

2. Decentralization and local democracy in the world: first global report by United Cities and Local Governments, 2008. Barcelona: United Cities and Local Governments, 2009. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: [http://www.citieslocalgovernments.org/gold/Upload/gold\\_report/O1\\_introduction\\_en.pdf](http://www.citieslocalgovernments.org/gold/Upload/gold_report/O1_introduction_en.pdf)

3. Ягерсכולд С. Административное право / С. Ягерсכולд // В кн.: Введение в шведское право. – М. – 1986. – 85 с.

4. Фененко Ю.В. Муниципальные системы зарубежных стран: правовые вопросы социальной безопасности / Ю.В. Фененко. – М.: МГИМО. 2004. – 415 с. [Електрон. ресурс.] – Режим доступу: <http://mgimo.ru/files/11098/11098.pdf>

5. Philip Blair. Trends in Local Autonomy and Democracy/ Local Government in Europe, p. 43–44; Agne Gustafsson, Указ.соч., с. 180–181.

6. Ткачук А. Скандинавський шлях. Досвід реформ адміністративно-територіального устрою та місцевого самоврядування в Данії та Швеції. / А. Ткачук // Київ – Копенгаген – Стокгольм. – 2015. – 44 с.

7. Мідяна І.М. особливості проведення бюджетної децентралізації в Україні /І.М. Мідяна // Наука і життя: сучасні тенденції. Економіка. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://int-konf.org/konf052015/1063-mdyana-m-osoblivost-provedennya-byudzhetnoyi-decentralizatsiyi-v-ukrayin.html>

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

## Системи оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах та використання їх досвіду в Україні

*У статті проведений аналіз систем оцінки нерухомого майна у країнах світу. Розглядаються особливості оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах, виділені основні країни зі своїми особливостями і підходами. Запропоновані рекомендації щодо використання передового досвіду розвинених зарубіжних країн в оціночній системі України.*

**Ключові слова:** система оцінки, нерухоме майно, масова оцінка, ринок, вартість, земельні ділянки, рента.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

## Системы оценки недвижимого имущества в зарубежных странах и использование их опыта в Украине

*В статье проведен анализ систем оценки недвижимого имущества в странах мира. Рассматриваются особенности оценки недвижимого имущества в зарубежных странах, выделены основные страны со своими особенностями и подходами. Предложены рекомендации по использованию передового опыта развитых зарубежных стран в оценочной системе Украины.*

**Ключевые слова:** система оценки, недвижимое имущество, массовая оценка, рынок, стоимость, земельные участки, рента.

A. KOSHEL,

Ph.D. in Economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

## Evaluation systems of real estate in foreign countries and using their experience in Ukraine

*In the article the systems of assessment of real estate in the world are analyzed. Peculiarities of assessment of real estate in foreign countries, major countries are marked with their own features and approaches. Recommendations on the use of best practices developed foreign countries in the evaluation system of Ukraine are proposed.*

**Keywords:** assessment system, real estate, mass appraisal, the market value, land plots, rent.

**Постановка проблеми.** Забезпеченість країни природними ресурсами – найважливіший економічний і політичний фактор розвитку будь-якої держави. Структура природних ресурсів, величина їхніх запасів, якість, ступінь вивченості та напрями господарського освоєння безпосередньо впливають на економічний потенціал.

Зростання виробничого потенціалу країни і збільшення різнобічних потреб суспільства настійно вимагають вивчення закономірностей територіального розподілу та оцінки природних ресурсів. Процес вивчення та оцінки природних ресурсів повинен бути постійним.

Земельні ресурси, як складова національного багатства країни, підлягають оцінці за такими основним аспектам: як загальний просторовий базис; як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві; як еталон природної неперушної природи; як база розміщення об'єктів відпочинку та оздоровлення тощо.

Оцінка землі, як складової національного багатства країни, являє собою порівнянний кількісний і економічний роз-

рахунок її споживчих властивостей та еколого-економічних ефектів використання при різному цільовому призначенні земельних ділянок.

