



# МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ застосування коефіцієнтів



## при визначенні нормативної грошової оцінки

## земель малих міст

УДК 332.64

**Ірина НОВАКОВСЬКА**,  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри  
землеустрою та кадастру

**Людмила САМОЙЛЕНКО**,  
кандидат геологічних наук,  
доцент кафедри  
землеустрою та кадастру

Національний авіаційний  
університет

### Постановка проблеми

**А**наліз формування нормативної грошової оцінки земель великих населених пунктів виявив низку проблем, пов'язаних із значною диференціацією показників для сусідніх земельних ділянок із схожими рентоутворюючими факторами. Різниця у розмірах земельного податку та/або орендної плати на цих земельних ділянках, враховуючи зміни до Податкового кодексу України [1], не знаходить пояснень і викликає невдоволення та соціальну напругу серед платників податку (орендної плати).

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

**П**роблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювалися Ю.Ф. Дехтяренком, Ю.М. Манцевичем [2, 3], А.Г. Мартином [4], Ю. М. Палехою [5, 6] та іншими фахівцями. До висновків науковців про необхідність удосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучалися інші фахівці, практики та громадяни, в тому числі і через складність розрахунків нормативної грошової оцінки.

**Метою статті** є дослідження факторів, що спричиняють протиріччя між нормативною оцінкою та фактичною (ринковою) вартістю земель малих міст, та визначення можливих шляхів їх подолання з метою забезпечення обґрунтованих розмірів платежів. Для досягнення поставленої мети здійснено аналіз методів обчислення зональних і локальних коефіцієнтів, що застосовувалися при оновленні нормативної грошової оцінки земель міста Березань Київської області у 2013 році.

**У статті розглядається доцільність одночасного застосування локального (Км3) і зонального (Км2) коефіцієнтів при розрахунку нормативної грошової оцінки земель малих населених пунктів (із населенням до 20 тис. осіб). Пропонуються шляхи зменшення рівня диференціації результатів оцінки внаслідок уникнення подвійного врахування деяких рентоутворюючих факторів.**

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, зональний коефіцієнт, локальний коефіцієнт, економіко-планувальна зона.

### Виклад основного матеріалу

Для міста Березань, розташованого на відстані близько 70 км від Києва, звичною стала ситуація, коли різниця у значеннях нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих поряд (рис. 1, табл. 1), досягла у 2015 р. 60,11 грн/м<sup>2</sup> для земель житлової забудови та 150,28 грн/м<sup>2</sup> для земель комерційної забудови із врахуванням коефіцієнта функціонального використання (Кф = 2,5).

Земельні ділянки, що відносяться відповідно до I (оціночний район 143) і III (оціночний район 80) економіко-планувальних зон, розташовані поряд. Ще більш наглядним став випадок розташування земельних ділянок, показники нормативної грошової оцінки яких відрізняються майже у 2 рази (оціночні райони 28 і 130), у межах однієї III економіко-планувальної зони (рис. 2). Тобто, різниця у сплаті земельного податку з максимальною ставкою

Табл. 1  
НОРМАТИВНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЧАСТИНИ МІСТА БЕРЕЗАНЬ

Економіко-планувальна зона	№ оціночного району	Базова вартість, грн/м <sup>2</sup>	Зональний коефіцієнт (Км2)	Вартість по зонах, грн/м <sup>2</sup>	Локальний коефіцієнт (Км3)	Вартість для житлової забудови (Кф=1) 2014 р., грн/м <sup>2</sup>	Вартість для житлової забудови 2015 р., грн/м <sup>2</sup>	Вартість для комерційного призначення (Кф=2,5) 2014 р., грн/м <sup>2</sup>	Вартість для комерційного призначення 2015, грн/м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
III	28	77,47	0,89	68,95	0,77	55,77	69,66	131,93	164,78
III	38	77,47	0,91	70,5	0,81	56,95	71,13	142,39	177,85
III	41	77,47	0,88	68,17	0,85	58,14	72,62	145,34	181,53
III	47	77,47	0,91	70,5	0,85	59,95	74,88	149,88	187,20
III	61	77,47	0,95	73,6	0,88	65,09	81,30	162,73	203,25
III	65	77,47	0,91	70,5	0,94	66,61	83,20	166,53	208,00
III	80	77,47	0,95	73,6	0,98	72,32	90,33	180,81	225,83
II	92	77,47	1,05	81,34	0,89	72,64	90,73	181,59	226,81
II	95	77,47	1,06	82,12	1,05	85,9	107,29	214,76	268,24
II	109	77,47	1,06	82,12	1,03	84,94	106,09	212,36	265,24
II	113	77,47	1,06	82,12	1,16	95,45	119,22	238,62	298,04
II	114	77,47	1,08	83,67	1,06	88,41	110,42	221,02	276,05
II	123	77,47	1,18	91,41	1,14	103,87	129,73	259,66	324,32
II	128	77,47	1,13	87,54	1,14	99,9	124,78	249,75	311,94
III	130	77,47	0,99	76,7	1,32	100,9	126,02	252,25	315,06
I	131	77,47	1,29	99,94	1,02	102,19	127,64	255,48	319,09
I	137	77,47	1,29	99,94	1,08	107,57	134,35	268,93	335,89
I	143	77,47	1,3	100,71	1,2	120,45	150,44	301,13	376,11

