

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ: СВІТОВИЙ ДОСВІД ТА ВИСНОВКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

© 2015 ПРОКОПЕНКО В. Ю.

УДК 336.77

Прокопенко В. Ю. Особливості визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування: світовий досвід та висновки для України

У статті розглядається світова практика визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування. Проаналізовано методичні підходи до оцінки нерухомості, що застосовуються в зарубіжних економіках. Окреслено фактори, що впливають на вартість створеної нерухомості та які необхідно враховувати при виборі методичного підходу до визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування. Охарактеризовано основні методики оцінки нерухомості для цілей оподаткування, виходячи з її ринкової вартості. Розглянуто моделі вартості об'єкта нерухомості. Крім того, аналізуються існуючі підходи до застосування методу порівняння продажів. Також розглянуто переваги та недоліки моделі масової оцінки нерухомості. Аналізуються наукові погляди українських науковців щодо запровадження моделі масової оцінки нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, оподаткування нерухомості, методика визначення вартості нерухомості, ринкова вартість, масова оцінка нерухомості.

Табл.: 1. **Формул.:** 4. **Бібл.:** 14.

Прокопенко Валерія Юріївна – кандидат економічних наук, доцент, професор кафедри соціально-економічних дисциплін, Харківський національний університет внутрішніх справ (пр. 50-річчя СРСР, 27, Харків, Україна)

E-mail: luluza@ukr.net

УДК 336.77

UDC 336.77

Прокопенко В. Ю. Особенности определения стоимости недвижимости для целей налогообложения: мировой опыт и выводы для Украины

В статье рассматривается мировая практика определения стоимости недвижимости для целей налогообложения. Проанализированы методические подходы к оценке недвижимости, применяемые в зарубежных экономиках. Выделены факторы, влияющие на стоимость созданной недвижимости, которые необходимо учитывать при выборе методического подхода к определению стоимости недвижимости для целей налогообложения. Охарактеризованы основные методики оценки недвижимости для целей налогообложения, исходя из ее рыночной стоимости. Рассмотрены модели стоимости объекта недвижимости. Кроме того, анализируются существующие подходы к применению метода сравнения продаж. Также рассмотрены преимущества и недостатки модели массовой оценки недвижимости. Анализируются научные взгляды украинских ученых относительно внедрения модели массовой оценки недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, налогообложение недвижимости, методика определения стоимости недвижимости, рыночная стоимость, массовая оценка недвижимости.

Табл.: 1. **Формул.:** 4. **Библ.:** 14.

Прокопенко Валерия Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент, профессор кафедры социально-экономических дисциплин, Харьковский национальный университет внутренних дел (пр. 50-летия СССР, 27, Харьков, Украина)

E-mail: luluza@ukr.net

Prokopenko V. Yu. Distinctions of Determining the Value of Real Estate for Taxation Purposes: International Experience and Conclusions for Ukraine

The article considers the world practice of valuation of real estate for taxation purposes. The methodological approaches to valuation of real estate used in overseas economies have been analyzed. The factors that cause influence on the value of established estate, which must be considered when choosing a methodological approach to determine the value of real estate for taxation purposes, has been allocated. The basic methodologies for valuating the real estate for taxation purposes on the basis of its market value have been described. Value models of real estate item have been considered. In addition, existing approaches when using the sales comparison method have been analyzed. Also advantages and disadvantages of the model of mass valuation of real estate have been considered. Scientific views of Ukrainian scientists as to implementing the model of mass valuation of real property have been analyzed.

Key words: real estate, taxation of real estate, real estate valuation methodology, market value, mass valuation of real estate.

Tabl.: 1. **Formulae:** 4. **Bibl.:** 14.

Prokopenko Valeriia Yu. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Professor, Department of Social and Economic Disciplines, Kharkiv National University of Internal Affairs (pr. 50-richchya SRSR, 27, Kharkiv, Ukraine)

E-mail: luluza@ukr.net

Незважаючи на постійне реформування податкової системи, система оподаткування нерухомості з її податковими інструментами потребує доопрацювання в частині визначення бази оподаткування.

Метою статті є вивчення світової практики визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування для виявлення можливостей його запозичення і запровадження у вітчизняну практику.

