

Юхно А.С., Макієнко Д.Ю., Гладков Н.І., м. Харків, Україна
Харківський національний автомобільно-дорожній університет

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД АВТОМОБІЛЬНИМИ ДОРОГАМИ

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

З метою порівняння та аналізу показників оцінки обрано три земельні ділянки, які належать до земель автомобільного транспорту. 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
1	2	3	4
Кадастровий №	6325157900:00:028:0028	6325157900:01:009:0005	6310136300:11:001:0413
Місцезросташування земельної ділянки	Харківський район сел. Пісочин	за межами населених пунктів на території Пісочинської селищної ради	м. Харків, від вул. Сумської до вул. Новгородської
Вид використання	Землі транспорту	Землі транспорту	Землі транспорту

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
Площа (Пд), м ²	77307	59670	38954
Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), грн/ м ²	196	196	639
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,3	1,3	1,0
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,5	1,5	1,0
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	2,0	2,0	5,0

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
Площа (Пд), м ²	77307	59670	38954
Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), грн/ м ²	196	196	639
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,3	1,3	1,0
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,5	1,5	1,0
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	2,0	2,0	5,0

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	0,5	0,5	0,5
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки (Кмц)	1,398	1,19	1,001
Коефіцієнт індексації (Кні)	1,265	1,265	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	52252515,15	34330822,43	78798423,68
Нормативна грошова оцінка 1 м ² земельної ділянки (Цн), грн	675,91	575,34	2022,86

Порівняємо та проаналізуємо отримані дані. Земельна ділянка № 1 (частина автомобільної дороги М-03) розташована у селищі Пісочин. Земельна ділянка №2 (частина автомобільної дороги М-03), розташована за межами населених пунктів на території Пісочинської селищної ради. Місце розташування земельних ділянок по відношенню до населеного пункту вплинуло на значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки (Кмц). Кмц для земельної ділянки №1 (розташована в межах селища) залежить від чисельності населення населеного пункту, що є адміністративним центром громади (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.

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.

УДК: 332.3

Юхно А.С., м. Харків, Україна

Харківський національний автомобільно-дорожній університет

Голець М.В., м. Полтава, Україна

ТОВ "Консультаційний центр"

**ГЕОДЕЗИЧНІ ВИШУКУВАННЯ НА ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНКАХ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ ПРИ ПІДГОТОВЦІ
ЇХ ДО РЕЄСТРАЦІЇ В БАЗІ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

Наповненість бази даних Державного земельного кадастру інформацією про земельні ділянки, розташовані в межах території України, складає трохи більше 80% від загальної наявної кількості земель.

У 2021 р. активно розпочалася і станом на 2023 рік продовжується реєстрація земельних ділянок, наданих для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (код цільового призначення земельної ділянок (КВЦПЗД) – 12.04 – відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України "Про Порядок ведення Державного земельного кадастру" від 17.10.2012 р. №1051), з присвоєнням кадастрових номерів та відповідне їх відображення на Публічній кадастровій карті України (рис. 1).