

М-во екон. розвитку і торгівлі України, Н.-д. екон. ін-т. – К.: Фенікс, 2015. – 303 с.

7. Breault R. The evolution of clusters of structured economic development regions and the future / Breault Research Organization. – Tucson: BRO, 2000. – 91 p.

8. Мировая экономика: введение во внешнеэкономическую деятельность: Учеб. пособие для вузов / М.Б. Елова, Е.К. Муравьева, С.М. Панферова и др.; Под ред. А.К. Шуркалина, Н.С. Цыпиной. – М.: Логос, 2000. – 248 с.

9. Міжнародна економіка в питаннях та відповідях: Навч. посіб. – К.: Центр навч. літ-ри, 2004. – 676 с.

10. Мировая экономика. Экономика зарубежных стран: Учеб. для вузов / Е.Ф. Авдокушин, А.В. Бойченко, В.Ф. Железова, В.А. Зубенко; Под ред. В.П. Колесова и М.Н. Осьямова. – М.: ФЛИНТА, 2001. – 479 с.

11. Гутник В. Модели социально-экономического развития стран Западной Европы / В. Гутник // Общество и экономика. – 2000. – №2. – С. 92–98.

12. Економічна історія України і світу: підруч. / Б.Д. Лановик, З.М. Матисякевич, Р.М. Матейко Р.М.; за ред. Б.Д. Лановика. – К.: Вікар, 2001. – 477 с.

13. Погорлецкий А.И. Экономика зарубежных стран: Учеб. / А.И. Погорлецкий. – СПб.: Изд-во Михайлова В. А., 2000. – 492 с.

14. Письмаченко Л.М. Досвід державного регулювання зовнішніх економічних відносин у країнах із розвинутою ринковою економікою / Л.М. Письмаченко // Теорія і практика державного управління. – 2007. – №1(16). – С. 138–154.

15. Онищенко О.А. Механізм державного регулювання зовнішньої торгівлі / О.А. Онищенко // Теорія та практика державного управління. – 2009. – Вип. 2. – С. 253–260.

16. Про затвердження Положення про Торгового представника України / Постанова Кабінету Міністрів України від 16.10.2014 №550 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/550-2014-%D0%BF#n8>

УДК 332.628

А.О. КОШЕЛЬ,

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

## Особенности создания методики оценки стоимости объектов недвижимого майна для целей оподаткування

У статті проведений аналіз сучасного стану оцінки вартості об'єктів нерухомого майна. Також розглянуті проблемні питання щодо переходу системи оподаткування об'єктів нерухомого майна на ринкову основу. Запропоновано науковий підхід до створення методики оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомого майна.

**Ключові слова:** оподаткування, об'єкти нерухомого майна, ринкова вартість, ціна землі, ринок земель.

А.А. КОШЕЛЬ,

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

## Особенности создания методики оценки стоимости объектов недвижимого имущества для целей налогообложения

В статье проведен анализ современного состояния оценки стоимости объектов недвижимого имущества. Также рассмотрены проблемные вопросы перехода системы налогообложения объектов недвижимости на рыночную основу. Предложен научный подход к созданию методики оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** налогообложение, объекты недвижимого имущества, рыночная стоимость, цена земли, рынок земель.

A. KOSHEL,

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

## Features of creation of methods of valuation of real property for tax purposes

In the article the current state of the valuation of real property is analyzed. It is also problematic issues of transition of the system of taxation of real estate on a market basis are considered. Scientific approach to the creation of methodology for assessing the market value of real property is proposed.

**Keywords:** taxation, real estate, market value, price of land, land market.

**Постановка проблеми.** Сьогодні Україна знаходиться на шляху значних змін, пов'язаних з децентралізацією влади та переходом на нові ринкові механізми визначення вартості об'єктів нерухомості для цілей оподаткування. Перехід до оподаткування житлової та нежитлової нерухомості за ринковою вартістю слід віднести до проектів високого рівня складності і відповідальності, оскільки він зачіпає не тільки інтереси бізнесу, а й інтереси всіх громадян України. Ціна помилок при реалізації цього проекту може бути дуже високою для всіх зацікавлених учасників. Тому особливої актуальності набувають питання, пов'язані зі створенням сучасної методики оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Питанням оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування займалися такі зарубіжні та вітчизняні вчені, як С.В. Грибовський, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, В.М. За-яць, О.П. Канаш, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, П. Самуельсон, А.М. Третяк, проте питання оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування в ринкових умовах потребує більш глибокого дослідження.

**Метою статті** є аналіз сучасного стану оцінки вартості об'єктів нерухомого майна. Розгляд проблемних питань щодо переходу системи оподаткування об'єктів нерухомого майна на ринкову основу. Пропозиція щодо наукового підхо-

## МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

ду до створення методики оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомого майна.

