

Зарубіжний досвід масової оцінки нерухомості

У статті розглянуто зарубіжний досвід формування та функціонування систем масової оцінки на прикладі окремих країн. У вибірку країн з одного боку потрапили США та Швеція як країни, де система масової оцінки вже успішно функціонує десятиліттями, а з іншого боку – Литва, Словенія, Білорусь та Польща, де формування системи масової оцінки розпочалося лише наприкінці ХХ – на початку ХХІ ст. Здійснено порівняльний аналіз та узагальнення ключових аспектів систем масової оцінки обраних країн, таких як законодавче регулювання масової оцінки, адміністрування процесу масової оцінки в контексті розподілу функцій і повноважень між ключовими суб'єктами, облік та аналіз вхідної інформації щодо економічних і фізико-технічних характеристик об'єктів нерухомості, застосування оціночних підходів та методів до оцінки окремих видів нерухомості тощо. Як показує світовий досвід, моделі і процедури масової оцінки формують основу сучасних вартісно орієнтованих систем оподаткування нерухомості, оскільки дозволяють ефективно вирішити завдання щодо одночасної оцінки великої кількості об'єктів в умовах обмеженого часу й фінансових ресурсів. Саме тому результати масової оцінки першочергово використовуються для податкових цілей, зокрема з метою визначення бази оподаткування податку на нерухомість. В окремих країнах результати масової оцінки додатково використовуються в банківській та страховій діяльності, а також з метою обліку й оподаткування нерухомості під час спадкування чи дарування тощо. На основі аналізу зарубіжного досвіду в статті розглянуто проблеми та перспективи впровадження системи масової оцінки в Україні, зокрема акцентовано увагу на відсутності відповідного законодавчого регулювання, низькій відкритості та прозорості ринку нерухомості, невідповідності існуючих реєстрів обліку нерухомості інформаційним потребам масової оцінки тощо. Подальші дослідження будуть спрямовані в таких напрямках: по-перше, вивчення систем обліку операцій із нерухомістю та систем обліку фізико-технічних характеристик нерухомості, які б відповідали інформаційним запитам масової оцінки; по-друге, дослідження методів і моделей, розробка процедур масової оцінки відповідно до особливостей локального ринку на прикладі ринку житлової нерухомості одного з районів м. Київ.

Ключові слова: *масова оцінка; нерухомість; податок на нерухоме майно; підходи до оцінки.*

Актуальність теми. Масова оцінка містить сукупність методів і процедур, які були розроблені для ефективного вирішення масштабних оціночних завдань, тобто у випадку необхідності одночасної оцінки великої кількості об'єктів. Сьогодні масова оцінка нерухомості є предметом теоретичних досліджень та практичної діяльності в США й країнах Європи, оскільки формує основу більшості сучасних вартісно орієнтованих систем оподаткування нерухомості. Застосування методів і моделей масової оцінки відповідає інформаційним потребам як державного, так і приватного секторів. Для місцевих органів влади результати масової оцінки забезпечують функціонування механізмів податку на нерухоме майно, базою для якого є вартість об'єктів нерухомості, тоді як у приватному секторі вона використовується з метою прийняття управлінських рішень. При цьому, незважаючи на спільність у загальних підходах до масової оцінки нерухомості, практика організації системи та застосування процедур в окремих країнах значно різниться. Враховуючи регіональні особливості, які виникають під час формування системи масової оцінки в окремих країнах, міжнародна асоціація професіоналів у сфері масової оцінки IAAO (International Association of Appraising Officers) визначила низку базових принципів, яким має відповідати система масової оцінки нерухомості для цілей оподаткування [1]:

- масова оцінка потребує повних і точних даних, ефективних моделей оцінки та належного управління ресурсами;
- для успішної програми збору даних потрібне чітке та стандартне кодування та ретельний моніторинг за допомогою програми контролю якості;
- моделюванню вартості нерухомості для цілей масової оцінки має передувати детальний аналіз місцевого ринку нерухомості;
- всі три підходи до оцінки – ринковий (порівняльний), доходний та витратний – використовуються для оцінки окремих видів нерухомості;
- державне або місцеве законодавство може вимагати розділення вартості об'єкта нерухомості на вартість землі та поліпшень;

• вартість об'єктів нерухомості варто переглядати щорічно. При цьому фізичний огляд та переоцінка об'єктів має здійснюватися не менше одного разу на чотири–шість років.

У статті розглянемо втілення зазначених вище базових принципів на прикладі США та Швеції, де система масової оцінки функціонує ще з останньої чверті ХХ ст.; Литви і Словенії, де така система була впроваджена відносно нещодавно (на початку ХХІ ст.); Білорусі й Польщі, де система масової оцінки ще повністю не сформована.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, на які спираються автори. Дослідженню предмета масової оцінки нерухомості присвячено праці багатьох міжнародних науковців і практиків. Зокрема Р.Глоудеманс і Р.Альмі [2] пропонують аналіз ключових теоретичних та практичних засад масової оцінки, тоді як Т.Кауко й М.Д'Амато [3] надають вичерпний аналіз сучасним моделям і технікам масової оцінки на прикладі їхнього використання в різних країнах світу. Вітчизняні оцінювачі О.Драпіковський та І.Іванова [4, 5] висвітлюють різні аспекти масової оцінки міських земель, серед яких порівняльний аналіз досвіду окремих країн світу, особливості застосування різних оціночних моделей тощо. Теоретичною та методологічною основою дослідження є фундаментальні наукові дослідження зарубіжних науковців, напрацювання вітчизняних науковців, стандарти та матеріали національних і міжнародних інституцій.

