

УДК 336.226.2:330.3:332.122:005

КОНЦЕПЦІЯ ОЦІНКИ МАЙНОВОГО ПОТЕНЦІАЛУ РЕГІОНУ У ЦІЛЯХ ОПОДАТКУВАННЯ

Ватченко Б.С.

Дніпропетровська державна фінансова академія

В статті розкрито концепцію оцінки майнового потенціалу регіону у цілях оподаткування. Обґрунтовано що його вартість складається з вартості майна (нерухомості) юридичних і фізичних осіб. Вартість майна юридичних осіб визначається за даними бухгалтерської звітності, як і в більшості країн світу. Для фізичних осіб оцінка майна розраховується за алгоритмом, в якому визначені фактори, показники та характеристики, що мають найбільшу впливовість на вартість.

Ключові слова: майновий потенціал, нерухомість, майно, вартість, регіон, алгоритм, фактори, показники, характеристики.

The article discloses the concept of property potential estimation of the region in terms of taxation. The estimation of property potential consists of the real assets' cost of physical and legal person. The real assets' cost of legal person is determined by accounting data as in the most countries. The real assets' cost for physical person is calculated by algorithm, where factors, indicators and characteristics which have huge influence on its value is determined.

Keywords: property potential, real estate, property, estimation, cost, region, algorithm, factors, indicators, characteristics.

Актуальність проблеми. Майновий потенціал регіону – це вся різноманітність видів будівель та споруд, створених руками людини, які відрізняються по цілям та функціям використання, мають вартість і фіксоване місце розташування, відповідають потребам суспільства на даному етапі розвитку і спрямовані на ефективне його використання і нарощування у майбутньому [1]. Будівлям та спорудам притаманні такі риси, як неповторність, візуальна наочність, постійність місцерозташування, довговічність, зростання вартості у часі, обов'язкова державна реєстрація. Вони є ідеальним об'єктом оподаткування, через це в багатьох країнах – джерелом доходної частини місцевих бюджетів.

Визначений і оцінений майновий потенціал використовується у різних напрямках дослідження, але у першу чергу це найбільш стійке і надійне

джерело доходів місцевих громад для фінансування інфраструктури і покращення життя людини, тому дослідження у цьому напрямку є актуальним.

Аналіз останніх наукових досліджень. Оцінка нерухомості притягувала і притягує увагу багатьох вчених, політиків в різних країнах на протязі декількох століть. Це питання досліджували у своїх працях такі науковці як: Дж. Альтман, Б. Гамільтон, П. Гензель, С. В. Грибовський, Е. А. Гриценко, В. В. Григорьев, А. Г. Грязнова, Дж. К. Еккерт, Дж. Зодроу, С. В. Куць, Я. І. Маркус, Ник. Ордуэй, А. Н. Оситнянко, В. О. Петренко, В. И. Ресин, М. А. Федотова, Дж. Фридман, Н. Ю. Човник, В. М. Шалаєв, Т. А. Шилова та інші, але в Україні залишається недостатньо дослідженими оцінка майнового потенціалу регіону в цілому і у цілях оподаткування.

Мета роботи. Обґрунтувати концепцію оцінки майнового потенціалу регіону у цілях оподаткування.

Викладення основного матеріалу дослідження. Самостійність і незалежність органів місцевого самоврядування є однією з найважливіших передумов побудови демократичної держави. Провідну роль в економічній системі кожної держави і у функціонуванні кожного регіону займають місцеві бюджети. Останні є також найбільш сильною ланкою бюджетної системи країни, відіграють важливу роль у перерозподілі валового внутрішнього продукту, впливають на стан та якість надання суспільних послуг. Крім того місцеві бюджети є головним каналом доведення до населення кінцевих результатів суспільного виробництва, спрямованих на суспільне споживання. При цьому фінансова складова економічної самостійності місцевих органів влади є визначальною. Від фінансових можливостей залежать в кінцевому підсумку реальні владні функції. Тобто з одного боку ступень фінансової самостійності місцевих органів влади характеризує незалежність держави в цілому, потенційні можливості її економічного розвитку. З другого – держава не може успішно розвиватись і процвітати, не даючи гарантій фінансової незалежності місцевим органам влади.

