

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА

Б. С. Ватченко

**Днепропетровская государственная финансовая академия,
г. Днепропетровск, Украина**

VALUATION OF PROPERTY POTENTIAL OF THE REGION

B. S. Vatchenko

**Dnipropetrovsk State Finance Academy,
Dnepropetrovsk, Ukraine**

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

Key words: property; property potential; region; real estate; cost; local budgets; taxation.

Недвижимость характеризуется такими чертами, как обязательная государственная регистрация, неповторимость, визуальная наглядность, постоянство местоположения, долговечность, изменение за время своего существования, рост стоимости во времени. Кроме того, она является идеальным объектом налогообложения и во многих странах служит источником доходной части местных бюджетов.

Имущественный потенциал региона характеризуется величиной, составом и состоянием недвижимости, отличающейся от земельного участка, которым владеет и распоряжается население, организации, муниципалитеты.

Имущественный потенциал региона – это всё разнообразие видов зданий и сооружений, созданных руками человека, которые отличаются по целям и функциям использования, имеют стоимость и фиксированное место расположения, отвечают потребностям общества на данном этапе развития и направлены на эффективное их использование и наращивание в будущем [2].

Ведущую роль в экономической системе государства и в функционировании его регионов занимают местные бюджеты. Это наиболее сильное звено бюджетной системы страны, которое играет важную роль в перераспределении валового внутреннего продукта, и влияет на состояние и качество предоставления общественных услуг. Кроме того, местные бюджеты служат главным каналом доведения до населения конечных результатов общественного производства.

Самостоятельность и независимость органов местного самоуправления является одной из важнейших предпосылок построения демократического государства. С одной стороны, степень финансовой самостоятельности местных органов власти характеризует независимость государства в целом, потенциальные возможности её экономического развития. С другой – государство не может успешно развиваться и процветать, не давая гарантий финансовой независимости местным органам власти.

Ещё в 1991 г. в Законе Украины «О системе налогообложения» [5] был определён налог на недвижимое имущество (недвижимость), а также налог (плата) на землю. В статье 14 вышеназванного закона к общегосударственным были отнесены такие налоги и сборы (обязательные платежи): налог на добавленную стоимость, акцизный сбор, налог на прибыль предприятий, налог на доходы физических лиц, пошлина, государственная пошлина, налог на недвижимое имущество (недвижимость), плата за землю (земельный налог, а также арендная плата за земельные участки государственной и коммунальной собственности) и дальше согласно выше приведённого Закона.

Налог на недвижимость относится к категории ресурсных платежей. Его введение было не обходимо, с одной стороны, для обеспечения постоянных поступлений в бюджет – выполнение фискальной функции, с другой – стимулирования предприятий для эффективного использования имущества.

Учёные за период независимости Украины предлагали ввести в систему налогообложения налог на имущество, отличающееся от земельного участка, как для юридических, так и для физических лиц, но его характерной особенностью было то, что в отличие от большинства других налогов этот налог только декларировался и не использовался. Возникло огромное количество проблем в системе налогообложения относительно наполнения доходной части местных бюджетов.

В 1993 г. Декретом Кабинета Министров Украины «О местных налогах и сборах» [6] налог на недвижимое имущество (недвижимость) был отнесён к местным налогам, но механизма взыскания этого налога не было отработано. Он не стал собственным источником наполнения доходов местных бюджетов.

В принятом Налоговом кодексе Украины (НКУ) [4] определено, что налог на недвижимость состоит из двух налогов: налога на землю и на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка. Налог на землю функционирует со времени получения Украиной независимости, взимается с плательщиков ежегодно. Согласно НКУ базой налогообложения при взимании налога на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, стала жилая площадь объекта жилищной недвижимости.

Недвижимость как экономическое благо выполняет функцию предмета потребления – ресурса для личного и общественного пользования. В рыночных условиях недвижимое имущество становится товаром, как объект разных соглашений. При правильном подходе налог на недвижимость становится рычагом справедливого перераспределения социальных благ в обществе и одной из весомых статей доходной части местного бюджета. В мире используют разные модели определения базы налогообложения, а именно: модель, основанная на величине ренты, на площади недвижимости, на балансовой или инвентаризационной стоимости, на рыночной стоимости. Последняя модель определения базы налогообложения наиболее присуща рыночной экономике.

Условием эффективности налогообложения является равномерное распределение налоговой нагрузки ради обеспечения его справедливости. В этом случае для налогоплательщиков важно, чтобы объекты оценивались одинаково, по стандартной методике, независимо от широты кругозора оценщика и способностей добиться скидок.

В утверждённом Национальном стандарте № 1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав», которые были приняты в 2003 г. (далее Стандарт № 1) [7], стоимость определяется, как эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной сумме денег, и может быть рыночной и нерыночной.