Для вивчення законодавчого оформлення систем масової оцінки нерухомості було використано нормативно-правові акти, зокрема кодекси та закони окремих країн. За основу для визначення основних критеріїв, яким має відповідати система масової оцінки, було взято стандарти міжнародної спілки професіоналів у сфері масової оцінки ІААО. Під час вивчення організаційної структури системи масової оцінки було використано аналітично-довідкові матеріали, звіти та презентації урядових інституцій. Для повноцінного вивчення зарубіжного досвіду проаналізовано наукові праці, публікації зарубіжних і вітчизняних науковців. Додатково також використано аналітичні звіти і презентації міжнародних організацій, зокрема, Світового Банку, Організації економічного співробітництва та розвитку тощо.

Для досягнення зазначеної вище мети в статті було використано сукупність теоретичних методів і прийомів наукового пізнання, таких як метод аналізу та синтезу, історичний метод, метод порівняння й узагальнення. За допомогою методології системного аналізу та синтезу було проведено дослідження окремих функцій і повноважень, що закріплюються за основними суб'єктами системи масової оцінки, а також здійснено вивчення організаційної структури системи масової оцінки. Історичний метод використано під час вивчення хронології формування систем масової оцінки від моменту законодавчого оформлення до проведення пілоотної оцінки нерухомості. Метод порівняння – під час зіставлення особливостей функціонування систем масової оцінки окремих країн, визначенні спільних та відмінних характеристик. Метод узагальнення – під час розгляду проблем і перспектив впровадження системи масової оцінки в Україні. Важливою передумовою провадження системи масової оцінки на державному та комерційному рівнях в Україні є аналіз світового досвіду, зокрема організаційно-методичних та нормативно-правових аспектів.

Метою статті є аналіз зарубіжного досвіду щодо формування, організації та функціонування системи масової оцінки нерухомості в контексті його адаптації у вітчизняній практиці.

Викладення основного матеріалу. У США система масової оцінки має децентралізований характер. Особливості системи, зокрема вимоги щодо програмного забезпечення і кваліфікації фахівців, варіюються залежно від законодавства кожного штату. Рівень повноважень центральних органів влади обмежується оцінкою державного майна. Зокрема у штатах Гаваї та Делававер повноваження щодо оцінки нерухомості та адміністрування податку на нерухомість покладено виключно на місцеві органи влади [6]. Таким чином, податкові органи окремих штатів регламентують законодавство щодо масової оцінки, тоді як регіональні служби податкових оцінювачів здійснюють оцінювання об'єктів нерухомості. За результатами оцінки власник об'єкту нерухомості має право подати апеляцію в орган з вирішення спорів (The Value Adjustment Board) окремого штату. Об'єктами масової оцінки для цілей оподаткування є сільськогосподарські землі, житлові будинки, комерційні та промислові об'єкти, а інформаційною базою – достовірна інформація щодо цін фактичних угод, які декларуються в обов'язковому порядку. В межах існуючої системи передбачено можливість включення в оцінку змін у властивостях об'єктів нерухомості. Переоцінка нерухомості здійснюється щонайменше кожні 6 років на основі ринкових цін (порівняльний підхід), які містять можливі зміни у властивостях об'єктів нерухомості. Інформація про властивості об'єктів отримується під час реєстрації угоди з об'єктом нерухомості. Для покращення якості результатів масової оцінки передбачено використання результатів індивідуальної оцінки для тестування оціночних моделей на етапі розробки останніх.

Сфера використання результатів масової оцінки нерухомості не обмежується виключно визначенням бази податку на нерухоме майно. В приватному секторі результати масової оцінки використовуються для прийняття управлінських рішень щодо страхування об'єктів, визначення амортизаційних відрахувань, розрахунку наявності та величини знецінення основних засобів, встановлення цін продажу активів, у випадку визначення попередніх збитків від пошкодження активів, оцінки діапазону вартості портфелю інвестицій в об'єкти нерухомості тощо [7].

У Швеції централізована система масової оцінки була започаткована ще з початку 1980-х рр. разом із прийняттям Закону про оцінку нерухомості [8]. Основними суб'єктами системи масової оцінки є Національна податкова комісія, Національна земельна служба (Lantmäteriet) та окремі експерти-оцінювачі з комерційного сектору. При цьому функції (підготовчі процедури, оцінка нерухомості та податкове адміністрування) розподіляються між зазначеними вище суб'єктами. Зокрема виконання підготовчих процедур покладено на Національну земельну службу, тоді як безпосередньо оцінка та податкове адміністрування – на Національну податкову комісію (табл. 1).

Таблиця 1

Розподіл повноважень між суб'єктами системи масової оцінки у Швеції

Назва учасника системи	Національна земельна служба	Національна податкова комісія	Експерти-оцінювачі
Повноваження	<ul style="list-style-type: none"> • збір цінової інформації щодо фактичних угод; • управління реєстром цін купівлі-продажу нерухомості; • моніторинг окремих трансакцій; • розробка географічних інформаційних систем масової оцінки; • виконання ринкового аналізу; • розробка оціночних моделей; • розробка карт із результатами оцінки в розрізі окремих зон 	<ul style="list-style-type: none"> • податкове адміністрування; • оцінка об'єктів нерухомості; • збір податку на нерухомість 	<ul style="list-style-type: none"> • забезпечення дотримання необхідних компетенцій щодо локальних ринків нерухомості
Кількість персоналу	близько 12 осіб	близько 200 осіб	близько 20–40 осіб