Світова практика свідчить про те, що оподаткування об'єктів нерухомості у розвинених державах є одним із основних джерел формування місцевих бюджетів. Так, у США майнові податки, що включають й податок на нерухомість, складають до 30% доходів місцевих адміністрацій [1]. У зв'язку з цим слід вказати на ще один

фактор, що говорить на користь розрахунку податкових зобов'язань відповідно до ринкової вартості. Враховуючи, що рівень цін на об'єкти нерухомості формується, у тому числі, залежно від стану інфраструктури, оподаткування об'єктів нерухомості на основі ринкової вартості може стати стимулом для її розвитку органами місцевого самоврядування.

Існує велика кількість підходів до оцінки нерухомості. Так, С. Митяй надає таку класифікацію методів оцінки нерухомості:

- ✦ за призначенням: податкові, фінансові, бухгалтерські, інвестиційні, кредитні, статистичні, інформаційні та ін.;
- ✦ за об'єктом оцінки: земельних ділянок, будівель та споруд, підприємств як ЦМК, об'єктів,

- прирівняних до нерухомості (повітряних та морських суден, космічних об'єктів);
- ✦ за суб'єктом оціночної діяльності: незалежні, державні;
- ✦ за методичним підходом: на основі витратного, ринкового, дохідного підходів;
- ✦ за методами оцінки: на основі нормативних, витратних, ринкових (аналогових), дохідних та комбінованих методів;
- ✦ за базою оцінки: ринкової вартості, неринкових видів вартості;
- ✦ за способом врахування характеристик об'єктів: індивідуальні, масові [2].

З метою ефективного функціонування системи оподаткування нерухомості методика її оцінки повинна відповідати таким вимогам:

1. Масовий характер оцінки. Як показує досвід оцінки земельних ділянок в Україні, індивідуальний підхід до оцінки не дозволяє швидко та відносно дешево оцінити об'єкти нерухомості. Так, відсутність масової грошової оцінки всіх земельних ділянок, загальна площа яких становить 60,4 млн га, є серйозним недоліком земельної реформи й фіскальної політики держави [3, с. 270]. Звичайно, застосування масової оцінки знижує точність визначення вартості об'єктів нерухомості, але цей недолік компенсується заощадженням ресурсів та часу, а також виключенням суб'єктивізму за рахунок застосування стандартних методів та процедур [4, с. 2]. Як вказує С. Митяй, масова оцінка у розвинених країнах забезпечує потреби як державного, так і приватного секторів економіки. Саме вона надає інформацію для оподаткування земельної нерухомості зокрема та нерухомості в цілому; при цьому, за рахунок масовості оцінки здійснюється економія як коштів, так і витраченого часу [2, с. 50].

2. Застосування диференційованого підходу як за видами нерухомості (житлова, комерційна, виробнича, земельна), так і за факторами, що впливають на їх вартість. Для прикладу, внаслідок опитування експертів Б. Ватченком здійснено ранжирування факторів (табл. 1), що впливають на вартість нерухомості, відмінної від земельних ділянок [5, с. 182].

Зазначимо, що дані фактори стосуються як житлової, так і нежитлової (комерційної, виробничої) нерухомості; при цьому, однак, їх вплив на вартість об'єкта оподаткування проявляється по-різному. Так, один і той самий фактор може позитивно впливати на вартість виробничої нерухомості та негативно – на вартість житлової. Окрім цього, не всі з наведених факторів підходять для проведення масової оцінки (наприклад, інженерно-геологічні умови, матеріал конструкції будівлі).

3. Застосування методик, заснованих на ринковій вартості об'єктів нерухомості. Так, діючий на сьогодні при оцінці земельних ділянок механізм нормативної грошової оцінки, що ґрунтується на застосуванні нормативних оціночних показників, багато в чому застарів, зберігаючи елементи адміністративно-командних методів управління економікою, що знижує його придатність до умов ринкової економіки. Зокрема, діюча методика не враховує багато суттєвих факторів ринкового ціноутворення, таких як відстань до населених пунктів, транспортної інфраструктури, ринків збуту тощо [6, с. 45]. Окрім цього, діюча система оцінки оперує явно застарілою базою даних: відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України та Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 27.01.2006 № 18/15/21/11, в основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 р. [7].