В Украине [7], как и в международной практике [8] для определения стоимости недвижимого имущества используют три методических подхода: затратный, доходный (прибыльный), сравнительный или аналогов продаж. Практика применения того или другого подхода зависит от меры развитости рынка объектов недвижимости.

Применение доходного подхода и аналогов продаж становится невозможной из-за отсутствия достаточного количества начальных данных или их неадекватности. Это происходит в результате экономических спадов – и количество продаж резко падает, есть здания, для которых трудно найти данные о продажах сравнимых объектов и есть здания, назначение которых не направлено на получение дохода (здания объектов социальной сферы деятельности – учебные заведения, больницы, здания почты и так далее). Аналогичная ситуация может сложиться на рынке уникальных объектов, которые продаются очень редко или вообще не продаются, поэтому их также трудно оценить с помощью этих методов. В данных случаях получил широкое использование затратный подход.

В зависимости от целей оценки можно индивидуализировать (подчеркнуть своеобразие) или унифицировать (определить принадлежность к типу) любой объект недвижимости. В первом случае оценщик использует индивидуальный подход, делая акцент на особенностях объекта, и проводит индивидуальную оценку, то есть оценку конкретного объекта недвижимости на конкретную дату.

Во втором случае применяют приёмы массовой оценки. Это позволяет произвести оценку разнообразных объектов недвижимости, которая удовлетворяет как заказчика, так и оценщика. Для заказчика стоимость такого подхода значительно дешевле, для оценщика – упрощается процесс оценки.

Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определённую дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа. Она имеет дело с оценкой большого количества объектов, которые, естественно, различаются между собой, потому вынужденным инструментом её является применение стандартных методов к группам и классам объектов, что требует определённой работы по классификации и стратификации объектов [8].

Определение «массовая» относится к оценке, а не к объектам, и указывает на использование специальных приёмов и методов оценки, а не массовый, типичный характер объектов.

Определение стоимости имущества юридических лиц происходит по данным бухгалтерской отчётности. Налогооблагаемой базой в данном случае является среднегодовая балансовая стоимость основных средств предприятия за отчётный год.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества физических лиц в целях налогообложения используют массовую оценку, при которой необходимо выйти на минимальное количество факторов, показателей и характеристик этих показателей, максимально влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Исследования показали, что на конкурентном рынке при покупке недвижимости в том или другом населённом пункте покупатели в первую очередь обращают внимание на такие основные моменты:

- статус населенного пункта;
- место расположения здания в районе, а если более конкретно, то на район, в каком покупатели будут проживать;
- на функциональное использование территории;
- на материал конструкции здания и его размещения;
- на состояние недвижимости в здании.

Отличительными чертами недвижимости, отличающейся от земельного участка того или другого класса, остаются цена, жилая площадь, расположение относительно пределов мегаполиса и развитая инфраструктура. Все другие факторы можно назвать вторичными и не такими весомыми [1].

Стоимость оценки жилой недвижимости для физических лиц включает в себя несколько этапов.

Этап 1. В зависимости от статуса населённого пункта определяется базовая стоимость объекта оценки (B_1) – средняя цена 1 м кв. жилья в городе. Если город с районным делением, то по району. Эта стоимость подлежит корректировке в зависимости от факторов, показателей и характеристик, влияющих на стоимость жилой недвижимости.

Этап 2. Базовая стоимость корректируется на коэффициент, учитывающий месторасположение здания в городе ($k_{\Phi 6}^i$), $\Phi. 6$ – фактор 6. Объект оценки может находиться в центре города, в районах, приближенных к центру, в срединной зоне, в спальнях районах, на периферии или в промышленных районах.

Скорректированная стоимость определяется по формуле

$$B_2 = B_1 \times k_{\Phi 6}^i,$$

где i – номер выбранного корректирующего коэффициента по фактору $\Phi 6$.

Этап 3. Корректировка стоимости с учётом месторасположения здания в районе ($\Phi. 7$).

Положение здания в микрорайоне зависит от параметров, которые характеризуют свойства данного здания по отношению к другим, расположенным в том же микрорайоне. То есть объект недвижимости может быть дороже или дешевле в зависимости от показателей, которые количественно описывают его по-

ложение: расстояние к автомагистралям, центру микрорайона, к местам соцкультбыта, остановок общественного транспорта, к «красной линии» застройки, сетей других коммуникаций.

Корректировка происходит в следующей последовательности: стоимость, полученная на этапе 2, корректируется в зависимости от расстояния между объектами в пределах района по следующим показателям ($k^i_{\phi 7}$):

- расстояние к остановкам общественного транспорта;
- расположение относительно «красной линии»;
- расстояние к супермаркетам и местам общественного обслуживания;
- окружение объекта.

После того как из каждого блока выбраны соответствующие поправочные коэффициенты, можно скорректировать стоимость объекта, полученную на предыдущем этапе.