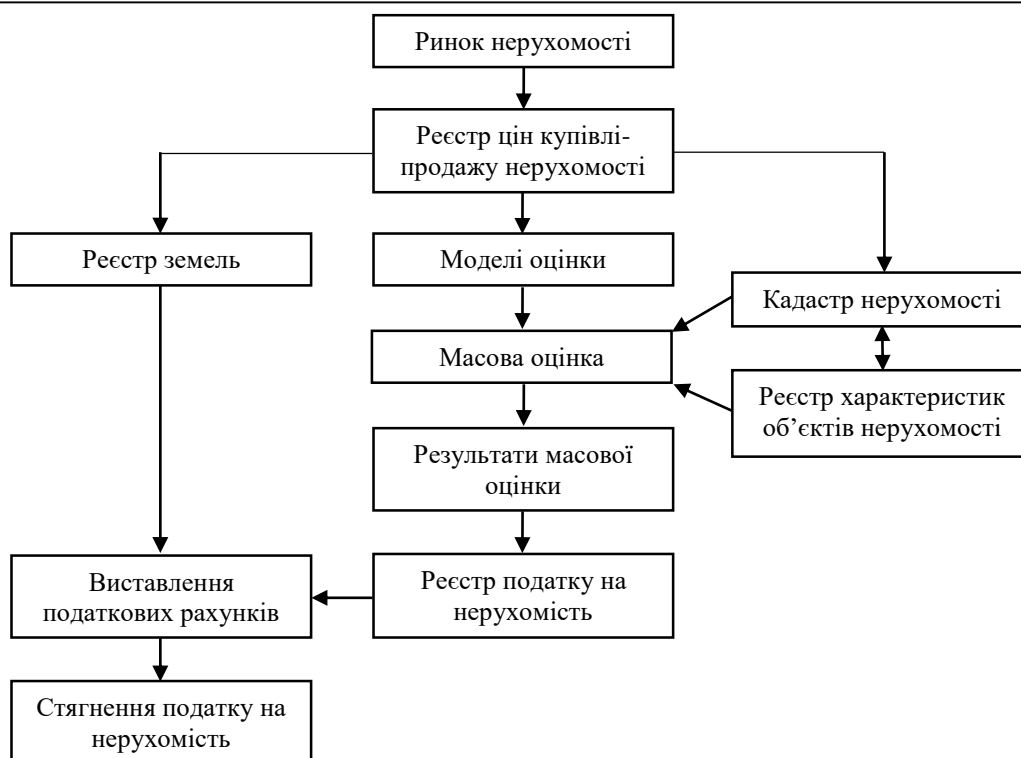
Джерело: розроблено на основі [9]

Масова оцінка для цілей оподаткування в Швеції є циклічним процесом, який здійснюється за таким алгоритмом [10]:

- загальна оцінка проводиться кожні шість років. Вона супроводжується аналізом ринку нерухомості та визначенням низки коригувань (зміна зонування, індексація, тощо), які необхідно застосувати порівняно із результатами попередньої загальної оцінки;
- спрощена загальна оцінка проводиться через три роки після загальної оцінки з метою тестування оціночної моделі в межах комп'ютерної системи масової оцінки;
- спеціальна оцінка відбувається щороку у разі необхідності оцінки щойно побудованих будинків у межах існуючих населених пунктів або розбудови нових населених пунктів.

Інформаційною базою для оцінки слугують фактичні дані щодо купівлі-продажу та оренди нерухомості, які накопичуються в реєстрі цін купівлі-продажу (рис. 1). При цьому для забезпечення інформаційних потреб моделі оцінки одночасно відбувається збір якісних характеристик, які накопичуються в реєстрі характеристик об'єктів нерухомості. Використовується різна інформація залежно від типу нерухомості, зокрема місцеположення, площа, дата введення в експлуатацію, інші фізико-технічні характеристики будівлі.

На основі вартісних та якісних показників здійснюється масова оцінка об'єктів нерухомості за допомогою моделей розроблених, Національною земельною службою. Оцінювання базується на розподілі об'єктів нерухомості за видами та зонами (географічним розташуванням). Об'єктом масової оцінки є як комерційна, так і житлова нерухомість, зокрема: сільськогосподарські землі та землі лісового призначення, приватні та багатоквартирні будинки, комерційні та промислові будівлі й споруди. Зважаючи на існування у Швеції відкритого і прозорого ринку нерухомості, для оцінювання в основному використовується ринковий (порівняльний) підхід, який базується на цінах купівлі-продажу та оренди з відкритого ринку. Відповідно до законодавства оціночна вартість для цілей оподаткування становить 75 % від ринкової вартості.



Джерело: розроблено на основі [9]

Рис. 1. Організаційна структура системи масової оцінки у Швеції

Результати масової оцінки надходять до реєстру податку на нерухомість, який використовується Національною податковою комісією як база для виставлення і стягнення податку на нерухомість. При цьому власники об'єктів нерухомості мають право поскаржитися в податковий орган щодо результатів оцінки. Також передбачена можливість судового вирішення спорів.

Литва є яскравим прикладом нещодавнього впровадження системи масової оцінки. Формування розпочалося з 2002 р., коли було здійснено першу пробну оцінку земельних ділянок. При цьому податок на будівлі та споруди, який базується на оціночній вартості нерухомості, був введений, починаючи із 2006 р., а аналогічний податок на землю – з 2013 р. Розподіл цих двох податків є історично обґрунтованим для Литви, оскільки ще з початку 1990-х рр. в її податковій системі розрізнялися податок на будівлі та споруди і податок на землю [11]. Об'єктом оцінки є окремо земля та земельні поліпшення. Починаючи з 2013 р., було здійснено перехід від нормативної до ринкової оцінки землі на базі порівняльного підходу. Під час оцінювання комерційної нерухомості використовується порівняльний та доходний підходи. У випадку оцінки житлової нерухомості превалює порівняльний підхід. Витратний підхід застосовується під час оцінювання інженерних та інших промислових будівель. До ключових суб'єктів системи масової оцінки належать Міністерство фінансів, Податкова інспекція, Центр реєстрів, Міністерство агросектору та органи місцевої влади (табл. 2).

Масова оцінка проводиться станом на 1 серпня кожного року. Процес щорічної оцінки складається з таких етапів [11]:

- перегляд результатів попередньої масової оцінки, зокрема перевірка віднесення об'єктів нерухомості до відповідних зон залежно від доступних на ринку цін купівлі-продажу та оренди, коригування угод, якщо вони відбулися понад 1 рік від дати оцінки (3–4 місяці);
- специфікація та калібрування моделей оцінки, використання методів статистичного аналізу (4–5 місяців);
- оцінка попередніх результатів масової оцінки, внесення коригувань до моделей (2 місяці);
- підготовка, обговорення і затвердження документації з масової оцінки (3 місяці).

