	1,52	3,36	3,01	2,27	2,30
<b>101</b>	1,65	3,53	3,71	1,89	2,47
<b>102</b>	1,38	2,36	2,77	2,39	2,01
<b>103</b>	1,43	3,12	2,72	2,75	2,22
<b>104</b>	1,33	2,02	1,94	3,06	1,85
<b>105</b>	1,29	2,98	2,49	3,87	2,26
<b>106</b>	1,25	1,93	2,78	4,30	2,15
<b>107</b>	0,98	0,94	2,09	4,64	1,74
<b>108</b>	0,96	0,54	2,02	4,74	1,66
<b>109</b>	1,04	1,12	2,50	4,42	1,86
<b>110</b>	1,12	1,71	1,77	3,95	1,79
<b>111</b>	1,29	2,06	1,33	3,51	1,79
<b>112</b>	1,24	1,79	1,46	2,51	1,58
<b>113</b>	0,75	1,47	1,93	3,49	1,54
<b>114</b>	0,92	1,39	1,98	4,89	1,82
<b>115</b>	0,87	0,99	1,50	5,00	1,64
<b>116</b>	0,76	1,50	1,86	3,69	1,57
<b>117</b>	0,73	0,62	1,17	4,36	1,34
<b>118</b>	0,50	0,49	1,12	4,09	1,16
<b>119</b>	0,49	1,40	0,92	3,04	1,14
<b>120</b>	0,48	1,05	0,75	2,44	0,94

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>121</b>	0,42	1,35	1,21	1,90	0,99
<b>122</b>	0,44	1,63	1,58	2,86	1,27
<b>123</b>	0,37	0,77	1,33	4,00	1,19
<b>124</b>	0,39	1,75	1,36	2,97	1,24
<b>125</b>	0,31	1,74	1,12	3,14	1,18
<b>126</b>	0,30	1,15	1,01	2,31	0,91
<b>127</b>	0,27	1,25	1,22	3,11	1,08
<b>128</b>	1,12	0,58	0,46	0,65	0,81
<b>129</b>	0,52	3,01	1,02	0,38	1,10
<b>130</b>	0,30	2,20	0,38	0,30	0,70
<b>131</b>	2,55	3,12	2,87	2,61	2,74
<b>132</b>	2,40	3,66	2,75	2,37	2,72
<b>133</b>	2,71	3,14	2,78	2,87	2,83
<b>134</b>	2,70	3,15	3,30	3,26	2,99
<b>135</b>	2,76	3,51	3,55	2,44	3,02
<b>136</b>	2,91	3,40	3,24	2,77	3,05
<b>137</b>	3,16	3,31	2,98	2,10	3,00
<b>138</b>	3,17	2,87	3,23	2,35	3,00
<b>139</b>	3,18	2,76	2,96	3,11	3,04
<b>140</b>	3,25	1,61	1,52	0,72	2,20
<b>141</b>	3,01	2,15	1,79	0,89	2,28
<b>142</b>	3,30	1,60	1,85	2,37	2,53
<b>143</b>	3,17	4,48	0,80	0,71	2,59
<b>144</b>	2,69	1,90	2,11	1,00	2,16
<b>145</b>	2,75	3,03	2,61	2,26	2,70
<b>146</b>	2,73	2,14	2,90	1,27	2,43
<b>147</b>	2,70	2,69	2,03	3,02	2,61
<b>148</b>	2,41	2,49	1,87	1,97	2,25
<b>149</b>	2,36	1,66	1,64	1,38	1,93
<b>150</b>	2,12	1,59	1,64	2,20	1,93
<b>151</b>	1,86	2,45	1,44	1,00	1,77

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>152</b>	1,83	1,96	1,65	1,52	1,77
<b>153</b>	1,23	0,84	0,54	0,49	0,90
<b>154</b>	0,58	0,72	0,38	0,34	0,53
<b>155</b>	0,47	1,24	1,06	0,86	0,80
<b>156</b>	1,49	1,51	1,16	0,64	1,30
<b>157</b>	1,40	1,74	1,13	0,44	1,27
<b>158</b>	1,80	2,82	0,70	1,43	1,73
<b>159</b>	1,38	1,83	0,95	0,43	1,24
<b>160</b>	1,65	1,69	1,84	0,77	1,56
<b>161</b>	1,46	1,86	1,49	0,82	1,45
<b>162</b>	1,38	2,61	0,88	0,73	1,43
<b>163</b>	0,80	1,71	1,06	0,63	1,01
<b>164</b>	0,57	1,47	1,01	1,03	0,91
<b>165</b>	0,48	1,28	1,22	0,99	0,86
<b>166</b>	0,55	0,74	0,99	1,97	0,89
<b>167</b>	0,64	1,79	1,01	1,06	1,01
<b>168</b>	1,32	2,12	0,51	0,38	1,18
<b>169</b>	0,69	0,93	1,04	1,76	0,97
<b>170</b>	0,61	0,97	0,41	2,09	0,86
<b>171</b>	0,53	0,69	0,60	0,48	0,57
<b>172</b>	0,95	3,30	0,55	0,65	1,30
<b>173</b>	0,90	2,00	1,35	0,44	1,14
<b>174</b>	1,65	3,34	0,47	0,43	1,57
<b>175</b>	1,61	3,88	0,66	0,38	1,69
<b>176</b>	2,19	4,21	0,57	0,45	2,01
<b>177</b>	2,25	3,13	0,75	0,52	1,87
<b>178</b>	2,47	3,52	0,81	1,18	2,15
<b>179</b>	2,34	4,13	0,57	0,57	2,08
<b>180</b>	2,49	3,78	1,45	0,85	2,29
<b>181</b>	2,47	3,44	0,88	0,95	2,12
<b>182</b>	2,70	2,33	1,42	0,85	2,09

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>183</b>	2,92	3,95	1,26	1,10	2,52
<b>184</b>	2,97	2,24	2,33	2,54	2,63
<b>185</b>	2,77	3,07	1,54	2,52	2,55
<b>186</b>	2,75	2,02	1,53	1,46	2,17
<b>187</b>	3,48	3,01	2,81	1,77	3,00
<b>188</b>	3,71	4,04	2,23	0,64	3,02
<b>189</b>	3,75	4,14	2,49	0,92	3,15
<b>190</b>	3,83	3,36	3,41	1,74	3,34
<b>191</b>	4,10	3,37	3,96	2,50	3,69
<b>192</b>	3,83	3,12	3,60	1,06	3,23
<b>193</b>	3,72	3,34	3,54	0,70	3,16
<b>194</b>	3,57	3,59	2,46	1,39	3,03
<b>195</b>	3,35	3,96	2,29	1,67	3,01
<b>196</b>	3,33	2,52	2,17	1,62	2,68
<b>197</b>	3,53	3,74	3,12	1,59	3,20
<b>198</b>	3,72	3,57	2,39	1,15	3,04
<b>199</b>	3,47	3,27	2,50	1,43	2,93
<b>200</b>	3,28	3,74	2,23	1,14	2,84
<b>201</b>	3,38	3,24	2,05	1,21	2,76
<b>202</b>	2,56	2,31	2,12	1,35	2,24
<b>203</b>	2,68	2,10	2,11	1,46	2,27
<b>204</b>	2,28	2,98	1,08	0,92	1,98
<b>205</b>	2,39	2,12	1,51	1,52	2,03
<b>206</b>	2,60	1,51	2,92	0,94	2,20
<b>207</b>	1,30	0,87	0,96	0,76	1,07
<b>208</b>	1,41	1,79	0,99	0,73	1,30
<b>209</b>	2,73	2,05	2,86	1,64	2,46
<b>210</b>	3,65	3,11	3,27	2,32	3,27
<b>211</b>	3,59	4,24	2,06	1,70	3,13
<b>212</b>	2,60	2,02	2,19	0,81	2,13
<b>213</b>	1,71	1,36	1,59	1,20	1,54

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
214	1,40	1,33	1,58	1,63	1,46
215	1,09	0,98	1,32	1,16	1,12
216	0,75	4,19	0,50	1,45	1,49
217	0,97	1,36	0,82	2,90	1,31
218	1,93	3,76	0,60	1,63	1,99
219	2,50	4,48	1,10	0,96	2,39
220	3,30	3,41	2,61	2,40	3,05
221	2,85	4,38	1,64	1,44	2,70
222	3,17	3,52	2,59	1,79	2,92
223	3,03	3,65	2,71	1,41	2,85
224	2,74	3,15	1,12	2,71	2,49
225	2,80	3,49	1,22	1,57	2,44
226	1,83	2,25	1,06	0,95	1,63
227	2,05	4,00	0,54	0,86	1,96
228	1,57	4,08	0,57	1,95	1,93
229	1,29	1,40	0,93	2,61	1,44
230	0,87	4,12	0,48	1,34	1,51
231	0,58	2,42	0,37	1,07	0,98
232	1,20	1,25	0,88	2,52	1,34
233	0,51	0,70	0,94	3,22	1,04
234	0,73	0,62	0,51	2,31	0,90
235	0,90	0,75	0,92	1,69	0,99
236	0,37	0,53	0,39	3,58	0,89
237	0,70	0,89	0,44	2,66	0,98
238	1,25	4,12	0,48	1,61	1,72
239	1,70	4,18	0,66	1,46	1,95
240	1,12	1,79	0,55	1,88	1,25
241	3,27	4,54	1,59	2,57	3,08
242	1,61	3,04	0,94	1,52	1,75
243	0,44	1,04	0,55	2,71	0,92
244	0,91	1,35	1,63	1,86	1,28

<b>Оціночні райони</b>	<b>Si</b>	<b>Ui</b>	<b>Ci</b>	<b>Ei</b>	<b>Ii</b>
<b>245</b>	0,50	0,97	1,07	1,79	0,90
<b>246</b>	0,51	0,73	0,75	3,03	0,98
<b>247</b>	0,71	0,85	1,03	2,29	1,04
<b>248</b>	1,29	1,34	1,46	2,52	1,52
<b>249</b>	1,59	2,72	1,12	1,40	1,69
<b>250</b>	1,37	2,74	1,22	2,34	1,76
<b>251</b>	0,98	1,50	0,33	2,21	1,14
<b>252</b>	1,30	3,08	0,98	2,28	1,74
<b>253</b>	2,04	3,64	1,27	2,16	2,22
<b>254</b>	2,12	3,35	2,10	2,52	2,42
<b>255</b>	2,20	3,87	1,77	2,03	2,42
<b>256</b>	2,25	3,48	2,05	1,99	2,42
<b>257</b>	1,17	2,37	0,55	1,35	1,31
<b>258</b>	2,37	4,19	1,92	1,00	2,44
<b>259</b>	2,25	4,10	0,60	1,46	2,17
<b>260</b>	2,25	1,24	2,13	2,25	2,02
<b>261</b>	1,97	1,31	1,67	2,65	1,88
<b>262</b>	0,93	1,34	1,63	1,85	1,29
<b>263</b>	1,72	1,68	1,62	2,67	1,83
<b>264</b>	1,75	4,30	0,99	1,16	2,02
<b>265</b>	1,20	3,26	0,41	1,99	1,57
<b>266</b>	1,19	2,00	0,70	1,64	1,32
<b>267</b>	0,98	1,12	2,04	4,13	1,69
<b>268</b>	0,80	0,60	2,05	4,84	1,62
<b>269</b>	0,94	0,37	0,30	2,63	0,95
<b>270</b>	0,91	0,44	0,32	2,79	0,98
<b>271</b>	1,66	3,59	2,63	1,78	2,26
<b>272</b>	1,56	1,55	2,22	3,88	2,04
<b>273</b>	1,52	1,90	2,24	4,77	2,23
<b>274</b>	1,59	3,05	2,23	2,56	2,16
<b>275</b>	1,41	1,04	1,63	4,28	1,81



Оціночні райони	Si	Ui	Ci	Ei	Ii
276	1,49	2,73	1,36	1,51	1,72
277	1,35	1,33	1,48	3,03	1,62
278	1,42	2,39	1,61	2,41	1,80
279	1,35	2,98	2,21	2,11	1,96
280	1,38	3,16	2,21	1,81	1,97
281	0,97	0,88	1,08	1,05	0,99
282	0,80	2,26	0,99	2,00	1,31
283	0,95	2,31	1,13	1,39	1,32
284	1,50	3,73	2,63	1,61	2,19
285	1,59	4,15	2,88	2,11	2,44
286	1,45	3,30	2,04	3,02	2,17
287	1,61	3,96	2,87	3,10	2,56
288	1,75	4,18	3,27	2,26	2,62
289	1,63	3,40	3,13	1,65	2,29
290	1,49	3,81	2,70	2,19	2,30
291	1,58	4,39	2,69	2,91	2,56
292	0,52	0,55	0,37	0,83	0,54
293	1,28	2,33	0,55	0,88	1,28
294	1,10	3,81	0,76	0,96	1,55
295	1,15	3,43	0,50	0,97	1,45
296	1,13	3,70	0,57	0,83	1,49
297	Смуга відводу залізниці				<b>1,00</b>
Максимальне значення по стовпцю	4,63	4,58	4,85	5,00	<b>4,57</b>
Мінімальне значення по стовпцю	0,27	0,37	0,30	0,30	<b>0,53</b>

**Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка 1м<sup>2</sup> землі в межах економіко-планувальних зон м. Одеси на 01.01.16 р.**

Економіко-планувальні зони	Землеоціночні райони	Іі	КМ2	Грошова оцінка 1м <sup>2</sup> земель
1	1	4,00	4,00	1610,88
2	2	3,27	3,27	1316,89
3	3	3,39	3,39	1365,22
4	4	4,03	4,03	1622,96
5	5	4,14	4,14	1667,26
6	6	4,11	4,11	1655,18
7	7	3,87	3,87	1558,53
8	8	3,29	3,29	1324,95
9	9	3,31	3,31	1333,00
10	10	3,55	3,55	1429,66
11	11	4,22	4,22	1699,48
12	12	4,06	4,06	1635,04
13	13	3,77	3,77	1518,25
14	14	3,45	3,45	1389,38
15	15	4,16	4,16	1675,32
16	16	4,57	4,57	1840,43
17	17	4,42	4,42	1780,02
18	18	4,50	4,50	1812,24
19	19	4,47	4,47	1800,16
20	20	2,82	2,82	1135,67
21	21	2,98	2,98	1200,11
22	22	3,26	3,26	1312,87
23	23	3,02	3,02	1216,21
24	24	4,00	4,00	1610,88
25	25	4,27	4,27	1719,61
26	26	4,35	4,35	1751,83
27	27	3,31	3,31	1333,00
28	28	4,25	4,25	1711,56
29	29	4,20	4,20	1691,42
30	30	3,96	3,96	1594,77
31	31	3,60	3,60	1449,79
32	32	3,19	3,19	1284,68
33	33	3,68	3,68	1482,01
34	34	3,59	3,59	1445,76
35	35	4,03	4,03	1622,96
36	36	4,04	4,04	1626,99
37	37	4,11	4,11	1655,18
38	38	3,63	3,63	1461,87
39	39	3,20	3,20	1288,70
40	40	3,07	3,07	1236,35
41	41	3,51	3,51	1413,55
42	42	3,65	3,65	1469,93