Определение откорректированной стоимости объекта:

$$B_3 = B_2 \times \prod_{i=1}^4 k^i_{\phi 7}.$$

Этап 4. Корректировка стоимости с учётом функционального использования территории (Ф. 2). Выделяют три укрупнённых типа функциональных территорий: производственный, селитебный и ландшафтно-рекреационный ($k^i_{\phi 2}$). От того, в котором из этих районов города находится объект, в известной степени зависят возможности как будущего функционального использования, так и доходы, которые получают в результате такого использования. На производственной территории объекты в основном представлены одноэтажными пролётными зданиями. Функциональное использование селитебной территории чаще всего воплощено в застройке одно- двух- пяти и многоэтажными домами. Ландшафтно-рекреационная территория – это территория, которая охватывает пригородные леса, лесопарки, лесозащитные полосы, водоёмы, зоны отдыха и курортные зоны, земли сельскохозяйственного использования и другие, которые вместе с парками, садами, скверами, бульварами формируют систему озеленения и оздоровительных зон [3]. Скорректированная стоимость определяется так:

$$B_4 = B_3 \times k^i_{\phi 2}.$$

Этап 5. Корректировка стоимости с учётом материала конструкции здания (Ф. 5). Потребительские свойства объекта недвижимости и его стоимость зависят от материалов конструктивных элементов. Выявлено, что наибольшее влияние на стоимость недвижимости имеют стены, перекрытия, кровля, крыша. В зависимости от материала той или другой конструкции выбирается соответствующий поправочный коэффициент ($k^i_{\phi 2}$)

Избрав соответствующие поправочные коэффициенты, можно скорректировать стоимость объекта, полученную на четвёртом этапе:

$$B_5 = B_4 \times \prod_{i=1}^4 k^i_{\phi 2}.$$

Этап 6. Корректировка стоимости с учётом размещения объекта оценки в здании (Ф. 8). Проводится в зависимости от расположения на этаже. Корректировка стоимости по поверхности учитывается коэффициентами $k^i_{\phi 8}$. Из опыта оценочной деятельности можно утверждать, что квартиры, расположенные на 3–4 этажах в 5–6 этажных и многоэтажных домах ценятся дороже, следовательно, корректирующий коэффициент для этих квартир будет равняться 1,0. Второй этаж – 0,98. С повышением на 1 этаж балльные показатели будут уменьшаться на 0,02. Для квартир, которые расположены на 1-м этаже, коэффициент будет равняться 0,9 балла.

Стоимость объекта оценки определится так:

$$B_6 = B_5 \times k^i_{\phi 8}.$$

Этап 7. Корректировка по техническому состоянию ($k^i_{\phi 9}$). На данном этапе корректировка осуществляется с учётом внутреннего технического состояния об-

ьекта оценки: хорошее состояние жилья – коэффициент корректировки равен 1,0, евроремонт – 1,1, удовлетворительное состояние (нуждается в ремонте или требует косметического ремонта) – 0,9, неудовлетворительное состояние – 0,8.

Стоимость объекта оценки определится так:

$$B_7 = B_6 \times k_{i_{\text{фр}}}^i$$

Этап 8. Корректировка на присутствие торга ($k_{\text{торг}}$). В условиях рынка купля-продажа любого товара, а недвижимость является товаром, чаще всего сопровождается торгом, в результате которого происходит уменьшение стоимости от 15 % до 5 %. Учитывая этот фактор, откорректированная стоимость объекта оценки будет определяться по формуле

$$B_8 = B_7 \times k_{\text{торг}}$$

Предложенная методика позволит определить стоимость как отдельно взятого объекта оценки, так и имущественный потенциал района, города и региона. Кроме того, данная методика поможет решить вопрос ввода налога на недвижимость для физических лиц на основе рыночной стоимости. Для этого в первую очередь необходимо сформировать кадастр недвижимости и действующую систему её массовой оценки.

Библиографический список

1. Ватченко Б. С. Визначення оптимальної кількості факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки // Науково-виробничий журнал «Держава та регіони». – № 4. – 2012. – С. 179–183. (Серія «Економіка та підприємництво»).
2. Ватченко Б. С. Майновий потенціал регіону: сутність, структура // Економічний простір: збірник наукових праць. – № 64. – Дніпропетровськ : ПДАБА, 2012. – 300 с. – С. 40–51.
3. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173. см. Пункт 3.4.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Про систему оподаткування: Закон України від 25.06.91 р. № 1251-XII / ВВР, 1991, №39, ст. 510, стаття 14 розділ II: URL: <http://rada.gov.ua>
6. Про місцеві податки і збори: Декрет Кабінету Міністрів України від 20.05.1993 №56-93. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/56-93>
7. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>
8. Организация оценки и налогообложения недвижимости : д 2-х т. / под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М. : ООО «СТАР ИНТЕР», 1997. – Т. 2. – 384 с.

© Ватченко Б. С.