Завданням Державного центру реєстрів є забезпечення збору вхідної вартісної та якісної інформації про об'єкти нерухомості в єдину базу даних, що відбувається шляхом залучення спеціалізованих приватних компаній; розробка моделей та безпосереднє здійснення масової оцінки. При цьому важливою особливістю системи масової оцінки в Литві є автоматизована система реєстрації нерухомості, повноцінна інтеграція кадастру, реєстру нерухомості із географічними інформаційними системами, які охоплюють всі види нерухомості. Для автоматизації процесу оцінки використовується таке програмне забезпечення, як ORACLE Discover, NCCS та географічні інформаційні системи. Звіти та карти, сформовані за результатами

оцінки, попередньо затверджуються місцевими адміністраціями. Після цього останні передаються на схвалення до Національної земельної служби при Міністерстві фінансів, Міністерства агросектору (у випадку земельних ділянок) і публікуються на офіційному сайті Державного центру реєстрів [13]. Аналогічно до США і Швеції у Литві передбачена можливість оскарження результатів масової оцінки власником об'єкту нерухомості. База для оподаткування приймається за результатами індивідуальної оцінки у випадку відхилення від результатів масової оцінки на понад 20 %.

Таблиця 2

Ключові учасники системи масової оцінки у Литві

Суб'єкт	Повноваження
Міністерство фінансів	<ul style="list-style-type: none"> загальне бюджетування, планування процесу; схвалення результатів масової оцінки будівель та споруд
Податкова інспекція	<ul style="list-style-type: none"> зберігання даних щодо нерухомості, яка підлягає оподаткуванню, та платників податків
Міністерство агросектору	<ul style="list-style-type: none"> схвалення результатів масової оцінки земельних ділянок; контроль за переліком земельних ділянок, які звільняються від оподаткування; продаж та передача в лізинг земель державної власності
Державний центр реєстрів	<ul style="list-style-type: none"> управління вхідними даними для масової оцінки; розробка моделей масової оцінки; виконання масової оцінки; надання інформації щодо результатів масової для Податкової інспекції, державних інституцій, суспільства, тощо
Органи місцевої влади	<ul style="list-style-type: none"> отримання надходжень від податку на будівлі, споруди та землю; перегляд попередніх результатів масової оцінки будівель, споруд та землі; використання результатів масової оцінки для суспільних цілей

Джерело: розроблено на основі [12]

Оскільки результати масової оцінки в Литві є публічно доступними, то використовуються не лише для визначення податку на нерухоме майно, але й в інших сферах, зокрема [12]:

- в діяльності страхових компаній;
- в діяльності судових виконавців під час визначення початкової ціни активу;
- під час розрахунку плати за реєстрацію права власності на нерухоме майно;
- в банківській діяльності, зокрема під час визначення заставної вартості активів;
- для розрахунку цін продажу та/або оренди об'єктів нерухомості державної власності;
- визначення бази оподаткування податком на спадщину і дарування.

У Словенії формування системи масової оцінки розпочалося з проєкту Світового банку щодо модернізації системи обліку нерухомості, який тривав протягом 2000–2005 рр. За результатами цього проєкту було успішно оновлено юридичну та нормативно-правову базу операцій з нерухомістю, створено інфраструктуру для більш ефективного управління земельними ресурсами та масової оцінки нерухомості. Зокрема модернізовано земельний реєстр та кадастр земельних ділянок і будівель [14]. Протягом 2006–2007 рр. було започатковано формування нормативно-правової бази системи масової оцінки, зокрема прийнято Закон про масову оцінку нерухомості, Закон про реєстрацію нерухомості та сформовано відділ оцінки (Valuation Office) в межах палати геодезії та картографії (Chamber of Geodesy and Cartography). У 2007 р. для забезпечення збору даних щодо угод на ринку нерухомості було створено реєстр цін продажу, а у 2008 р. для забезпечення обліку об'єктів нерухомості й результатів їхньої оцінки – реєстр нерухомості. Перша пілотна масова оцінка нерухомості була проведена у 2010 р. Після цього слідував майже дворічний період перевірки і узгодження результатів оцінки. Починаючи із січня 2012 р., система масової оцінки була впроваджена [15].

Відповідальність за виконання масової оцінки покладена на палату геодезії та картографії. Для підвищення ефективності виконання оцінки відділ оцінки призначає на локальному та загальнодержавному рівнях по 12 експертів у сфері оцінки, економіки, геодезії, інформатики. До завдань експертів на державному рівні належать розробка моделей оцінки та процедур індексації (1), підготовка порядку використання результатів оцінки різними зацікавленими сторонами (2), розробка програмного забезпечення (3), підготовка оціночних процедур спільно з іншими міністерствами та органами місцевої влади (3), розрахунок ринкової вартості нерухомості (4), загальний огляд ринку нерухомості та підготовка відповідних аналітичних звітів (5). Місцеві експерти представлені у 6 регіонах і займаються переглядом та вдосконаленням договорів купівлі-продажу й оренди нерухомості (1), аналізом локальних ринків нерухомості і підготовкою відповідних звітів (2), співпрацею із місцевими органами влади, податковими

органами та іншими місцевими організаціями (3), коригуванням моделей оцінки відповідно до особливостей локального ринку (4), моніторингом фактичних угод купівлі-продажу та оренди комерційної нерухомості (5) [11].