Після отримання незалежності в Україні було прийнято Закон «Про систему оподаткування» [8] де визначено, що окремо оподатковується нерухоме майно (поліпшення, що відбулися на землі) і земля.

У 1993р. Декретом Кабінету Міністрів України «Про місцеві податки і збори» [7] податок на нерухоме майно (нерухомість) було віднесено до місцевих податків. Але механізму стягнення цього податку не було відпрацьовано. Він не став власним джерелом щодо наповнення доходів місцевих бюджетів. Науковці в різні часи незалежності пропонували впровадження в систему оподаткування податку на майно, відмінне від земельної ділянки, як для юридичних, так і для фізичних осіб. Але його характерною особливістю було те, що у відмінності від більшості інших податків цей податок тільки декларувався і не використовувався. Виникло безліч проблем у системі оподаткування щодо наповнення доходної частини місцевих бюджетів.

У прийнятому Податковому кодексі України (ПКУ) [6] визначено, що податок на нерухомість складається з двох податків: податок на землю та на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Податок на землю функціонує з часу отримання України незалежності, стягується з платників щорічно.

За ПКУ в Україні базою оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, стала житлова площа об'єкта житлової нерухомості. При цьому, ставки податку встановлюють сільські, селищні або міські ради в таких розмірах за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості:

- для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

- для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Нерухомість, як економічне благо, виконує функцію предмета споживання – ресурсу для особистого і громадського використання. В ринкових умовах нерухоме майно стає товаром, як об'єкт різних угод. При використанні правильного підходу податок на нерухомість стає важелем справедливого перерозподілу соціальних благ у суспільстві і однією із

вагомих статей доходної частини місцевого бюджету. Але в світі використовують різні моделі визначення бази оподаткування, а саме: модель, заснована на величині ренти, на площі нерухомості, на балансовій або інвентаризаційній вартості, на ринковій вартості, а отже і від обраної моделі відрізняється і механізм стягування податку. Остання модель визначення бази оподаткування найбільш притаманна ринковій економіці.

Умовою ефективності оподаткування є рівномірний розподіл податкового навантаження задля забезпечення його справедливості. В цьому випадку для платників податків важливо, щоб об'єкти оцінювалися однаково, за стандартною методикою, і щоб незалежно від широти кругозору оцінювача і здібностей добитися зменшення їх вартості.

За Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» було прийнято у 2003 р. (далі Стандарт №1) [4], що вартість визначається як еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей і може бути ринковою і неринковою. В Україні [4], як і у міжнародній практиці [5], для визначення вартості нерухомого майна використовують три методичні підходи: витратний, дохідний (прибутковий), порівняльний чи аналогів продаж. Практика застосування того або іншого підходу залежить від міри розвиненості ринку об'єктів нерухомості.

Застосування дохідного підходу і аналогів продаж стає неможливим через відсутність достатньої кількості початкових даних або їх неадекватності. Це відбувається в результаті економічних спадів і кількість продаж різко падає, є будівлі, для яких важко знайти дані про продажі об'єктів, що порівнюються, і є будівлі призначення, яких не спрямовано на отримання доходу (будівлі об'єктів соціальної сфери діяльності – учбові заклади, лікарні, будівлі пошти і так далі). Аналогічна ситуація може скластися на ринку унікальних об'єктів, які продаються дуже рідко або взагалі не продаються, тому їх також важко оцінити за допомогою цих методів. У даних випадках отримав широке використання витратний підхід.

Залежно від цілей оцінки можна індивідуалізувати (підкреслити своєрідність) або уніфікувати (визначити приналежність до типу) будь-який об'єкт нерухомості. У першому випадку оцінювач використовує індивідуальний підхід, роблячи акцент на особливостях об'єкту і проводить індивідуальну оцінку, тобто оцінку конкретного об'єкту нерухомості на

конкретну дату.

В другому випадку застосовують прийоми масової оцінки. Це дозволяє виробити єдину методику оцінки різноманітних об'єктів нерухомості, що задовольняє як замовника, так і оцінювача. Для замовника вартість такого підходу значно дешевше, для оцінювача – спрощується процес оцінки.