<b>Економіко-планувальні зони</b>	<b>Землеоціночні райони</b>	<b>Іі</b>	<b>КМ2</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земель</b>
43	43	3,59	3,59	1445,76
44	44	3,21	3,21	1292,73
45	45	3,32	3,32	1337,03
46	46	3,46	3,46	1393,41
47	47	3,30	3,30	1328,98
48	48	3,60	3,60	1449,79
49	49	3,34	3,34	1345,08
50	50	3,03	3,03	1220,24
51	51	3,37	3,37	1357,17
52	52	3,39	3,39	1365,22
53	53	3,34	3,34	1345,08
54	54	3,53	3,53	1421,60
55	55	3,55	3,55	1429,66
56	56	3,25	3,25	1308,84
57	57	3,00	3,00	1208,16
58	58	3,01	3,01	1212,19
59	59	3,14	3,14	1264,54
60	60	3,38	3,38	1361,19
61	61	3,13	3,13	1260,51
62	62	2,82	2,82	1135,67
63	63	2,59	2,59	1043,04
64	64	2,56	2,56	1030,96
65	65	2,84	2,84	1143,72
66	66	2,51	2,51	1010,83
67	67	2,53	2,53	1018,88
68	68	2,48	2,48	998,75
69	69	2,44	2,44	982,64
70	70	2,82	2,82	1135,67
71	71	2,93	2,93	1179,97
72	72	3,22	3,22	1296,76
73	73	3,13	3,13	1260,51
74	74	2,87	2,87	1155,81
75	75	2,28	2,28	918,20
76	76	3,06	3,06	1232,32
77	77	2,43	2,43	978,61
78	78	2,02	2,02	813,49
79	79	2,49	2,49	1002,77
80	80	2,03	2,03	817,52
81	81	2,48	2,48	998,75
82	82	2,20	2,20	885,98
83	83	2,28	2,28	918,20
84	84	2,35	2,35	946,39
85	85	1,98	1,98	797,39
86	86	2,31	2,31	930,28
87	87	2,47	2,47	994,72
88	88	2,52	2,52	1014,85

<b>Економіко-планувальні зони</b>	<b>Землеціночні райони</b>	<b>Іі</b>	<b>КМ2</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земель</b>
<b>89</b>	89	2,75	2,75	1107,48
<b>90</b>	90	2,50	2,50	1006,80
<b>91</b>	91	2,12	2,12	853,77
<b>92</b>	92	2,03	2,03	817,52
<b>93</b>	93	1,53	1,53	616,16
<b>94</b>	94	1,69	1,69	680,60
<b>95</b>	95	1,60	1,60	644,35
<b>96</b>	96	2,25	2,25	906,12
<b>97</b>	97	2,34	2,34	942,36
<b>98</b>	98	0,82	0,82	330,23
<b>99</b>	99	1,90	1,90	765,17
<b>100</b>	100	2,30	2,30	926,26
<b>101</b>	101	2,47	2,47	994,72
<b>102</b>	102	2,01	2,01	809,47
<b>103</b>	103	2,22	2,22	894,04
<b>104</b>	104	1,85	1,85	745,03
<b>105</b>	105	2,26	2,26	910,15
<b>106</b>	106	2,15	2,15	865,85
<b>107</b>	107	1,74	1,74	700,73
<b>108</b>	108	1,66	1,66	668,52
<b>109</b>	109	1,86	1,86	749,06
<b>110</b>	110	1,79	1,79	720,87
<b>111</b>	111	1,79	1,79	720,87
<b>112</b>	112	1,58	1,58	636,30
<b>113</b>	113	1,54	1,54	620,19
<b>114</b>	114	1,82	1,82	732,95
<b>115</b>	115	1,64	1,64	660,46
<b>116</b>	116	1,57	1,57	632,27
<b>117</b>	117	1,34	1,34	539,64
<b>118</b>	118	1,16	1,16	467,16
<b>119</b>	119	1,14	1,14	459,10
<b>120</b>	120	0,94	0,94	378,56
<b>121</b>	121	0,99	0,99	398,69
<b>122</b>	122	1,27	1,27	511,45
<b>123</b>	123	1,19	1,19	479,24
<b>124</b>	124	1,24	1,24	499,37
<b>125</b>	125	1,18	1,18	475,21
<b>126</b>	126	0,91	0,91	366,48
<b>127</b>	127	1,08	1,08	434,94
<b>128</b>	128	0,81	0,81	326,20
<b>129</b>	129	1,10	1,10	442,99
<b>130</b>	130	0,70	0,70	281,90
<b>131</b>	131	2,74	2,74	1103,45
<b>132</b>	132	2,72	2,72	1095,40
<b>133</b>	133	2,83	2,83	1139,70
<b>134</b>	134	2,99	2,99	1204,13

<b>Економіко-планувальні зони</b>	<b>Землеціночні райони</b>	<b>Іі</b>	<b>КМ2</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земель</b>
135	135	3,02	3,02	1216,21
136	136	3,05	3,05	1228,30
137	137	3,00	3,00	1208,16
138	138	3,00	3,00	1208,16
139	139	3,04	3,04	1224,27
140	140	2,20	2,20	885,98
141	141	2,28	2,28	918,20
142	142	2,53	2,53	1018,88
143	143	2,59	2,59	1043,04
144	144	2,16	2,16	869,88
145	145	2,70	2,70	1087,34
146	146	2,43	2,43	978,61
147	147	2,61	2,61	1051,10
148	148	2,25	2,25	906,12
149	149	1,93	1,93	777,25
150	150	1,93	1,93	777,25
151	151	1,77	1,77	712,81
152	152	1,77	1,77	712,81
153	153	0,90	0,90	362,45
154	154	0,53	0,53	213,44
155	155	0,80	0,80	322,18
156	156	1,30	1,30	523,54
157	157	1,27	1,27	511,45
158	158	1,73	1,73	696,71
159	159	1,24	1,24	499,37
160	160	1,56	1,56	628,24
161	161	1,45	1,45	583,94
162	162	1,43	1,43	575,89
163	163	1,01	1,01	406,75
164	164	0,91	0,91	366,48
165	165	0,86	0,86	346,34
166	166	0,89	0,89	358,42
167	167	1,01	1,01	406,75
168	168	1,18	1,18	475,21
169	169	0,97	0,97	390,64
170	170	0,86	0,86	346,34
171	171	0,57	0,57	229,55
172	172	1,30	1,30	523,54
173	173	1,14	1,14	459,10
174	174	1,57	1,57	632,27
175	175	1,69	1,69	680,60
176	176	2,01	2,01	809,47
177	177	1,87	1,87	753,09
178	178	2,15	2,15	865,85
179	179	2,08	2,08	837,66
180	180	2,29	2,29	922,23

<b>Економіко-планувальні зони</b>	<b>Землецінні райони</b>	<b>Іі</b>	<b>КМ2</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земель</b>
181	181	2,12	2,12	853,77
182	182	2,09	2,09	841,68
183	183	2,52	2,52	1014,85
184	184	2,63	2,63	1059,15
185	185	2,55	2,55	1026,94
186	186	2,17	2,17	873,90
187	187	3,00	3,00	1208,16
188	188	3,02	3,02	1216,21
189	189	3,15	3,15	1268,57
190	190	3,34	3,34	1345,08
191	191	3,69	3,69	1486,04
192	192	3,23	3,23	1300,79
193	193	3,16	3,16	1272,60
194	194	3,03	3,03	1220,24
195	195	3,01	3,01	1212,19
196	196	2,68	2,68	1079,29
197	197	3,20	3,20	1288,70
198	198	3,04	3,04	1224,27
199	199	2,93	2,93	1179,97
200	200	2,84	2,84	1143,72
201	201	2,76	2,76	1111,51
202	202	2,24	2,24	902,09
203	203	2,27	2,27	914,17
204	204	1,98	1,98	797,39
205	205	2,03	2,03	817,52
206	206	2,20	2,20	885,98
207	207	1,07	1,07	430,91
208	208	1,30	1,30	523,54
209	209	2,46	2,46	990,69
210	210	3,27	3,27	1316,89
211	211	3,13	3,13	1260,51
212	212	2,13	2,13	857,79
213	213	1,54	1,54	620,19
214	214	1,46	1,46	587,97
215	215	1,12	1,12	451,05
216	216	1,49	1,49	600,05
217	217	1,31	1,31	527,56
218	218	1,99	1,99	801,41
219	219	2,39	2,39	962,50
220	220	3,05	3,05	1228,30
221	221	2,70	2,70	1087,34
222	222	2,92	2,92	1175,94
223	223	2,85	2,85	1147,75
224	224	2,49	2,49	1002,77
225	225	2,44	2,44	982,64
226	226	1,63	1,63	656,43

<b>Економіко-планувальні зони</b>	<b>Землеціночні райони</b>	<b>Іі</b>	<b>КМ2</b>	<b>Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земель</b>
227	227	1,96	1,96	789,33
228	228	1,93	1,93	777,25
229	229	1,44	1,44	579,92
230	230	1,51	1,51	608,11
231	231	0,98	0,98	394,67
232	232	1,34	1,34	539,64
233	233	1,04	1,04	418,83
234	234	0,90	0,90	362,45
235	235	0,99	0,99	398,69
236	236	0,89	0,89	358,42
237	237	0,98	0,98	394,67
238	238	1,72	1,72	692,68
239	239	1,95	1,95	785,30
240	240	1,25	1,25	503,40
241	241	3,08	3,08	1240,38
242	242	1,75	1,75	704,76
243	243	0,92	0,92	370,50
244	244	1,28	1,28	515,48
245	245	0,90	0,90	362,45
246	246	0,98	0,98	394,67
247	247	1,04	1,04	418,83
248	248	1,52	1,52	612,13
249	249	1,69	1,69	680,60
250	250	1,76	1,76	708,79
251	251	1,14	1,14	459,10
252	252	1,74	1,74	700,73
253	253	2,22	2,22	894,04
254	254	2,42	2,42	974,58
255	255	2,42	2,42	974,58
256	256	2,42	2,42	974,58
257	257	1,31	1,31	527,56
258	258	2,44	2,44	982,64
259	259	2,17	2,17	873,90
260	260	2,02	2,02	813,49
261	261	1,88	1,88	757,11
262	262	1,29	1,29	519,51
263	263	1,83	1,83	736,98
264	264	2,02	2,02	813,49
265	265	1,57	1,57	632,27
266	266	1,32	1,32	531,59
267	267	1,69	1,69	680,60
268	268	1,62	1,62	652,41
269	269	0,95	0,95	382,58
270	270	0,98	0,98	394,67
271	271	2,26	2,26	910,15
272	272	2,04	2,04	821,55

Економіко-планувальні зони	Землеціночні райони	Іі	КМ2	Грошова оцінка 1м <sup>2</sup> земель
273	273	2,23	2,23	898,07
274	274	2,16	2,16	869,88
275	275	1,81	1,81	728,92
276	276	1,72	1,72	692,68
277	277	1,62	1,62	652,41
278	278	1,80	1,80	724,90
279	279	1,96	1,96	789,33
280	280	1,97	1,97	793,36
281	281	0,99	0,99	398,69
282	282	1,31	1,31	527,56
283	283	1,32	1,32	531,59
284	284	2,19	2,19	881,96
285	285	2,44	2,44	982,64
286	286	2,17	2,17	873,90
287	287	2,56	2,56	1030,96
288	288	2,62	2,62	1055,13
289	289	2,29	2,29	922,23
290	290	2,30	2,30	926,26
291	291	2,56	2,56	1030,96
292	292	0,54	0,54	217,47
293	293	1,28	1,28	515,48
294	294	1,55	1,55	624,22
295	295	1,45	1,45	583,94
296	296	1,49	1,49	600,05
297 смуга відведення залізниці		1,00	1,00	402,72
Максимальне значення по стовпцю		<b>4,57</b>	<b>4,57</b>	<b>1840,43</b>
Мінімальне значення по стовпцю		<b>0,53</b>	<b>0,53</b>	<b>213,44</b>



**Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1 м<sup>2</sup>) на 1.01.16 р.**

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  
 Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту – 0,10  
 Землі змішаного використання – розрахунково  
 Землі сільськогосподарського використання - грошова оцінка проводиться згідно методики, викладеної у розділі 5.2.

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
1	4027,20	1933,06	1610,88	1127,62	1047,07	805,44	161,09
2	3292,23	1580,27	1316,89	921,82	855,98	658,45	131,69
3	3413,05	1638,26	1365,22	955,65	887,39	682,61	136,52
4	4057,40	1947,55	1622,96	1136,07	1054,92	811,48	162,30
5	4168,15	2000,71	1667,26	1167,08	1083,72	833,63	166,73
6	4137,95	1986,22	1655,18	1158,63	1075,87	827,59	165,52
7	3896,33	1870,24	1558,53	1090,97	1013,04	779,27	155,85
8	3312,38	1589,94	1324,95	927,47	861,22	662,48	132,50
9	3332,50	1599,60	1333,00	933,10	866,45	666,50	133,30
10	3574,15	1715,59	1429,66	1000,76	929,28	714,83	142,97
11	4248,70	2039,38	1699,48	1189,64	1104,66	849,74	169,95
12	4087,60	1962,05	1635,04	1144,53	1062,78	817,52	163,50
13	3795,63	1821,90	1518,25	1062,78	986,86	759,13	151,83
14	3473,45	1667,26	1389,38	972,57	903,10	694,69	138,94
15	4188,30	2010,38	1675,32	1172,72	1088,96	837,66	167,53
16	4601,08	2208,52	1840,43	1288,30	1196,28	920,22	184,04
17	4450,05	2136,02	1780,02	1246,01	1157,01	890,01	178,00
18	4530,60	2174,69	1812,24	1268,57	1177,96	906,12	181,22
19	4500,40	2160,19	1800,16	1260,11	1170,10	900,08	180,02

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
20	2839,18	1362,80	1135,67	794,97	738,19	567,84	113,57
21	3000,28	1440,13	1200,11	840,08	780,07	600,06	120,01
22	3282,18	1575,44	1312,87	919,01	853,37	656,44	131,29
23	3040,53	1459,45	1216,21	851,35	790,54	608,11	121,62
24	4027,20	1933,06	1610,88	1127,62	1047,07	805,44	161,09
25	4299,03	2063,53	1719,61	1203,73	1117,75	859,81	171,96
26	4379,58	2102,20	1751,83	1226,28	1138,69	875,92	175,18
27	3332,50	1599,60	1333,00	933,10	866,45	666,50	133,30
28	4278,90	2053,87	1711,56	1198,09	1112,51	855,78	171,16
29	4228,55	2029,70	1691,42	1183,99	1099,42	845,71	169,14
30	3986,93	1913,72	1594,77	1116,34	1036,60	797,39	159,48
31	3624,48	1739,75	1449,79	1014,85	942,36	724,90	144,98
32	3211,70	1541,62	1284,68	899,28	835,04	642,34	128,47
33	3705,03	1778,41	1482,01	1037,41	963,31	741,01	148,20
34	3614,40	1734,91	1445,76	1012,03	939,74	722,88	144,58
35	4057,40	1947,55	1622,96	1136,07	1054,92	811,48	162,30
36	4067,48	1952,39	1626,99	1138,89	1057,54	813,50	162,70
37	4137,95	1986,22	1655,18	1158,63	1075,87	827,59	165,52
38	3654,68	1754,24	1461,87	1023,31	950,22	730,94	146,19
39	3221,75	1546,44	1288,70	902,09	837,66	644,35	128,87
40	3090,88	1483,62	1236,35	865,45	803,63	618,18	123,64
41	3533,88	1696,26	1413,55	989,49	918,81	706,78	141,36
42	3674,83	1763,92	1469,93	1028,95	955,45	734,97	146,99
43	3614,40	1734,91	1445,76	1012,03	939,74	722,88	144,58
44	3231,83	1551,28	1292,73	904,91	840,27	646,37	129,27
45	3342,58	1604,44	1337,03	935,92	869,07	668,52	133,70
46	3483,53	1672,09	1393,41	975,39	905,72	696,71	139,34
47	3322,45	1594,78	1328,98	930,29	863,84	664,49	132,90
48	3624,48	1739,75	1449,79	1014,85	942,36	724,90	144,98
49	3362,70	1614,10	1345,08	941,56	874,30	672,54	134,51