Відповідно до законодавства переоцінка нерухомості здійснюється кожні 4 роки. При цьому кожного року передбачена індексація результатів попередньої оцінки. До об'єктів масової оцінки належить вичерпний перелік нерухомості, зокрема як житлові, так і комерційні об'єкти. Застосування підходів до оцінки залежить від виду нерухомості (табл. 3). При цьому домінуючим є ринковий підхід, який застосовується під час оцінки житлової нерухомості, офісів та земельних ділянок.

Таблиця 3

Використання підходів до оцінки різних видів нерухомості у Словенії

Ринковий підхід	Доходний підхід	Витратний підхід
<ul style="list-style-type: none"> • багатоквартирні будинки; • приватні будинки; • гаражі та паркінги; • офіси; • земельні ділянки під забудову; • землі сільськогосподарського та лісового призначення 	<ul style="list-style-type: none"> • електростанції; • шахти; • пристані та порти; • офіси; • автозаправні комплекси (АЗК) 	<ul style="list-style-type: none"> • спеціалізовані промислові та сільськогосподарські будівлі і споруди

Джерело: розроблено на основі [16]

На відміну від розглянутих вище країн, у Словенії система масової оцінки нерухомості ще не повною мірою інтегрована в податкову систему. Так Закон про оподаткування нерухомості 2013 р., метою якого було встановити зв'язок між базою розрахунку податку на нерухоме майно до ринкової вартості, був анульований Конституційним судом в березні 2014 р. Питання щодо реформування податку на нерухомість було перенесено на 2019 р. [17]. Незважаючи на це, результати масової оцінки знайшли широке використання в інших сферах: визначення вартості заставного майна, величини соціальних субсидій, розрахунку бази для податку на спадщину тощо.

Система масової оцінки Білорусі перебуває на етапі становлення. В країні існує система масової оцінки земельних ділянок, однак повноцінна система масової оцінки будівель і споруд ще не сформована. Основним нормативно-правовим актом, що забезпечує регулювання системи масової оцінки земель є Земельний кодекс [18]. Основними суб'єктами системи масової оцінки є Національне кадастрове агентство, Державний комітет майна Республіки Білорусь, органи місцевої влади [19]. Відповідальність за виконання масової оцінки земель (за виключенням земель лісового і водного фонду та земель сільськогосподарського призначення) покладені на Національне кадастрове агентство. Функції останнього полягають у розробці методології оцінки, аналізу ринку нерухомості, верифікації ринкової інформації, побудові моделей оцінки, визначенні вартості об'єктів та підготовці відповідних карт і звітів. При цьому на етапі збору вхідної інформації як субпідрядники можуть додатково залучатися територіальні організації з державної реєстрації нерухомого майна. Державний комітет майна Республіки Білорусь виконує адміністративно-контрольні функції та затверджує моделі оцінки земель, а органи місцевої влади в межах власних компетенцій затверджують результати кадастрової оцінки земель.

Розглядаючи процес масової оцінки поетапно, варто наголосити на низькій відмінності порівняно з країнами Європи, наприклад Швецією. В Білорусі не існує єдиної бази даних, а процес збору вхідної інформації є більш децентралізованим і здійснюється шляхом направлення запитів до відомств і організацій. Якщо у Швеції на етапі збору вхідної інформації залучаються власники нерухомості (добровільне анкетування), то в Білорусі не існує такої практики. Визначення вартості земель здійснюється шляхом усереднення вартості у відповідній зоні, тобто по суті не враховуються індивідуальні особливості окремої земельної ділянки. Період переоцінки в країні складає 4 роки, що в цілому узгоджується з практикою Литви та Швеції. Однак існують відмінності щодо використання комп'ютеризованих систем: у Швеції використовується єдине спеціалізоване програмне забезпечення, тоді як в Білорусі таке відсутнє і лише окремі етапи робіт (наприклад збір інформації) є автоматизованими.

В Польщі питання оцінки нерухомості регламентуються Законом «Про Управління нерухомістю» від 21 серпня 1997 р. [20]. Відповідно до цього нормативно-правового акта масова оцінка є сукупністю процедур з визначення кадастрової вартості майна для цілей оподаткування. Однак на практиці Польща на сьогодні залишається однією з країн, де система оподаткування нерухомості базується на площі об'єкта та фіксованій ставці, а не вартості, визначеній за результатами масової оцінки. Об'єктами оподаткування податком на нерухоме майно є земля, будівлі комерційного та іншого призначення, тоді як базою оподаткування для землі та будівель некомерційного призначення є площа, а для будівель комерційного призначення – вартість згідно з обліковими даними підприємства. Податкові ставки визначаються окремо муніципальними органами влади, а максимальний розмір таких ставок – Міністерством фінансів.

Попри зазначене вище в країні існує низка передумов щодо впровадження сучасної системи масової оцінки. По-перше, функціонує система реєстрації об'єктів нерухомості та обліку операцій з ними, яка представлена реєстром прав власності та кадастром нерухомості [21]. Реєстри прав власності являють собою публічні записи, які ведуться з метою встановлення правового статусу нерухомості, а також для підвищення безпеки юридичних операцій з нерухомістю. Тоді як кадастр нерухомості містить відомості щодо фізико-технічних характеристик земель, будівель та приміщень. Частиною кадастру також є реєстр цін майна, що містить інформацію щодо цін купівлі-продажу нерухомості, отриманих з податкових декларацій, і який використовується в основному для потреб офіційної статистики. По-друге, в наукових колах розроблені практичні спроби щодо застосування моделей масової оцінки (моделі множинної регресії, просторова авторегресійна модель тощо). Зокрема варто згадати так звану «Краківську модель» (1993), а також моделі оцінки нерухомості м. Лодзь (2001) та м. Ольштин (2013) [22].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Відповідно до аналізу зарубіжного досвіду, масова оцінка знайшла застосування як елемент вартісно орієнтованої системи оподаткування нерухомості з метою визначення бази оподаткування податку на нерухомість. Сьогодні в Україні така система відсутня, базою оподаткування землі, будівель і споруд є відповідно нормативна грошова оцінка земель і загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості. При цьому нормативна грошова оцінка земель визначається як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Цей підхід регламентується на методиках затверджених Кабінетом Міністрів України [23–25] і базується на численних нормах і коефіцієнтах, які в кінцевому підсумку з високою імовірністю не дають вартості наближеної до ринкової.