**Виклад основного матеріалу.** Як і будь-який проект, перехід на оподаткування житлової та нежитлової нерухомості за ринковою вартістю можна розглядати з двох точок зору: з точки зору ідеї побудови (концепції) і з точки зору реалізації наміченої ідеї – практики. Спробуємо розібратися, що можна покласти в основу створення концепції оподаткування.

З погляду методології системного підходу можливі два варіанти створення системи оподаткування нерухомості будь-якої країни: централізована система оподаткування і децентралізована система оподаткування.

Централізована система оподаткування припускає наявність єдиного центру, який займається як розробкою методик оподаткування, так і реалізацією їх на місцях. При цьому реалізація методики можлива як силами штатних фахівців, так і спеціалістів, залучених на договірній основі з середовища місцевих оцінювачів. Важливо, що основний принцип такої системи – неухильне виконання вимог центру щодо алгоритмів методики та сукупність факторів, які вона використовує.

Децентралізована система оподаткування функціонує інакше. Вона побудована за принципом системи масового обслуговування, за якої вся робота з розрахунку податкової вартості виконується на місцях силами місцевих фахівців на основі єдиних методичних рекомендацій.

З юридичної точки зору при децентралізованій системі оподаткування центр може виступати по відношенню до ринкової вартості таким же зацікавленим, як і будь-який платник податків.

Центр може апелювати до регіональних і місцевих органів влади, якщо ринкова вартість розрахована невірно і тим самим порушені інтереси державного бюджету, який, наприклад, є джерелом дотацій регіону.

На наш погляд, централізована система оподаткування більше підходить для малих держав, які мають однорідну етнічну та природну структури. Для України логічніше орієнтуватися на децентралізовану систему оподаткування, особливо враховуючи сучасні тенденції політики країни. Типовим прикладом в цьому відношенні є США, у кожному штаті яких є своя методика оподаткування.

Плюсом децентралізованої системи оподаткування як розподілу системи є і те, що з точки зору теорії системного підходу вона у всіх відношеннях є більш стійкою і життєздатною. У такій системі результати оподаткування легше актуалізуються. Вона є більш прогресивною і з точки зору створення нових методів оцінки, оскільки у кожному регіоні проводиться певна пошукова методична робота.

В умовах формування ринкової економіки і слабкого розвинутого ринку нерухомості не варто прагнути до дуже високої точності моделей оцінки об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування.

Дуже важливо, щоб методика оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування була прозора і зрозуміла платникам податків. Для цього потрібно, щоб основні її положення були опубліковані у відкритому доступі і поширені через ЗМІ, а принципи її роботи викладені простою і зрозумілою мовою.

Методика повинна відповідати вимогам соціального орієнтування. Для цього в ній повинні бути передбачені коефіцієн-

ти соціального значення, які дозволять підтримувати, малий і середній бізнес, а також містити коефіцієнти, які дозволяють полегшити тягар оподаткування деяким соціальним групам населення – пенсіонерам, інвалідам, багатодітним сім'ям та іншим групам людей, які потребують соціальної підтримки.

Методика має бути побудована за принципом зворотного зв'язку, тобто передбачати можливість оскарження (апеляцій) податкової бази платників податків, якщо вона неадекватна ринку. Для цього в ній повинні бути передбачені чіткі критерії, за якими можна оцінити цю адекватність. Разом із тим методика повинна бути сконструйована таким чином, щоб кількість апеляцій не стала тягарем для адміністрування податку на землю з фінансової точки зору.

На наш погляд, основні положення пропонованого наукового підходу до створення методики повинні містити наступне.

Об'єктом оподаткування в методиці має бути об'єкти нерухомого майна (відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» під нерухомим майном розуміються земельні ділянки а також будівлі і споруди розташовані на них). Земельні ділянки і будівлі, перебуваючи в складі одного об'єкта, є різними активами з точки зору походження і, що важливо, з точки зору амортизації. В цьому контексті податок на нерухомість повинен бути єдиним, але враховуватися він повинен в системі бухгалтерського обліку по-різному.

Об'єкти оподаткування за зарубіжними дослідженнями [5] варто розподілити на дві великі групи.

У першу групу входять об'єкти нерухомого майна житлового та громадського призначення, які не мають земельних ділянок у вигляді окремого активу: квартири, кімнати, гаражі, інша нерухомість житлового і громадського призначення.

Друга група – об'єкти нерухомого майна житлового і громадського призначення, які мають земельні ділянки у вигляді окремого активу: житлові будинки, дачі, гаражі, котеджі, інша нерухомість житлового і громадського призначення.