Аналіз досвіду зарубіжних країн, які мають величезну історію розвитку оціночної діяльності нерухомого майна, дозволить виокремити необхідний і корисний досвід для України і вирішення відповідних проблем.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Питанням систем оцінювання нерухомого майна присвячені праці таких вчених, як Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.І. Драпівковський, Джозеф К. Еккерт, Ю.М. Манцевич, В.В. Лісецький, А.Г. Мартин, Н.Л. Недодаєва, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон, проте питання удосконалення системи оцінки земель в Україні на основі її масової оцінки та сучасних ринкових підходів є малодослідженим.

**Метою статті** є аналіз систем оцінки нерухомого майна в країнах світу. А також розгляд особливостей оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах, виділення основних країн

зі своїми особливостями і підходами. Приведення пропозицій та рекомендацій щодо використання передового досвіду розвинених зарубіжних країн в оціночній системі України.

**Виклад основного матеріалу.** Виконання масової оцінки нерухомості в зарубіжних країнах здійснюється під контролем держави і за обов'язкової участі в цьому процесі державних органів. У більшості держав оцінка базується на аналізі статистики цін продажів земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості. У кадастрі міститься інформація про об'єкти нерухомості (площа земельної ділянки, характер її використання тощо), про будівлі (вид використання, розмір, дата побудови, якість тощо) та інше нерухоме майно. Тут же або в іншій базі даних є інформація про вартість різних видів нерухомого майна в тих чи інших районах, а також оціночна модель. Використовуючи інформацію кадастру в оціночній моделі, можна розрахувати вартість для будь-яких видів нерухомого майна. Такий розрахунок здійснюється, як правило, з використанням персональних комп'ютерів. Якщо вид нерухомості не вписується в оціночну модель, коригування вартості здійснюється вручну. Найбільш важливими в процесі масової оцінки нерухомості є збір і оновлення інформації яка міститься в реєстрах кадастру даних. Нові дані надходять з муніципалітетів, державних органів влади, міських і районних служб, від власників нерухомого майна та інших організацій.

У США облік земель в основному ведеться приватними компаніями, які збирають інформацію про ринкову вартість тих чи інших земельних ділянок. Довгий час в США не існувало державної системи обліку земель, так як і не вівся облік земель, які не перебувають у приватній власності. На даний момент існує спеціальна структура в рамках Міністерства внутрішніх справ США, відповідальна за кадастровий облік державних земель – Бюро земельного управління. Бюро збирає інформацію про земельні ділянки, що включає в себе такі характеристики, як адреса, геодезичні дані і оціночний індекс. Також воно займається кадастровою зйомкою і веде реєстраційні архіви. Слід підкреслити, що система землеустрою відрізняється високим ступенем децентралізації і значно відрізняється від штату до штату [1].

У силу схожих шляхів економічного розвитку різних країн і інтенсивної взаємодії економік існує певна тенденція до зближення певних елементів у галузі управління земельними ресурсами. Іншими словами, внаслідок постійного реформування у даній сфері стає все складніше виділити «чисті» типи. На початку XXI століття проблеми реформування систем управління земельними ресурсами активно обговорювалися як в науковому середовищі, так і серед фахівців у галузі державного і муніципального управління. Цей період відзначився рядом реформ кадастрових систем у різних державах світу. Так, порівняльне дослідження кадастрових систем, яке було проведено в 2007 році, показало, що при реформуванні даної сфери і країни що розвиваються, і розвинені країни стикаються зі схожим колом проблем. А тому у світлі триваючої реформи управління земельними ресурсами в Україні доцільним стає питання розглянути найбільш типові проблеми, з якими прийдеться зіткнутися. Дослідження ґрунтувалося на аналізі описової інформації про кадастрові системи 36 країн Африки, Північної та Латинської Америки, Азії, Європи та Близького Сходу.

Якщо виділити основні проблеми в системі кадастрового обліку країн, що розвиваються, то першою чергою варто назвати такі:

- Проблема легальної реєстрації земельних ділянок. Нелегальне використання земель спостерігається частіше в сільській місцевості, ніж у місті. Фрагментарна інформація в такому випадку призводить до неадекватного обліку земель і відсутності релевантної інформації для розрахунку бази оподаткування.
- Відсутність скоординованості між різними рівнями системи управління земельними ресурсами, протиріччя в легальному регулюванні, а також відсутність узгоджених систем збору і обробки інформації.

Як специфічного чинника, який ускладнює процес реформування, дослідники часто називають складний устрій держави і наявність декількох рівнів управління. В даному контексті піднімаються питання поділу повноважень між різними рівнями влади, а також поділ сфер відповідальності між різними державними органами.