Розглядаючи передумови формування системи масової оцінки в Україні, звернемося до дослідження Світового банку в країнах Центральної та Східної Європи, відповідно до якого створенню такої системи мають передувати [26]:

- комплексна система реєстрації нерухомості та обліку операцій з нею;
- надійні інформаційні джерела про ціни купівлі-продажу та оренди нерухомості;
- інфраструктура оцінки, яка відповідає міжнародно визнаним стандартам.

Розглянемо досягнення зазначених вище передумов в Україні. Створення системи обліку об'єктів нерухомості та реєстрації операцій з ними має забезпечити збір первинної інформації про техніко-економічні характеристики об'єктів, які формують базу інформаційно-аналітичного забезпечення процесу масової оцінки. Сьогодні в Україні системи обліку нерухомості представлені Державним реєстром речових прав на нерухоме майно – єдиною державною інформаційною системою, яка містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти цих прав; Державним земельним кадастром – єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі; Єдиним реєстром об'єктів державної власності. Однак відносно цих систем існують такі недоліки, як, по-перше, відсутність відомостей щодо всіх фактично існуючих об'єктів нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Державному земельному кадастрі; по-друге, невідповідність інформаційного наповнення реєстрів цілям масової оцінки, зокрема відсутність вичерпних даних про фізико-технічні характеристики об'єктів. Релевантним у цьому напрямі є досвід Литви та Словенії, в яких система масової оцінки була сформована відносно нещодавно. Зокрема варто звернути увагу на формування реєстру цін нерухомості та реєстру технічних характеристик об'єктів. На прикладі Литви та Білорусі бачимо, що процес збору інформації може зайняти тривалий час, а для забезпечення наповнення реєстрів необхідне залучення професійних учасників ринку. Детальне висвітлення питань розробки систем обліку об'єктів нерухомості для цілей масової оцінки є предметом подальшого дослідження.

Надійність інформації щодо цін купівлі-продажу та оренди нерухомості багато в чому визначається відкритістю та прозорістю ринку нерухомості. Відповідно до глобального індексу прозорості на ринку нерухомості (Global Real Estate Transparency Index) у 2020 р. Україна посіла 69 позицію із 99, що відповідає низькому рівню прозорості, подібно до Нігерії, Бахрейну, Пакистану тощо. Низька достовірність і недостатня повнота вхідних даних, які є безпосередніми наслідками низької прозорості ринку, значно ускладнюють процес розробки ефективних методів та моделей, які б відповідали реаліям вітчизняного ринку. Як показує світовий досвід, на етапі побудови моделей оцінки важливим є пристосування останніх до особливостей локальних ринків. На прикладі Литви та Швеції це досягається шляхом залучення експертів у сфері оцінки, геодезії, інформатики та статистики. При цьому створення ефективних моделей оцінки невіддільно пов'язане із використанням сучасного програмного забезпечення. Вивчення цього кола питань є предметом подальших досліджень.

Ініціювання процесу створення системи масової оцінки нерозривно пов'язане із прийняттям необхідного законодавства. Як бачимо на прикладі Швеції і Словенії формування необхідних нормативно-правових засад передувало власне проведенню масової оцінки нерухомості. В Україні сьогодні відповідне законодавство та інфраструктура оцінки відсутні. Так зокрема чинним Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» – основним нормативно-правовим актом, що визначає засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в

Україні – не передбачено регламентування масової оцінки [27]. Таким чином, першочерговою умовою побудови системи масової оцінки в Україні є створення відповідного нормативно-правового забезпечення. Адміністрування процесу масової оцінки, зокрема чітка регламентація функцій і повноважень в межах відповідних інституцій, залежить від нормативно-правового забезпечення, яке сьогодні ще не сформоване. Базуючись на розглянутому зарубіжному досвіді можна підсумувати, що для України прийнятною є запровадження централізованої системи масової оцінки на прикладі Швеції, Литви та Словенії. Прийняття відповідного нормативно-правового забезпечення обумовлюється передусім політичною волею владних кіл, аніж науковими дослідженнями, а тому знаходиться поза межами подальших досліджень.

Список використаної літератури:

1. Standard on Mass Appraisal of Real Property // IAAO. – USA, Missouri, Kansas City, 2012 [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.iaao.org/>.
2. *Gloude mans R.J.* Fundamentals of Mass Appraisal / *R.J. Gloude mans, R.R. Almy* // IAAO. – Kansas City, 2011.
3. *Kauko T.* Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers / *T.Kauko, M.d'Amato*. – RICS Research, 2008.
4. *Драпівський О.І.* Моделі масової оцінки міських земель / *О.І. Драпівський, І.Б. Іванова* // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2013. – № 7. – С. 19–28.
5. *Драпівський О.І.* Масова оцінка міських земель: Україна та світовий досвід / *О.І. Драпівський, І.Б. Іванова* // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Дніпропетровськ : ПДАБА, 2009. – № 6–7. – С. 36–42.
6. *Dornfest A.* Mass Appraisal around the world. Cyprus / *A.Dornfest*. – 2012 [Electronic resource]. – Access mode : https://www.iaao.org/media/Topics/International/FE_Nov_2012_Cyprus.pdf.
7. *Roberts P.D.* Overview of the Ad Valorem/Mass Appraisal Specialty Designation Program / *P.D. Roberts, M.R. Lohmeier, K.M. Sieloff*. – 2013 [Electronic resource]. – Access mode : https://commercialappraiser.typepad.com/files/asa_ad_valorem_mass_appraisal_designation_presentation.pdf.
8. Fastighetsbildningslagen (1970:988) [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.notisum.se/rnp/document/?id=19700988>.
9. *Söderblom H.* Mass Valuation and Assessment in Sweden. Lantmäteriet The Swedish Mapping, Cadastral and Land Registration Authority / *H.Söderblom*. – 2016 [Electronic resource]. – Access mode : http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf.
10. *Milevski G.* Mass valuation of commercial real estate for taxation & balance sheet purposes / *G.Milevski*. – KTH Royal Institute of Technology, 2009 [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:305542/FULLTEXT02>.
11. *Barańska A.* Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries – Functioning Systems and Proposed Solutions / *A.Barańska*. – AGH University of Science and Technology in Kraków, 2013 [Electronic resource]. – Access mode : https://www.researchgate.net/publication/270266759_Real_Estate_Mass_Appraisal_in_Selected_Countries_-_Functioning_Systems_and_Proposed_Solutions.
12. *Bagdonavicius A.* Mass valuation system in Lithuania : Conference on Property Valuation and Taxation for Fiscal Sustainability and Improved Local Governance in Europe and Central Asia / *A.Bagdonavicius* [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/conferency/Mass%20Valuation%20System%20in%20Lithuania.pdf>.
13. *Bagdonavicius A.* Mass Appraisal – the Method and an Experience in Lithuania : FIG Working Week 2011 Bridging the Gap between Cultures / *A.Bagdonavicius, S.Deveikis*. – Morocco, Marrakech, 2011 [Electronic resource]. – Access mode : http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2011/papers/ts06i/ts06i_bagdonavicius_deveikis_4890.pdf.
14. Implementation completion report (scl-44980) on a loan in the amount of €14.05 million to the Republic of Slovenia for a real estate registration modernization project : Document of The World Bank № 34628, December 29, 2005 [Electronic resource]. – Access mode : <http://documents.worldbank.org/curated/en/333131468301132148/pdf/34628.pdf>.
15. *Smodiš M.* Real property mass valuation system in Slovenia / *M.Smodiš*. – Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia Valuation Office, 2017 [Electronic resource]. – Access mode : <http://docplayer.net/45638289-Real-property-mass-valuation-system-in-slovenia.html>.
16. *Glavica A.* Use of real estate databases for mass valuation in Slovenia : UNECE WPLA Workshop Vienna 2014 / *A.Glavica*. – 2014 [Electronic resource]. – Access mode : https://nanopdf.com/download/mass-appraisal-system-in-slovenia-world-bank-eca-land-e_pdf.
17. OECD Tax Policy Reviews: Slovenia 2018 [Electronic resource]. – Access mode : https://books.google.com.ua/books?id=1kpqDwAAQBAJ&pg=PA142&lpg=PA142&dq=slovenia+mass+appraisal&source=bl&ots=eOtakHP8r3&sig=ACfU3U0OK_9kThpDV-g4RYtKAA6mIwcGPw&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwjfl-L08_vpAhVDiYsKHY-7AmsQ6AEwCHoECAoQAQ#v=onepage&q=slovenia%20mass%20appraisal&f=false.
18. Кодекс Республіки Білорусь про Землю 425-3 від 23.07.2008 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://kodeksy-by.com/kodeks_rb_o_zemle.htm.
19. Науково-виробничий журнал «Земля Білорусі». Земельні та майнові відносини. – 2019. – Вип. 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.belzeminfo.by/images/archive/2019/ZB_2019_2.pdf.
20. USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.global-regulation.com/translation/poland/3353701/act-of-21-august-1997-on-real-estate-economy.html>.

21. Grover R. Property valuation and taxation for fiscal sustainability – lessons for Poland / R. Grover, M. Walacik // Real estate management and valuation. – 2019. – Vol. 27, № 1 [Electronic resource]. – Access mode : https://www.researchgate.net/publication/332455664_Property_Valuation_and_Taxation_for_Fiscal_Sustainability_-_Lessons_for_Poland.
22. Walacik M. Mass Appraisal – International Background, Polish Solutions and Proposal of new Methods Application / M. Walacik, R. Cellmer, S. Zrobek. – 2013 [Electronic resource]. – Access mode : <https://hrcaak.srce.hr/112439>.
23. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#n15>.
24. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>.
25. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>.
26. Malme J.H. The Development of Property Taxation in Economies in Transition: Case Studies from Central and Eastern Europe / J.H. Malme, J.M. Youngman. – The World Bank, 2001 [Electronic resource]. – Access mode : <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/14071/multi0page.pdf?sequence=1>.
27. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні № 2658-III від 03.07.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

References:

1. IAAO (2012), «Standard on Mass Appraisal of Real Property», Kansas City, Missouri, USA, [Online], available at: <https://www.iaao.org/>
2. Gloudemans, R.J. and Almy, R.R. (2011), «Fundamentals of Mass Appraisal», IAAO, Kansas City.
3. Kauko, T. and d'Amato, M. (2008), *Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers*, RICS Research.
4. Drapikovs'kyj, O.I. and Ivanova, I.B. (2013), «Modeli masovoi' ocinky mis'kyh zemel'», *Visnyk Prydniprovs'koi' derzhavnoi' akademii' budivnytstva ta arhitektury*, No. 7, pp. 19–28.
5. Drapikovs'kyj, O.I. and Ivanova, I.B. (2009), «Masova ocinka mis'kyh zemel': Ukrai'na ta svitovyj dosvid», *Visnyk Prydniprovs'koi' derzhavnoi' akademii' budivnytstva ta arhitektury*, PDABA, Dnipropetrovs'k, No. 6–7, pp. 36–42.
6. Dornfest, A. (2012), «Mass Appraisal around the world. Cyprus», [Online], available at: https://www.iaao.org/media/Topics/International/FE_Nov_2012__Cyprus.pdf
7. Roberts, P.D., Lohmeier, M.R. and Sieloff, K.M. (2013), *Overview of the Ad Valorem/Mass Appraisal Specialty Designation Program*, [Online], available at: https://commercialappraiser.typepad.com/files/asa_ad_valorem_mass_appraisal_designation_presentation.pdf
8. *Fastighetsbildningslagen (1970:988)*, [Online], available at: <http://www.notisum.se/rnp/document/?id=19700988>
9. Söderblom, H. (2016), *Mass Valuation and Assessment in Sweden. Lanmäteriet The Swedish Mapping, Cadastral and Land Registration Authority*, [Online], available at: http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf
10. Milevski, G. (2009), *Mass valuation of commercial real estate for taxation & balance sheet purposes*, KTH Royal Institute of Technology, [Online], available at: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:305542/FULLTEXT02>
11. Barańska, A. (2013), «Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries – Functioning Systems and Proposed Solutions», AGH University of Science and Technology in Kraków, [Online], available at: https://www.researchgate.net/publication/270266759_Real_Estate_Mass_Appraisal_in_Selected_Countries_-_Functioning_Systems_and_Proposed_Solutions
12. Bagdonavičius, A., «Mass valuation system in Lithuania», *Conference on Property Valuation and Taxation for Fiscal Sustainability and Improved Local Governance in Europe and Central Asia*, [Online], available at: <https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/conferency/Mass%20Valuation%20System%20in%20Lithuania.pdf>
13. Bagdonavicius, A. and Deveikis, S. (2011), «Mass Appraisal – the Method and an Experience in Lithuania», *FIG Working Week 2011 Bridging the Gap between Cultures*, Marrakech, Morocco, [Online], available at: http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2011/papers/ts06i/ts06i_bagdonavicius_deveikis_4890.pdf
14. The World Bank (2005), *Implementation completion report (scl-44980) on a loan in the amount of €14.05 million to the Republic of Slovenia for a real estate registration modernization project*, Document of The World Bank No. 34628, December 29, 2005, [Online], available at: <http://documents.worldbank.org/curated/en/333131468301132148/pdf/34628.pdf>
15. Smodiš, M. (2017), *Real property mass valuation system in Slovenia. Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia Valuation Office*, [Online], available at: <http://docplayer.net/45638289-Real-property-mass-valuation-system-in-slovenia.html>
16. Glavica, A. (2014), «Use of real estate databases for mass valuation in Slovenia», *UNECE WPLA Workshop Vienna 2014*, [Online], available at: https://nanopdf.com/download/mass-appraisal-system-in-slovenia-world-bank-eca-land-e_pdf
17. *OECD Tax Policy Reviews: Slovenia 2018* (2018), [Online], available at: https://books.google.com.ua/books?id=1kppDwAAQBAJ&pg=PA142&lpg=PA142&dq=slovenia+mass+appraisal&source=bl&ots=eOtakHP8r3&sig=ACfu3U0OK_9kThpDV-g4RYtKAA6mIwcGPw&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKewjfl-L08_vpAhVDiYsKHY-7AmsQ6AEwCHoEaQoQAQ#v=onepage&q=slovenia%20mass%20appraisal&f=false

18. *Land code of the Republic of Belarus 425-3 dated 23.07.2008* (2008), [Online], available at: https://kodeksy-by.com/kodeks_rb_o_zemle.htm
19. *Research and Production Journal «Land of Belarus». Land and property relations* (2019), Issue 2, [Online], available at: http://www.belzeminfo.by/images/archive/2019/ZB_2019_2.pdf
20. *Act Of 21 August 1997 On Real Estate Economy* (1997), [Online], available at: <https://www.global-regulation.com/translation/poland/3353701/act-of-21-august-1997-on-real-estate-economy.html>
21. Grover, R. and Walacik, M. (2019), «Property valuation and taxation for fiscal sustainability – lessons for Poland», *Real estate management and valuation*, Vol. 27, No. 1, [Online], available at: https://www.researchgate.net/publication/332455664_Property_Valuation_and_Taxation_for_Fiscal_Sustainability_-_Lessons_for_Poland
22. Walacik, M., Cellmer, R. and Zrobek, S. (2013), «Mass Appraisal – International Background, Polish Solutions and Proposal of new Methods Application», [Online], available at: <https://hrcak.srce.hr/112439>
23. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), *On the Methodology of normative monetary valuation of lands within settlements*, Resolution dated 23.03.1995, No. 213, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#n15>
24. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), *On the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands*, Resolution dated 16.11.2016, No. 831, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
25. Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), *On the Methodology of normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for lands within settlements)*, Resolution dated 23.11.2011, No. 1278, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>
26. Malme, J.H. and Youngman, J.M. (2001), *The Development of Property Taxation in Economies in Transition: Case Studies from Central and Eastern Europe*, The World Bank, [Online], available at: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/14071/multi0page.pdf?sequence=1>
27. Verkhovna Rada of Ukraine (2020), *On property valuation, property rights and professional valuation activity in Ukraine*, Law of Ukraine No. 2658-III, dated 03.07.2020, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

Бондар Микола Іванович – доктор економічних наук, професор, декан факультету обліку та податкового менеджменту Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана.
<https://orcid.org/0000-0002-1904-1211>.

Наукові інтереси:

- теорія, методологія та організація обліку і аудиту в підприємницькій діяльності;
- особливості обліку і контролю інвестиційної діяльності.

E-mail: oeffbondar@gmail.com.

Кулик Андрій Андрійович – аспірант кафедри обліку та консалтингу факультету обліку та податкового менеджменту Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана.
<https://orcid.org/0000-0001-7791-3551>.

Наукові інтереси:

- теорія, методологія та організація масової оцінки нерухомості, а також експертної оцінки необоротних активів та цілісних майнових комплексів.

E-mail: fininv1805@gmail.com.

Стаття надійшла до редакції 16.01.2021.