На цей час у більшості міст України існує ринок житлових і комерційних будівель та приміщень. Тому в процесі масової оцінки нерухомості може бути застосований метод порівняння продажів, де спосіб розрахунку оціночної вартості визначається виходячи з даних реальних угод. Водночас ринок нерухомості промислового призначення розвинений слабше, тому можлива її оцінка й по повній відбудовній вартості

Таблиця 1

Фактори, що впливають на вартість створеної нерухомості

Фактори	Позначення	Ваговий коефіцієнт	Підсумковий ранг
Статус населеного пункту розташування об'єкта	Ф1	0,0182	1
Місцерозташування будівлі в місті	Ф6	0,0427	2
Місцерозташування будівлі в районі	Ф7	0,0652	3
Функціональне використання території	Ф2	0,0817	4
Матеріал конструкції будівлі	Ф5	0,1012	5
Розміщення та стан об'єкта в будівлі	Ф8	0,1046	6
Комунікації й інфраструктура району	Ф3	0,1197	7
Інженерно-геологічні умови	Ф4	0,1379	8
Обслуговування приміщень і прилеглих територій	Ф9	0,1545	9
Екологічна ситуація	Ф10	0,1743	10

Джерело: складено автором за [5, с. 182].

сті, тобто витратним методом. Як база податку в кожному разі буде братися капітална, а не орендна вартість. Це дозволить одноманітно оцінювати нерухомість різного призначення, у той час як ринок оренди в регіонах України поки охоплює лише окремі категорії об'єктів [8, с. 195 – 196].

Запровадження податку на нерухомість вимагає розробки методики розрахунку бази оподаткування, заснованої на ринковій вартості об'єкта нерухомості. Ринкова вартість нерухомості розглядається як відображення майбутніх економічних умов, оснований на мінливому стані ринку нерухомості в часі, і може сильно вплинути на вартість об'єкта нерухомості [5, с. 179].

Існує декілька основних методик оцінки нерухомості для цілей оподаткування виходячи з її ринкової вартості: метод порівняння продажів, метод ліквідаційної (залишкової) вартості, прибутковий метод. Перший метод передбачає визначення вартості об'єкта нерухомості на основі продажів об'єктів, подібних до нього за своїми основними характеристиками. Його застосування доцільне за наявності активного ринку нерухомості. При використанні другого методу вартість об'єкта визначається на основі вартості земельної ділянки, на якій він розташований, та ліквідаційної вартості будівель та покращень, що на ній розташовані. Цей метод використовують, як правило, для відносно нових об'єктів нерухомості, для відносно унікальних об'єктів та об'єктів, ринок яких відзначається низькою активністю. Нарешті, при використанні третього методу вартість визначається як різниця між потенційним рентним доходом нерухомості та витратами на його обслуговування скоригований на коефіцієнт капіталізації. Даний підхід застосовується до об'єктів нерухомості, які приносять рентний дохід. [9]. Вибір конкретного методу розрахунку ринкової вартості об'єкта нерухомості залежить від цілого ряду факторів, але основним є можливість та вартість отримання вихідних даних, необхідних для застосування того чи іншого підходу.

Так, застосування методу порівнянь продажів для оцінки податкової вартості об'єктів нерухомості видається доцільним лише для сегмента житлової нерухомості і, частково, – для сегмента комерційної нерухомості. Саме ці сегменти ринку найбільш розвинені в Україні. Метод ліквідаційної вартості найбільше підходить для сегмента промислової нерухомості, оскільки угоди на ньому носять нерегулярний характер, що робить аналіз цін на ринку фактично неможливим. Натомість, інформація, що міститься у фінансовій звітності підприємств – власників промислової нерухомості, відображає основні дані, які використовуються при розрахунку вартості об'єкта нерухомості за даним методом.

Окремою проблемою є вибір методики розрахунку вартості земельних ділянок. На сьогодні вони є єдиним видом об'єктів нерухомості, при оподаткуванні яких (частково) базою визначається їх вартість. Разом з цим, на сьогодні методика розрахунку вартості земельних ділянок не пов'язана з їх ринковою вартістю (яку визначити фактично неможливо, враховуючи відсутність ринку землі як такого).

Існує декілька підходів до застосування порівняння продажів. Так, при оподаткуванні житлової нерухомості у Великобританії об'єкти житлової нерухомості оцінюються відповідно до ціни, за якою їх можна було б продати на відкритому ринку 1 квітня 1991 р. (для Англії та Шотландії) та 1 квітня 2003 р. (для Уельса). При цьому, для нових об'єктів нерухомості вартість визначається їх порівнянням з аналогічними об'єктами нерухомості, які існували на той момент. При визначенні ціни до уваги бралось місце розташування, площа та інші параметри, що впливають на ринкову вартість нерухомості.

