
ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК: 332.2

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.09>

АНАЛІЗ КОЕФІЦІЄНТІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

О.В. ШЕРЕНГОВСЬКИЙ,

*магістр інформаційних технологій,
e-mail: oleh.sherenhovskiy@gmail.com*

*М.С. Маланчук, кандидат технічних наук, доцент
e-mail: mariia.s.malanchuk@lpnu.ua*

Р.Є. ВОЛОСЕЦЬКИЙ,

*магістр інженерної геодезії,
e-mail: volosetsky@hotmail.com*

Національний університет «Львівська політехніка»

Анотація. Проаналізовано базові ринкові принципи формування вартості, що закладені в нормативній грошовій оцінці земельних ділянок та коефіцієн-ти цільового призначення на предмет їх відповідності реальним ціноутворюючим факторам на ринку землі. Досліджено різні підходи до формування бази оподаткування землі, зокрема співставлено нормативну грошову оцінку та масову оцінку земель, описано недоліки та переваги кожної з них. Проведено дослідження впливу коефіцієнту цільового призначення (Кцп) на вартість землі за нормативно грошовою оцінкою у межах населеного пункту. Проаналізовано рівні рентного доходу об'єктів комерційної та житлової нерухомості на схожих земельних ділянках населеного пункту. Опираючись на проведені у роботі дослідження, обґрунтовано невідповідність Кцп ринковим умовам формування вартості землі. Побудовано графічну візуалізацію впливу коефіцієнтів цільового призначення на вартість землі за нормативною грошовою оцінкою на прикладі м. Львова та співставлено ці дані з графічною візуалізацією класичної теорії формування вартості землі в межах населених пунктів В. Алонзо. Обґрунтовано доцільність подальшого використання нормативної грошової оцінки для цілей оподаткування при умові приведення набору коефіцієнтів у відповідність з реальними ринковими параметрами.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, масова оцінка, земельна ділянка, коефіцієнти нормативної грошової оцінки.

Постановка проблеми

Невідповідність результатів нормативної грошової оцінки (НГО) та ринкових цін на землю завжди була та залишається однією із причин стримування економічного розвитку країни протягом усієї новітньої історії. Так як НГО є базою нарахування плати за землеволодіння та землекористування, її відмінність від ринкової оцінки спричиняє істотні відмінності плати за землю для різних землевласників та землекористувачів від реальної ренти, що отримується за рахунок використання земельних ділянок. Тим самим плата за землеволодіння та землекористування є несправедливо низькою для одних та несправедливо високою для інших. Незважаючи на довготривалу практику використання НГО, вона потребує оновлення та приведення у відповідність до реальної ринкової вартості задля забезпечення більш ефективного нарахування плати за землю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання нормативної грошової оцінки земельних ділянок досліджувались в працях фахівців та науковців: Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха [2-3, 11], В.О. Воронін, Е.В. Лянце [1], А.О. Кошель [6-7], А.Г. Мартина [13], І. Антипенка [14], І.В. Кошкалда, Т.В. Анопрієнко [8], А. Самойлова, Є. Іванов [16], А.М. Третяк, В.М. Третяк, А. Вольська [17], А.С. Юхно, В.П. Погойда [18], І.Г. Колганова, А.А. Висідалко [5], О.В. Кустовська, В.В. Бондарчук [9], Н.В. Жмур, В.П. Боковенко [4], Й.М. Дорош, А.В. Тарнапольський, А.Й. Дорош, О.С. Дорош [15]. Хоча

існує багато публікацій з цього питання, тема нормативної грошової оцінки земельних ділянок залишається актуальною для подальших досліджень. Це обумовлено постійними змінами в законодавстві, розвитком технологій та новими викликами, що постають перед територіальними громадами в Україні. Дослідження в цій галузі сприяють вдосконаленню нормативної бази та підвищенню ефективності управління земельними ресурсами.

Мета дослідження. Аналіз коефіцієнту цільового призначення нормативно грошової оцінки земельних ділянок на його відповідність ринковим принципам формування вартості землі.