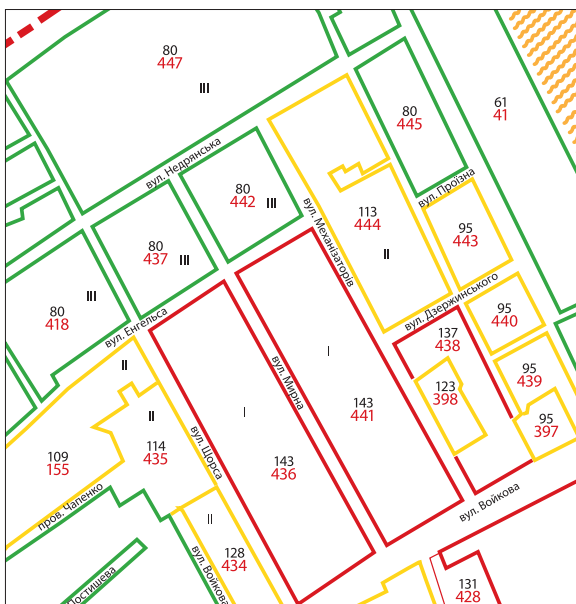


Рис. 1.  
ПРИКЛАД РОЗТАШУВАННЯ ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН



Рис. 2.  
ПРИКЛАД РОЗТАШУВАННЯ ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ

3% від нормативної грошової оцінки за земельну ділянку площею 0,10 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд для сусідів досягає 1803 грн/рік. Це не може не викликати відповідних запитань у платників податків.

Різниця в орендній платі за земельну ділянку комерційного призначення площею 0,10 га при 10-відсотковій ставці, досягла у 2015 р. вже 31 000 грн/рік. При цьому різниця між максимальним та мінімальним значеннями може перевищувати показник нормативної грошової оцінки земельної ділянки у 2,5 рази, а максимальне значення нормативної грошової оцінки може перевищувати мінімальне у 3,5 рази, що для міста загальною площею 3292 га і з населенням 16,5 тисяч осіб не завжди можна пояснити.

Економіко-планувальні зони у місті Березань при оновленні нормативної грошової оцінки у 2013 р. встановлювалися з урахуванням таких факторів та числових значень їх пофакторних оцінок (табл. 2).

При розрахунку нормативної грошової оцінки міста Березань у 2013 р. встановлені 3 економіко-планувальні зони (табл. 3).

Зональні коефіцієнти (Км2) знаходяться у межах 0,8 — 1,39, тобто базова вартість з урахуванням Км2 може змінюватися більш ніж на 50%. При цьому основний вплив має доступність до громадського центру населеного пункту (табл. 2), хоча, практично вся територія міста розташована на відстані менше 3 км від центру та місць прикладання праці.

Значний вплив має і фактор «рівень інженерного забезпечення» попри те, що при сучасних технологіях індивідуального опалення та водопостачання та при зростанні вартості комунальних послуг його рентоутворююча роль

Табл. 2  
**РЕНТОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА БЕРЕЗАНЬ**

Рентоутворюючий фактор	Числове значення пофакторної оцінки	Вагове значення фактору
Доступність до громадського центру населеного пункту	1,5	0,3
Доступність до громадського підцентру населеного пункту	1,25	0,15
Доступність до місць докладання праці	1,25	0,1
Доступність до місць відпочинку	1,25	0,05
Рівень інженерного забезпечення (централізоване водопостачання, каналізування, тепlopостачання)	1,5	0,15
Екологічна якість території (зона шуму від залізниці Київ-Харків)	0,75	0,1

значно зменшилася. Понижуваним фактором визначена лише зона шуму від залізниці Київ — Харків.