Очевидно, що ідея перенесення відповідальності за виконання функцій на якийсь один орган, нещодавно користувалась деякою популярністю серед дослідників, з практичної точки зору не витримує критики.

Розглядаючи ситуацію в показових економічно розвинених державах Західної Європи, відзначимо приклади Німеччини та Швейцарії. Так, у Німеччині на національному рівні ведеться земельний реєстр, а на рівні адміністративних одиниць здійснюється законодавче регулювання кадастрової системи. Крім того, використовуються структури, метою яких є контроль над уніфікацією кадастрової системи. Інформація збирається на рівні адміністративних одиниць і передається на національний рівень для складання загальної кадастрової бази і карти [1].

У Швейцарії відповідальність за ведення кадастрового обліку розділена міжнаціональним рівнем і рівнем кантонів. Агентства кантонів збирають інформацію, займаються реєстрацією прав власності, а головною метою органів влади на загальнодержавному рівні є контроль діяльності даних агентств. Важливим показником високого рівня кадастрової системи держави можна вважати кількість геодезистів на 1000 осіб. Найвищі значення відзначені в державах з динамічним і розвиненим ринком землі (наприклад, у Німеччині), найнижчі – в країнах з усталеною структурою власності, не надто жвавим або нерозвиненим ринком землі. Недолік фахівців або низький рівень їхньої кваліфікації є одним з факторів, що гальмують реформування управління земельними ресурсами держави [2].

Тому набуває особливої важливості підтримка геодезичної освіти і програми підвищення кваліфікації кадрів. У цілому пріоритетним напрямом у реформуванні кадастрових систем за кордоном є сталий розвиток. Особлива цінність надається інтеграції управління земельними ресурсами в загальну систему управління і постійного пошуку способів найкращого задоволення потреб проживання на конкретній території населення.

Окремим напрямом є активне використання інформаційних технологій в управлінні, створення актуальних баз даних, а також активне застосування автоматизованих систем управління. Україна повинна взяти до уваги зазначені вище можливості і проблеми при реформуванні місцевого само-

врядування. Згідно з порівняльним дослідженням успіх реформування крім попереднього досвіду залежить, зокрема, від таких факторів, як форма державного устрою і кількість рівнів управління; ступінь налагодженості комунікації між різними органами управління; ступінь опрацьованості законодавчої бази; кадрове забезпечення [6].

На підставі аналізу світового досвіду можна виділити два основні підходи до проведення масової оцінки земель.

Перший підхід орієнтується на формалізацію думок експертів (фахівців) про характер залежності ринкової вартості об'єкта від його параметрів. В основі даного підходу лежить особиста думка, кваліфікованість і досвід експерта-оцінювача. Існують різні розробки та методики, які покликані сприяти більш точній та об'єктивній роботі оцінювача, однак основним недоліком залишається суб'єктивізм оцінювача. Іншим недоліком є висока вартість; а перевагою – висока точність і можливість застосування в умовах браку інформації і при оцінці унікальних об'єктів.

Другий підхід базується на використанні сучасних економіко-математичних методів, моделей і алгоритмів. Шляхом статистичної обробки наявної інформації про параметри великого числа однорідних об'єктів визначається математична залежність вартості від параметрів, яка найкращим чином відповідає наявній інформації. Отримані при цьому результати залежать, в основному, від представленої на обробку інформації і в меншій мірі – від обраних стандартних методів її обробки, вони мають відтворений, об'єктивний характер і мало залежать від людини, яка проводить аналіз. Одним з основних переваг даного підходу в порівнянні з експертною оцінкою є об'єктивність, оскільки тут немає впливу особистих пристрастей і помилок експерта. Інші переваги – відносна дешевизна, здатність швидко оцінювати велике число об'єктів, можливість відстежувати такі нетривіальні фактори як сезонне коливання цін, центри локального впливу тощо. Недоліки даного підходу – менша точність в умовах браку інформації, спрощений підхід до оцінки, нездатність оцінювати унікальні об'єкти, складність побудови моделі. Але ці мінуси зникають при необхідності провести дійсно масову оцінку.