Матеріали і методи дослідження

У статті проведено аналіз наукових праць провідних фахівців і досліджено особливості масової та нормативно грошової оцінок вартості землі та наведено їхні переваги та недоліки. В даній роботі досліджено вплив коефіцієнту цільового використання НГО на вартість землі, через побудову графіка вартості земельних ділянок різного призначення на прикладі м. Львова, та порівняння його із діаграмою, запропонованою В. Алонзо. Разом з цим, проведено аналіз рентного доходу об'єктів комерційної та житлової нерухомості на схожих ділянках у серединній частині міста Львова.

Результати дослідження та їх обговорення

Ринкова оцінка земельних ділянок передбачає оцінювання вартості зем-

лі на основі трьох класичних підходів до оцінки: порівняльного, дохідного та витратного. Для цілей оподаткування в західному світі використовується масова оцінка земель, що базується на обробці великих масивів ринкових даних про вартість землі. В Україні базою оподаткування слугує нормативна грошова оцінка [10]. Хоча, нормативна грошова оцінка земель увібрала в себе всі три основні підходи оцінки земель та відображає основні економічні механізми формування вартості земель у населених пунктах, проте вона містить певні недоліки, які спричиняють відмінність її результатів від ринкових даних. У НГО не враховуються зміни в економіці, зокрема її еволюційний та інноваційний прогрес, внаслідок якого, істотно змінюється ефективність капіталу, вкладеного в інфраструктуру населеного пункту, в залежності від рівня доданої вартості економіки країни в цілому чи окремих агломерацій.

Ціну земельних ділянок у межах населених пунктів визначають три ключові фактори, які впливають на розмір ренти, яку можна отримати завдяки їх економічному використанню. Першим фактором є використання інфраструктурних покращень, які зазвичай розташовані поза межами земельної ділянки (дороги, транспортна інфраструктура, комунікації, служби безпеки, заклади охорони здоров'я та інше). Другим фактором є географічне розміщення, яке передбачає наскільки доступними по відстані та часу є ключові осередки економічної активності, важливі для використання ділянки (житлові зони, комерція, виробництво тощо), а також основні центри інституційних та суспільних інтересів. Третім фактором є територіальні права та обме-

ження, що стосуються забудови на цій ділянці (частка забудованої площі, максимально дозволена кількість поверхів, тип забудови, призначення та використання).

В даній методиці вартість інфраструктурних поліпшень оцінюється шляхом капіталізації рентного доходу, який отримують від витрат на розробку та облаштування території населеного пункту. При цьому виникає неоднорідність витрат у різних районах населеного пункту, які, згідно методики НГО, виправляються за допомогою додаткових коефіцієнтів.

Нормативна оцінка включає в себе врахування просторового розташування через застосування специфічних коефіцієнтів для окремих районів. Проте, запропоновані коефіцієнти можуть не відповідати реальним ринковим умовам, оскільки вони можуть змінюватися з часом та в залежності від рівня розвитку населених пунктів, що призводить до додаткових помилок у оцінці. Окрім цього, в існуючій методиці наразі не враховується рівень доданої вартості економіки, інноваційності чи стагнації населених пунктів. Це, в свою чергу, значно впливає на загальний рівень цін на землю та нерухомість. Також, у НГО земельних ділянок не регулюються складові просторових прав та обмежень забудови. Відсутність цих показників призводить до значної різниці у ціні землі, в порівнянні із реальною ринковою вартістю.

Одним із вагомих недоліків даної методики являється присутність у формулі коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок. Припускається, що ці коефіцієнти носять не так економічний, як політичний характер, що є цілком виправданим для земель, які мають суспільно важливі

види використання та їх наявність є позитивним фактором для основних, найбільш поширених та економічно значущих видів використання (комерція, виробництво, житло).