Масова оцінка – це систематична оцінка груп об'єктів нерухомості за станом на певну дату з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу [5]. Вона має справу з оцінкою великої кількості об'єктів, які природно розрізняються між собою, тому вимушеним інструментом її являється застосування стандартних методів до груп і класів об'єктів, що вимагає певної роботи по класифікації і стратифікації об'єктів.

Визначення «масова» відноситься до оцінки, а не до об'єктів. Воно відмічає використання спеціальних прийомів і методів оцінки, а не масовий, типовий характер об'єктів.

Вартість майнового потенціалу регіону (Вмпр) це сума вартості майна юридичних осіб (матеріальний сектор економіки) (Вмюо) та фізичних осіб (Вмфо) – майно яких об'єднане у житловий фонд (рис. 1).

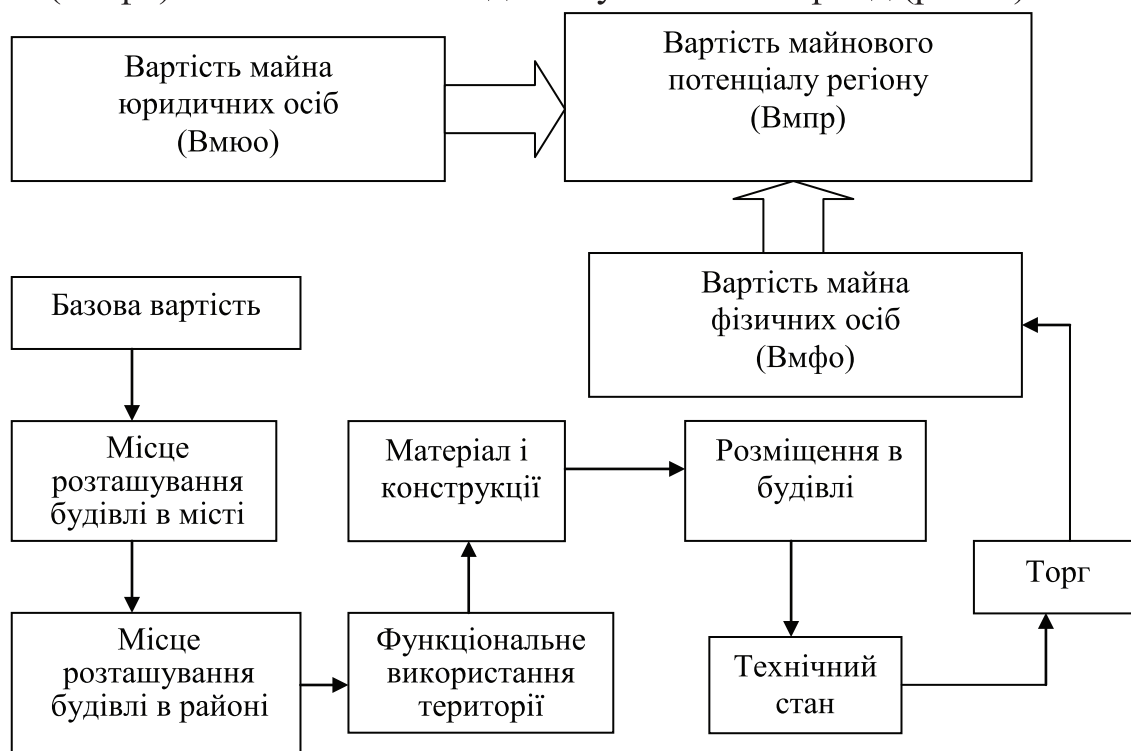


Рис. 1. Алгоритм оцінки вартості майнового потенціалу регіону

Окремо відбувається оцінка кожної із складових, отримані результати підсумовуються.

Вартість майнового потенціалу юридичних осіб регіону визначається за даними статистичній звітності по основним засобам, видокремлюючи саме будинки, споруди та передавальні пристрої. Базою оподаткування виступає залишкова вартість об'єктів оподаткування. Ставка податку – частіше становить 1% від її вартості.