Найбільшого поширення в зарубіжній практиці набули методики, засновані на другому підході, оскільки за інших рівних умов результат, отриманий з використанням статистичних методів, має більш високий ступінь надійності в порівнянні з результатом, отриманим шляхом проведення експертного аналізу.

Методика визначення оціночної вартості за кордоном базується або на порівнянні продажів, тобто вивченні цін ринкових угод з об'єктами нерухомості (Австралія, Данія, Швеція, а також Індонезія і Японія – для земельних ділянок), або на капіталізації доходу від потенційного найкращого та вигідного використання нерухомого майна (деякі кантони Швейцарії, окремі об'єкти нерухомості в Данії та Швеції), або витратному методі, тобто розрахунку витрат, які потрібні були б на повне відновлення даного об'єкта нерухомості (Індонезія, Японія і Південна Корея – для будівель), або на поєднанні всіх трьох перерахованих методів (США, Канада, Нідерланди). Практика застосування того чи іншого методу оцінки залежить від ступеня розвиненості ринку тих чи інших об'єктів нерухомості [5].

Так, в Південній Кореї, деяких провінціях Канади, а також для будов, для яких не існує ринку в Голландії і Швеції, ви-

користується метод вартості відтворення аналогічного об'єкта при існуючих ринкових цінах на будівництво на даній території. В деяких кантонах Швейцарії, окремих штатах США, Данії подібний метод застосовується в якості довідкового для коригування та порівняння з методом оцінки, заснованому на ціні продажу об'єкта нерухомості.

В Австралії підхід з точки зору прибутковості на одиницю площі об'єкта використовується для оцінки нерухомого майна у видобувній промисловості. Той же підхід застосовується для сільськогосподарської нерухомості в Швейцарії, деяких штатах США і провінціях Канади. Річна рентна вартість нерухомості використовується у Франції та Великобританії.

У Франції будівлі, що відносяться до житлового фонду, оподатковуються окремо від комерційних і промислових об'єктів. При цьому вся сукупність житлового фонду розбита на вісім груп, до кожної з яких застосовується власна вартість одиниці площі об'єкта, розрахована на основі річної рентної вартості в базовому році, збільшена на щорічно встановлюваний коефіцієнт перерахунку. Земля, на якій розташовані об'єкти житлового фонду, розбита на дванадцять груп, при аналогічному підході до визначення вартості одиниці її площі. Для оцінки вартості комерційних будівель і споруд використовується або річна рентна вартість у базовому році, або поточна річна рентна вартість. У деяких випадках використовується вартість продажу аналогічних об'єктів нерухомості. Лише для промислових об'єктів нерухомості використовується метод вартості відтворення аналогічного об'єкта [4].

У Великобританії оцінка вартості нерухомості для цілей оподаткування із застосуванням ринкової рентної вартості використовується лише щодо нежитлових об'єктів. Для житлового фонду встановлена шкала вартості, що розраховується на основі рентної вартості, і до кожного інтервалу даної шкали застосовуються власні ставки [3].

При використанні міжнародного досвіду створення системи проведення робіт з масової оцінки земель, необхідно враховувати істотні відмінності між Україною та іншими країнами. Так, відомі зарубіжні методи не орієнтовані на слабо передбачувану економічну ситуацію. Такі ринки землі, як український, який знаходиться у стадії формування, нестійкий і не відповідає загальноприйнятим стандартам функціонування, тому навряд чи можна розраховувати на отримання достовірних результатів, застосовуючи широко використовувані за кордоном методи оцінки без адаптації їх до умов України. До того ж в Україні ще не накопичена достатня достовірна інформаційна база щодо операцій із землею, на основі якої могли б бути використані деякі зарубіжні методики, зокрема методи аналогії, або засновані на математичних статистичних моделях екстраполяції.

### Висновки

Отже, у більшості країн регулярно проводиться масова оцінка земель. Є деякі відмінності в цілях проведення оцінки, але переважно метою є визначення податкової бази та ведення державного реєстру нерухомості. У ряді країн в основному застосовується порівняльний підхід до оцінки (Австралія, Данія, Швеція, а також Індонезія і Японія – для земельних ділянок), в інших країнах як основний використовується дохідний підхід (деякі кантони Швейцарії, окремі об'єкти неру-

хомості в Данії та Швеції), витратний метод застосовується в Індонезії, Японії і Південної Кореї. Нерідко використовується поєднання всіх трьох перерахованих методів (США, Канада, Нідерланди). Практика застосування того чи іншого методу оцінки залежить від ступеня розвиненості ринку і властивостей тих чи інших об'єктів нерухомості. Важливо зазначити, що застосування того чи іншого методу оцінки земельних ресурсів часто залежить від цілей використання оцінюваної земельної ділянки. Це вірно і для України, де застосування тієї чи іншої методики залежить від приналежності ділянки до однієї з дев'яти категорій земель.