Придатність кожної земельної ділянки для різних цілей використання значною мірою залежить від її фізичних характеристик та розташування. Різні частини населених пунктів приваблюють різні типи використання землі, що теоретично було сформульовано економістом Вільямом Алонзо у 1970 році [19]. Він пояснив, як різні види діяльності конкурують за земельні ділянки, цінність яких варіюється залежно від їхньої специфіки. Наприклад, комерційне використання часто локалізується у центрах міст та уздовж головних транспортних артерій, де висока доступність і великі людські потоки збільшують можливості залучення клієнтів, що дозволяє комерційним власникам платити вищу ціну за землю. Виробництвам теж важливий доступ до ринку та робочої сили, але не настільки як комерційним типам нерухомо-

сті. Окрім цього, важливим фактором для виробництв є розмір земельної ділянки, оскільки виробничі об'єкти займають значно більше площі. Таким чином вони розміщуються десь в середній частині міста. Житлові об'єкти часто розміщуються на периферії, де умови краще підходять для житла та ціни на земельні ділянки є значно нижчими. Цю теорію наочно відображає графік розподілу основних трьох функцій використання земельних ділянок у межах населених пунктів через ринкові механізми конкуренції та принципу найкращого використання, наведений авторами статті про теорію рентної ставки для земельних ділянок (рис. 1) [20].

На графіку зображено функції рентної ставки різних видів діяльності, спроектованих на модель міста (принцип конкуренції різних видів використання землі у межах міських агломерацій).

Це спрощена модель, в якій основним рентоутворюючим фактором виступає відстань до центру міста. Проте у реальному світі процес фор-

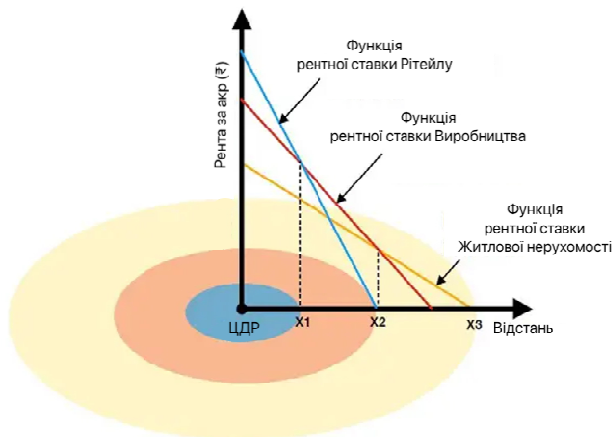


Рис. 1. Графік розподілу функціонального використання землі у межах населеного пункту через ринкові механізми конкуренції [20]

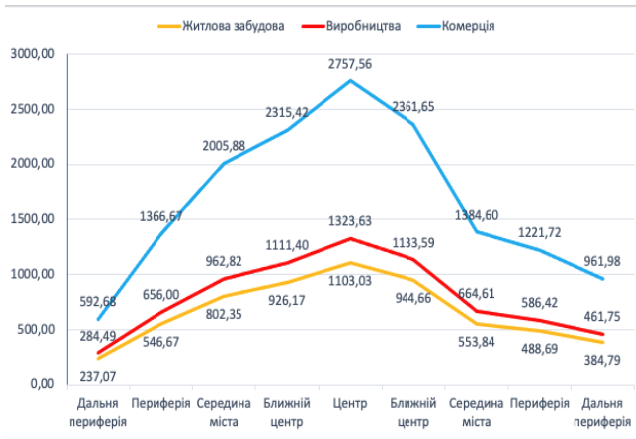


Рис. 2. Вплив коефіцієнту цільового призначення (Кцп) на вартість землі за НГО у межах населеного пункту. Джерело: розроблено авторами.

мування земельної ренти залежить від численних економічних і містопланувальних чинників. Відповідно до цього принципу, кожна земельна ділянка у міській структурі має свій найбільший потенціал для певного виду використання, для якого рента буде більшою ніж для інших видів (принцип найбільш ефективного використання), і вона буде притягувати таке використання, якщо не виникне змін у зовнішніх умовах. Таким чином, правильне розуміння та застосування цього принципу може значно підсилити ефективність містобудівних і землепорядних рішень.