Досліджено, що на конкурентному ринку при купівлі нерухомості в тому чи іншому населеному пункті покупці в першу чергу звертають увагу на такі основні моменти [2]: на статус населеного пункту; місце розташування будівлі в районі, а якщо більш конкретно, то на район, в якому покупці будуть проживати; на функціональне використання території; на матеріал конструкції будівлі та її розміщення; на стан нерухомості в будівлі. Тобто головними відмінними рисами нерухомості, відмінної від земельної ділянки того або іншого класу залишаються ціна, житлова площа, розташування відносно меж мегаполісу і розвинена інфраструктура, усі інші чинники можна назвати вторинними і не такими вагомими.

Для оціни житлового фонду у цілях оподаткування необхідно розробити такий механізм оцінки майнового потенціалу регіону в якому би відбулася конкретизація методу, доведення його до інструкції, алгоритму, чіткому опису. Вартість майна фізичних осіб тобто майна, відмінного від земельної ділянки (житловий фонд) визначається за наступними етапами.

Етап 1. Залежно від статусу населеного пункту визначається базова вартість – B_1 (середня ціна 1 кв.м житла по місту, якщо місто з районим поділом, то по районам якщо є такі), яку необхідно скоригувати залежно від факторів, чинників та характеристик, що впливають на вартість житлової нерухомості.

Кожен фактор у свою чергу містить набір показників, а ті – набір характеристик. Таким чином, коригування базової вартості здійснюється «багатоярусно».

Етап 2. Базова вартість коригується на коефіцієнт що враховує місце розташування будівлі в місті ($k_{\phi 6}^i$). $\Phi.6$ – фактор 6. Об'єкт оцінки може знаходитися у центрі міста, в районах наближених до центру, у серединній зоні, у селітебних районах (спальні райони), на периферії, або у промислових районах.

Скорегована вартість визначається за формулою:

$$B_2 = B_1 \times k_{\phi 6}^i \quad (1)$$

де i – номер вибраного коригуючого коефіцієнта за фактором Φ_6 .

Етап 3. Коригування вартості з урахуванням місця розташування будівлі в районі (Φ_7).

Положення будівлі в мікрорайон характеризується параметрами, що характеризують властивості даної будівлі по відношенню до інших, розташованих в тому ж мікрорайоні. Тобто, об'єкт нерухомості може бути дорожче або дешевше залежно від показників, що кількісно описують його положення: відстань до автомагістралей, центру мікрорайону, до місць соцкультпобуту, зупинок громадського транспорту, до «червоної лінії» забудови, мереж інших комунікацій.

Коригування відбувається у наступній послідовності: вартість отримана на етапі 2 коригується залежно від відстані між об'єктами в межах району за наступними показниками ($k_{\Phi_7}^i$): відстань до зупинок громадського транспорту, розташування відносно «червоної лінії», відстань до супермаркетів і місць громадського обслуговування, оточення об'єкту.

Після того, як з кожного блоку вибрані відповідні поправочні коефіцієнти, може бути скорегована вартість об'єкту, отримана на попередньому етапі. Визначення скоригованої вартості об'єкту

$$B_3 = B_2 \times k_{j\Phi_7}^1 \times k_{j\Phi_7}^2 \times k_{j\Phi_7}^3 \times k_{j\Phi_7}^4 \quad (2)$$

де i – номер вибраного коригуючого коефіцієнта за фактором Φ_7 ;

j - номер вибраної характеристики за показником фактора Φ_7 .

Етап 4. Коригування вартості з урахуванням функціонального використання території (Φ_2). Виділяють три укрупнені типи функціональних територій: виробничу, селітебну і ландшафтно-рекреаційну ($k_{\Phi_2}^i$). Від того, в якому з цих районів міста знаходиться об'єкт, до певної міри залежать можливості як майбутнього функціонального використання, так і доходи, що отримують в результаті такого використання. На виробничій території об'єкти в основному представлені одноповерховим прольотними будівлями. Функціональне використання селітебної території найчастіше втілене у її забудову одно- двух- п'яти та багатопверховими домами. Ландшафтно – рекреаційна територія – це територія, що охоплює приміські ліси, лісопарки, лісозахисні смуги, водоймища, зони відпочинку та курортні зони, землі сільськогосподарського використання та інші, які разом з парками, садами, скверами, бульварами формують систему озеленення та оздоровчих зон [3]. Скорегована вартість

визначається, як:

$$B_4 = B_3 \times k_{\Phi 2}^i \quad (3)$$

де i – номер вибраного коригуючого коефіцієнта за фактором $\Phi 2$.