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
50	3050,60	1464,29	1220,24	854,17	793,16	610,12	122,02
51	3392,93	1628,60	1357,17	950,02	882,16	678,59	135,72
52	3413,05	1638,26	1365,22	955,65	887,39	682,61	136,52
53	3362,70	1614,10	1345,08	941,56	874,30	672,54	134,51
54	3554,00	1705,92	1421,60	995,12	924,04	710,80	142,16
55	3574,15	1715,59	1429,66	1000,76	929,28	714,83	142,97
56	3272,10	1570,61	1308,84	916,19	850,75	654,42	130,88
57	3020,40	1449,79	1208,16	845,71	785,30	604,08	120,82
58	3030,48	1454,63	1212,19	848,53	787,92	606,10	121,22
59	3161,35	1517,45	1264,54	885,18	821,95	632,27	126,45
60	3402,98	1633,43	1361,19	952,83	884,77	680,60	136,12
61	3151,28	1512,61	1260,51	882,36	819,33	630,26	126,05
62	2839,18	1362,80	1135,67	794,97	738,19	567,84	113,57
63	2607,60	1251,65	1043,04	730,13	677,98	521,52	104,30
64	2577,40	1237,15	1030,96	721,67	670,12	515,48	103,10
65	2859,30	1372,46	1143,72	800,60	743,42	571,86	114,37
66	2527,08	1213,00	1010,83	707,58	657,04	505,42	101,08
67	2547,20	1222,66	1018,88	713,22	662,27	509,44	101,89
68	2496,88	1198,50	998,75	699,13	649,19	499,38	99,88
69	2456,60	1179,17	982,64	687,85	638,72	491,32	98,26
70	2839,18	1362,80	1135,67	794,97	738,19	567,84	113,57
71	2949,93	1415,96	1179,97	825,98	766,98	589,99	118,00
72	3241,90	1556,11	1296,76	907,73	842,89	648,38	129,68
73	3151,28	1512,61	1260,51	882,36	819,33	630,26	126,05
74	2889,53	1386,97	1155,81	809,07	751,28	577,91	115,58
75	2295,50	1101,84	918,20	642,74	596,83	459,10	91,82

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
76	3080,80	1478,78	1232,32	862,62	801,01	616,16	123,23
77	2446,53	1174,33	978,61	685,03	636,10	489,31	97,86
78	2033,73	976,19	813,49	569,44	528,77	406,75	81,35
79	2506,93	1203,32	1002,77	701,94	651,80	501,39	100,28
80	2043,80	981,02	817,52	572,26	531,39	408,76	81,75
81	2496,88	1198,50	998,75	699,13	649,19	499,38	99,88
82	2214,95	1063,18	885,98	620,19	575,89	442,99	88,60
83	2295,50	1101,84	918,20	642,74	596,83	459,10	91,82
84	2365,98	1135,67	946,39	662,47	615,15	473,20	94,64
85	1993,48	956,87	797,39	558,17	518,30	398,70	79,74
86	2325,70	1116,34	930,28	651,20	604,68	465,14	93,03
87	2486,80	1193,66	994,72	696,30	646,57	497,36	99,47
88	2537,13	1217,82	1014,85	710,40	659,65	507,43	101,49
89	2768,70	1328,98	1107,48	775,24	719,86	553,74	110,75
90	2517,00	1208,16	1006,80	704,76	654,42	503,40	100,68
91	2134,43	1024,52	853,77	597,64	554,95	426,89	85,38
92	2043,80	981,02	817,52	572,26	531,39	408,76	81,75
93	1540,40	739,39	616,16	431,31	400,50	308,08	61,62
94	1701,50	816,72	680,60	476,42	442,39	340,30	68,06
95	1610,88	773,22	644,35	451,05	418,83	322,18	64,44
96	2265,30	1087,34	906,12	634,28	588,98	453,06	90,61
97	2355,90	1130,83	942,36	659,65	612,53	471,18	94,24
98	825,58	396,28	330,23	231,16	214,65	165,12	33,02
99	1912,93	918,20	765,17	535,62	497,36	382,59	76,52
100	2315,65	1111,51	926,26	648,38	602,07	463,13	92,63
101	2486,80	1193,66	994,72	696,30	646,57	497,36	99,47

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
102	2023,68	971,36	809,47	566,63	526,16	404,74	80,95
103	2235,10	1072,85	894,04	625,83	581,13	447,02	89,40
104	1862,58	894,04	745,03	521,52	484,27	372,52	74,50
105	2275,38	1092,18	910,15	637,11	591,60	455,08	91,02
106	2164,63	1039,02	865,85	606,10	562,80	432,93	86,59
107	1751,83	840,88	700,73	490,51	455,47	350,37	70,07
108	1671,30	802,22	668,52	467,96	434,54	334,26	66,85
109	1872,65	898,87	749,06	524,34	486,89	374,53	74,91
110	1802,18	865,04	720,87	504,61	468,57	360,44	72,09
111	1802,18	865,04	720,87	504,61	468,57	360,44	72,09
112	1590,75	763,56	636,30	445,41	413,60	318,15	63,63
113	1550,48	744,23	620,19	434,13	403,12	310,10	62,02
114	1832,38	879,54	732,95	513,07	476,42	366,48	73,30
115	1651,15	792,55	660,46	462,32	429,30	330,23	66,05
116	1580,68	758,72	632,27	442,59	410,98	316,14	63,23
117	1349,10	647,57	539,64	377,75	350,77	269,82	53,96
118	1167,90	560,59	467,16	327,01	303,65	233,58	46,72
119	1147,75	550,92	459,10	321,37	298,42	229,55	45,91
120	946,40	454,27	378,56	264,99	246,06	189,28	37,86
121	996,73	478,43	398,69	279,08	259,15	199,35	39,87
122	1278,63	613,74	511,45	358,02	332,44	255,73	51,15
123	1198,10	575,09	479,24	335,47	311,51	239,62	47,92
124	1248,43	599,24	499,37	349,56	324,59	249,69	49,94
125	1188,03	570,25	475,21	332,65	308,89	237,61	47,52
126	916,20	439,78	366,48	256,54	238,21	183,24	36,65
127	1087,35	521,93	434,94	304,46	282,71	217,47	43,49

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незбудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
128	815,50	391,44	326,20	228,34	212,03	163,10	32,62
129	1107,48	531,59	442,99	310,09	287,94	221,50	44,30
130	704,75	338,28	281,90	197,33	183,24	140,95	28,19
131	2758,63	1324,14	1103,45	772,42	717,24	551,73	110,35
132	2738,50	1314,48	1095,40	766,78	712,01	547,70	109,54
133	2849,25	1367,64	1139,70	797,79	740,81	569,85	113,97
134	3010,33	1444,96	1204,13	842,89	782,68	602,07	120,41
135	3040,53	1459,45	1216,21	851,35	790,54	608,11	121,62
136	3070,75	1473,96	1228,30	859,81	798,40	614,15	122,83
137	3020,40	1449,79	1208,16	845,71	785,30	604,08	120,82
138	3020,40	1449,79	1208,16	845,71	785,30	604,08	120,82
139	3060,68	1469,12	1224,27	856,99	795,78	612,14	122,43
140	2214,95	1063,18	885,98	620,19	575,89	442,99	88,60
141	2295,50	1101,84	918,20	642,74	596,83	459,10	91,82
142	2547,20	1222,66	1018,88	713,22	662,27	509,44	101,89
143	2607,60	1251,65	1043,04	730,13	677,98	521,52	104,30
144	2174,70	1043,86	869,88	608,92	565,42	434,94	86,99
145	2718,35	1304,81	1087,34	761,14	706,77	543,67	108,73
146	2446,53	1174,33	978,61	685,03	636,10	489,31	97,86
147	2627,75	1261,32	1051,10	735,77	683,22	525,55	105,11
148	2265,30	1087,34	906,12	634,28	588,98	453,06	90,61
149	1943,13	932,70	777,25	544,08	505,21	388,63	77,73
150	1943,13	932,70	777,25	544,08	505,21	388,63	77,73
151	1782,03	855,37	712,81	498,97	463,33	356,41	71,28
152	1782,03	855,37	712,81	498,97	463,33	356,41	71,28
153	906,13	434,94	362,45	253,72	235,59	181,23	36,25

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
154	533,60	256,13	213,44	149,41	138,74	106,72	21,34
155	805,45	386,62	322,18	225,53	209,42	161,09	32,22
156	1308,85	628,25	523,54	366,48	340,30	261,77	52,35
157	1278,63	613,74	511,45	358,02	332,44	255,73	51,15
158	1741,78	836,05	696,71	487,70	452,86	348,36	69,67
159	1248,43	599,24	499,37	349,56	324,59	249,69	49,94
160	1570,60	753,89	628,24	439,77	408,36	314,12	62,82
161	1459,85	700,73	583,94	408,76	379,56	291,97	58,39
162	1439,73	691,07	575,89	403,12	374,33	287,95	57,59
163	1016,88	488,10	406,75	284,73	264,39	203,38	40,68
164	916,20	439,78	366,48	256,54	238,21	183,24	36,65
165	865,85	415,61	346,34	242,44	225,12	173,17	34,63
166	896,05	430,10	358,42	250,89	232,97	179,21	35,84
167	1016,88	488,10	406,75	284,73	264,39	203,38	40,68
168	1188,03	570,25	475,21	332,65	308,89	237,61	47,52
169	976,60	468,77	390,64	273,45	253,92	195,32	39,06
170	865,85	415,61	346,34	242,44	225,12	173,17	34,63
171	573,88	275,46	229,55	160,69	149,21	114,78	22,96
172	1308,85	628,25	523,54	366,48	340,30	261,77	52,35
173	1147,75	550,92	459,10	321,37	298,42	229,55	45,91
174	1580,68	758,72	632,27	442,59	410,98	316,14	63,23
175	1701,50	816,72	680,60	476,42	442,39	340,30	68,06
176	2023,68	971,36	809,47	566,63	526,16	404,74	80,95
177	1882,73	903,71	753,09	527,16	489,51	376,55	75,31
178	2164,63	1039,02	865,85	606,10	562,80	432,93	86,59
179	2094,15	1005,19	837,66	586,36	544,48	418,83	83,77

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
180	2305,58	1106,68	922,23	645,56	599,45	461,12	92,22
181	2134,43	1024,52	853,77	597,64	554,95	426,89	85,38
182	2104,20	1010,02	841,68	589,18	547,09	420,84	84,17
183	2537,13	1217,82	1014,85	710,40	659,65	507,43	101,49
184	2647,88	1270,98	1059,15	741,41	688,45	529,58	105,92
185	2567,35	1232,33	1026,94	718,86	667,51	513,47	102,69
186	2184,75	1048,68	873,90	611,73	568,04	436,95	87,39
187	3020,40	1449,79	1208,16	845,71	785,30	604,08	120,82
188	3040,53	1459,45	1216,21	851,35	790,54	608,11	121,62
189	3171,43	1522,28	1268,57	888,00	824,57	634,29	126,86
190	3362,70	1614,10	1345,08	941,56	874,30	672,54	134,51
191	3715,10	1783,25	1486,04	1040,23	965,93	743,02	148,60
192	3251,98	1560,95	1300,79	910,55	845,51	650,40	130,08
193	3181,50	1527,12	1272,60	890,82	827,19	636,30	127,26
194	3050,60	1464,29	1220,24	854,17	793,16	610,12	122,02
195	3030,48	1454,63	1212,19	848,53	787,92	606,10	121,22
196	2698,23	1295,15	1079,29	755,50	701,54	539,65	107,93
197	3221,75	1546,44	1288,70	902,09	837,66	644,35	128,87
198	3060,68	1469,12	1224,27	856,99	795,78	612,14	122,43
199	2949,93	1415,96	1179,97	825,98	766,98	589,99	118,00
200	2859,30	1372,46	1143,72	800,60	743,42	571,86	114,37
201	2778,78	1333,81	1111,51	778,06	722,48	555,76	111,15
202	2255,23	1082,51	902,09	631,46	586,36	451,05	90,21
203	2285,43	1097,00	914,17	639,92	594,21	457,09	91,42
204	1993,48	956,87	797,39	558,17	518,30	398,70	79,74
205	2043,80	981,02	817,52	572,26	531,39	408,76	81,75



Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
206	2214,95	1063,18	885,98	620,19	575,89	442,99	88,60
207	1077,28	517,09	430,91	301,64	280,09	215,46	43,09
208	1308,85	628,25	523,54	366,48	340,30	261,77	52,35
209	2476,73	1188,83	990,69	693,48	643,95	495,35	99,07
210	3292,23	1580,27	1316,89	921,82	855,98	658,45	131,69
211	3151,28	1512,61	1260,51	882,36	819,33	630,26	126,05
212	2144,48	1029,35	857,79	600,45	557,56	428,90	85,78
213	1550,48	744,23	620,19	434,13	403,12	310,10	62,02
214	1469,93	705,56	587,97	411,58	382,18	293,99	58,80
215	1127,63	541,26	451,05	315,74	293,18	225,53	45,11
216	1500,13	720,06	600,05	420,04	390,03	300,03	60,01
217	1318,90	633,07	527,56	369,29	342,91	263,78	52,76
218	2003,53	961,69	801,41	560,99	520,92	400,71	80,14
219	2406,25	1155,00	962,50	673,75	625,63	481,25	96,25
220	3070,75	1473,96	1228,30	859,81	798,40	614,15	122,83
221	2718,35	1304,81	1087,34	761,14	706,77	543,67	108,73
222	2939,85	1411,13	1175,94	823,16	764,36	587,97	117,59
223	2869,38	1377,30	1147,75	803,43	746,04	573,88	114,78
224	2506,93	1203,32	1002,77	701,94	651,80	501,39	100,28
225	2456,60	1179,17	982,64	687,85	638,72	491,32	98,26
226	1641,08	787,72	656,43	459,50	426,68	328,22	65,64
227	1973,33	947,20	789,33	552,53	513,06	394,67	78,93
228	1943,13	932,70	777,25	544,08	505,21	388,63	77,73
229	1449,80	695,90	579,92	405,94	376,95	289,96	57,99
230	1520,28	729,73	608,11	425,68	395,27	304,06	60,81
231	986,68	473,60	394,67	276,27	256,54	197,34	39,47