Доцільність такого розподілу впливає з того, що нерухоме майно цих груп необхідно оцінювати, використовуючи різні методи оцінки. Для оцінки першої групи – порівняльний або інвентаризаційний метод. Для оцінки другої групи – порівняльний (при наявності ринкової інформації) або витратний, з урахуванням оцінки вартості земельних ділянок порівняльним методом при наявності відповідної статистики.

З погляду теорії оцінки нерухомості житлового і громадського призначення доцільно оцінювати з використанням двох підходів: порівняльного і витратного.

Найбільш надійним підходом до оцінки вважається порівняльний підхід. Для його використання необхідний активний ринок з хорошою ринковою інформацією. Такий інформацією володіють, наприклад, ринки квартир у багатоквартирних будинках або ринки земельних ділянок під садівництво зі стандартною кількістю соток.

При цьому об'єктом оцінки є об'єкт нерухомого майна (об'єкт оподаткування) в цілому, без розподілу його на земельну ділянку та його поліпшення (будівлі та споруди).

У процесі такої оцінки вартість земельної ділянки враховується через місце розташування об'єкта оподаткування.

Витратний підхід використовується, як правило, для оцінки унікальних об'єктів оподаткування, які мають у своєму складі окрему, земельну ділянку.

Витратний підхід передбачає оцінку вартості нерухомості шляхом окремої оцінки вартості земельної ділянки і будівель які на ній знаходяться.

Вартість земельної ділянки не залежить від того, що на ній побудовано, але і формується, як правило, на основі трьох чинників: місця розташування, її оточення і містобудівних обмежень, сервітутів. При наявності ринкової інформації щодо ціни на землю вартість земельної ділянки може розраховуватись з використанням порівняльного підходу.

Вартість будівель розраховується, як правило, як відносна вартість за врахуванням зносу. Для оподаткування житлової і громадської нерухомості, на наш погляд, необхідно використовувати найбільш просту схему обліку зносу – фізичний знос, розрахований на основі лінійної схеми на базі терміну економічного життя (терміну до капітального ремонту будівлі), плюс для депресивних районів – зовнішній (економічний знос), який можна виміряти, наприклад, відношенням середніх рівнів доходу (у найпростішому випадку – зарплат) оцінюваного поселення і середнього міста країни. Практика показує, що для нерухомості житлового і громадського призначення функціональний знос об'єктивно виміряти дуже складно.

З точки зору технології розрахунків практика оцінки розрізняє два способи оцінки нерухомого майна – масовий і індивідуальний.

Методи масової оцінки доцільно використовувати для оцінки об'єктів, по яких є якісна статистика: земельних ділянок різних категорій, типових (серійних) об'єктів нерухомого майна, наприклад, квартир в багатоквартирних будинках.

Індивідуальну оцінку необхідно використовувати в окремих випадках – для оцінки об'єктів нерухомості, які мають унікальні ціноутворюючі фактори, за якими нема статистики. До них можна віднести земельні ділянки окремих категорій земель (переважно особливо цінні землі та сільськогосподарського товарного виробництва на яких діє мораторій), квартири, які розташовані в будинках дореволюційної побудови, або елітні квартири та будинки, побудовані за особливими проектами.

Масова оцінка, за визначенням, є менш точним інструментом оцінки, ніж індивідуальна. Тому результат масової оцінки пропонується множити на знижувальний коефіцієнт (коефіцієнт надійності або довіри) так, щоб кінцеве значення вартості об'єкта оподаткування було на нижній межі довірчого інтервалу. Такий коефіцієнт доцільно визначити на основі стандартної помилки оцінки. За оцінками [2, с. 59], цей коефіцієнт у залежності від якості ринкової інформації може знаходитись в межах від 0,85 до 0,65.

Як показує зарубіжний досвід [1, 3, 6, 7], власник (користувач) може не погодитись з результатом масової оцінки свого об'єкта оподаткування, посилаючись на те, що вона (масова оцінка) не врахувала яких небудь індивідуальних особливостей його об'єкта. В цьому випадку необхідно передбачити його право оскаржити отриманий результат, наприклад, на досудовому рівні. Власник (користувач) може звернутися до оцінювача і замовити йому індивідуальну оцінку свого майна. Звіт щодо оцінки представити на експертизу в саморегульовану організацію оцінювачів та при позитивному рішенні надати його як альтернативу масової оцінки податковим органам. При цьому, що дуже важливо, до результату індиві-

дуальної оцінки не застосовується понижуючий коефіцієнт, оскільки така оцінка вважається точною.

На практиці статистичних досліджень у ринковій економіці працюють з так званими малими вибірками. Під малою вибіркою розуміється таке вибіркове спостереження, чисельність якого не перевищує 30. У літературі [2, 5] зустрічається інформація щодо результатів досліджень при вибірках у 5–7 спостережень.