В межах цієї теорії варто розглянути НГО, щоб перевірити її на предмет відповідності принципам конкуренції різних видів використання у межах міських агломерацій.

НГО земельних ділянок населених пунктів визначається за формулою, яка є у Методиці [10], та визначається як добуток площі земельної ділянки, нормативу капіталізованого рентного доходу та ряду коефіцієнтів. В даній роботі, акцентовано ува-

гу на одному із них, а саме коефіцієнті цільового призначення земельної ділянки (Кцп), який досліджений у двох аспектах: доцільність його застосування як такого, і відповідність його значень в НГО реальним ринковим умовам.

Для аналізу Кцп у цих двох аспектах найкраще буде побудувати графік впливу коефіцієнту на вартість землі. У якості прикладу було взято обласний центр Львів та визначено вартість землі за НГО у різних частинах міста по діагоналі від краю до краю через центр міста, станом на 2023 рік. У результаті отримуємо наступний графік (рис. 2):

Наведений графік наочно відображає відмінність принципів формування вартості землі, закладених в НГО, та теорією Алонзо. Функції рентної ставки різних видів діяльності за методикою НГО не перетинаються через використання сталого коефіцієнту, що призводить до несправедливого розподілу вартості землі у різних частинах міста.

Для підтвердження даних теоре-

тичних несумісностей проведемо короткий аналіз ринкових даних рівнів ренти для комерційних та житлових об'єктів та співставимо з даними НГО.

Для цього проведемо дослідження співвідношення дохідності між житловими та комерційними об'єктами, що допоможе розумінню реальної вартості землі як складової цілісного об'єкту нерухомості для різних видів використання. Вибір цих сегментів нерухомості обумовлений кількома причинами. По-перше, житлова та комерційна нерухомість є двома найбільш розповсюдженими типами використання землі у міських зонах. По-друге, структура та вартість забудови цих видів, а також їхня взаємозамінність, є близькими порівняно з іншими типами, такими як виробниче використання, яке значно відрізняється за характером та вартістю забудови. Завдяки своїй взаємозамінності, дохідність цих двох типів нерухомості буде відображати частку дохідності що припадає на земельну складову у однаковій пропорції. По-третє, первинний огляд ринку нерухомості вказує на менш виражену відмінність у дохідності між житловими та комерційними об'єктами, ніж та, що передбачена існуючою методикою. По-четверте, доступність, типовість та об'єм інформації на ринку про рівень оренди комерційних та житлових одиниць не створює проблем для статистичного аналізу, на відміну від інформації про продаж, земельних ділянок, які характеризуються різними рівнями облаштованості і набору юридичних прав та обмежень (що відображається в цінах пропозиції). Співставлення інформації про вартість безпосередньо земельних ділянок на ринку з резуль-

татами НГО буде темою наступних досліджень. По-п'яте, для підтвердження або спростування висунених припущень, на даному етапі достатньо поверхневого аналізу співвідношення рівнів доходності цих двох видів використання, що відображають за принципом залишку для землі рівні вартості земельних ділянок.

Для аналізу була вибрана інформація про дохідність (вартість оренди) нерухомості у середній зоні міста Львова, зокрема в районах нової забудови. Вибір здійснено з огляду на те, що інші параметри, такі як щільність забудови, вартість будівництва та розташування, є порівняльними, за винятком функціонального призначення об'єктів. Ринкові дані про вартість оренди були отримані з надійного джерела у Львівській області — професійного сайту, який сприяє обміну інформацією між ріелторами та учасниками ринку нерухомості [12].

Для прикладу, розглянемо 2 об'єкти різного призначення, які розташовані в одній будівлі, побудованій протягом останніх років. Вартість місячної оренди квартири площею 46 метрів квадратних становить 490 доларів, а вартість комерційного приміщення площею 101 метр квадратний - 1100 доларів. Таким чином, отримуємо усереднене значення середньої ставки щомісячної оренди житлових об'єктів - 10,7 доларів за метр квадратний, а вартість оренди комерційних об'єктів - 10,9 доларів за метр квадратний. Дана тенденція зберігається і при аналізі інших об'єктів у різних частинах міста.

