

**ПОРІВНЯННЯ ОЦІНОЧНИХ ПОКАЗНИКІВ НА
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ РІЗНОГО ЦІЛЬОВОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ В МЕЖАХ КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ –
ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ,
ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ,
ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Макієнко Д.Ю. ст. гр. ДГ-42-19

(науковий керівник к.е.н., доц. Юхно А.С.)

Харківський національний автомобільно-дорожній
університет

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом від використання певних об'єктів згідно з їх цільовим призначенням з врахуванням особливостей їх місцезорозташування.

З метою порівняння та аналізу показників оцінки обрана категорія земель – «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення». В межах визначеної категорії визначено чотири земельні ділянки, три з яких належать до земель транспорту, одна – до земель промисловості. Розраховано їх нормативну грошову оцінку (табл. 1).

Таблиця 1 – Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Показники	Значення показників			
	Земельна ділянка №1	Земельна ділянка №2	Земельна ділянка №3	Земельна ділянка №4
1	2	3	4	5
Кадастровий №	6325157900:00:028:0028	6325157900:01:009:0005	6310136300:11:001:0413	6325157900:01:002:0038
Місцезорозташування земельної ділянки	Харківський район сел. Пісочин	за межами населених пунктів на території Пісочинської селищної ради	м. Харків, від вул. Сумської до вул. Новгородської	за межами населених пунктів на території Пісочинської селищної ради

Продовження таблиці 1

1	2	3	4	5
Цільове призначення	12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Вид використання	Землі транспорту	Землі транспорту	Землі транспорту	Землі промисловості
Площа (Пд), м ²	77307	59670	38954	456787
Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), грн/ м ²	196	196	639	196
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,3	1,3	1,0	1,3

Продовження таблиці 1

1	2	3	4	5
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,5	1,5	1,0	1,5
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,0	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	2,0	2,0	5,0	2,0
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	0,5	0,5	0,5	1,2
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки (Кмц)	1,398	1,19	1,001	1,19
Коефіцієнт індексації (Кні)	1,265	1,265	1,265	1,265

Продовження таблиці 1

1	2	3	4	5
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	52252515,15	34330822,43	78798423,68	630744027,49
Нормативна грошова оцінка 1 м ² земельної ділянки (Цн), грн	675,91	575,34	2022,86	1380,83

Порівняємо та проаналізуємо отримані дані.

Земельна ділянка № 1 (частина автомобільної дороги М-03) розташована у селищі Пісочин Харківського району Харківської області. Земельна ділянка № 2 (частина автомобільної дороги М-03), розташована за межами населених пунктів на території Пісочинської селищної ради Харківського району Харківської області. Різне місце розташування земельних ділянок по відношенню до населеного пункту (в межах селища та за його межами) вплинуло на значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки (Кмц). Коефіцієнт Кмц для земельної ділянки № 1 (розташована в межах селища) залежить від чисельності населення населеного пункту, що є адміністративним центром громади. Населення селища Пісочин складає 23 тисячі 414 осіб, тому за додатком 10 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок значення коефіцієнту Кмц складає 1,265. Для земельної ділянки № 2, що розташована за межею селища Пісочин, значення коефіцієнта Кмц визначено відповідно до додатка 11 Методики та складає 1,19. На значення показників оцінки вплинула численність населення населених пунктів, що є адміністративними центрами територіальних громад та розташування земельних ділянок відносно населених пунктів.

Земельні ділянки №1 та №3 є частинами автомобільних доріг, які розташовані у межах селища Пісочин (ділянка №1) та у місті Харків (ділянка №3). У результаті розрахунків отримали відмінності у значенні показника норматива капіталізованого рентного доходу (Нрд). Для земельної ділянки №1, що розташована у селищі Пісочин, норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) дорівнює 196 грн/м² (чисельність населення селища складає 23 тисячі 414 осіб). Для земельної ділянки №3, що розташована у місті Харків, норматив капіталізованого рентного доходу складає 693 грн/м² (чисельність населення Харкова складає 1 мільйон 419 тисяч осіб). Відмінності є і у коефіцієнтах Км1 та Км2. Оскільки селище Пісочин входить до приміської зони м. Харків та має статус курорту значення коефіцієнтів Км1 та Км2 склали відповідно 1,3 та 1,5. Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4, залежить від чисельності населення населеного пункту. Для земельної ділянки №1 (в селищі Пісочин) склав 2,0, для земельної ділянки №3 (у місті Харків) склав 5,0. Чисельність населення населених пунктів, на території яких знаходяться оцінювані земельні ділянки, вплинула і на значення коефіцієнту Кмц, що враховує особливості використання земельних ділянок. У результаті розрахунків отримали нормативну грошову оцінку для земельної ділянки №1 (селище Пісочин) – 675,91 грн/м², для земельної ділянки №3 (місто Харків) – 2022,86 грн/м².

На показники оцінки земельної ділянки №2 (землі транспорту за межами населених пунктів) та земельної ділянки №4 (землі промисловості за межами населених пунктів) вплинуло різне цільове призначення земельних ділянок. Всі інші показники по даним земельним ділянкам мають однакові значення, оскільки ділянки мають схоже просторове-територіальне розташування.