Етап 5. Коригування вартості з урахуванням матеріалу конструкції будівлі ($\Phi 5$). Споживчі властивості об'єкту нерухомості та його вартість залежать від матеріалів, конструктивних елементів. Виявлено, що найбільший вплив на вартість нерухомості мають стіни, перекриття, покрівля, дах. Залежно від матеріалу тієї або іншої конструкції вибирається відповідний поправочний коефіцієнт ($k_{\Phi 5}^i$).

Обравши відповідні поправочні коефіцієнти, можемо скорегувати вартість об'єкту, яку отримали на четвертому етапі

$$B_5 = B_4 \times k_{j\Phi 5}^1 \times k_{j\Phi 5}^2 \times k_{j\Phi 5}^3 \times k_{j\Phi 5}^4 \quad (4)$$

де i – номер вибраного коригуючого коефіцієнта за фактором $\Phi 5$;

j – номер вибраної характеристики за показником фактора $\Phi 5$.

Етап 6. Коригування вартості з урахуванням розміщення об'єкту оцінки в будівлі ($\Phi 8$). Проводиться в залежності від розташування на поверсі. Коригування вартості враховується за коефіцієнтами $K_{\Phi 8}^i$. Вартість об'єкту оцінки визначиться як:

$$B_6 = B_5 \times K_{\Phi 8}^i \quad (5)$$

Етап 7. Коригування за технічним станом ($k_{\Phi 9}^i$). На даному етапі, коригування здійснюється з точки зору на внутрішній технічний стан об'єкта оцінки: євроремонт, добрий, задовільний, незадовільний.

$$B_7 = B_6 \times k_{\Phi 9}^i \quad (6)$$

Етап 8. Коригування на присутність торгу ($k_{\text{торг}}$). Найчастіше в результаті торгу відбувається зменшення вартості, тому скоригована вартість об'єкту оцінки буде визначатися за формулою:

$$B_8 = B_7 \times k_{\text{торг}} \quad (7)$$

Висновки. З 1 січня 2013 року починає діяти стаття 265 Податкового кодексу України, згідно якої вводиться податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. База оподаткування на нерухоме майно – площа нерухомого майна, обчислюється на підставі даних Державного реєстру прав на нерухоме майно, який згідно із законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації» [9]. Це тільки перший крок. Україні, яка обрала Європейський вектор

розвитку, будує ринкову економіку необхідно вирішувати запровадження податку на нерухомість не на основі площі об'єкта оподаткування, а на основі його ринкової вартості.

Запропонована нами методика дозволяє розрахувати вартість як окремо взятого об'єкту оцінки, так і майновий потенціал району, міста або регіону. Крім того, ця методика допоможе вирішити питання введення податку на нерухомість для фізичних осіб на основі ринкової вартості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Б. С. Ватченко. Майновий потенціал регіону: сутність, структура / Економічний простір: Збірник наукових праць. – №64. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2012. – 300 с. – С. 40 -51
2. Ватченко Б. С. Визначення оптимальної кількості факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Науково-виробничий журнал «Держава та регіони». Серія: Економіка та підприємництво. № 4 2012. – С.179-183.
3. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/derzhavni-sanitarni-pravila-planuvannja-ta-zabudovi-naseleni-nor1982.html>.
4. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>.
5. Организация оценки и налогообложения недвижимости: В 2-х томах / под общ. ред. Джозефа К. Эккерта. – М.: ООО «СТАР ИНТЕР». 1997. – т.2. – 384с.
6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
7. Про місцеві податки і збори: Декрет Кабінету Міністрів України від 20.05.1993 №56-93: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/56-93>.
8. Про систему оподаткування: Закон України від 25.06.91 р. № 1251-XII / ВВР, 1991, №39.
9. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації. Закон України від 9 грудня 2011 року № 4152-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: / <http://www.drsu.gov.ua/show/1233>.