Методика, на наш погляд, має складатися з декількох частин:

– перша частина – нормативний документ, який містить основні поняття і визначення, класифікацію об'єктів нерухомості та принципи оцінки (приймаються на законодавчому рівні);

– друга частина – порядок визначення податку на нерухомість, де представлені економетричні моделі для кожної групи об'єктів методики; випадки, коли вони застосовуються, та доручення органам місцевого самоврядування розробити і затвердити Порядок визначення базових ставок и коефіцієнтів моделей (приймаються на законодавчому рівні);

– третя частина – власне детальна характеристика методик (без конкретних числових значень базових ставок і коефіцієнтів) (приймаються на законодавчому рівні);

– четверта частина – Порядок розрахунку базових ставок і коефіцієнтів (розробляються і затверджуються на рівні виконавчої влади).

Завдання створення моделі ринку об'єкта оцінки за наявності інформації має вирішуватись методами статистичного аналізу ринку нерухомості.

У модель оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування слід включати невелику кількість факторів, що мають найвищу ступінь кореляції з ціною об'єкта. Як показує зарубіжний досвід [6, 7] розрахунків за масовою оцінкою нерухомого майна, прийнятну точність можна отримати навіть за трьома–чотирма факторами.

Для кожного населеного пункту набір факторів може бути свій. Попередні дослідження показують, що за структурою оцінки об'єктів оподаткування для активних ринків повинні бути простими – адитивними або мультиплікативними. Для розрахунку базових ставок і коефіцієнтів таких моделей існують добре опрацьовані аналітичні методи і нескладне програмне забезпечення для звичайного персонального комп'ютера.

Для створення методики недоцільно використовувати ціни угод, представлені в договорах купівлі–продажу об'єктів нерухомості, але вони можуть бути далекі від реальних цін.

Логіка і аналіз показують, що найбільш достовірними є ціни пропозицій, представлені у вигляді публічної оферти в зареєстрованих ЗМІ. Ціни пропозицій легко конвертуються в ціни угод введенням відповідного дисконтного коефіцієнту.

Дослідження показують, що не всі облікові характеристики є ціноутворюючими і не всі ціноутворюючі характеристики можуть бути обліковими. При створенні методики насамперед необхідно орієнтуватися на ті ціноутворюючі фактори, за допомогою яких описуються об'єкти нерухомості в публічну оферту.

Найважливішим ціноутворюючим чинником, який необхідно враховувати при створенні методики, є місце розташування. Дослідження показують [2], що цей фактор на 70–80% визначає ціну об'єкта нерухомості. Вітчизняна і зарубіжна практика показують [1], що місце розташування раціональніше за все враховувати через цінове зону-

вання території, під яким розуміється частина території населеного пункту, яка складається з ряду територіальних зон, об'єднаних за принципом близькості рівня цін.

У методиці необхідно передбачити правила зонування території. При цьому під територіальною зоною слід розуміти компакту частину території населеного пункту з відносно однорідною за часом, типами та цінами нерухомості забудовою.

У депресивних районах вартість будівництва може перевищувати фінансові можливості населення з придбання земельних ділянок та житла. В таких районах житло може куплятися за цінами, нижчими вартості будівництва.

### Висновки

Отже, ринок нерухомості в Україні сьогодні має достатньо важку структуру з різним ступенем розвитку його секторів.

У великих населених пунктах ми маємо досить розвинені ринки нерухомості, на яких щорічно відбувається велика кількість угод. Як правило, добре розвинені ринки комерційної нерухомості. В малих населених пунктах ситуація протилежна.

У зв'язку з цим, на наш погляд, для України для кожного регіону має бути своя модель оцінки вартості об'єктів нерухомості.

Там, де ринок нерухомості розвинений, доцільно використовувати передові технології масової оцінки нерухомого майна, які засновані на математичних методах моделювання ринків, такі, як методи регресійного і кластерного аналізу.

У регіонах, де ринку немає або він знаходиться в початковій стадії, на наш погляд, необхідно передбачити поступо-

вий, еволюційний перехід від старої системи, яка базується на інвентаризаційній (нормативній) вартості, до нової ринкової системи оподаткування.

### Список використаних джерел

1. 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.
2. Грибовский С.В. Предложения по созданию методики оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Оценочная деятельность. – 2008. – №3. – С. 56–61.
3. Драпиковський О.І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель / О.І. Драпиковський // Електронне джерело. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia\\_2013\\_7\\_7.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia_2013_7_7.pdf)
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
5. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Электронный 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.
7. Jahanshiri E., Buyong T., Mohd.Shariff A.R. A Review of Property Mass Valuation Models, Pertanika J. Sci. & Technol. 19 (S), 2011. – 23–30 p.