Отримані результати демонструють відсутність значної розбіжності у рівнях доходів комерційної та житлової нерухомості у Львові. Враховуючи основні фактори формування вар-

1. Переваги та недоліки ринкової та нормативно грошової оцінок землі

	Масова оцінка	НГО
Ключові характеристики	Ціна визначається на основі аналізу реальних ринкових транзакцій, перегляд відбувається у разі значних змін на ринку, з індексацією кожного року. Зазвичай передбачає наявність кваліфікованих фахівців у складі муніципалітету.	Ціна встановлюється на основі нормативних даних, оновлюється кожні 5-7 років з індексацією кожного року. Здійснюється спеціалізованими організаціями на замовлення органів місцевого самоврядування.
Сильні сторони	1. Відображається реальний стан ринку. 2. Сплачується адекватна плата за використання землі.	1. Низька вартість розробки. 2. Не підлягає впливу ринкової кон'юнктури. 3. Не виникає складнощів при оцінці земель, які відсутні на ринку.
Слабкі сторони	1. Виникають труднощі при оцінці земель, які не знаходяться в ринковому обігу. 2. Вартість розробки та обслуговування дорожка, адже необхідна кваліфікована обробка великих обсягів даних.	1. Не відображається реальний стан ринку. 2. Несправедлива плата за використання землі та несправедливий розподіл податкового навантаження серед власників землі.

Джерело: розроблено авторами.

тості землі та той факт, що земельні ділянки знаходяться в практично рівних умовах, можна вважати, що їхня вартість повинна бути на приблизно однаковому рівні. Проте, в поточній методиці НГО вартість землі для комерційних об'єктів є на значно вищому рівні, у 2,5 рази більша порівняно з вартістю землі під житловою нерухомістю.

З цього можна зробити попередній висновок, що методика нормативної грошової оцінки хоч і базується на теоретичних засадах, які логічно відповідають процесам формування вартості землі в реальних ринкових умовах, однак існуючі в ній теоретичні прорахунки призводять до значної розбіжності результатів оцінки за НГО з ринковими даними. Це спричиняє використання несправедливої бази для нарахування плати за землю, що не відображає реальну економічну ситуацію в землеволодінні та землекористуванні. Наслідком такої невідповідності є негативні економічні процеси, які можуть суттєво обмежувати економічний розвиток країни [2].

В цій ситуації постає питання: чи доцільно вдосконалювати НГО з метою її наближення до реального життя, чи можливо варто використовувати масову оцінку земель, як на Заході?

Щоб встановити найбільш відповідний шлях розвитку бази нарахування плати за землю та пріоритети для України в сучасних умовах, варто розглянути сильні та слабкі сторони НГО та масової оцінки земель, як найбільш поширеної альтернативи в західних економіках. Найкращу відповідь дасть SWOT-аналіз цих двох основних підходів до оцінки. Сильні та слабкі сторони обох запропонованих варіантів наведені в Таблиці 1.

На основі цього порівняння можна зробити висновок, що основною перевагою НГО є її порівняно простіша та дешевша розробка. При цьому, вона містить значний недолік, у вигляді несправедливості у нарахуванні плати за землю через неточність її результатів.

Щоб усунути вказані помилки з методики нормативної оцінки земель,

необхідно виконати наступні кроки:

1. Переглянути доцільність використання коефіцієнту цільового призначення Кцп, оскільки він не відображає реальну вартість землі для конкретних видів використання і є за своєю суттю коефіцієнтом, що має в своїй основі більш політичне, аніж економічне підґрунтя.

2. Переформатувати концепцію вартості в НГО, де в її основі будуть закладені фізичні характеристики місця розташування, містобудівні та планувальні умови; а не існуюче цільове призначення, як передбачено в чинній НГО і яке не завжди є найбільш ефективним (як мінімум в межах населених пунктів).