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
232	1349,10	647,57	539,64	377,75	350,77	269,82	53,96
233	1047,08	502,60	418,83	293,18	272,24	209,42	41,88
234	906,13	434,94	362,45	253,72	235,59	181,23	36,25
235	996,73	478,43	398,69	279,08	259,15	199,35	39,87
236	896,05	430,10	358,42	250,89	232,97	179,21	35,84
237	986,68	473,60	394,67	276,27	256,54	197,34	39,47
238	1731,70	831,22	692,68	484,88	450,24	346,34	69,27
239	1963,25	942,36	785,30	549,71	510,45	392,65	78,53
240	1258,50	604,08	503,40	352,38	327,21	251,70	50,34
241	3100,95	1488,46	1240,38	868,27	806,25	620,19	124,04
242	1761,90	845,71	704,76	493,33	458,09	352,38	70,48
243	926,25	444,60	370,50	259,35	240,83	185,25	37,05
244	1288,70	618,58	515,48	360,84	335,06	257,74	51,55
245	906,13	434,94	362,45	253,72	235,59	181,23	36,25
246	986,68	473,60	394,67	276,27	256,54	197,34	39,47
247	1047,08	502,60	418,83	293,18	272,24	209,42	41,88
248	1530,33	734,56	612,13	428,49	397,88	306,07	61,21
249	1701,50	816,72	680,60	476,42	442,39	340,30	68,06
250	1771,98	850,55	708,79	496,15	460,71	354,40	70,88
251	1147,75	550,92	459,10	321,37	298,42	229,55	45,91
252	1751,83	840,88	700,73	490,51	455,47	350,37	70,07
253	2235,10	1072,85	894,04	625,83	581,13	447,02	89,40
254	2436,45	1169,50	974,58	682,21	633,48	487,29	97,46
255	2436,45	1169,50	974,58	682,21	633,48	487,29	97,46
256	2436,45	1169,50	974,58	682,21	633,48	487,29	97,46
257	1318,90	633,07	527,56	369,29	342,91	263,78	52,76

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
258	2456,60	1179,17	982,64	687,85	638,72	491,32	98,26
259	2184,75	1048,68	873,90	611,73	568,04	436,95	87,39
260	2033,73	976,19	813,49	569,44	528,77	406,75	81,35
261	1892,78	908,53	757,11	529,98	492,12	378,56	75,71
262	1298,78	623,41	519,51	363,66	337,68	259,76	51,95
263	1842,45	884,38	736,98	515,89	479,04	368,49	73,70
264	2033,73	976,19	813,49	569,44	528,77	406,75	81,35
265	1580,68	758,72	632,27	442,59	410,98	316,14	63,23
266	1328,98	637,91	531,59	372,11	345,53	265,80	53,16
267	1701,50	816,72	680,60	476,42	442,39	340,30	68,06
268	1631,03	782,89	652,41	456,69	424,07	326,21	65,24
269	956,45	459,10	382,58	267,81	248,68	191,29	38,26
270	986,68	473,60	394,67	276,27	256,54	197,34	39,47
271	2275,38	1092,18	910,15	637,11	591,60	455,08	91,02
272	2053,88	985,86	821,55	575,09	534,01	410,78	82,16
273	2245,18	1077,68	898,07	628,65	583,75	449,04	89,81
274	2174,70	1043,86	869,88	608,92	565,42	434,94	86,99
275	1822,30	874,70	728,92	510,24	473,80	364,46	72,89
276	1731,70	831,22	692,68	484,88	450,24	346,34	69,27
277	1631,03	782,89	652,41	456,69	424,07	326,21	65,24
278	1812,25	869,88	724,90	507,43	471,19	362,45	72,49
279	1973,33	947,20	789,33	552,53	513,06	394,67	78,93
280	1983,40	952,03	793,36	555,35	515,68	396,68	79,34
281	996,73	478,43	398,69	279,08	259,15	199,35	39,87
282	1318,90	633,07	527,56	369,29	342,91	263,78	52,76
283	1328,98	637,91	531,59	372,11	345,53	265,80	53,16

Номер економіко-планувальної 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	інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту
	Кф=2,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
<b>284</b>	2204,90	1058,35	881,96	617,37	573,27	440,98	88,20
<b>285</b>	2456,60	1179,17	982,64	687,85	638,72	491,32	98,26
<b>286</b>	2184,75	1048,68	873,90	611,73	568,04	436,95	87,39
<b>287</b>	2577,40	1237,15	1030,96	721,67	670,12	515,48	103,10
<b>288</b>	2637,83	1266,16	1055,13	738,59	685,83	527,57	105,51
<b>289</b>	2305,58	1106,68	922,23	645,56	599,45	461,12	92,22
<b>290</b>	2315,65	1111,51	926,26	648,38	602,07	463,13	92,63
<b>291</b>	2577,40	1237,15	1030,96	721,67	670,12	515,48	103,10
<b>292</b>	543,68	260,96	217,47	152,23	141,36	108,74	21,75
<b>293</b>	1288,70	618,58	515,48	360,84	335,06	257,74	51,55
<b>294</b>	1560,55	749,06	624,22	436,95	405,74	312,11	62,42
<b>295</b>	1459,85	700,73	583,94	408,76	379,56	291,97	58,39
<b>296</b>	1500,13	720,06	600,05	420,04	390,03	300,03	60,01
<b>297</b>	--	--	402,72	--	--	--	--

**Опис меж економіко-планувальних зон міста Одеси**

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
1	2
1	Вул. Пантелеймонівська – вул. Лейтенанта Шмідта – смуга відводу залізниці – вул. Старосінна – вул. Водопровідна
2	Вул. Старосінна – вул. Водопровідна – пров. 3-й Водопровідний – смуга відводу залізниці – пров. Середньофонтанський
3	Вул. Водопровідна – пров. Високий – вул. Мечникова – вул. Старопортофранківська – вул. Новощипний Ряд – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи його) – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – по території зелених насаджень загального користування – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його)
4	Вул. Преображенська – вул. Велика Арнаутська – вул. Пушкінська – вул. Пантелеймонівська
5	Вул. Преображенська – вул. Старопортофранківська – вул. Мечникова – вул. Прохоровська – вул. Велика Арнаутська
6	Вул. Велика Арнаутська – вул. Старопортофранківська – по межі кварталу багатоповерхової забудови – вул. Асташкіна - вул. Дігтярна – вул. Ніжинська – вул. Тираспольська – вул. Преображенська
7	Вул. Розумовська – вул. Серова – вул. Колонтаївська – вул. Ризовська – вул. Градоначальницька – вул. Старопортофранківська
8	Вул. Градоначальницька – вул. Ризовська – вул. Колонтаївська – вул. Серова – вул. Розумовська – вул. Балківська
9	Вул. Михайла Грушевського – вул. Балківська – вул. Маловського – смуга відводу залізниці
10	Вул. Градоначальницька – вул. Балківська – вул. Скиданівська – узвіз Ольгіївський – вул. Старопортофранківська
11	Вул. Спиридонівська – вул. Асташкіна – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Старопортофранківська – вул. Ольгіївська – вул. Ніжинська
12	Вул. Дворянська – вул. Ніжинська – вул. Ольгіївська – вул. Пастера
13	Узвіз Маринеска – вул. Ольгіївська – вул. Старопортофранківська – узвіз Ольгіївський – вул. Скиданівська – вул. Балківська – смуга відводу залізниці
14	Узвіз Маринеска – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – узвіз Військовий – смуга відводу залізниці

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
15	Узвіз Маринеска – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – узвіз Військовий – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Преображенська – вул. Пастера – вул. Ольгіївська
16	Вул. Пастера – вул. Преображенська – вул. Тираспольська – вул. Ніжинська – вул. Дворянська
17	Вул. Троїцька – вул. Преображенська – вул. Буніна – вул. Пушкінська
18	Вул. Преображенська – по межі кварталів багатоповерхової забудови – узвіз Військовий – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Катерининська – вул. Ланжеронівська – вул. Пушкінська – вул. Буніна
19	Узвіз Військовий – вул. Приморська – узвіз Польський – по межі кварталів багатоповерхової забудови (включаючи їх) – вул. Ланжеронівська – вул. Катерининська – по межі кварталів багатоповерхової забудови
20	По межі судоремонтного комплексу «Україна» (включаючи його) – по межі Одеського морського торговельного порту (не включаючи його) – межа міста
21	Вул. Чорноморського Козацтва – по межі закладу освіти (включаючи його) – по межі Одеського дослідно-експериментального заводу (включаючи його) – по межі Одеського морського торговельного порту (включаючи його) – по межі промислового підприємства (включаючи його) – смуга відводу залізниці
22	Межа міста – по межі Одеського морського торговельного порту (не включаючи його) – по межі земель транспорту (включаючи їх) – смуга відводу залізниці – по межі судоремонтного комплексу «Україна» (не включаючи його)
23	Межа міста – по межі водної станції (не включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по території парку ім. Шевченка – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по межі Одеського морського порту
24	Узвіз Польський – вул. Приморська – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі земель транспорту (не включаючи їх) – по межі Одеського морського порту (не включаючи його) – по межі парку ім. Шевченка – по межі кварталів багатоповерхової забудови
25	Вул. Маразліївська – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Канатна – вул. Буніна – вул. Пушкінська – по межі кварталів багатоповерхової забудови (включаючи їх) – по межі кварталів багатоповерхової забудови
26	Вул. Пушкінська – вул. Велика Арнаутська – вул. Преображенська – вул. Троїцька

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
27	Вул. Водопровідна – по межі закладу освіти (не включаючи його) – по території зелених насаджень загального користування – по межі комунального підприємства (включаючи його) – вул. Новошпінний Рад – вул. Преображенська – вул. Пантелеймонівська
28	Вул. Троїцька – вул. Маразліївська – по межі парку ім. Шевченка (не включаючи його) – вул. Белінського – вул. Велика Арнаутська – вул. Пушкінська
29	Вул. Троїцька – вул. Маразліївська – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Канатна – вул. Буніна – вул. Пушкінська
30	Алея Головна – бульв. Лідерсівський – вул. Успенська – по межі парту ім. Шевченка (включаючи його) – вул. Маразліївська
31	Вул. Маразліївська – по межі парку ім. Шевченка (включаючи його) – алея Головна
32	По межі кварталів багатоповерхової та садибної забудови (не включаючи їх) – по межі санаторію «Лермонтовський» (не включаючи його) – по межі кварталів багатоповерхової забудови (не включаючи їх) – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі території рекреаційного призначення (включаючи її)
33	Пров. Обсерваторний – бульв. Лідерсівський – алея Головна – по межі кварталів багатоповерхової забудови (включаючи їх)
34	Вул. Успенська – бульв. Лідерсівський – пров. Обсерваторний – по межі санаторії «Лермонтовський» (включаючи його) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – вул. Белінського
35	Вул. Пушкінська – вул. Велика Арнаутська – вул. Белінського – бульв. Французький – вул. Пантелеймонівська
36	Вул. Пироговська – смуга відводу залізниці – бульв. Італійський – вул. Лейтенанта Шмідта – вул. Пантелеймонівська – вул. Канатна
37	Вул. Пироговська – вул. Канатна – вул. Пантелеймонівська – бульв. Французький – по межі клінічної лікарні №11 (включаючи її)
38	Бульв. Французький – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по межі санаторію «Лермонтовський» (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі кварталів багатоповерхової забудови
39	Межа міста – по межі яхтклубу (не включаючи його) – по вільній від забудови території – по території пляжу
40	Межа міста – по межі яхтклубу (включаючи його) – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі закладу громадського харчування (не включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі території пляжу

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
41	По межі дитячого клінічного санаторію «Хаджибей» (не включаючи його) – по межі території кіностудії (не включаючи її) – по межі закладу освіти (не включаючи його) – по межі спорткомплексу «Динамо» (не включаючи його) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по вільній від забудови території
42	Бульв. Французький – по межі дитячого клінічного санаторію «Хаджибей» (включаючи його) – по межі території кіностудії (включаючи її) – по межі закладу освіти (включаючи його) – по межі спорткомплексу «Динамо» (включаючи його) – по межі кварталів багатоповерхової забудови – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – просп. Шевченка – просп. Гагаріна
43	Пров. Бісквітний – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – вул. Пироговська – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – просп. Шевченка – просп. Гагаріна – вул. Канатна
44	Дорога Люстдорфська – вул. Артилерійська – вул. Краснова – просп. Гагаріна – вул. Канатна – пров. Бісквітний – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – смуга відводу залізниці
45	Дорога Фонтанська – просп. Гагаріна – вул. Сегедська – вул. Маршала Говорова – вул. Зоопаркова – по межі кварталів багатоповерхової забудови
46	Просп. Гагаріна – просп. Шавченка – пров. Шампанський – вул. Маршала Говорова – вул. Сегедська
47	Просп. Шевченка – по межі будівлі суду (включаючи її) – по межі АП «Завод шампанських вин» (включаючи його) – бульв. Французький – просп. Гагаріна
48	Бульв. Французький – по межі санаторію-профілакторію «Біла акація» (не включаючи його) – по межі вільної від забудови території (не включаючи її) - по межі дитячого клінічного санаторію «Хаджибей» (не включаючи його)
49	По межі території кафе «Глечик» (включаючи її) – по межі вільної від забудови території (включаючи її) – по вільній від забудови території
50	Межа міста – по території пляжу – по вільній від забудови території – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі території пляжу (включаючи її)
51	Бульв. Французький – пров. Кренкеля – по межі санаторію-профілакторію «Біла акація» (включаючи його) – по межі санаторію «Магнолія» (включаючи його) – по межі території будинку прийомів міськвиконкому (включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі санаторію ім. Чкалова (включаючи його)
52	Бульв. Французький – по межі АП «Завод Шампанських вин» (не включаючи його) – по межі будівлі суду (не включаючи її) – просп. Шевченка – вул. Піонерська



Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
53	Просп. Шампанський – просп. Шевченка – вул. Піонерська – вул. Маршала Говорова
54	Вул. Зоопаркова – вул. Маршала Говорова – вул. Піонерська – вул. Генуезька – вул. Черняхівського – дорога Фонтанська – по межі кварталів багатоповерхової забудови
55	Вул. Черняхівського – вул. Генуезька – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – пров. Гвоздиківий – вул. Педагогічна – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – дорога Фонтанська
56	Вул. Генуезька – вул. Піонерська – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі гідрометеорологічного центру (включаючи його) – бульв. Французький – по межі території оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі території міжрейсової бази моряків (включаючи її) – по межі території санаторію «Салют» (включаючи її) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його)
57	По межі території санаторію ім. Чкалова – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – по межі території будинку прийомів міськвиконкому (не включаючи її) – по межі території санаторію «Магнолія» (не включаючи її) – по межі території санаторію-профілакторію «Біла акація» (не включаючи її) – по вільній від забудови території
58	Межа міста – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі території гідрометеорологічного центру Чорного та Азовського морів (не включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – по вільній від забудови території – по території пляжу
59	Вул. Генуезька – по межі території оздоровчого призначення – бульв. Французький – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі території санаторію «Аркадія» (включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі території адміністративного призначення (включаючи її) – по межі території кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території турбази «Одеса» (включаючи її)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
60	Дорога Фонтанська – по межа кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – пров. Гвоздиківий – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по межі території зелених насаджень загального користування – вул. Генуезька – вул. Посмітного
61	Вул. Посмітного – дорога Фонтанська – вул. Каманіна – вул. Генуезька
62	Вул. Каманіна – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Новоберегова – по території зелених насаджень загального користування – вул. Літературна
63	Межа міста – по вільній від забудови території - по межі території санаторію «Аркадія» (включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі території адміністративного призначення (включаючи її) – по межі території кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території турбази «Одеса» (включаючи її) – вул. Генуезька – вул. Каманіна – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення
64	Вул. Новоберегова – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення – межа міста – по межі території пляжу ( не включаючи її) – по вільній від забудови території
65	Пров. Ванний – дорога Фонтанська – вул. Червоних Зір – дорога Фонтанська – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – вул. Літературна – по території зелених насаджень загального користування – вул. Новоберегова – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Червоних Зір – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (не включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її)
66	Межа міста – по території пляжу – по вільній від забудови території – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі центру відпочинку «Тропікал» (включаючи її) – по межі території реабілітаційного центру «Інто-Сана» (включаючи її) – вул. Червоних Зір – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по вільній від забудови території - по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її)
67	Дорога Фонтанська – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по межі території ДБК «Чорноморець» (не включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по території пляжу – межа міста – по території пляжу – по території рекреаційно-оздоровчого призначення