### Список використаних джерел

1. Варламов А.А., Лойко П.Ф. и др. Земельный кадастр в зарубежных странах: Учебное пособие. – М.: ГУЗ, 1996.

2. Вессели Р. Массовая оценка недвижимости – многофункциональный инструмент для стран в переходном периоде / Р. Вессели, А. Панкин // Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. – Москва, 2005.

3. Електронне джерело. Режим доступу: <http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/user-guidance/well-being/publications/land-use-in-the-uk.pdf>.

4. Електронне джерело. Режим доступу: <http://www.ignfi.com/en/content/-cadastre-and-land-assessment>.

5. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Электрон. ресурс]: монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2011.

6. Blettner, R.A. (1969). Mass Appraisals via Multiple Regression Analysis. *The Appraisal Journal* 37, 513–521.

УДК 330.34:330.43

Т.Б. ЛЕБЕДА,

к.е.н., пров. наук. співр., Інститут економіки і прогнозування НАН України

## Сучасні підходи до системного дослідження проблеми впливу рівня податкового навантаження на макроекономічну динаміку в Україні

Досліджено підходи до оцінки впливу рівня податкового навантаження на макроекономічну динаміку в Україні з використанням методології системного аналізу. Обґрунтовано етапи та зміст системного дослідження поставленої проблеми.

**Ключові слова:** системний аналіз, податкове навантаження, економічна динаміка.

Т.Б. ЛЕБЕДА,

к.э.н., ведущий научн. сотр., Институт экономики и прогнозирования НАН Украины

## Современные подходы к системному исследованию проблемы влияния налоговой нагрузки на макроэкономическую динамику в Украине

Исследованы подходы к оценке влияния уровня налоговой загрузки на макроэкономическую динамику в Украине с использованием методологии системного анализа. Обоснованы этапы и содержание системного исследования поставленной проблемы.

**Ключевые слова:** системный анализ, налоговая нагрузка, экономическая динамика.

T. LEBEDA,

PhD in Economics, Leading Researcher, Institute for Economics and Forecasting, NAS of Ukraine

## Modern approaches to the problem of influence of tax burden on the macroeconomic dynamics in Ukraine based on a system analysis

Studied approaches to assessing the impact of the tax load level on the macroeconomic dynamics in Ukraine based on methodology of the system analysis. Grounded stages of system research of the problem.

**Keywords:** system analysis, tax load, economic dynamics.

**Постановка проблеми.** В умовах політичної й економічної нестабільності, високого рівня соціальної напруженості та зростаючої бюджетної незбалансованості особливої актуальності набувають питання підвищення ефективності державного регулювання, зокрема через податки. У цьому контексті важливого значення набуває проблема визначення оптимального рівня податкового навантаження – як з точки зору наповнення бюджету, так і з огляду впливу на економічний розвиток. Застосування методології системного аналізу дозволяє на єдиній теоретико-методологічній базі реалізувати увесь комплекс таких досліджень – від чіткого формулювання проблеми до отримання конкретних результатів.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Проблеми ефективності фіскальної політики та її регулюючого впливу на економіку розглянуто в роботах П. Самуельсона [1], С. Фішера [2], С. Будаговської, І. Луніної [3], В. Мельника [4], О. Дембіцької [5] та ін. Питанням розробки методології системного підходу і його застосування для вирішення складних економічних, соціальних та інших проблем присвячено дослідження таких авторів, як В. Афанасьєв [6], Д. Гвішчані [7], І. Блауберг [8, 9], В. Яковлев [10], Е. Квейд [11], Д. Кліланд [12], Ю. Черняк [13] та ін.

**Мета статті.** На основі єдиної теоретико-методологічної бази розробити послідовність етапів вирішення проблеми оцінки впливу рівня податкового навантаження на макрое-