Для груп населених пунктів із чисельністю населення до 20 тис. осіб, до яких відноситься і місто Березань, граничні значення зональних коефіцієнтів (Км2), що враховують ступінь містобудівної цінності території в межах населених пунктів, відповідно до таблиці 1.6. Порядку [7] знаходяться в межах 1,5-0,75. **Тобто, лише зональні коефіцієнти можуть спричинити відмінність вартості суміжних ділянок у двічі.**

При розрахунку локальних коефіцієнтів (Км3) — знову ж таки враховується пішохідна доступність до громадського центру (що урахувалася при визначенні коефіцієнта Км2), збільшуючи показники нормативної грошової оцінки до 10%, доступність до пасажирського транспорту — до 15%. При цьому, приєднання до вулиці без твердого покриття впливає лише на 5% значення оцінки. Хоча для населеного пункту такого рівня цей фактор визначає доступність до земельної ділянки в переважаючу частину року. Крім того, не враховані інженерно-геологічні умови, а саме розташування значної частини населеного пункту у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м.

Подвійне врахування одних і тих же рентоутворюючих чинників при розрахунку локального

Табл. 3  
**ЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ Км2**

№ зони	I	II	III
Км2	1,39-1,32	1,03-1,31	0,8-1,02

і зонального коефіцієнтів, використання їх завищених значень, неврахування інженерно-геологічних умов призвело до фактично безпідставного зростання нормативної грошової оцінки окремих частин міста та значної диференціації показників нормативної грошової оцінки на ділянках із аналогічними рентоутворюючими умовами.

Отже, методи застосування коефіцієнтів досить суб'єктивні. Вони деколи ґрунтуються, як правило, на раніше визначеній меті досягнення того чи іншого значення показників нормативної грошової оцінки населеного пункту.



## Висновок

**В**ирішення проблеми обґрунтування вдосконалення показників оцінки автори вбачають у спрощенні її розрахунку, а саме у відмові від застосування зонального коефіцієнта (Км2), який зокрема визначає:

а) відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;

б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів [8].

Процес рентоутворення в межах невеликих населених пунктів відбувається, як правило, на однорідній території, яка характеризується незначною різницею в функціонально-планувальних якостях та рівнях прибутковості від використання земель.

Основні рентоутворюючі фактори, що визначають вартість земельної ділянки в межах малих міст, які не мають особливого історичного оздоровчого та іншого статусу, можуть бути враховані при застосуванні Км3, який характеризує фактори місцезположення, в цьому випадку, землеоціночного району (кварталу) за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

## Література

1. Податковий кодекс України від 2 груд. 2010 р. № 2754-VI // Відомості Верховної Ради України. — Офіц. Вид. — 2011. — № 13-14, № 15-16, № 17. — С. 112.
2. Дехтяренко Ю.Ф. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 36-40.
3. Дехтяренко Ю.Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / [Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха] // Аеросвіт. — 2010. — № 18. — С. 8-12
4. Мартин Андрій. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землепорядний вісник. — 2012. — № 10. — С. 20-24.
5. Палеха Ю. М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій / Юрій Палеха // Землепорядний вісник. — 2012. — № 6. — С. 2-7.
6. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубізоні змін / Ю.М. Палеха, А.А. Колосок // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 1. — С. 60-67.
7. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 15. — С. 154.
8. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: ПКМ від 23.03.1995 р. №213 // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/>.

METHODOLOGICAL ASPECTS OF USAGE OF COEFFICIENTS IN DETERMINING REGULATORY MONETARY VALUATION OF THE SMALL TOWNS' LANDS

NOVAKOVSKAYA I., SAMOILENKO L.

In article it examines the feasibility of simultaneous use of local (Km3) and zonal (Km2) coefficients when calculating normative monetary valuation of land settlements with a twenty thousand population. Proposed to decrease differentiation results by avoiding double counting forming rents facts.

**Keywords:** *normative monetary valuation, zonal of coefficient, local of coefficient, economic-planning zone.*

\* \* \*

Novakovskaya Iryna, Candidate of economic sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

Samoylenko Ludmila, Candidate of geological sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ МАЛЫХ ГОРОДОВ

NOVAKOVSKAYA I., SAMOILENKO L.

В статье рассматривается целесообразность одновременного применения локального (Км3) и зонального (Км2) коэффициентов при расчете нормативной денежной оценки земель населенных пунктов с населением до 20 тыс. человек. Предлагается уменьшение дифференциации результатов оценки за счет избежания двойного учета рентообразующих факторов.

**Ключевые слова:** *нормативная денежная оценка, зональный коэффициент, локальный коэффициент оценки, экономико-планировочная зона.*

\* \* \*

Новиковская Ирина, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.

Самойленко Людмила, кандидат геологических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.