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
68	Пров. Академічний – по території кварталу садибної забудови – вул. Купріна – вул. Баштанна – дорога Фонтанська – пров. Ванний – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території ДБК «Чорноморець» (включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Костанді
69	Вул. Окружна – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – вул. Китобійна – по межі кварталів садибної забудови – вул. Дмитрія Донського – вул. Чубаївська – вул. Толбухіна – дорога Фонтанська – вул. Баштанна
70	Вул. Чубаївська – дорога Фонтанська – вул. Червоних Зір – дорога Фонтанська – вул. Толбухіна
71	Дорога Фонтанська – вул. Чубаївська – вул. Бригадна – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його)
72	Вул. Бригадна – вул. Контр-адмірала Луніна – просп. Адміральський – вул. Краснова – вул. Генерала Швигіна – по межі території комунальної власності (включаючи її) - дорога Фонтанська – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його)
73	Вул. Академіка Філатова – вул. Космонавтів – просп. Адміральський – вул. Контр-адмірала Луніна – вул. Павла Шклярука – вул. Толбухіна – площа Толбухіна
74	Вул. Павла Шклярука – вул. Бригадна – по межі кварталів садибної забудови – вул. Жаботинського – вул. Толбухіна
75	Вул. Жаботинського – по межі кварталів садибної забудови – вул. Неделіна – по межі кварталів садибної забудови – вул. Бригадна – вул. Чубаївська – вул. Дмитрія Донського – вул. Ромашкова
76	Вул. Генерала Петрова – вул. Космонавтів – вул. Академіка Філатова – дорога Люстдорфська – вул. Космонавта Комарова
77	Вул. 1-а Лінія – дорога Люстдорфська – площа Толбухіна – вул. Толбухіна – вул. Жаботинського
78	Дорога Люстдорфська – вул. 1-а Лінія – вул. Жаботинського – вул. Ромашкова – вул. Дмитрія Донського – по межі території кладовища (включаючи його)– вул. Китобійна
79	Вул. Костанді – дорога Люстдорфська – вул. Китобійна – по межі кварталів садибної забудови – вул. Чернігівська – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – вул. Шишкіна – по межі кварталів садибної забудови
80	Вул. Костанді – по межі кварталів садибної забудови – вул. Шишкіна – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Чернігівська – по межі кварталів садибної забудови – вул. Китобійна – по межі території ДБК «Відпочинок Трудящих» (не включаючи її) – вул. Окружна – вул. Баштанна – вул. Купріна – по території кварталі садибної забудови – пров. Академічний
81	Вул. Львівська – вул. Ялинкова – вул. Костанді – дорога Фонтанська

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
82	Дорога Фонтанська – по території рекреаційно-оздоровчого призначення – по території пляжу – межі міста – по території пляжу – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по межі території санаторію «Сонячний» - по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його)
83	Дорога Фонтанська – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території санаторію «Сонячний (включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території санаторію ім. Горького (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території санаторію ім. Горького (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його)
84	Вул. Львівська – дорога Фонтанська – по межі дитячого оздоровчого табору ім. Гагаріна (включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Абрикосова – по межі кварталів садибної забудови – вул. Довга
85	Вул. Довга – вул. Рибальська – вул. Академіка Вільямса – дорога Люстдорфська – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх)
86	Вул. Львівська – вул. Ялинкова – вул. Костанді – дорога Люстдорфська – вул. Довга
87	Вул. Люстдорфська – просп. Академіка Глушка – вул. Академіка Корольова – вул. Левітана
88	Вул. Академіка Корольова – пров. Безіменний – дорога Люстдорфська – вул. Левітана
89	Дорога Люстдорфська – пров. Безіменний – вул. 25-ї Чапаєвської дивізії – вул. Космонавта Комарова
90	Вул. Академіка Корольова – вул. Левітана – по межі кварталів багатоповерхової забудови – просп. Маршала Жукова - вул. 25-ї Чапаєвської дивізії
91	Вул. 25-ї Чапаєвської дивізії - просп. Маршала Жуковського – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі кварталу багатоповерхової власності (не включаючи його) – по межі аеродрому «Шкільний» (не включаючи його) – по межі торговельного центру (включаючи його) – по межі тролейбусного депо (включаючи його) – по межі підприємства КП «Міськзелестрест» (включаючи його)
92	Вул. 25-ї Чапаєвської дивізії - по межі аеродрому «Шкільний» (не включаючи його) – по межі торговельного центру (не включаючи його) – по межі тролейбусного депо (не включаючи його) – по межі підприємства КП «Міськзелестрест» (не включаючи його)

Номер економіко-планувальні зони	<b>Межі економіко-планувальної зони</b>
<b>93</b>	Вул. Радісна – вул. Генерала Петрова – вул. Іцхака Рабіна – вул. 25-ї Чапаєвської дивізії – по межі території комунальної власності – по межі аеродрому «Шкільний» (не включаючи його) – по межі гаражного кооперативу (включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі гаражного кооперативу (включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі міжнародного аеропорту «Одеса» (не включаючи його) – по межі гаражного кооперативу (включаючи його)
<b>94</b>	По межі аеродрому «Шкільний» (включаючи його) – по межі території комунальної власності
<b>95</b>	Вул. Левітана – по межі воїнської частини (включаючи її) – по межі авіаремонтного заводу «Одесавіаремсервіс» (включаючи його) - по межі аеродрому «Шкільний» (не включаючи його) – по межі гаражних кооперативів (включаючи їх) – межа міста – по межі воїнської частини (включаючи її)
<b>96</b>	Просп. Маршала Жукова – по території зелених насаджень загального користування – по межі аеродрому «Шкільний» (не включаючи його) – по межі авіаремонтного заводу «Одесавіаремсервіс» (не включаючи його) – по межі військової частини (не включаючи її) – по території багатоповерхової забудови – по території зелених насаджень загального користування
<b>97</b>	Просп. Академіка Глушка – межа міста – просп. Маршала Жукова – Вул. Левітана – вул. Академіка Корольова
<b>98</b>	Межа міста – по межі гаражного кооперативу (включаючи його) – просп. Академіка Глушка
<b>99</b>	Просп. Академіка Глушка – по межі гаражного кооперативу (не включаючи його) – межа міста – вул. Ільфа і Петрова
<b>100</b>	Просп. Академіка Глушка – вул. Ільфа і Петрова – вул. Академіка Вільямса – вул. Академіка Корольова
<b>101</b>	Просп. Академіка Глушка – вул. Академіка Корольова – вул. Академіка Вільямса – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – дорога Люстдорфська
<b>102</b>	Вул. Академіка Вільямса – межа міста – вул. Архітекторська – вул. Академіка Корольова
<b>103</b>	Вул. Академіка Вільямса – вул. Академіка Корольова – по межі кварталі садибної забудови (включаючи його) – дорога Люстдорфська
<b>104</b>	Вул. Довга – по межі кварталу садибної забудови – вул. Дача Ковалевського – вул. Академіка Вільямса – вул. Рибальська

Номер економіко-планувальні зони	<b>Межі економіко-планувальної зони</b>
<b>105</b>	Вул. Довга – по межі кварталів садибної забудови – вул. Золотий Берег – по межі державного будівельного кооперативу «1 Травня» (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі кварталів садибної та багатоповерхової забудови – дорога Фонтанська – по межі державного будівельного кооперативу та дитячого оздоровчого табору ім. Гагаріна (не включаючи їх) – по межі кварталів садибної забудови – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови
<b>106</b>	Вул. Дача Ковалевського – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – пров. Маячний – по межі бази відпочинку «Ізюм» (включаючи її) – по межі території лікарні (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі території оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі санаторію «Одеський» (включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови
<b>107</b>	Межа міста – по території пляжу – по межі території спеціального призначення (не включаючи її) – по межі бази відпочинку «Ізюм» (не включаючи її) – по межі території лікарні (не включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі території оздоровчого призначення (не включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по межі санаторію «Одеський» (не включаючи його) – по території пляжу
<b>108</b>	Межа міста – вул. Набережна – вул. Ветрова – по межі території рекреаційно – оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі бази відпочинку «Бузковий гай» (не включаючи її) – по межі території спеціального призначення (не включаючи її) – по території пляжу
<b>109</b>	Вул. Дача Ковалевського – по межі санаторію «Зелена гірка» (включаючи його) – по межі бази відпочинку «Бузковий гай» (включаючи її) – по межі території спеціального призначення (включаючи її) – пров. Маячний – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його)
<b>110</b>	Вул. Академіка Вільямса – вул. Марії Демченко – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по території зелених насаджень загального користування – по межі Меморіалу 411-ї батареї (не включаючи його) – вул. Дача Ковалевського
<b>111</b>	Вул. Академіка Вільямса – дорога Люстдорфська – по межі санаторію «Зелена гірка» (включаючи його) – вул. Вавілова – вул. Аграрна – по межі кварталів садибної забудови – вул. Марії Демченко
<b>112</b>	Вул. Марії Демченко – по межі кварталів садибної забудови – вул. Аграрна – по межі санаторію «Зелена гірка» (не включаючи його) – дорога Люстдорфська – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Архітекторська – межа міста

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
113	вул. Марії Демченко – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по території зелених насаджень загального користування – по межі Меморіалу 411-ї батареї (включаючи його)
114	Вул. Ветрова – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Дача Ковалевського – по межі санаторію «Зелена гірка» (не включаючи його) – біля межі оздоровчої бази «Антарктика» та дитячого оздоровчо-спортивного комплексу «Вікторія»
115	Межа міста – по території пляжу – по межі рекреаційно-оздоровчого призначення (не включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по межі бази відпочинку «Творчості письменників» (не включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – вул. Ветрова – вул. Набережна – по території пляжу
116	Вул. Дача Ковалевського – по межі спортивного комплексу «Буревісник» (включаючи його) – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі бази відпочинку Творчості письменників (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови
117	Межа міста – по межі території пляжу (не включаючи його) – по території державного будівельного кооперативу – по межі спортивно-оздоровчого комплексу «Буревісник» (не включаючи його) – по межі рекреаційно-оздоровчого призначення (не включаючи її) – по території державного будівельного кооперативу – по території пляжу
118	Межа міста – по межі території пляжу (не включаючи його) – по території державного будівельного кооперативу – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі військової частини (не включаючи її) – по території державного будівельного кооперативу – по межі території пляжу (включаючи його)
119	Вул. Карла Лібкхнехта – по межі кварталів садибної забудови – по межі військової частини (включаючи її)
120	Межа міста – по межі території південних очисних споруд (включаючи їх)
121	Межа міста – просп. Свободи – вул. Карла Лібкхнехта
122	Вул. Тельмана – межа міста – по межі кварталів садибної забудови – по вільній від забудови території – по межі території державного будівельного кооперативу (не включаючи його)
123	Межа міста – по межі території державних будівельних кооперативів – по межі території пляжу (включаючи її)
124	Просп. Свободи – вул. Карла Лібкхнехта – вул. Тельмана – по межі території державних будівельних кооперативів (не включаючи їх) – по межі території пляжу (не включаючи її)
125	Вул. Зої Космодем'янської – просп. Свободи – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (не включаючи її) – по межі спортивно-оздоровчого комплексу «Дружба» (не включаючи його) – по межі лікувально-оздоровчого комплексу ВАТ «Дружба»

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
126	Просп. Свободи – межа міста – межа кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Зої Космодем'янської
127	Вул. Зої Космодем'янської – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – межа міста – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі спортивно-оздоровчого комплексу «Дружба» та лікувально-оздоровчого комплексу ВАТ «Електрон» (включаючи їх)
128	Дорога Овідіопольська – по межі міжнародного аеропорту «Одеса» (включаючи його) – по межі території гаражного кооперативу (не включаючи його) – по межі території парку «Космонавтів» (не включаючи його) – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – по межі міжнародного аеропорту «Одеса» (включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі території гаражного кооперативу (не включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі території гаражного кооперативу (не включаючи його) – по межі території аеродрому «Шкільний» (не включаючи її) – по межі території гаражних кооперативів (не включаючи їх) – межа міста – по межі міжнародного аеропорту «Одеса» (включаючи його)
129	Дорога Овідіопольська – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі території комунальної власності (включаючи її) – смуга відводу залізниці – межа міста
130	Межа міста – смуга відводу залізниці
131	Вул. Космонавтів – вул. Генерала Петрова – вул. Космонавта Комарова – вул. 25-ї Чапаєвської дивізії
132	Вул. 25-ї Чапаєвської дивізії – вул. Рабіна Іцхака – вул. Генерала Петрова – вул. Космонавтів
133	Вул. Іцхака Рабіна – площа Незалежності – вул. Радісна – вул. Генерала Петрова
134	Вул. Академіка Філатова – площа Незалежності – вул. Іцхака Рабіна – вул. Генерала Петрова – вул. Гайдара
135	Вул. Академіка Філатова – вул. Космонавтів – вул. Генерала Петрова – вул. Гайдара
136	Вул. Маршала Малиновського – вул. Гайдара – вул. Академіка Філатова – вул. Космонавтів
137	Вул. Маршала Малиновського – вул. Глиняна – вул. Багрицького – пров. Квітковий – вул. Бреуса – дорога Люстдорфська – вул. Космонавтів
138	Дорога Люстдорфська – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – вул. Краснова – просп. Адміральський
139	Вул. Генерала Швигіна – вул. Краснова – дорога Фонтанська – по межі території комунальної власності (включаючи її)
140	Дорога Люстдорфська – вул. Бреуса – вул. Авіаційна – смуга відводу залізниці



Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
141	Вул. Авіаційна – вул. Бреуса – смуга відводу залізниці
142	Дорога Люстдорфська – вул. Артилерійська – вул. Краснова – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її)
143	По межі ВАТ «Краян» між смугою відводу залізниці (включаючи його)
144	Вул. Корнюшина – смуга відводу залізниці – вул. Бреуса – вул. Рекордна – вул. Маршала Малиновського
145	Вул. Гайдара – вул. Академіка Філатова – вул. Рекордна – вул. Маршала Малиновського
146	Вул. Бреуса – вул. Рекордна – вул. Маршала Малиновського – вул. Кибальчича – вул. Багрицького – пров. Квітковий
147	Вул. Радісна – площа Незалежності – вул. Рекордна – вул. Маршала Малиновського – вул. Туристична
148	Вул. Радісна – по межі території гаражного кооперативу (не включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – вул. Гастелло – вул. Щорса – вул. Туристична
149	Вул. Гастелло – вул. Щорса – вул. Туристична – вул. Маршала Малиновського – вул. Корнюшина – смуга відводу залізниці
150	Дорога Овідіопольська – по межі території міжнародного аеропорту «Одеса» (не включаючи її) – по межі території гаражного кооперативу включаючи її) – по межі території парку Космонавтів (включаючи її) – вул. Гастелло – по межі території комунальної власності – по межі території спеціального призначення (не включаючи її) – по межі території комунальної власності (включаючи її)
151	Дорога Овідіопольська – по території зелених насаджень загального користування – по межі гаражних кооперативів – вул. Гастелло – смуга відводу залізниці
152	Вул. Академіка Гаркавого – по межі закладу освіти (включаючи його) – по межі Екологічного університету (включаючи його) – дорога Овідіопольська – смуга відводу залізниці
153	Дорога Овідіопольська – по межі Екологічного університету (не включаючи його) – по межі закладу освіти (не включаючи його) – смуга відводу залізниці – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – по межі території комунальної власності (не включаючи її)
154	Межа міста – смуга відводу залізниці – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його)
155	Вул. Клинова – межа міста – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – по межі території комунальної власності (включаючи її) – смуга відводу залізниці
156	Вул. Овідіопольська – смуга відводу залізниці

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
157	Вул. Літакова – вул. Просьолкова – смуга відводу залізниці – вул. Овідіопольська – по межі кладовища (включаючи його) – вул. Кустанайська
158	Вул. Академіка Гаркавого – смуга відводу залізниці
159	Вул. Літакова – смуга відводу залізниці – вул. Просьолкова
160	Шосе Дальницьке – вул. Просьолкова – вул. Літакова – вул. Кустанайська – по межі кладовища (не включаючи його) – вул. Прирейкова – смуга відводу залізниці
161	Пров. 2-й Моторний – вул. Моторна – вул. Тракторна – шосе Дальницьке – смуга відводу залізниці
162	Шосе Дальницьке – смуга відводу залізниці – вул. Літакова – вул. Просьолкова
163	Вул. Улітіна – вул. Клинова – смуга відводу залізниці
164	Вул. Крайня – вул. Бородінська – вул. Учнівська – вул. Сосюра – по території кварталу садибної забудови – межа міста
165	Вул. Магістральна – межа міста – по кварталі садибної забудови – вул. Сосюри – вул. Учнівська
166	Вул. Учнівська – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – межа міста – вул. Магістральна
167	Вул. Учнівська – вул. Бородінська – вул. Крайня – смуга відводу залізниці – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – шосе Тираспольське – вул. Горизонтальна – по межі кварталів садибної забудови
168	Пров. 3-й Моторний – пров. 2-й Моторний – вул. Моторна – вул. Тракторна – смуга відводу залізниці
169	Шосе Тираспольське – по межі кварталів садибної забудови – вул. Горизонтальна
170	Вул. Учнівська – вул. Макова – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по території зелених насаджень загального користування – шосе Тираспольське – межа міста – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх)
171	Шосе Тираспольське – смуга відводу залізниці – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її)
172	Вул. Промислова – по межі кварталів садибної забудови – по межі ТОВ «Міськдормагістраль» (не включаючи його) – по межі ВАТ «Сілікат» (не включаючи його) – по межі овочевої бази (включаючи її) – по території зелених насаджень загального користування – межа міста – смуга відводу залізниці – по межі території спеціального призначення (не включаючи її)
173	Вул. Промислова – по межі території спеціального призначення (включаючи її) – смуга відводу залізниці – по межі складських території (не включаючи їх) – по межі ТОВ «Агролінія» (не включаючи його) – по межі території спеціального призначення (включаючи її)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
174	Вул. Промислова – по межі ТОВ «Нептун» (не включаючи його) – по межі ПП «Техноспілка» (не включаючи його) – по межі ремонтно-механічного заводу (не включаючи його) – по межі ВАТ «Шиноремонтний завод» (не включаючи його) – по межі ремонтно-будівельного заводу (не включаючи його) – біля обласного управління «Облавтодор» (не включаючи його) – біля території комунальної власності – шосе Ленінградське – по території зелених насаджень загального користування – по межі овочевої бази (не включаючи її) – по межі ВАТ «Сілікат» (включаючи його) – по межі ТОВ «Міськдормагістраль» (включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови – вул. Промислова – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх)
175	Вул. Промислова – по межі ТОВ «Агролінія» (включаючи його) – по території спеціального призначення (не включаючи її) – смуга відводу залізниці – по межі кварталу «Південьбуд» (включаючи його) – по межі ВАТ «Чорноморгідрозалізобетон» (включаючи його) – по межі ДП «Інвестжитло» (включаючи його)
176	Вул. Промислова – по межі ДП «Інвестжитло» (не включаючи його) – по межі ВАТ «Чорноморгідрозалізобетон» (не включаючи його) – по межі заводу «Одеспромбуд» (включаючи його) – смуга відводу залізниці – по межі заводу будматеріалів (не включаючи його) – по межі промислових підприємств – вул. Братів Поджіо
177	Вул. Танкістів – вул. Боженко – смуга відводу залізниці
178	Вул. Боженко – вул. Танкістів – смуга відводу залізниці
179	Вул. Скляна – вул. Хімічна – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – по межі промислових підприємств – по межі заводу будівельних матеріалів (включаючи його)
180	Вул. Пестеля – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Братів Поджіо – вул. Михайла Грушевського
181	Вул. Братів Поджіо – вул. Промислова – по межі ТОВ «Нептун» (включаючи його) – по межі ПП «Техноспілка» (включаючи його) – по межі ремонтно-механічного заводу (включаючи його) – по межі ВАТ «Шиноремонтний завод» (включаючи його) – біля обласного управління «Облавтодор» – біля території комунальної власності – шосе Ленінградське – вул. Михайла Грушевського
182	Вул. Скляна – смуга відводу залізниці – вул. Михайла Грушевського – вул. Самодіяльності – вул. Хімічна
183	Вул. Дальницька – вул. Бугаєвська – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі кварталів садибної забудови – смуг відводу залізниці

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
184	Вул. Василя Стуса – вул. Мельницька – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі фабрики «Одеська хімчистка» (включаючи її) – вул. Дальницька
185	Вул. Дальницька – смуга відводу залізниці – вул. Мельницька – вул. Василя Стуса
186	Вул. Мельницька – вул. Василя Стуса – вул. Строганова – вул. Акордна – вул. Желябова – вул. Онезька – смуга відводу залізниці
187	Вул. Балківська – вул. Мельницька – площа Олексіївська – вул. Генерала Цвєтаєва – пров. Вокзальний – смуга відводу залізниці
188	Вул. Генерала Цвєтаєва – пров. Високий – пров. 3-й Водопровідний – смуга відводу залізниці – пров. Вокзальний
189	Площа Олексіївська – вул. Болгарська – пров. Високий – вул. Генерала Цвєтаєва
190	Вул. Болгарська – вул. Мечникова – пров. Високий
191	Вул. М'ясоєдовська – вул. Комітетська – вул. Розумовська – вул. Прохоровська – вул. Мечникова – вул. Богдана Хмельницького – вул. Мечникова – вул. Болгарська
192	Вул. Запорізька – вул. Богдана Хмельницького – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Комітетська – вул. М'ясоєдовська – вул. Болгарська
193	Площа Олексіївська – вул. Степова – вул. Комітетська – по межі кварталів багатоповерхової забудови – вул. Богдана Хмельницького – вул. Запорізька – вул. Болгарська
194	Вул. Мельницька – вул. Балківська – вул. Дальницька – вул. Степова
195	Вул. Балківська – вул. Мельницька – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі салону «Автомоторс» (включаючи його) – по межі ВАТ «Кінап» та ТОВ «Паритет» (включаючи їх) – по межі автобази №1 (включаючи її) – по межі хімічної бази «Світ» (включаючи її) – вул. Дальницька
196	Вул. Василя Стуса – вул. Мельницька – вул. Балківська – смуга відводу залізниці – вул. Онезька – вул. Желябова – вул. Акордна – вул. Строганова
197	Вул. Дальницька – вул. Балківська – вул. Бабеля – площа Михайлівська – вул. Непряма – вул. Степова
198	Вул. Непряма – вул. Розумовська – вул. Комітетська
199	Вул. Бабеля – вул. Балківська – вул. Розумовська – вул. Непряма – площа Михайлівська
200	Вул. Бабеля – вул. Бугаївська – вул. Середня – вул. Балківська
201	Вул. Середня – вул. Бугаївська – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – смуга відводу залізниці – вул. Михайла Грушевського – вул. Розумовська – вул. Балківська

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
202	Вул. Академіка Воробйова – вул. Михайла Грушевського – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по території зелених насаджень загального користування – вул. Сергія Ядова
203	Вул. Михайла Грушевського – вул. Академіка Воробйова – по межі скверу ім. Старостіна (включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови – вул. Маловського – смуга відводу залізниці
204	Шосе Ленінградське – по межі меблевої фабрики (включаючи її) – по межі промислової зони (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови – вул. Агрономічна – пров. Оранжерейний – по межі кварталів садибної забудови – межа міста – по межі кварталів садибної забудови – вул. Хутірська
205	Вул. Хутірська – вул. Кругова – пров. Радянський – вул. Нежданової – вул. Агрономічна – вул. Проценко – вул. Сергія Ядова – по території скверу ім. Грушевського – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – вул. Михайла Грушевського
206	Вул. Сергія Ядова – вул. Проценко – вул. Агрономічна – вул. Нежданової – по межі кладовища (не включаючи його) – вул. Академіка Воробйова
207	Вул. Агрономічна – межа міста – по межі кварталів садибної забудови – пров. Оранжерейний
208	Шосе Ленінградське – межа міста – вул. Агрономічна – по межі кварталів садибної забудови – по межі промислової забудови (не включаючи її) – по межі меблевої фабрики (не включаючи її)
209	Вул. Маловського – по межі кварталів садибної забудови – по межі скверу ім. Старостіна (не включаючи його) – вул. Академіка Воробйова – вул. Червонословідська – смуга відводу залізниці
210	Вул. Маловського – смуга відводу залізниці – вул. Червонословідська – вул. Балківська
211	Вул. Червонословідська – смуга відводу залізниці – вул. Балківська
212	Вул. Червонословідська – вул. Академіка Воробйова – вул. Кладовищенська – поміж кварталів садибної забудови – пров. 3-й Вапняний – вул. Вапняна – смуга відводу залізниці
213	Вул. Кладовищенська – по межі кладовища (включаючи його) – вул. Нежданової – по межі кладовища (включаючи його) – вул. Професора Коровицького – вул. Генерала Гудовича – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Озерна – вул. Літня – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – пров. 3-й Вапняний – поміж кварталів садибної забудови
214	Вул. Кругова – вул. Хутірська – вул. Степова – вул. Академіка Панкратової – пров. Хутірський – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Генерала Гудовича – вул. Професора Коровицької – по межі кладовища (не включаючи його) – вул. Нежданової – пров. Радянський

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
215	Вул. Степова – по межі кварталів садибної забудови – межа міста – по межі закладу освіти (включаючи його) – по межі гаражного кооперативу (включаючи його) – по межі гаражного кооперативу (включаючи його) – по межі території звалища (не включаючи її) – вул. Академіка Панкратової
216	Вул. Шкодова гора – по межі території звалища (включаючи її) – по межі гаражного кооперативу (не включаючи його) – по межі закладу освіти (не включаючи його) – межа міста – по межі ТОВ «Цемент» (включаючи його)
217	Вул. Вапняна – по території зелених насаджень загального користування – по межі кварталів садибної забудови – вул. Озерна – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі території звалища (не включаючи його)
218	Вул. Вапняна – пров. 3-й Вапняний – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – вул. Літня – по території зелених насаджень загального користування
219	Вул. Вапняна – по межі ЗАТ «Стальметиз» (включаючи його) – смуга відводу залізниці
220	Вул. Чорноморського Козацтва – смуг відводу залізниці – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – вул. Андрієвського – вул. Церковна
221	Вул. Отамана Чепіги – вул. Церковна – вул. Андрієвського – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – смуга відводу залізниці – по межі ЗАТ «Одеський складальний завод» (включаючи його)
222	Вул. Миколи Плигуна – по межі Одеського морського торговельного порту (не включаючи його) – по межі Одеського дослідно-експериментального заводу (не включаючи його) – по межі закладу освіти (не включаючи його) – вул. Церковна – вул. Отамана Чепіги
223	Вул. Миколи Плигуна – по межі ЗАТ «Одеський складальний завод» (не включаючи його) – смуга відводу залізниці – по межі складський територій (включаючи їх) – по межі кварталів багатоповерхової забудови (включаючи їх) – вул. Чорноморського Козацтва – по території зелених насаджень загального користування – по межі ЗАТ «Одеська цукрова компанія» (включаючи її) – по межі Одеського морського торговельного порту (не включаючи його)
224	Межа міста – по межі Одеського морського торговельного порту (включаючи його) – по межі ВАТ «Ексімнафтопродукт» (включаючи його) – по межі підприємства «Чорноморзалізобетонбуд» (включаючи його)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
225	Пров. 1-й Солонцюватий – по межі ПАТ «Одессільмаш» (не включаючи його) – по межі підприємства «Чорноморзалізобетонбуд» (не включаючи його) – по межі ВАТ «Ексімнафтопродукт» (не включаючи його) – по межі ЗАТ «Одеська цукрова компанія» (не включаючи його) – по території зелених насаджень загального користування – вул. Чорноморського Козацтва – по межі кварталів багатопверхової забудови (не включаючи їх) – по межі підприємства «Одесметалозбут» (не включаючи його) – смуга відводу залізниці
226	Смуга відводу залізниці – по межі ЗАТ «Стальметиз» (не включаючи його) – по межі ПАТ «Одеснафтопродукт» (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі промислового підприємства (включаючи його) – по межі перевалочної бази лакофарбного заводу «Карго-транс-груп» (не включаючи її) – по межі демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (не включаючи її) – по межі полів фільтрації (включаючи їх) – по межі ЗАТ «Синтез-Ойл» (не включаючи його)
227	Вул. Вапняна – по межі автомобільної стоянки (включаючи її) – біля межі ПАТ «Одеснафтопродукт» (включаючи його) – по межі ПАТ «Одеснафтопродукт» (включаючи його)
228	Вул. Вапняна – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – біля межі демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (не включаючи її) по межі промислового підприємства (не включаючи його) – біля межі ПАТ «Одеснафтопродукт» (не включаючи його) – по межі автомобільної стоянки (не включаючи її)
229	Вул. Вапняна – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі кварталів садибної забудови – дорога Хаджибейська – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх)
230	Вул. Вапняна – вул. Шкодова гора – біля межі ТОВ «Стікон» (не включаючи його) – по межі ВАТ «Лукойл-Одеський НПЗ» (включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх)
231	Межа міста – по межі ВАТ «Лукойл-Одеський НПЗ» (не включаючи його) – по межі ТОВ «Цемент» (не включаючи його)
232	Дорога Хаджибейська – по межі кварталів садибної забудови – по межі ВАТ «Лукойл-Одеський НПЗ» (не включаючи його) – межа міста – вул. Льва Смиренка – по межі кварталів садибної забудови – по межі станції біологічної очистки (включаючи її) – по території полів фільтрації
233	Межа міста – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – біля межі дитячого клінічного санаторію «Хаджибей» (включаючи його)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
234	Вул. Республіканська – по межі кварталів садибної забудови – межа міста – біля межі дитячого клінічного санаторію «Хаджибей» (не включаючи його) – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – межа міста – по території полів фільтрації – дорога Хаджибейська
235	Вул. Льва Смиренка – межа міста – по межі кварталів садибної забудови – вул. Республіканська – дорога Хаджибейська – по межі кварталів садибної забудови
236	Дорога Балтська – по території полів фільтрації – межа міста
237	По межі станції біологічної очистки (не включаючи її) – по території полів фільтрації
238	Дорога Хаджибейська – по межі полів фільтрації (не включаючи їх) – по межі полів території північних очисних споруд (не включаючи їх) – по межі демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (включаючи її) – по межі перевалочної бази лакофарбного заводу «Карго-транс-груп» (включаючи її) – по межі демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (включаючи її)
239	Смуга відводу залізниці – по межі ЗАТ «Синтез-Ойл» (включаючи його) – по межі тепличного господарства (включаючи його) – по межі полів фільтрації (не включаючи їх) – по території зелених насаджень загального користування
240	Дорога Хаджибейська – по межі демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (не включаючи її) – по межі території полів фільтрації (включаючи її) – по території полів фільтрації
241	По межі смуга відводу залізниці (включаючи територію ВАТ «Одеський каравай»)
242	Дорога Балтська – по межі кварталів садибної забудови – смуга відводу залізниці – по території зелених насаджень загального користування – по межі полів фільтрації (включаючи їх) – по межі ТОВ «Укрлоудсистем» (включаючи його) – по території полів фільтрації - по межі кварталу садибної забудови (включаючи його)
243	Пров. 7-й Чапаївський – по межі полів фільтрації (включаючи їх)- по території полів фільтрації – по межі ТОВ «Укрлоудсистем» (не включаючи його) – по території полів фільтрації – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх)
244	Дорога Балтська – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови – вул. 8-го Березня
245	Дорога Балтська – межа міста – по межі державного будівельного кооперативу (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови – узвіз 8-го Березня – пров. 7-й 8-го Березня – по межі лінолеумного заводу «Більшовик» (не включаючи його) – вул. 8-го Березня
246	Межа міста – по межі державного будівельного кооперативу (включаючи його)



Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
247	Вул. 8-го Березня – по межі кварталів садибної забудови – пров. 7-й 8-го Березня – узвіз 8-шого Березня – по межі кварталів садибної забудови – по межі державного будівельного кооперативу (не включаючи його) – по межі промислової зони (включаючи її)
248	Вул. 8-го Березня – по межі кварталів садибної забудови – по межі лінолеумного заводу «Більшовик» (не включаючи його) – дорога Балтська – вул. Професора Каришковського – вул. 7-а Пересипська – по межі кварталів садибної забудови – пров. 8-й Чорноморський
249	Дорога Балтська – по межі складу нафтородуктів (не включаючи його) – по межі ВАТ «Цветмет» (включаючи його) – вул. Професора Каришковського – вул. 7-а Пересипська – по межі кварталів садибної забудови – смуга відводу залізниці – по межі території підприємства «Укрсбудмедпром» (не включаючи його)
250	Пров. 8-й Чорноморський – вул. 8-го Березня – по межі промислової зони (не включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – смуга відводу залізниці – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх)
251	Межа міста – по вільній від забудови території – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по вільній від забудови території – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі промислової зони (не включаючи її) – по межі державного будівельного кооперативу (не включаючи його)
252	Пров. 1-й Локомотивний – по межі кварталів садибної забудови – смуга відводу залізниці – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його) – вул. Лиманна – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі кварталів садибної забудови – вул. Лиманна
253	Дорога Миколаївська – по межі ПАТ та ЗАТ «Одескабель» (включаючи їх) – дорога Миколаївська – по межі освітнього закладу (не включаючи його) – по межі кварталів садибної забудови – смуга відводу залізниці – по межі кварталів садибної забудови – вул. Цимлянська – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – вул. Лузанівська – по межі заводу «Продмаш» (не включаючи його)
254	Дорога Миколаївська – по межі ВАТ «Одеський експериментальний ремонтно-механічний завод» (включаючи його) – пров. 1-й Ключовий – по межі ТОВ «Древопласт» (включаючи його) – по межі автобази (включаючи її) – смуга відводу залізниці – вул. Лиманна – по межі кварталі садибної забудови – по межі освітнього закладу (включаючи його)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
255	Вул. Чорноморського козацтва – вул. 7-а Пересипська – смуга відводу залізниці – по межі автобази (не включаючи її) – по межі ТОВ «Деревопласт» (включаючи його) – по межі ВАТ «Агромонт» (включаючи його) – по межі ЗАТ «Одеська метизна компанія» (включаючи його) – по межі ВАТ «Увотекс» (включаючи його) – по межі ВАТ «Одеський завод гумово-технічних виробів» (включаючи його) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його)
256	Вул. Чорноморського козацтва – по межі закладу освіти (включаючи його) – вул. Отамана Головатого – смуга відводу залізниці – вул. 7-а Пересипська – вул. Чорноморського козацтва – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі промислової зони (включаючи її) – по межі території комунальної власності (включаючи її) – по межі промислової зони (включаючи її) – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – по межі території комунальної власності (включаючи її)
257	По межі території демпферної контейнерної площадки «Сухий порт» (не включаючи її) – по межі території ЗАТ «Синтез-Ойл» (не включаючи її) – по межі території теплиць Горзелентресту (не включаючи її) – по межі території ТОВ «Укрлоудсистем» (не включаючи її) – по межі території полів фільтрації – по межі території північних очисних споруд (включаючи її)
258	Вул. Чорноморського Козацтва – пров. 1-й Солонцюватий – смуга відводу залізниці – по межі ВАТ «Тара» (не включаючи його)
259	Вул. Чорноморського Козацтва – по межі території ВАТ «Тара» (включаючи її) – смуга відводу залізниці – вул. Отамана Головатого - по межі ЗАТ території «Одеський м'ясокомбінат» (включаючи її) – вул. Чорноморського Козацтва - по межі території ПАТ «Одессільмаш» (включаючи її) - межа міста – по межі території ПАТ «Одессільмаш» (включаючи її)
260	Вул. Чорноморського Козацтва – по межі спорткомплексу №2 ПАТ «Одессільмаш» (включаючи його) – по межі баз відпочинку – межа міста – по межі території ПАТ «Одессільмаш» (не включаючи її) – по межі території ЗАТ «Одеський м'ясокомбінат» (не включаючи її)
261	Пров. 1-й Ключовий – по межі ПАТ «Одескабель» (не включаючи його) – межа міста – по межі території рекреаційно-оздоровчого призначення (включаючи її) – по межі ТОВ «Деревопласт» (не включаючи його)
262	Дорога Балтська – по межі території ВАТ «Цветмет» (не включаючи її) – по межі території полів фільтрації (не включаючи її)
263	Дорога Миколаївська – по межі території зелених насаджень загального користування (не включаючи її) – по межі бази відпочинку (включаючи її) – по межі території пляжу – межа міста – по межі ПАТ «Одескабель» (не включаючи його)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
264	Вул. 1-а Сортувальна – дорога Миколаївська – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – вул. Лузанівська – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – вул. Цимлянська – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – смуга відводу залізниці – по межі кварталу багатоповерхової забудови (не включаючи його)
265	Вул. Локомотивна – по межі адміністративного комплексу «Одеса-сортувальна» (включаючи його) – смуга відводу залізниці – по вільній від забудови території – по межі локомотивного депо (включаючи його) – по межі автотранспортного підприємства №4 (включаючи його) – по межі підприємства «Одесбуд» (включаючи його) – по межі заводу залізобетонних конструкцій (включаючи його) – по вільній від забудови території – по межі підприємства «Одесбудбазамеханізація»
266	Пров. 1-й Локомотивний – по межі кварталів садибної забудови – по вільній від забудови території – межа міста – по межі гори Жевахової (не включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі автотранспортного підприємства № 4 (не включаючи його) – по межі локомотивного депо (не включаючи його) – по вільній від забудови території – смуга відводу залізниці – по межі кварталів садибної забудови
267	Межа міста – по межі санаторію «Куяльник» (включаючи його) – біля межі ВАТ «Завод мінеральних вод «Куяльник» (включаючи його) – по межі гори Жевахової (включаючи її) – межа міста – по території санаторію «Куяльник»
268	Межа міста – по території санаторію «Куяльник»
269	Межа міста – по межі вільної від забудови території (не включаючи її) – по межі бази «Одесбудмеханізація» (не включаючи її) – по вільній від забудови території – по межі заводу залізобетонних конструкцій (не включаючи його) – по межі підприємства «Одесбуд» (не включаючи його) – по межі автотранспортного підприємства №4 (не включаючи його) – по вільній від забудови території – біля межі заводу ВАТ «Завод мінеральних вод «Куяльник» (не включаючи його) – по межі санаторію «Куяльник» (не включаючи його)
270	Вул. Локомотивна – по межі бази «Одесбудмеханізація» (не включаючи її) – по межі вільної від забудови території (включаючи її) – межа міста – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – смуга відводу залізниці – по межі адміністративного комплексу «Одеса-сортувальна» (не включаючи його)
271	Дорога Миколаївська – вул. 1-а Сортувальна – по межі кварталу багатоповерхової забудови (включаючи його) – смуга відводу залізниці – по території гаражного кооперативу – вул. Червона
272	Дорога Миколаївська – по межі гідропарку «Лузанівка» (не включаючи його) – по території пляжу – межа міста – по території пляжу – по межі території зелених насаджень загального користування (включаючи її)

Номер економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
273	Дорога Миколаївська – по межі дитячого центру «Молода гвардія» (не включаючи його) – по території пляжу - межа міста – по території пляжу – по межі гідропарку «Лузанівка» (включаючи його)
274	Вул. Штильова – дорога Миколаївська – вул. Червона – по території гаражного кооперативу – смуга відводу залізниці – по межі станції «Одеса-Сортувальна» (не включаючи її)
275	Дорога Південна – дорога Миколаївська – по межі дитячого центру «Молода гвардія» (включаючи його) – по території пляжу – межа міста – по межі бази відпочинку Балтської швейної фабрики (включаючи її) – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх)
276	Просп. Добровольського – дорога Миколаївська – вул. Штильова – по межі станції «Одеса-Сортувальна» (включаючи її) – смуга відводу залізниці – по території гаражного кооперативу – вул. Кишинівська
277	Дорога Південна – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – по межі бази відпочинку Балтської швейної фабрики (не включаючи її) – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – межа міста
278	Дорога Південна – просп. Добровольського – вул. Кишинівська
279	Вул. Капітана Кузнецова – вул. Марсельська – межа міста – дорога Південна – вул. Кишинівська – просп. Добровольського – по межі кварталу багатоповерхової та садибної забудови (не включаючи їх)
280	Вул. Марсельська – просп. Добровольського – вул. Кишинівська – по території гаражного кооперативу – смуга відводу залізниці – по межі кварталу садибної забудови (включаючи його)
281	Вул. 7-а Лінія – смуга відводу залізниці – по межі кварталів садибної забудови (не включаючи їх) – по межі кварталів садибної забудови
282	Вул. 43-а Лінія – по території гаражного кооперативу – смуга відводу залізниці – вул. 7-а Лінія – по межі кварталів садибної забудови – по межі кварталів садибної забудови (включаючи їх) – межа міста – по території зелених насаджень загального користування – по межі території електропідстанції (включаючи її) – вул. 35-а Лінія
283	Вул. 43-а Лінія – вул. 35-а Лінія – по межі території електропідстанції (не включаючи її) – по території зелених насаджень загального користування – межа міста – смуга відводу залізниці – по території гаражного кооперативу
284	Дорога Об'їзна – вул. Академіка Заболотного – просп. Добровольського – вул. Марсельська – по межі кварталу садибної забудови (не включаючи його) – смуга відводу залізниці
285	Вул. Академіка Заболотного – дорога Дніпропетровська – вул. Марсельська – вул. Капітана Кузнецова – по межі кварталу багатоповерхової та садибної забудови (включаючи їх) – просп. Добровольського
286	Вул. Академіка Заболотного – межа міста – дорога Дніпропетровська
287	Дорога Дніпропетровська – межа міста – вул. Академіка Заболотного

Номер економіко-планувальні зони	<b>Межі економіко-планувальної зони</b>
<b>288</b>	Просп. Добровольського – вул. Генерала Бочарова – дорога Дніпропетровська – вул. Академіка Заболотного
<b>289</b>	Вул. Генерала Бочарова – дорога Дніпропетровська – вул. Академіка Заболотного – дорога Об'їзна – межа міста – по території ринку
<b>290</b>	Просп. Добровольського – вул. Генерала Бочарова – по території ринку – межа міста – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – дорога Старокиївська
<b>291</b>	Просп. Добровольського – межа міста – вул. Генерала Бочарова
<b>292</b>	Кладовище в межах міста
<b>293</b>	Межа міста – по межі території комунальної власності (не включаючи її) – перпендикулярно дорозі Старокиївській – межа міста - перпендикулярно дорозі Старокиївській
<b>294</b>	Вул. Куліндорівський промвузол – межа міста
<b>295</b>	Вул. Куліндорівський промвузол – по вільній від забудови території – межа міста
<b>296</b>	Вул. Куліндорівський промвузол – межа міста - по вільній від забудови території
<b>297</b>	Смуга відводу залізниці