3. Переглянути відповідно до ринкових даних величини нормативу капіталізованого рентного доходу за одиницю площі та всіх поправочних коефіцієнтів.

Такий підхід забезпечить оцінку земельних ділянок з урахуванням їх реальної вартості, забезпечуючи точнішу відповідність до теоретичних принципів ціноутворення і дозволить досягти справедливої оцінки земель.

Висновки і перспективи

При аналізі теоретичних основ ринкової та нормативної грошових оцінок земельних ділянок було визначено їхні переваги та недоліки. Було виявлено значну невідповідність між результатами нормативної оцінки і реальними цінами на ринку землі, що призводить до нарахування несправедливої плати за землю. Негативний вплив такої несправедливості на економіку, зокрема на дрібний та середній бізнес, є потенційним об'єктом подальших досліджень.

При цьому, НГО являється порів-

няно кращим методом оцінки вартості землі, оскільки в неї закладені основні загальноприйняті принципи оцінки, завдяки чому вона є універсальним інструментом, придатним для вирішення завдань різного рівня складності, та при прийнятті інвестиційних рішень. Отже, слід зберегти чинну методику, але вдосконалити певні її складові. Зокрема, для покращення результатів оцінки вартості землі, шляхом використання методики нормативної грошової оцінки необхідно переглянути її коефіцієнти та оновити їх значення реальними ринковими даними, що сприятиме справедливості та ефективності при нарахуванні плати за землю.

Список літератури

1. Воронін В. О., Лянце Е. В. Масова оцінка та податок на нерухомість. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2015, №12 (213). С.23-32.
2. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему. *Землеустрій і кадастр*. 2011. № 1. С. 36–40.
3. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі. *Агросвіт*. 2010. № 18. С. 8–12.
4. Жмур Н. В., Боковенко В. П. Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. *Юридичний вісник*. 2022. Т. 1, № 62. С. 140–145.
5. Колганова І. Г., Висідалко А. А. Проблеми нормативно-грошової оцінки земель в Україні. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи : Зб. пр. Міжнар. науково-практ. конф., м. Київ, 8–9 трав. 2018 р. Київ, 2018. С. 12–14.

6. Кошель А. О. Перспективні напрями удосконалення грошової оцінки земель з використанням масових методів оцінювання. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи : Зб. пр. Міжнар. науково-практ. конф., м. Київ, 8–9 трав. 2018 р. Київ, 2018. С. 19–21.
7. Кошель А. О. Формування системи масової оцінки земель в Україні : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06. Київ, 2021. 52 с.
8. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні : монографія. Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222 с.
9. Кустовська О. В., Бондарчук В. В. Аналіз сучасного стану виконання робіт з нормативно-грошової оцінки. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи : Зб. пр. Міжнар. науково-практ. конф., м. Київ, 8–9 трав. 2018 р. Київ, 2018. С. 68–72.
10. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2011 р. № 1147 : станом на 1 лют. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text> (дата звернення: 27.04.2024).
11. Напрямки розвитку оціночної діяльності в Україні відповідно до сучасних викликів та світових трендів / Ю. М. Палеха та ін. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 2. С. 30–42.
12. Нерухомість Львова: оренда і продаж квартир, будинків, офісів - real-estate. lviv.ua. Нерухомість Львова. URL: <https://www.real-estate.lviv.ua/> (дата звернення: 20.04.2024).
13. Нормативна грошова оцінка земель: на шляху до уніфікації та оновлення методики / А. Г. Мартин та ін. *Землевпорядний вісник*. 2020. № 8. С. 24–31.
14. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи / І. В. Антипенко та ін. Економіка та держава. 2011. № 5. С. 4–6.
15. Проблемні питання та виклики щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах території територіальних громад / Й. Дорощ та ін. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 3. С. 61–72.
16. Самойлова А., Іванов Є. Шляхи оптимізації нормативної грошової оцінки земель. Політ. Сучасні проблеми науки : тези доп. XXII Міжнар. науково-практ. конф. здобувачів вищ. освіти і молодих уч., м. Київ, 28 черв. 2021 р. Київ, 2022. С. 33–35.
17. Третяк А., Третяк В., Вольська А. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. *Наукові перспективи*. 2022. Т. 3, № 21. С. 131–144.
18. Юхно А. С., Погойда В. П. Формування показників нормативної грошової оцінки земель промисловості під впливом факторів місця розташування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020. № 2-3. С. 67–76.
19. Alonso, W. (1970). Location and land use: Toward a general theory of land rent. Harvard University Press.
20. Bid rent theory. Available at: <https://planningtank.com/settlement-geography/bid-rent-theory>

References

1. Voronin V. O., & Liantse E. V. (2015) Masova otsinka ta podatok na nerukhomist [Mass appraisal and real estate taxation]. *Bulletin of Prydniprov'ska state academy of civil engineering and architecture*, 12 (213), 23–32.
2. Dekhtiarenko, Yu. F., Mantsevych, Yu. M., & Palekha, Yu. M. (2011). Hroshova otsinka ta opodatkuvannia: Suchasnyi pohliad na problemu [Monetary valuation and taxation: A modern view of the problem].

- Land management and cadastre, (1), 36–40.
3. Dekhtiarenko, Yu. F., Mantsevych, Yu. M., & Palekha, Yu. M. (2010). Normatyvna hroshova otsinka zemel naselenykh punktiv: Nazrila neobkhidnist zmin u pravovii ta metodolohichnii bazi [Normative monetary valuation of the lands of settlements: The need for changes in the legal and methodological base has come]. *Agroworld*, (18), 8–12.
 4. Zhmur, N. V., & Bokovenko, V. P. (2022). Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemli: Pravovi osoblyvosti [Methodology of normative monetary valuation of land: Legal features]. *Legal Bulletin*, 1(62), 140–145.
 5. Kolhanova, I. H., & Vysidalko, A. A. (2018). Problemy normatyvno-hroshovoi otsinky zemel v Ukraini [Problems of regulatory monetary valuation of land in Ukraine.]. In *Monetary valuation of land in Ukraine: Achievements, problems, prospects* (p. 12–14). DP «Komprynt».
 6. Koshel, A. O. (2018). Perspektyvni napriamy udoskonalennia hroshovoi otsinky zemel z vykorystanniam masovykh metodiv otsiniuvannia [Prospective directions for improving the monetary valuation of lands using mass valuation methods]. In *Monetary valuation of land in Ukraine: Achievements, problems, prospects* (p. 19–21). DP «Komprynt».
 7. Koshel, A. O. (2021). Formuvannia systemy masovoi otsinky zemel v Ukraini [Formation of the mass land valuation system in Ukraine] [Neopubl. avtoref. dys. d-ra ekon. nauk]. The National University of Bioresources and Natural Resources of Ukraine.
 8. Koshkalda, I. V., & Anopriienko, T. V. (2021). Derzhavne rehuliuвання provedennia hroshovoi otsinky zemel v Ukraini [State regulation of monetary valuation of lands in Ukraine]. TOV «DISA PLIUS».
 9. Kustovska, O. V., & Bondarchuk, V. V. (2018). Analiz suchasnoho stanu vykonannya robot z normatyvno-hroshovoi otsinky [Analysis of the current state of performance of normative monetary valuation]. In *Monetary valuation of land in Ukraine: Achievements, problems, prospects* (p. 68–72). DP «Komprynt».
 10. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinki zemelnyh dilianok. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 3 lystopada 2021 r. No. 1147 [Methodology of normative monetary valuation of land plots. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 3, 2021 No. 1147.]. (2024). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p#Text>
 11. Palekha, Yu. M., Dekhtiarenko, Yu., Tarnopolskyi, A., & Malashevskiy, M. (2022). Napriamky rozvytku otsinочноi diialnosti v Ukraini vidpovidno do suchasnykh vyklykiv ta svitovykh trendiv [Directions for the Development of Valuation Activities in Ukraine: Modern Challenges and Global Trends]. *Land management, cadastre and land monitoring*, (2), 30–42.
 12. Lviv real estate: Rent and sale of apartments, houses, offices - real-estate.lviv.ua. Real estate in Lviv. Available at: <https://www.real-estate.lviv.ua/>
 13. Martyn, A. H., Palekha, Koshel, Mantsevych, Dekhtiarenko & Kolosiuk. (2020). Normatyvna hroshova otsinka zemel: Na shliakhu do unifikatsii ta onovlennia metodyky [Normative monetary valuation of land: On the way to the unification and updating of the methodology]. *Land Management Bulletin*, (8), 24–31.
 14. Antypenko, I. V., Dekhtiarenko, Yu. F., Mantsevych, Yu. M., & Palekha, Yu. M. (2011). Opodatkuvannia nerukhomosti: Suchasnyi stan, zarubizhnyi dosvid ta perspektyvy [Property Taxation: Current State, Foreign Experience, and Prospects]. *Economy and the state*, (5), 4–6.
 15. Dorosh, Y., Tarnopolskyi, A., Dorosh, A., & Dorosh, O. (2023). Problemni pytannia ta

- vyklyky shchodo vyznachennia normatyvnoi hrshovoi otsinky zemelnykh dilianok u mezhakh terytorii terytorialnykh hromad [Problematic issues and challenges regarding the determination of the normative monetary valuation of land plots within the territory of territorial communities]. *Land management, cadastre and land monitoring*, (3), 61–72.
16. Samoilova, A., & Ivanov, Ye. (2022). Shliakhy optymizatsii normatyvnoi hrshovoi otsinky zemel [Ways to optimize the normative monetary valuation of lands]. In Flight. Modern problems of science (p. 33–35). National Aviation University.
17. Tretiak, A., Tretiak, V., & Volska, A. (2022). Naukovi problemy metodyky normatyvnoi hrshovoi otsinky zemelnykh dilianok v Ukraini [Scientific problems of the methodology of normative monetary valuation of land plots in Ukraine]. *Scientific perspectives*, 3(21), 131–144.
18. Yukhno, A. S., & Pohoida, V. P. (2020). Formuvannia pokaznykiv normatyvnoi hrshovoi otsinky zemel promyslovosti pid vplyvom faktoriv mistsia roztashuvannia [Formation of indicators of normative monetary valuation of industrial lands under the influence of location factors]. *Land management, cadastre and land monitoring*, (2-3), 67–76.
19. Alonso, W. (1970). Location and land use: Toward a general theory of land rent. Harvard University Press.
20. Bid rent theory. (2020, 9 November). Planning Tank. Available at: <https://planningtank.com/settlement-geography/bid-rent-theory>
-

Sherenhovskiy O., Malanchuk M., Volosetskyy R.

ANALYSIS OF LAND USE COEFFICIENTS IN NORMATIVE VALUATION

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'24: 106-116.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.09>

Abstract. *The basic market principles of land value formation embedded in the normative land valuation of land plots and the land use coefficients were analyzed to assess their compliance with actual price-forming factors on land market. Various approaches to land taxation were examined, including a comparison of normative land valuation and mass land appraisal, with the advantages and disadvantages of each approach described. A study was conducted on land functional use coefficient (Kfu) impact in the normative land valuation within an urban areas. The rent levels of commercial and residential properties on similar land plots in urban areas were analyzed. Based on the research conducted in this work, the discrepancy of the Kfu with market conditions of land value formation was justified. A graphical visualization of land use coefficients impact on land value according to the normative valuation was constructed, using Lviv as an example, and these data were compared with the graphical visualization of W. Alonso's Bid-Rent classical theory of land value formation in urban areas. The feasibility of further using normative land valuation for taxation purposes was substantiated, provided that the set of coefficients is aligned with real market parameters.*

Keywords: *normative valuation, mass appraisal, land plot, normative valuation coefficients.*