Підхід, що застосовувався для оцінки житлової нерухомості, був достатньо складним та повністю не опублікований, але основою оцінки житлової нерухомості є визначення, якою була б ціна об'єкта нерухомості 1 квітня 1991 р. (або 1 квітня 2003 р.) з даними площею, плануванням, характері та фізичними характеристиками місцевості, в якій знаходиться даний об'єкт [10]. При цьому, такі параметри, як рівень безробіття, перспективи економічного розвитку місцевості не враховуються. Таким чином, у випадку Великобританії порівнюються ціни продажів на фіксовану дату. Схожа практика застосовується і в Німеччині, де вартість одиниці нерухомості визначається на базі оцінки, проведеної у 1964 р. Базою оподаткування є вартість одиниці нерухомості, яка включає як земельну ділянку, так і покращення, що на ній розташовані. Прив'язка до фіксованої дати відбиває високі затрати, пов'язані з проведенням оцінки нерухомості. У зв'язку з цим, у світовій практиці все більшого поширення набуває масова оцінка нерухомості. Її можливості значно розширилися завдяки впровадженню нових технологій, а методики розрахунку забезпечують побудову достатньо точних моделей, які дозволяють прогнозувати вартість об'єктів нерухомості на основі стандартного набору параметрів, що виключає необхідність оцінки кожного з них окремо. Зазначимо, що це не означає відсутність необхідності періодичного проведення індивідуальних оцінок з метою виявлення помилок, відхилень моделі, а також її коригування з урахуванням економічних умов, що змінилися.

Масова оцінка нерухомості, як правило, базується на методі порівнянь продажів. Для цього застосовуються статистичні методи, передусім – регресивно-кореляційного аналізу та кластерного аналізу [11, с. 5].

При застосуванні першої групи методів, на основі статистичних даних, з одного боку, досліджуються ціни об'єктів нерухомості, а з іншого – ключові характеристики, пов'язані з ними: місце розташування, розмір, вік об'єкта нерухомості тощо. [12, с. 14]. При цьому ціна розглядається як залежна змінна Y , а характеристики – як аргументи функції, яка описує Y .

У найзагальнішому вигляді модель вартості об'єкта нерухомості виглядає як:

$$Y = f(x_1; x_2; \dots, x_n), \quad (1)$$

де Y – оціночна вартість об'єкта нерухомості; $x_1 - x_n$ – параметри об'єкта нерухомості.

Особливістю кластерного аналізу є поділ об'єктів нерухомості на об'єднані певними рисами групи, за якими й відбувається визначення функції.

Конкретні характеристики функції залежать від безпосередніх статистичних даних щодо цін на нерухомість та факторів, які на неї впливають. Так, методика розрахунку оподаткованої вартості житлової нерухомості у Словенії застосовує формулу (2):

$$V = V_{sta_VT} \times F_{L_sta} \times F_{dp} \times F_{odd} + F_{gar} \times F_{gar_VT} \times F_{L_gar}, \quad (2)$$

де V – розрахункова вартість об'єкта нерухомості;

V_{sta_VT} – вартість житлової частини нерухомості, визначається відповідно до трьох основних факторів: зони розташування (усього у Словенії нараховується 19 цінових зон, інформація про які внесена до географічної інформаційної системи (ГІС)), року будівництва, скоригованого на коефіцієнти за проведення ремонту та покращень даху, вікон, стін та побутових комунікацій, та корисної площі. Останні фактори враховуються у вартісних таблицях, складених для кожної зони: виділено 11 груп об'єктів за віком та 7 – за площею. Відповідно, існує 77 базових показників вартості, кожному з яких відповідає показник збільшення вартості на 1 м^2 ;

F_{L_sta} – коефіцієнт властивостей об'єкта – вираховується як коефіцієнт, що залежить від суми балів, які присвоєні відповідним факторам; враховуються, наприклад, кількість квартир у будинку (напр., від 60 до 200 квартир – 40, максимальний показник – 44 – для будинків з 3–5 квартирами); тип опалення; розташування в будівлі; наявність ліфта; наявність кухні; наявність ванної кімнати. Загальна сума набраних балів відповідає коефіцієнту (від 0,6 (до 30 балів) до 1,25 (від 126 до 150 балів)). Саме завдяки цьому коефіцієнту при оцінці окремих видів нерухомості здійснюється пониження: наприклад, виправні установи можуть набрати лише 20 балів, відповідно – завжди матимуть понижуючий коефіцієнт;

F_{dp} – коефіцієнт за додаткові площі (балкони, тераси, лоджії) – розраховується відповідно до балів, що відповідають обсягам додаткової площі (коливається у межах між 0,98 до 1,25);

F_{odd} – фактор наближеності до інфраструктурних об'єктів (доріг, залізниць, високовольтних ліній), що визначається як добуток коефіцієнтів, присвоєних відповідній відстані від відповідного інфраструктурного об'єкта;

F_{gar} – наявність гаража (1 або 0);

F_{gar_VT} – вартість гаража (визначається відповідно до цінової зони);

F_{L_gar} – коефіцієнт за площу гаража (від 1 до 10) [13].

Варто зазначити, що ця модель використовується лише для житлової нерухомості, хоча схожі моделі розроблені для всіх видів нерухомості. Цікавим з практичної точки зору є застосування у зазначеній моделі концепції «базового об'єкта нерухомості». Це – об'єкт нерухомості зі заздалегідь визначеними характеристиками (вік, площа), позбавлений покращень, що використовуються для обрахунку коефіцієнтів. Характеристики такого об'єкта єдині для всіх цінових зон, а його вартість вираховується на підставі даних ринку нерухомості. Використання ціни базового об'єкта дозволяє представити фактори, що найбільше впливають на ринкові ціни, у вигляді коефіцієнтів.

Слід зазначити, що й українськими науковцями пропонуються різноманітні моделі масової оцінки нерухомості. Наприклад, Т. Молодченко пропонує таку модель масової оцінки об'єктів нерухомості формула (3):

$$BH = ПУЯ [(ПБЯ \times \Sigma BA) + (ПЗЯ \times \Sigma ZA) + \Sigma DA], \quad (3)$$

де ПУЯ – добуток узагальнених якісних характеристик; ПБЯ – добуток якісних характеристик будівлі; ПЗЯ – добуток якісних характеристик земельної ділянки; ΣBA – сума адитивних характеристик будівлі; ΣZA – сума адитивних характеристик земельної ділянки, ΣDA – сума адитивних характеристик додаткових споруд.

Автор моделі наголошує, що вона включає практично необмежену кількість показників, які характеризують вартість нерухомості [14, с. 5]. Разом з цим, застосування даної моделі видається дещо проблематичним при проведенні масової оцінки об'єктів нерухомості.

Для цілей оцінки житлової нерухомості, на нашу думку, доцільно застосувати цінове зонування з виділенням, за прикладом словенського досвіду, базових об'єктів нерухомості. Такі об'єкти мають за базовими фізичними характеристиками (вік будівлі, площа, матеріал тощо) представляти найбільш поширену категорію житла по країні, представлену у всіх цінових зонах.

Важливим є й вибір факторів, що будуть застосовуватись у моделі визначення ринкової вартості об'єкта для цілей оподаткування в якості коефіцієнтів. Так, у дослідженні В. Ватченка визначено такі фактори, що найбільше впливають на ціну об'єкта нерухомості: статус населеного пункту розташування об'єкта; місцезнаходження будівлі в місті; місцезнаходження будівлі в районі; функціональне використання території; матеріал конструкції будівлі; розміщення та стан об'єкта в будівлі; комунікації й інфраструктура району; інженерно-геологічні умови; обслуговування приміщень і прилеглих територій; екологічна ситуація [5, с. 181].

Зазначимо, що перші три фактори враховуються вже на етапі зонування. Таким чином, залишаються такі фактори, як функціональне використання території, матеріал конструкції будівлі, розміщення та стан об'єкта в будівлі, комунікації й інфраструктура району, інженерно-геологічні умови, обслуговування приміщень і прилеглих територій та екологічна ситуація. Зрозуміло, що при остаточному визначенні моделі набір даних факторів може змінитись (у випадку виявлення їх низького впливу на ціну нерухомості. Таким чином, у загальному вигляді орієнтовну модель визначення вартості житлової нерухомості можна визначити за формулою (4):

$$BH = BB \times \sum_{i=1}^n q_n, \quad (4)$$

де BB – вартість базового об'єкта нерухомості у даній ціновій зоні; q_n – значення коефіцієнта, що характеризує n -ий фактор, який впливає на ціну нерухомості.

Ця ж модель придатна і для комерційної нерухомості. Разом з цим, у сучасних умовах її неможливо застосувати для виробничої нерухомості, ринок якої не відзначається високою активністю. Слід підкреслити, що пропонується методика є до певної міри компромісною. Хоча вона базується на ринкових цінах, з метою

забезпечення масового характеру методики оцінки, допускаються певні спрощення.

Необхідність застосування саме масового методу оцінки об'єктів нерухомості в Україні обумовлюється рядом факторів: значні розміри держави, відповідно – велика кількість об'єктів нерухомості, що потребують оцінки; необхідність значних фінансових затрат на проведення індивідуальної податкової оцінки кожного об'єкта нерухомості (при цьому, у випадку покладення даних витрат на платника податку, створюється додаткове фінансове навантаження на нього, при здійсненні оцінки за кошти держави або органів місцевого самоврядування – суттєво знижується фіскальний ефект від оподаткування); неможливість швидкого реагування на зміну кон'юнктури ринку нерухомості.

Натомість, хоча проведення масової оцінки пов'язане з рядом недоліків, найбільший серед яких – можливі неточності при кінцевій оцінці окремого об'єкта нерухомості, вона є значно дешевшою. Періодичне ж оновлення базових показників на основі даних ринку дозволяє податковій оцінці відображати поточну кон'юнктуру ринку, приводячи у відповідність з ринковими цінами навіть ті об'єкти нерухомості, які на момент оподаткування довгий час не були предметом ринкових угод, виходячи з цін на аналогічні об'єкти у відповідний проміжок часу.

ВИСНОВКИ

Враховуючи це, а також нерівномірний розвиток регіонів України, високу вартість проведення початкової оцінки нерухомості, невелику кількість фахівців у галузі оцінки та недостатність фінансування окремих органів місцевого самоврядування, на початковому етапі запровадженні системи масової оцінки нерухомості для цілей оподаткування у нашій державі доцільно застосовувати саме централізовану систему оцінки нерухомості з поступовим переходом до децентралізованої. Також важливим аспектом системи оцінки нерухомості є періодичність її проведення. У зарубіжних країнах відсутній єдиний підхід до неї. Так, у Великобританії періодична переоцінка взагалі не передбачена і може проводитись у кожному окремому випадку в разі суттєвої зміни вартості об'єкта або висловленні платником податку сумніву щодо правильності її оцінки. У Німеччині передбачена переоцінка через кожні шість років, однак фактично відбувається лише коригування цін, визначених ще у 1964 р. Натомість, у Польщі передбачена щорічна переоцінка нерухомості [12, с. 8]. При визначенні періодичності переоцінки об'єктів нерухомості в Україні слід взяти до уваги два фактори: з одного боку, відсутність відповідного досвіду, а також відносно низький рівень розвитку ринку нерухомості, скоріше за все, зумовлять достатньо високі затрати на проведення оцінки, принаймні – на першому етапі впровадження системи. З іншого боку, при запровадженні системи можливі неточності в оцінці, що призводить до необхідності переоцінки. У зв'язку з цим при запровадженні системи видається доцільним на початкових етапах проводити переоцінку раз на 2 роки з подальшим впровадженням 10-річного періоду переоцінки. ■

ЛІТЕРАТУРА

- 1. Бережна А. Ю.** Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 327 – 329.
- 2. Митяй С. А.** Аналіз сучасних підходів до оцінки нерухомості в Україні / С. А. Митяй // Інноваційна економіка. – 2012. – № 10(36). – С. 50 – 59.
- 3. Ібрагімов М. Р.** Земельне оподаткування: теоретичні постулати та фіскальні реалії в Україні / М. Р. Ібрагімов. // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. – 2009. – Вип. 5, т. 1. – С. 268 – 273.
- 4. Шуліченко Т. В.** Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні / Т. В. Шуліченко // Економіка. Управління. Інновації. – 2010. – № 2 (4) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/e-journals/eui/2010_2/10shtvuru.pdf
- 5. Ватченко Б. С.** Визначення оптимальної кількості факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / Б. С. Ватченко. // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2012. – № 4. – С. 179 – 183.
- 6. Сацький Д.** Масова оцінка землі – справедлива та ефективна база для розрахунку земельного податку / Д. Сацький // Землепорядний вісник. – 2010. – № 3. – С. 44 – 47.
- 7.** Державний комітет України по земельних ресурсах, Міністерство аграрної політики України, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Українська академія аграрних наук : Наказ від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» // Офіційний вісник України від 26.04.2006. – № 15. – С. 154, ст. 1133.
- 8. Шуліченко Т. В.** Світовий досвід оподаткування нерухомості / Т. В. Шуліченко // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2010. – № 38. – С. 191 – 196.
- 9.** International Handbook on Land and Property Taxation / Edited by Richard M. Bird and Enid Slack. – Cheltenham, UK : Edward Elgar Publishing Inc. – 2004. – 320 p. – P. 22 – 23.
- 10.** State Mortgage Institution, 2012 // Issuance Prospectus of the State Mortgage Institution's Common Mortgage Bonds Series "H" with the Nominal Value of UAH 500 mln
- 11. Грибовский С. В.** Оценка недвижимости для налогообложения / С. В. Грибовский, Н. П. Баринов [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Immovables/gribovskiy_barinov.pdf
- 12.** A Primer on Property Tax: Administration and Policy / Edited by William J. McCluskey; Gary C. Cornia; Lawrence C. Walters. – Hoboken, N.J. : Wiley, 2013. – 364 h.
- 13.** Ministerstvo za infrastrukturo in prostor. Geodetska uprava Republike Slovenije. Zbirka vrednotenjanje premičnin. Modeli vrednotenjanje premičnin [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- 14. Молодченко Т. Г.** Організаційні аспекти оподаткування нерухомості в Україні / Т. Г. Молодченко // Теорія та практика державного управління. – 2010. – № 3 (30) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://archive.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Trpdu/2010_3/doc/3/11.pdf

REFERENCES

- A Primer on Property Tax: Administration and Policy.* Hoboken, N. J. : Wiley, 2013.
- Berezhna, A. Yu. "Podatok na nerukhomist iak potentsiine dzherelo formuvannya mistsevykh biudzhetyv" [Property tax as a potential source of local budgets]. *Naukovy visnyk budivnytstva*, no. 35 (2006): 327-329.
- Gribovskiy, S. V., and Barinov, N. P. "Otsenka nedvizhimosti dlia nalogooblozheniia" [Real estate valuation for taxation]. http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Immovables/gribovskiy_barinov.pdf.
- International Handbook on Land and Property Taxation.* Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing Inc., 2004.

"Issuance Prospectus of the State Mortgage Institution's Common Mortgage Bonds Series "H" with the Nominal Value of UAH 500 ml". *State Mortgage Institution*, 2012.

Ibrahimov, M. R. "Zemelne opodatkovannia: teoretychni postulaty ta fiskalni realii v Ukraini" [Land tax: theoretical postulates and fiscal realities in Ukraine]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu*, vol. 1, no. 5 (2009): 268-273.

[Legal Act of Ukraine] (2006).

Mytiai, S. A. "Analiz suchasnykh pidkhodiv do otsinky nerukhomosti v Ukraini" [Analysis of current approaches to the assessment of real estate in Ukraine]. *Innovatsiina ekonomika*, no. 10 (36) (2012): 50-59.

"Ministerstvo za infrastrukturu in prostor. Geodetska uprava Republike Slovenije. Zbirka vrednotenjane premicnin. Modeli vrednotenjane premicnin". <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

Molodchenko, T. H. "Orhanizatsiini aspekty opodatkovannia nerukhomosti v Ukraini" [Organizational aspects of property

taxation in Ukraine]. http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Tpdu/2010_3/doc/3/11.pdf

Satskyi, D. "Masova otsinka zemli – spravedlyva ta efektyvna baza dlia rozrakhunku zemelnogo podatku" [Mass valuation of land – a fair and efficient basis for calculating land tax]. *Zemlevporiadnyi visnyk*, no. 3 (2010): 44-47.

Shulichenko, T. V. "Svitovyi dosvid opodatkovannia nerukhomosti" [World experience of real estate taxation]. *Visnyk sotsialno-ekonomichnykh doslidzhen*, no. 38 (2010): 191-196.

Shulichenko, T. V. "Model podatku na nerukhomist ta umovy ii realizatsii v Ukraini" [Model and property tax conditions for its implementation in Ukraine]. http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/eui/2010_2/10shtvuru.pdf

Vatchenko, B. S. "Vyznachennia optymalnoi kilkosti faktoriv, shcho vplyvaiut na vartist nerukhomoho maina, vidminnoho vid zemelnoi dilianky" [Determination of the optimal number of factors that affect the value of real property other than land]. *Derzhava ta rehiony. Seria "Ekonomika ta pidpriemnytstvo"*, no. 4 (2012): 179-183.

УДК 311:330.59

ОСНОВНІ НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОЇ БАЗИ ДЛЯ СТАТИСТИЧНОГО ВИВЧЕННЯ СПОЖИВАННЯ ПРОДУКЦІЇ ТА ПОСЛУГ НАСЕЛЕННЯМ УКРАЇНИ

© 2015 КИСЕЛЬОВ К. Ю.

УДК 311:330.59

Кисельов К. Ю. Основні напрями формування інформаційної бази для статистичного вивчення споживання продукції та послуг населенням України

У статті проведено аналіз використання статистичного інструментарію обстеження умов життя домогосподарств (УЖД) окремих країн ЄС та України, визначено підходи щодо формування та використання інформаційного забезпечення процесів споживання продукції та послуг. Автором проаналізовано окремі інформаційні ресурси обстеження умов життя домогосподарств, а також запропоновано використання спеціальних тематичних запитальників, орієнтованих на малозабезпечені верстви населення, для оцінювання показників бідності та боргових навантажень населення. Опрацьовані й проаналізовані автором інформаційні ресурси дозволили сформуувати концептуальний підхід до прийняття рішень на основі інформаційного забезпечення.

Ключові слова: обстеження УЖД, споживання, інформаційна база, анкета, інтерв'ю, щоденник, журнал.

Рис.: 2. **Табл.:** 2. **Бібл.:** 8.

Кисельов Кирило Юрійович – аспірант, кафедра статистики, Національна академія статистики, обліку та аудиту (вул. Підгірна, 1, Київ, 04107, Україна)

E-mail: kiselyovk@gmail.com

УДК 311:330.59

Киселев К. Ю. Основные направления формирования информационной базы для статистического изучения потребления продукции и услуг населением Украины

В статье проведен анализ использования статистического инструментария исследования условий жизни домохозяйств (УЖД) отдельных стран ЕС и Украины, определены подходы к формированию и использованию информационного обеспечения процессов потребления продукции и услуг. Автором проанализированы отдельные информационные ресурсы обследования условий жизни домохозяйств, а также предложено использование специальных тематических опросников, ориентированных на малообеспеченные слои населения, для оценки показателей бедности и долговых нагрузок населения. Разработанные и проанализированные автором информационные ресурсы позволили сформировать концептуальный подход к принятию решений на основе информационного обеспечения.

Ключевые слова: исследование УЖД, потребление, информационная база, анкета, интервью, дневник, журнал.

Рис.: 2. **Табл.:** 2. **Библ.:** 8.

Киселев Кирилл Юрьевич – аспирант, кафедра статистики, Национальная академия статистики, учета и аудита (ул. Подгорная, 1, Киев, 04107, Украина)

E-mail: kiselyovk@gmail.com

UDC 311:330.59

Kyselov K. Yu. Main Directions of Developing the Data Bases for Statistical Studying the Consumption of Goods and Services by the Population of Ukraine

This article presents an analysis of the use of statistical tools for household living conditions (HLC) survey in the individual EU Member Countries and Ukraine, approaches to developing and use of means of information support for managing the processes of consuming products and services have been determined. The author has analyzed the individual information resources for surveying household living conditions, he has proposed use of special thematic questionnaires aimed at the disadvantaged social groups, for estimating the poverty indicators as well as debt loads of the population. The information resources, which were designed and analyzed by the author, provided for enabling a conceptual approach to the decision-making on the basis of means of information support.

Key words: HLC survey, consumption, data base, questionnaire, interview, diary, journal.

Pic.: 2. **Tabl.:** 2. **Bibl.:** 8.

Kyselov Kyrylo Yu. – Postgraduate Student, Department of Statistics, The National Academy of Statistics, Accounting and Auditing (vul. Pidgirna, 1, Kyiv, 04107, Ukraine)

E-mail: kiselyovk@gmail.com