Додаток 5  
ДОДАТОК А.2. стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

### МОНІТОРИНГ

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

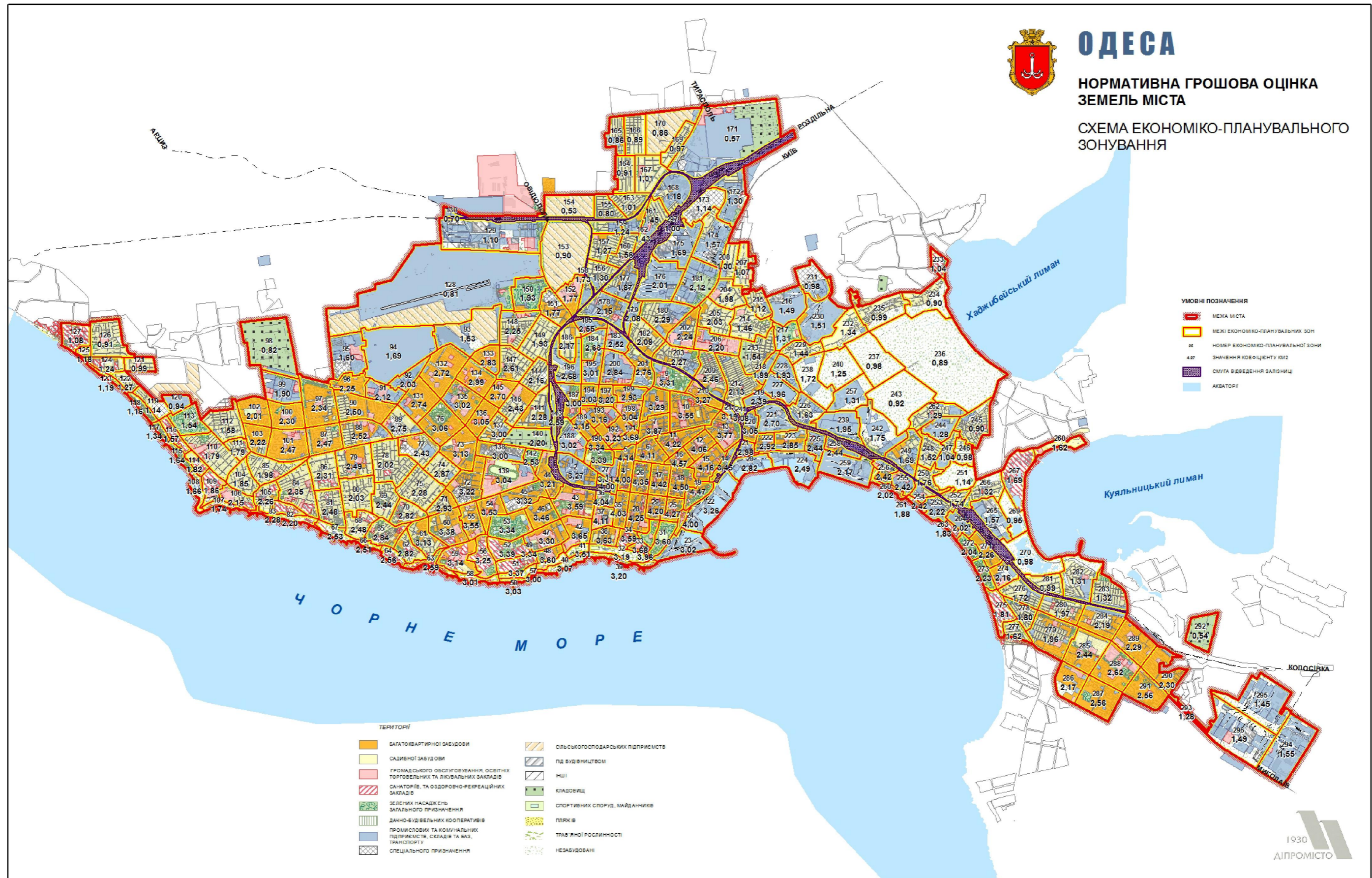
№пп	Назва показника	Значення попередньої оцінки	Значення поточної оцінки
1.	Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки	Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромiсто»	ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя
2.	Рік виконання нормативної грошової оцінки	2008	2016
3.	Площа населеного пункту, га	16242,0000	16242,0000
3.1.	У т.ч.: територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м кв. земель міста	11335,2255	13400,0184
4.	Чисельність населення, тис. осіб на 1 січня відповідного року	1005,7	1010,8
5.	Середня (базова) вартість 1 м кв. земель міста	248,56	402,72



# ОДЕСА

## НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ МІСТА

### СХЕМА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ



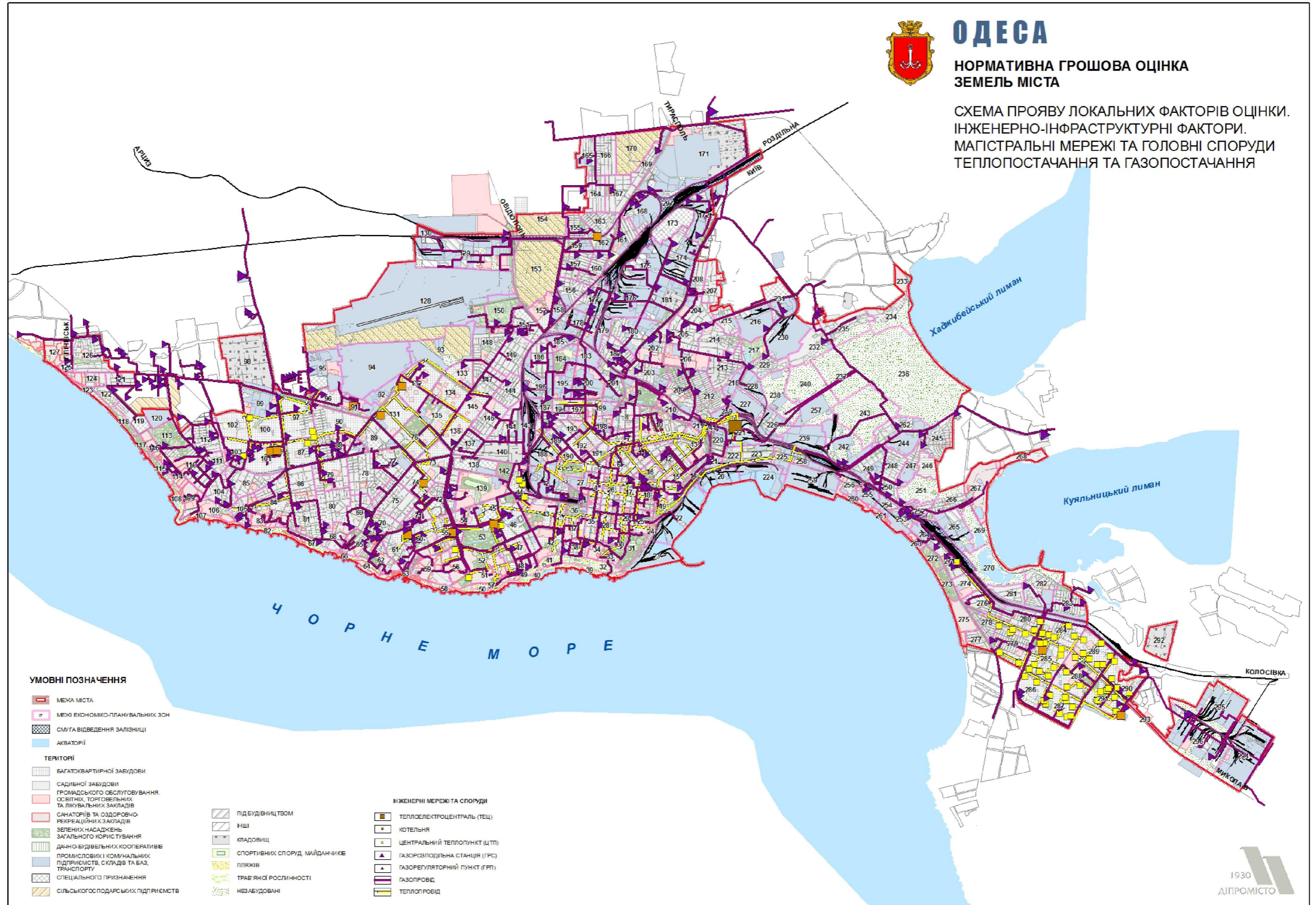
- УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ**
- МЕЖА МІСТА
  - МЕЖИ ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН
  - НОМЕР ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ЗОНИ
  - ЗНАЧЕННЯ КОЕФІЦІЕНТУ КМІЗ
  - СМУГА ВІДВЕДЕННЯ ЗАЛІЗНИЦЬ
  - АКВАТОРІ

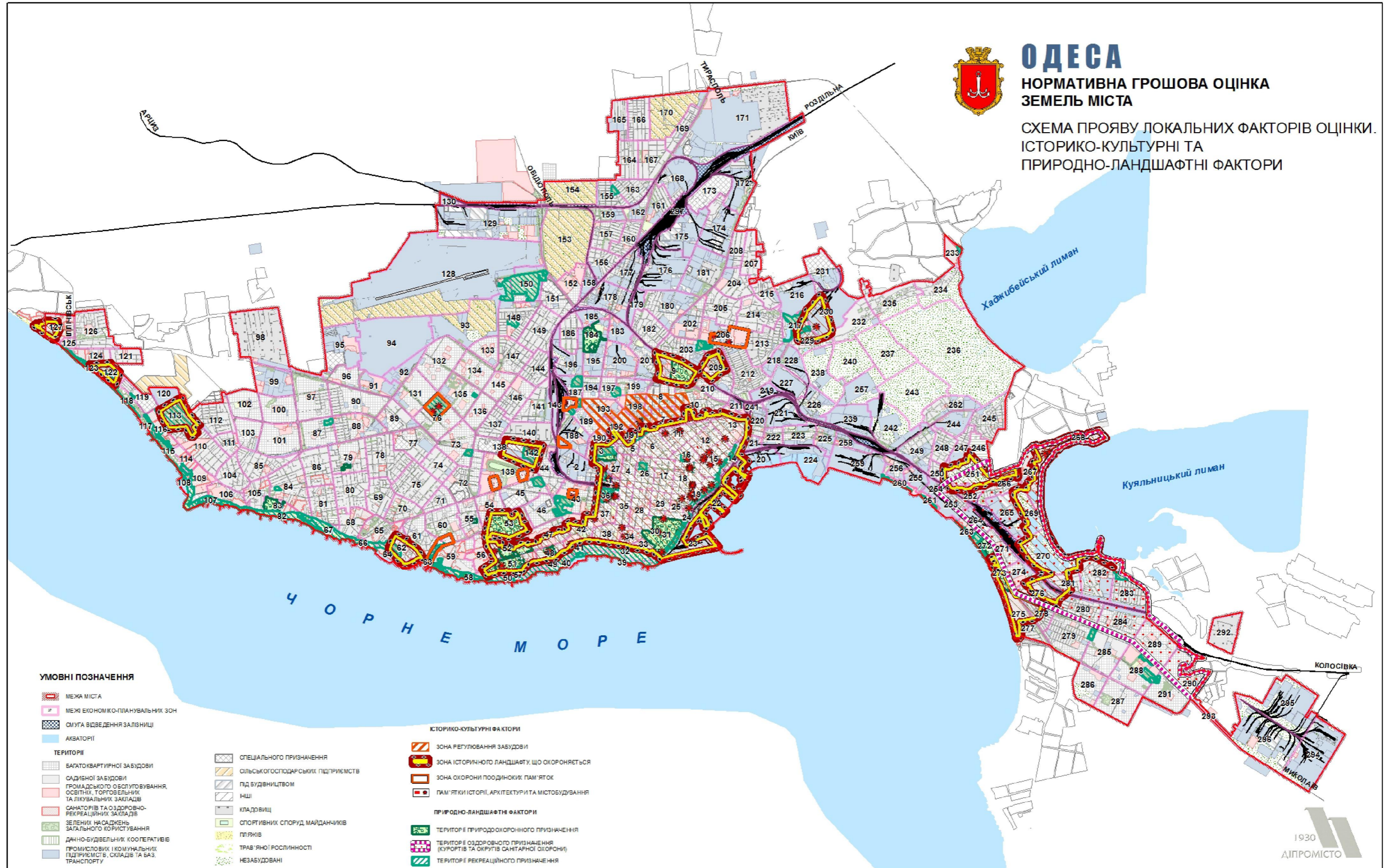
- ТЕРИТОРІЇ**
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ   | СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ |
| САДИВНОЇ ЗАБУДОВИ   | ПІД ВІДУВАННЯМ                    |
| ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОСВІТНІХ, ТОРГОВЕЛЬНИХ ТА ЛІКУВАЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ | ІНШІ                              |
| САНАТОРІЇ, ТА ОЗДОРОВНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗАКЛАДІВ                               | КВАДРІВЦІ                         |
| ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАГАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ                                    | СПОРТИВНИХ СПОРУД, МАДАННИКІВ     |
| ДАЧНО-ВІДУВАНЬНИХ КООПЕРАТИВІВ  | ПЛІЖІВ                            |
| ПРОМИСЛОВИХ ТА КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ, СКЛАДІВ ТА БАЗ, ТРАНСПОРТУ          | ТРАВ'ЛЯНОЇ РОСЛИННОСТІ            |
| СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ  | НЕЗАБУДОВАНІ                      |

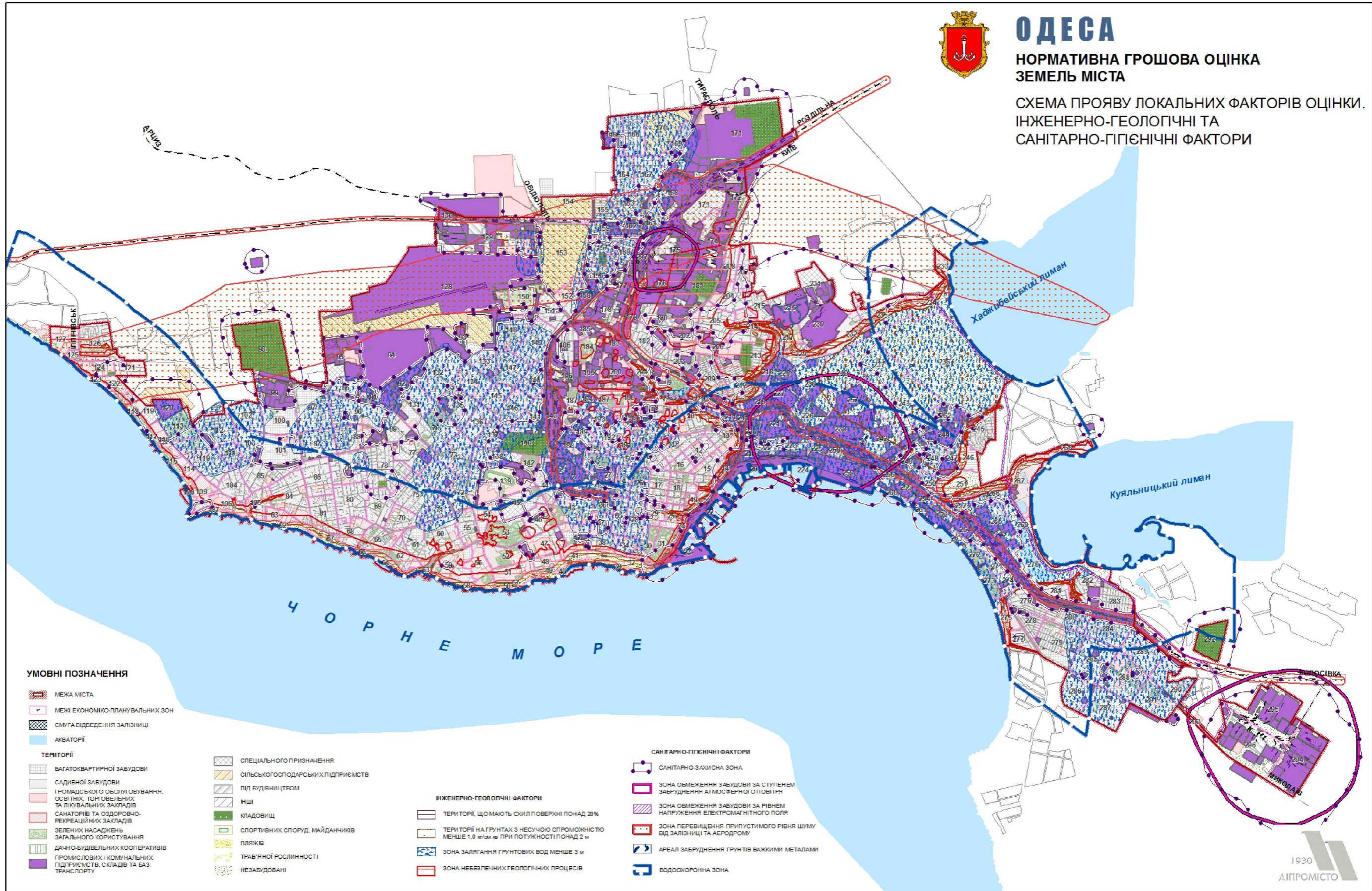














# ОДЕСА

## НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ МІСТА

### КАРТОСХЕМА РОЗПОВСЮДЖЕННЯ АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ

